PLUiH
1-3

RAPPORT DE PRÉSENTATION
Justification des choix

Annonay Rhone AGGLO

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Communautaire du 10/04/2025
Le Président, Simon Plénet

SOMMAIRE

Table des matières

01 Justification des orientations du PADD 5

1. Un projet de territoire qui valorise et s'appuie sur l'armature urbaine existante 7
2. Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoir-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir 11
3. Un projet de territoire qui optimise les déplacements tous modes et rationalise son offre de stationnement au service de l'attractivité des centralités 19
4. Une programmation résidentielle en réponse aux besoins de diversification et de requalification de l'offre de logements 22
5. Un projet qui valorise l'identité paysagère et les spécificités du territoire, et qui met en lien la nature et la ville 27
6. Un projet de territoire qui protège ses ressources 31
7. Un territoire tourné vers les transitions énergétiques 35
8. Un projet de territoire qui limite l'exposition des personnes et des biens aux impacts liés aux risques et au changement climatique 39

02 Explication des choix pour établir le règlement écrit et graphique 41

1. L'esprit du zonage 42
2. Le découpage du territoire en zones 45
3. Les secteurs urbains et à urbaniser 49
4. Les secteurs agricoles, naturels et forestiers 212
5. Justifications règlementaires spécifiques 241

03 Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 290

1. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles 291
2. Les secteurs de développement à destination principale d'activité économique 325
3. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles autres 339
4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques 342

04 Capacités du PLUiH et tableau de surfaces des zones 353

1. Un dimensionnement compatible avec la trajectoire de modération de la consommation foncière prévue par le SCoT des Rives du Rhône et tributaire des coups partis 354
2. Le tableau des surfaces du PLUiH 359

05 Étude « Amendement Dupont » sur le site de la Boissonnette 372

1. Introduction 374
2. Le site 375
3. Le projet 378
4. La prise en compte des dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme 382
5. Conclusion 384

06 Études pour urbanisation en discontinuité (dossier présenté en CDNPS) 386

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE 387
OBJET DE LA SOLLICITATION 390
« Pôle touristique et nature » de La Gorre – commune de Roiffieux 398
« Extension de la ZAE des Cluzeaux » – commune de Roiffieux 437
« Confortement du centre-village » – commune de Saint-Julien-Vocance 459
« Parking avec couvertures photovoltaïques » – commune de Boulieu-lès-Annonay 480

07 Cartes communales de synthèse du potentiel logement et de la consommation d'espace 500

01

Justification des orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H d'Annonay Rhône Agglo vise à définir l'évolution du territoire à l'horizon 2039, en affirmant une stratégie engageante et résiliente, consciente des transitions sociales, économiques et environnementales à l'œuvre.

Son élaboration inscrit une nouvelle étape pour le développement du territoire d'Annonay Rhône Agglo, jeune communauté d'agglomération créée en 2017 et qui se dote ici de son premier PLUi-H.

Le PADD traduit le projet de développement du territoire d'Annonay Rhône Agglo. Il a pour objet de répondre aux besoins et aux enjeux identifiés par le rapport de présentation, notamment dans les pièces du Diagnostic et l'Etat initial de l'Environnement, tout en s'inscrivant dans les enjeux départementaux et régionaux, mentionnés notamment dans le SCoT des Rives du Rhône et dans le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes. Le PADD décline également les objectifs liés à la mise en œuvre du Plan Climat Energie Territorial (PCAET) d'Annonay Rhône Agglo, dans l'objectif d'un développement durable et soutenable (cf. article L101-2 du Code de l'Urbanisme). Enfin le PADD tient compte des objectifs nationaux et internationaux tel que la trajectoire Zéro Artificialisation Nette en 2050 imposée à l'échelle nationale.

L'élaboration du PADD a été guidée par trois ambitions fortes et interdépendantes portées par les élus du territoire :

- Renforcer la cohésion territoriale et la mixité sociale
- Renforcer l'attractivité économique du territoire
- Préserver et développer la qualité de l'environnement et du cadre de vie des habitants

En s'appuyant sur ces grandes lignes directrices, le PADD a été organisé en 8 chapitres thématiques qui déclinent le projet de territoire selon des angles stratégiques et complémentaires (aménagement et urbanisme, développement économique, mobilités, habitat, paysages, environnement, énergies et risques) :

- Chapitre 1 : Un projet de territoire qui valorise et s'appuie sur l'armature urbaine existante
- Chapitre 2 : Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoir-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir
- Chapitre 3 : Un projet de territoire qui optimise les déplacements tous modes et rationalise son offre de stationnement au service de l'attractivité des centralités
- Chapitre 4 : Une programmation résidentielle en réponse aux besoins de diversification et de requalification de l'offre de logements
- Chapitre 5 : Un projet qui valorise l'identité paysagère et les spécificités du territoire, et qui met en lien la nature et la ville
- Chapitre 6 : Un projet de territoire qui protège ses ressources
- Chapitre 7 : Un territoire tourné vers les transitions énergétiques
- Chapitre 8 : Un projet de territoire qui limite l'exposition des personnes et des biens aux impacts liés aux risques et au changement climatique

1. UN PROJET DE TERRITOIRE QUI VALORISE ET S'APPUIE SUR L'ARMATURE URBAINE EXISTANTE

Le territoire d'Annonay Rhône Agglo est aujourd'hui structuré de manière claire et pérenne avec plusieurs polarités d'envergure différentes. Celles-ci sont réparties sur l'ensemble de l'agglomération et connectées entre elles par des axes de transport structurants. L'agglomération souhaite à l'avenir maintenir une croissance démographique à 0,7%. Celle-ci devra se faire en priorité dans les polarités existantes afin de renforcer l'armature, réduire les déplacements et rapprocher les services des habitants. Par ailleurs, tous les résidents devront pouvoir avoir accès à une offre d'équipements et de services adaptée à leurs besoins et équitablement répartie sur le territoire.

Le volet sociodémographique et le volet armature urbaine du diagnostic du PLUi-H identifient les enjeux suivants :

- Poursuivre la trajectoire démographique actuelle et répartir la croissance sur l'ensemble du territoire
- Améliorer la mixité fonctionnelle sur le territoire
- Conforter la vitalité du territoire
- Contenir le développement des hameaux afin de réduire la trajectoire d'affaiblissement de certaines centralités
- Assurer un accueil de qualité pour les nouveaux arrivants ainsi que pour la population déjà résidente
- Coordonner les politiques publiques en cohérence avec la trajectoire de développement envisagée

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

1.1 Objectif 1 : Organiser le développement du territoire

L'armature urbaine d'Annonay Rhône Agglo est aujourd'hui structurée de manière hiérarchique avec plusieurs niveaux de polarités. La plus importante – le cœur d'agglomération – est composée de la ville d'Annonay, que le diagnostic décrit comme « le berceau multifonctionnel, résidentiel, des échanges culturels et économiques du territoire » et de la commune de Davézieux, porte d'entrée du cœur d'agglomération caractérisée par ses pôles d'activités économiques. Ce cœur d'agglomération est renforcé par les communes limitrophes de Boulieu-lès-Annonay, Roiffieux et Davézieux qui jouent un rôle de relais en équipement et services pour les communes aux alentours. Le second niveau de polarité est représenté par quatre polarités locales : Serrières, Peaugres, Quintenas et Villevocance. Ces polarités jouent un rôle important dans la vitalité des espaces ruraux en offrant des logements diversifiés, des services et des emplois. Au dernier niveau, les polarités villageoises d'Ardoix, Bogy, Brossainc, Charnas, Colombier-le-Cardinal, Félines, Limony, Monestier, Saint-Clair, Saint-Cyr, Saint-Désirat, Saint-Jacques-d'Atticieux, Saint-Julien-Vocance, Saint-Marcel-lès-Annonay, Savas, Talencieux, Thorrenc, Vanosc, Vernosc-lès-Annonay, Vinzieux et Vocance.

L'objectif du PADD est de conserver cette armature urbaine tout en renforçant le rôle des polarités et du cœur d'agglomération. Le développement territorial devra, en effet, privilégier un renouvellement urbain des centres-villes et centre-bourgs ainsi qu'une intensification des fonctions et services plutôt qu'un étalement urbain. Ceci, dans un souci de rééquilibrage des dynamiques démographiques, commerciales et de services entre centres et périphéries. En effet, le diagnostic mentionne, par exemple, une croissance démographique inégale sur le territoire, concentrée dans les communes du Nord-Est et du Sud-Est du territoire. Tenant compte de ce diagnostic, nous incitons dans le PADD à un rééquilibrage démographique au profit du cœur d'agglomération, des polarités locales et des centralités de toutes les communes.

La ville centre d'Annonay profite d'une situation géographique privilégiée, proche de l'interface métropolitaine de Lyon-Saint-Etienne et à proximité de Valence. Nous ambitionnons avec ce PADD de renforcer son attractivité résidentielle, commerciale et économique afin de conforter son rayonnement sur l'ensemble de l'agglomération ainsi que sur les territoires limitrophes.

1.2 Objectif 2 : Réduire la consommation d'espaces et s'inscrire dans la trajectoire ZAN à l'horizon 2050

Les précédentes décennies ont été marquées par une dynamique forte d'artificialisation des sols sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo. Le diagnostic de l'occupation des sols, réalisé préalablement à la rédaction du PADD, mentionne un pourcentage de sols artificialisés de 13,1% en 2020 contre 9,3% en 1990. Cette dynamique d'artificialisation des sols a été remise en question suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience en 2021 qui impose la réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces artificialisés jusqu'en 2031, ainsi que l'arrêt de toute artificialisation nette des sols en 2050. C'est dans la perspective d'une application de la réglementation que le PADD vise à réduire « a minima la moitié de la consommation annuelle à l'horizon du PLUi-H à 2039 », c'est-à-dire 14 hectares par an. Pour établir cet

objectif, de 14 hectares par an, nous avons étudié « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2010 et 2020 sur le territoire de l'agglomération » qui était de « 283 ha soit environ 28 ha par an ». De même, en conformité avec la loi, le PADD vise à l'orientation 7 à « poursuivre cette trajectoire vertueuse pour s'inscrire dans la « zéro artificialisation nette » » d'ici 2050. Pour ce faire, le PADD propose d'« accentuer les efforts de modération autant sur les espaces résidentiels (densité) que sur les espaces urbanisés (économie, équipements…) » (orientation 9).

1.3 Objectif 3 : Accompagner le développement du territoire par un dimensionnement adapté de l'offre en équipements, en services et en aménagement numérique

Le diagnostic socioéconomique constate une présence satisfaisante des équipements non-marchands – entendons là équipements scolaires, de loisirs et sportifs - en centre-ville et centre-bourg. Cette concentration des équipements non-marchands dans les polarités devra être confortée, et ce dans la perspective d'atteindre l'objectif de densification urbaine et d'animation des cœurs de villes et villages.

Un objectif similaire sera recherché par exemple pour les équipements de santé. Ces derniers devront eux aussi être concentrés dans les centralités afin de favoriser la multifonctionnalité de ces espaces. Aujourd'hui, le diagnostic socioéconomique évalue entre 40 et 60% de professionnels médicaux installés en centre-ville (exceptions faites des petites polarités villageoises sans commerce où les professionnels de santé ne sont pas localisés dans les centre-villages). Pour autant, ce même diagnostic constate actuellement un développement des professions médicales dans les espaces interstitiels, c'est-à-dire aux abords des polarités mais non en son sein. C'est donc un recentrage des équipements et des services au sein des polarités que vise le PADD au chapitre 1.

Par ailleurs, le territoire attire de nouveaux profils d'actifs, notamment des autoentrepreneurs travaillant dans le service tertiaire. Ces entrepreneurs, tout comme l'ensemble des entreprises déjà installées sur le territoire, sont en demande d'une desserte numérique qualitative pour exercer au mieux leurs professions, comme le souligne le diagnostic socioéconomique. C'est donc en partie pour cela que nous avons choisi d'inscrire dans le PADD - à l'orientation 12 du chapitre 1 - la facilitation de « l'accès à un niveau de service numérique en très haut débit pour favoriser l'attractivité du territoire » comme enjeu majeur.

1.4 Objectif 4 : Optimiser le territoire en stoppant son mitage, en circonscrivant l'étalement urbain

Le diagnostic socioéconomique fait le constat d'un développement des activités commerciales et des services de santé de plus en plus en périphérie des polarités. Par exemple, un commerce sur deux est implanté hors d'une centralité commerciale (centres-bourgs ou centres-villes) et la croissance en m² des grandes et moyennes surfaces (GMS) – qui se développent en périphérie des polarités – est 2,4 fois supérieure à la croissance de la population. Ceci ne concorde pas avec les objectifs de densification urbaine et de redynamisation des centres-villes (notamment via le commerce). L'optimisation du territoire et la limitation de l'étalement urbain restent donc des enjeux majeurs, dans la perspective du ZAN en 2050. Pour ce faire, nous proposons notamment dans le PADD d'identifier des espaces prioritaires de développement communaux dans les continuités urbaines des centres-urbaines, centres-bourgs et centres-villages. Par ailleurs, nous proposons aussi de densifier les espaces déjà bâtis.

La même problématique d'étalement urbain se pose pour le développement résidentiel. Le diagnostic habitat fait état d'une part importante de logements individuels sur le territoire (66%), avec une augmentation de l'accession à la propriété, dans les communes « périphériques » notamment, en progression de 1,3% sur la période 2013-2018. Pour restreindre cet étalement résidentiel, le PADD vise d'une part à prioriser l'offre nouvelle en logements « dans les périmètres de centralité ainsi que dans les sites à proximité » (orientation 13, chapitre 1) mais vise aussi d'autre part à « stopper la construction de nouveaux logements sur les secteurs d'habitat diffus » (orientation 16, chapitre 1).

Le nombre d'exploitations agricoles n'a cessé de diminuer sur les trente dernières années, et plus particulièrement sur la dernière décennie. Le diagnostic socioéconomique constate « qu'entre 2010 et 2019 le territoire a connu une évolution de -48% en moyenne du nombre d'exploitations. » Le diagnostic alerte : « bien que cette diminution se retrouve sur tout le territoire, elle est d'autant plus marquée pour les communes soumises à une forte pression urbaine comme c'est le cas pour les communes du secteur agricole « Bassin d'Annonay » (caractérisées par une diminution de -60% des exploitations en moyenne) ». La consommation de terres agricoles est aussi particulièrement marquée « sur les zones plates en continuité des centre-village et des hameaux. » C'est pour contrer cette pression foncière sur les terres agricoles que nous avons fait le choix d'inscrire au PADD une nécessaire « garantie des capacités de développement des exploitations » notamment pour les fermes d'élevage (orientation 15) ainsi qu'une limitation de « l'urbanisation

des hameaux » où seul le « confortement au sein des espaces déjà urbanisés sera possible (densification de terrains déjà bâtis, renouvellement urbain, mobilisation des dents creuses) » (orientation 14).

Afin de « limiter les extensions de l'enveloppe urbaine » (orientation 13, chapitre 1) et le mitage des terres agricoles qui s'ensuit, nous proposons au chapitre 4 de densifier l'enveloppe urbaine en fixant des objectifs de production de logement et des objectifs de densité minimale pour chaque niveau de polarité (orientation 2, chapitre 4) : le cœur d'agglomération – constitué des communes d'Annonay, de Boulieu-lès-Annonay, de Davézieux et de Roiffieux – devra par exemple produire 6 logements pour 1 000 habitants et respecter une densité minimale de 35 logements par hectare.

CHAPITRE 1 UN PROJET DE TERRITOIRE QUI VALORISE ET S'APPUIE SUR L'ARMATURE URBAINE EXISTANTE

1.1 Organiser le développement du territoire

- Conforter l'armature urbaine et renforcer le rôle de toutes les centralités
- Conforter la ville centre d'Annonay
- S'appuyer sur le maillage des infrastructures de déplacements, des services et des équipements
- Structurer le territoire autour d'un maillage de centres-villes et de centres-bourgs denses et vivants
- Construire les centralités comme des espaces de vie multifonctionnels

1.2 Réduire la consommation d'espaces et s'inscrire dans la trajectoire ZAN à l'horizon 2050

- Poursuivre a minima la moitié de la consommation annuelle à l'horizon du PLUi-H à 2039
- Poursuivre cette trajectoire vertueuse pour s'inscrire dans le « zéro artificialisation nette ».
- Flécher les espaces notamment de renaturation, de désimperméabilisation et de désartificialisation
- Accentuer les efforts de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1.3 Accompagner le développement du territoire par un dimensionnement adapté de l'offre en équipements, en services et en aménagement numérique

- Prévoir le développement de l'offre en équipements
- Penser conjointement l'armature du territoire et les équipements de santé
- Permettre et faciliter l'accès à un niveau de service numérique en très haut débit

1.4 Optimiser le territoire en stoppant son mitage, en circonscrivant l'étalement urbain en cohérence avec la carte n°1 ci-dessous

- Prioriser le développement du territoire dans les espaces prioritaires de développement communaux constitués des continuités urbaines autour des centres-urbains, des centres-bourgs et des centres-villages.
- Limiter l'urbanisation des hameaux, et en discontinuité de l'enveloppe urbaine de la polarité principale
- Garantir les capacités de développement des exploitations, et limiter les conflits d'usage
- Stopper la construction de nouveaux logements
- Dans tous les cas, la poursuite du développement urbain dépendra de plusieurs facteurs

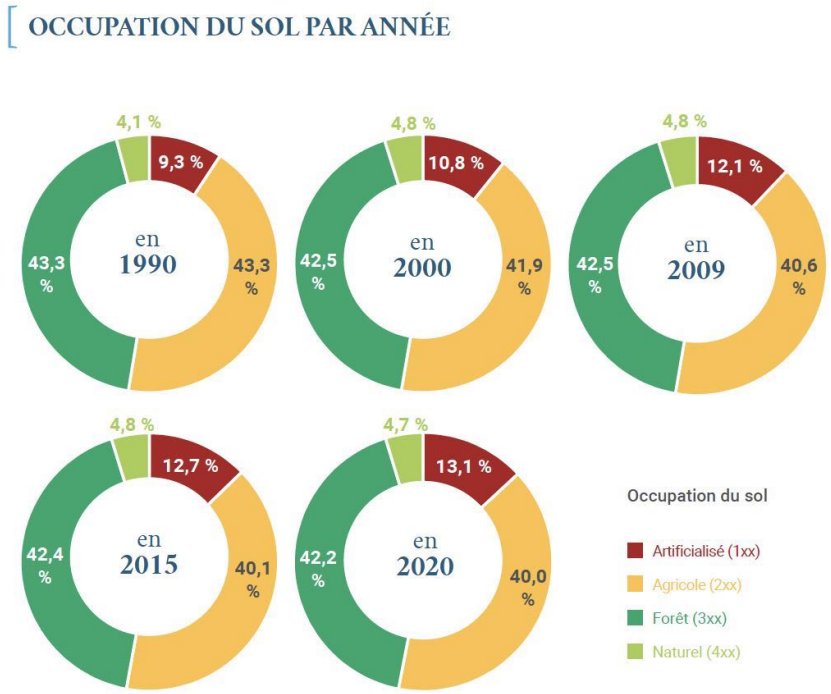


Figure 1 : Occupation du sol par année (1990-2020)

Source : SMMR, Brochure « Évolution de l'occupation du sol Annonay Rhône Agglo 1990-2020 »

2. UN PROJET DE TERRITOIRE QUI SE DONNE LES MOYENS DE MAINTENIR ET DE RENOUVELER UN SOCLE FORT DE SAVOIRS, SAVOIR-FAIRE ET D'INNOVATION TOUT EN ANTICIPANT LES OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT ET DE RECONVERSION ECONOMIQUE A VENIR

Annonay Rhône Agglo constitue aujourd'hui un bassin d'emploi développé et reconnu. C'est notamment le cas dans le secteur industriel, secteur dans lequel l'agglomération constitue le principal bassin d'emploi du département. De ce fait, l'enjeu pour le territoire est de conforter son économie productive issue de sa longue histoire industrielle en permettant notamment le maintien et l'accueil de nouvelles entreprises. Par ailleurs, les qualités paysagères et agronomiques du territoire offrent des opportunités de développement économique pour le tourisme vert et les activités agricoles, pastorales et forestières.

Le diagnostic socioéconomique du PLUi-H, sur les questions de développement économique, identifie les enjeux suivants :

- Maintenir les ressources et les savoir-faire industriels, artisanaux etc.
- Assurer l'efficacité et la cohérence de l'offre foncière avec les dynamiques économiques
- Garantir l'accessibilité et la fluidité du foncier économique
- Economiser et optimiser le foncier des locaux à vocation économique
- Encourager le recours et la conversion aux énergies renouvelables pour les activités économiques réalisées sur le territoire
- Permettre le maintien et l'accueil des PME/PMI
- Restaurer l'image positive et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs
- Optimiser les potentiels commerciaux existants
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Moderniser les propositions commerciales afin de faire face à la vente à distance
- Sécuriser le foncier agricole
- Adapter l'activité agricole afin de répondre aux enjeux actuels : agriculture valorisant les ressources locales, de proximité et respectueuse de l'environnement
- Promouvoir et mettre en valeur les potentiels et richesses touristiques d'Annonay Rhône Agglo en lien avec les stratégies et itinéraires touristiques voisins
- Articuler l'offre touristique et l'offre de services et équipements locaux

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

2.1 Objectif 1 : Conforter Annonay-Rhône-Agglo dans son rôle structurant en matière d'emplois, d'industries et d'activités tertiaires et artisanales

Le diagnostic sociodémographique évalue à +0,7% la croissance démographique moyenne sur la période étudiée (2013-2018). Ce rythme de croissance ayant été similaire sur les décennies précédentes, le PADD prévoit donc - à l'orientation 1 - une croissance moyenne de 0,7% jusqu'en 2039, ce qui représenterait « un objectif d'emplois à atteindre de 21 025 emplois en 2039 ».

Le diagnostic socioéconomique fait état d'une concentration des emplois et des zones d'activités dans le cœur d'agglomération, constitué d'Annonay, de Davézieux, de Roiffieux et de Boulieu-lès-Annonay. Pour citer le diagnostic : « ces deux communes [Annonay et Davézieux] comptent 202 hectares de foncier économique occupé sur les 358 hectares d'Annonay Rhône Agglo ». Par ailleurs, l'analyse de la consommation foncière au sein des zones d'activités identifie aussi une forte dynamique économique sur la partie Est du territoire, le long de la RD820. Tenant compte de ce diagnostic, le PADD souhaite prioriser le développement de l'emploi dans ces enveloppes urbaines afin de conforter leur dynamisme et assurer une proximité de l'emploi aux habitants (orientation 2). Cette situation vise aussi à être renforcée avec l'orientation 2 du chapitre 4 – consacrée au volet habitat du PADD – qui fixe des objectifs de production de logement supérieur aux autres municipalités pour Annonay et les communes du cœur d'agglomération « qui disposent de l'ensemble des fonctions urbaines et stratégiques » et de ce fait « sont destinées à accueillir le plus de population ». Annonay et le cœur d'agglomération devra produire 6 logements pour 1 000 habitants contre 4 pour certains villages de l'agglomération par exemple.

Cette orientation fait d'autant plus sens qu'une part importante de la main d'œuvre de ces entreprises réside au sein ou à proximité du cœur d'agglomération.

Par ailleurs, le diagnostic alerte sur un potentiel foncier très limité au sein des zones d'activités : « avec 119 hectares de parcelles libres (…) Annonay Rhône Agglo dispose d'un potentiel limité par rapport aux proches EPCI de la vallée du Rhône ». Ceci est encore plus limité pour les grands tènements : seul 8 tènements de plus de 3 hectares sont recensés, et certaines grandes entreprises présentes sur le territoire ont déjà atteint leurs capacités maximales. Le Schéma d'Accueil aux Entreprises produit par l'agglomération le souligne : la surface médiane des parcelles disponibles est de 0,9 hectare. Par ailleurs, près de la moitié de l'offre en foncier économique disponible est localisée sur trois communes : Ardoix, Quintenas et Roiffieux. Les communes d'Ardoix et Quintenas sont toutes deux éloignées du cœur d'agglomération et de la partie Est du territoire – là où se concentre l'activité économique. Prenant compte de cette étude, le PADD vise à l'orientation 5 à « optimiser le foncier et les locaux à vocation économique » et identifie à l'orientation 6 plusieurs sites économiques à développer : ZAE de Marenton, ZAE de Boissonnette/Flacher, ZAE de Munas, ZAE des Ecolanges, ZAE du Rivet, ZAE de Massas-Chantecaille et ZAE du Prachenet. Ces sites économiques sont hiérarchisés à l'orientation 6 du PADD selon leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques situationnelles. L'optimisation du foncier des zones d'activités est d'autant plus nécessaire qu'elle permet de réduire l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, le PADD inscrit à l'orientation 4 et 7 la limitation de la consommation d'espaces NAF lors de l'implantation de nouvelles entreprises.

2.2 Objectif 2 : Conforter et accueillir les activités industrielles et de logistiques associées

Comme évoqué ci-dessus, le diagnostic socioéconomique nous permet de constater que le territoire souffre d'une offre foncière très limitée dans les zones d'activités économiques. Si elle n'est pas correctement optimisée, cela pourrait être à l'avenir un réel frein au développement économique d'Annonay Rhône Agglo. C'est pour cela que nous avons choisi dans le PADD - à l'orientation 12, 13 et 14 – de proposer une structuration territoriale de l'offre foncière afin d'attribuer aux activités industrielles et logistiques – selon la nature, l'envergure de leur activité et leur rayonnement sur le territoire – un foncier adapté. Cette structuration se hiérarchise en 3 niveaux : une offre foncière de grands tènements (dans le cœur d'agglomération et le long des axes principaux) ; une offre foncière relais (sur les sites économiques de certains bassins de vie) ; une offre foncière par sous-bassins territoriaux pour répondre aux besoins des activités locales. Les zones économiques fléchées par le PADD comme disposant d'une offre foncière de grands tènements sont les mêmes que celles mentionnées dans le Schéma d'Accueil aux Entreprises produit par l'agglomération : Marenton et Boissonnette/Flacher, auquel le PLUiH ajoute la zone de Munas à Ardoix.

2.3 Objectif 3 : Encourager l'artisanat

Avec 1485 entreprises en 2019 relevant de l'artisanat – secteur polymorphe – et 70% d'entre elles dépassant une durée de vie de 3 ans en 2013, le secteur de l'artisanat est assez dynamique sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo. Cependant, le SCoT des Rives du Rhône – avec lequel le PLUi-H doit être compatible – met en garde de « limiter la mutation des activités artisanales et automobiles vers l'activité commerciale ». L'enjeu pour l'agglomération est donc de veiller à préserver les entreprises d'artisanat dans leur activité première. C'est pourquoi nous avons choisi dans le PADD d'inscrire une orientation consacrée à la préservation des entreprises d'artisanat, et ce en encourageant « le développement des sites de proximité d'accueil de l'artisanat. Cependant, ce développement devra se faire en priorité « dans l'enveloppe urbaine existante et dans ou à proximité des centralités » (orientation 17) afin de tenir compte aussi de l'enjeu de sobriété foncière.

2.4 Objectif 4 : Rééquilibrer les activités commerciales et de services

Le diagnostic socioéconomique mentionne une fragilisation de l'offre commerciale dans les centralités : en moyenne 53% des commerces traditionnels – hygiène, santé et alimentaire - sont implantés au sein d'une centralité alors que le ratio est inférieur à ce qu'il serait idéalement attendu de rassembler : entre 60 et 70% de l'offre commerciale. Cette moyenne de 53% cache des disparités importantes d'une commune à l'autre : 6 communes concentrent plus de 60 % de leur offre commerciale en centre-ville – dont Annonay – alors que certaines telles que Davézieux et Félines regroupent seulement 20-23% de leurs commerces en centralité. Nous avons donc fait le choix d'inscrire dans le PADD – aux orientations 18 et 19 - un renforcement de la concentration des commerces dans les centralités, afin d'une part de participer à l'effort de revitalisation des centres-villes et d'autre part afin de limiter la consommation foncière.

Si la commune de Davézieux est caractérisée par une part de l'offre commerciale traditionnelle dans son centre-ville si faible, c'est parce qu'elle a vu s'ouvrir des moyennes et grandes surfaces (GMS) en périphérie de son centre-ville. Entre 2008 et 2019, le plancher commercial a en effet augmenté de 11,2%. Cette croissance a progressé plus vite que celle de la population (+8,9%). Dans la zone commerciale du Mas à Davézieux par exemple, on retrouve en effet des commerces de proximité qui auraient normalement vocation à être en centre-ville de Davézieux : boulangerie, opticien, coiffeur, restaurant… Face à ce constat, nous proposons dans le PADD de « privilégier le développement commercial

dans les centralités comme lieu d'implantation prioritaire des fonctions commerciales » et ce afin de « participer à l'effort de revitalisation des centres-villes » (orientation 19) et ce notamment « en réduisant les contraintes liées à l'implantation des commerces dans les centralités ». Pour autant le PLUiH tient compte de la présence de moyennes et grandes surfaces dans les zones commerciales en entrée de ville. Ces zones commerciales sont adaptées pour accueillir des grandes cellules commerciales – plus de 300 m² de vente – c'est pourquoi nous inscrivons dans le PADD à l'orientation 20 : « permettre l'implantation de grandes et moyennes surfaces dans la centralité d'Annonay en complémentarité des implantations possibles dans les zones commerciales du Mas et des Six Chemins ». Les cellules commerciales inférieures à 300 m2 devront s'implanter dans les secteurs des centralités commerciales des communes. De plus, la croissance du commerce implanté dans les périphéries devra être améliorée dans ses qualités urbaines et paysagères.

Par ailleurs, le diagnostic commercial révèle un taux de diversité commerciale sur la commune d'Annonay et dans les grandes et moyennes surfaces plus faible que les moyennes habituelles – respectivement 25% et 23%. C'est pourquoi, nous incitons dans le PADD à « favoriser la diversité commerciale » (orientation 22).

Le diagnostic des formes urbaines d'Annonay Rhône Agglo décrit les zones d'activités, dont les zones commerciales, comme ayant « une forte emprise au sol », « une importante surface imperméabilisée (…) dédiée au stationnement et à la logistique aux dépens d'espaces de végétation », « les sites ont souvent été aménagés sans véritable lien avec leur environnement. Leur composition urbaine et leur qualité architecturale ont souvent été médiocres. Elles font aujourd'hui de plus en plus l'objet de projets de requalification » Tenant compte des observations de ce diagnostic, les orientations 23 et 24 du PADD proposent des outils permettant de requalifier deux zones commerciales ; la zone du Mas (Davézieux) et la zone des 6 chemins (Annonay). Parmi eux, la recherche de « densification dans les zones d'activités commerciales », « l'amélioration du confort d'achat (en travaillant sur les cheminements piétons, l'ombrage des espaces de stationnement, en intégrant les besoins spécifiques liés au vieillissement de la population etc.) » et le fonctionnement urbain en travaillant sur « la sécurisation et la facilité des déplacements notamment) des espaces commerciaux » (orientation 23).

2.5 Objectif 5 : Valoriser les activités agricoles, viticoles, pastorales et sylvicoles

Le diagnostic socioéconomique révèle une diminution conséquente du nombre d'exploitations agricoles de 37% entre 2000 et 2010 – soit 163 exploitations – et de 48% entre 2010 et 2019. Cette diminution devrait se poursuivre à l'avenir. C'est pourquoi, nous avons choisi d'inscrire dans le PADD des orientations visant à « limiter strictement la consommation des espaces agricoles et forestiers » (orientation 26) ainsi qu'à « favoriser la pérennité des exploitations existantes et l'émergence de nouvelles exploitations » (orientation 30). Par ailleurs, le diagnostic nous permet de constater que la disparition des exploitations agricoles est d'autant plus marquée sur « les communes soumises à une forte pression urbaine, comme c'est le cas pour le secteur agricole « Bassin Annonay » composé des communes d'Annonay, Boulieu-lès-Annonay, Davézieux, Saint-Clair, Savas et Saint-Marcel-lès-Annonay. C'est pourquoi, le PADD rappelle qu'il faudrait « stopper l'urbanisation par « émiettement » » (orientation 26) ainsi qu'exclure « l'enclavement des exploitations agricoles dans l'urbanisation afin de préserver leur fonctionnalité » (orientation 30).

Par ailleurs, le diagnostic révèle une dynamique de développement des productions à forte valeur ajoutée tel que la production en agriculture biologique – 27 exploitations recensées actuellement – les parcelles AOP viticoles, les parcelles IGP ainsi que les productions labellisées. Nous avons fait le choix dans le PADD d'insister sur la préservation et la valorisation de ces terres agricoles qui offrent de nouvelles pistes de développement pour une filière en renouvellement, alors qu'une part importante de ses exploitants sera prochainement retraitée.

De plus, le diagnostic indique qu'environ 30% des exploitations sont dans une dynamique de circuit-court en 2017. Alors qu'un Projet Alimentaire Territorial est en cours d'élaboration sur le territoire, nous avons souhaité valoriser cette dynamique d'agriculture locale à l'orientation 29 du PADD : « valoriser les productions agricoles, viticoles et sylvicoles tout en cherchant à répondre aux demandes locales ».

A propos de la filière bois, le diagnostic socioéconomique note que les scieries sont souvent de petites tailles, excentrées des zones industrielles et artisanales aménagées et souffrent par ailleurs d'un besoin de modernisation des outils de production. La filière bois est une filière prometteuse lorsque le bois est valorisé à des fins économiques - bois d'œuvre, bois énergie et bois bûche. Nous avons donc souhaité dans le PADD insister sur le soutien du PLUiH à cette filière. Ainsi pouvons-nous lire à l'orientation 35 : « permettre à la filière bois de se structurer notamment en permettant l'implantation ou le développement d'unités de valorisation, et en préservant ou en améliorant l'accès aux forêts ».

2.6 Objectif 6 : Mettre en œuvre la stratégie touristique d'Annonay Rhône Agglo

Le tourisme vert dispose d'un potentiel de développement assez fort sur le territoire. Aujourd'hui, selon le diagnostic, 17% des touristes en séjour en Ardèche verte ont choisi ce lieu de séjour en raison des sites naturels et des paysages. Pour autant, 42% des visiteurs citent spontanément les paysages comme premier point fort de leur visite. La richesse écologique et paysagère du territoire constitue donc un terreau fertile à valoriser afin d'accroitre l'attractivité touristique d'Annonay Rhône Agglomération. C'est pourquoi nous avons choisi d'écrire à l'orientation 39 : « promouvoir et faire connaître les paysages notamment ruraux, pastoraux, les richesses environnementales et la biodiversité ». Cette orientation est complétée par une suivante qui promeut elle aussi le tourisme vert : « Mettre en œuvre et valoriser les projets d'itinéraires touristiques (…) comme la Via Fluvia, la Grande traversée de l'Ardèche à VTT, etc. Aménager des espaces de détentes le long des rivières sous des formes de haltes ludiques » (orientation 41).Ces orientations du PADD font écho avec l'un des axes stratégiques du Schéma de Développement Touristique de l'agglomération approuvé en mars 2022 : « Accroitre l'attractivité du territoire « Ardèche Grand 'Air » au sein de la destination Ardèche » et ce en valorisant l'offre de randonnée et les itinéraires cyclables de la Via Fluvia par exemple.

Le diagnostic préalable souligne par ailleurs que les principaux sites touristiques (le Safari de Peaugres, le musée Canson, les vols en montgolfières, le musée de l'Alambic etc.) sont très bien notés sur internet et bénéficie d'une fréquentation relativement stable depuis 2012. Nous avons donc fait le choix dans le PADD d'inscrire la nécessité de soutenir le développement de ces activités touristiques. Ce développement devra s'accompagner d'un aménagement qualitatif des abords de sites touristiques (orientation 40)

Par ailleurs, le diagnostic souligne que l'offre d'hébergement marchand global reste assez limitée avec une offre concentrée dans 4 communes de l'agglomération : Annonay, Félines, Davézieux et Saint-Clair. L'enjeu sera donc de développer cette offre comme le propose l'orientation 43 du PADD : « diversifier, moderniser, qualifier et renforcer l'attractivité de l'offre d'hébergements ». Cette orientation fait écho avec l'un des axes stratégiques du Schéma de Développement Touristique de l'agglomération approuvé en mars 2022 qui vise à « Amplifier les retombées économiques du territoire » en générant du séjour.

CHAPITRE 2 UN PROJET DE TERRITOIRE QUI SE DONNE LES MOYENS DE MAINTENIR ET DE RENOUVELER UN SOCLE FORT DE SAVOIRS, SAVOIR-FAIRE ET D'INNOVATION TOUT EN ANTICIPANT LES OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT ET DE RECONVERSION ECONOMIQUE A VENIR

2.1 Conforter Annonay-Rhône-Agglo dans son rôle structurant en matière d'emplois, d'industries et d'activités tertiaires et artisanales

- Développer l'offre d'emploi en relation avec le projet de développement démographique
- Prioriser la mixité des fonctions et le développement économique et de l'emploi dans les enveloppes urbaines existantes
- Maintenir et permettre le développement des entreprises existantes sur le territoire et rendre possible l'accueil de nouvelles entreprises
- Donner la priorité, pour toute nouvelle implantation aux tissus existants avant toute consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Optimiser le foncier et les locaux à vocation économique
- Affirmer la hiérarchie des sites économiques selon leur vocation d'accueil et leurs caractéristiques situationnelles
- Inscrire au PLUi-H un potentiel foncier correspondant aux besoins identifiés à l'échelle du territoire
- Rechercher les bonnes insertions paysagères
- Intégrer le développement de solutions de mobilités alternatives à la voiture individuelle
- Inscrire les développements des grands sites économiques dans les exigences qualitatives et environnementales du XXIe siècle

2.2 Conforter et accueillir les activités industrielles et de logistiques associées

- Développer une offre foncière de grands tènements
- Développer une offre foncière relais
- Développer une offre foncière par sous-bassins territoriaux

2.3 Encourager l'artisanat

- Prioriser la densification des sites actuels
- Concentrer l'implantation des activités générant des nuisances (bruit, odeurs, trafic routier…) dans les zones d'activités
- Permettre le développement de sites de proximité d'accueil de l'artisanat prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante et dans ou à proximité des centralités

2.4 Rééquilibrer les activités commerciales et de services

- Concentrer les implantations des commerces de proximité et des services dans les centralités
- Privilégier le développement commercial dans les centralités comme lieu d'implantation prioritaire des fonctions commerciales
- Permettre l'implantation des Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) sur la centralité d'Annonay, la zone commerciale du Mas et celle des Six Chemins
- Maîtriser la croissance du commerce implanté sur les espaces de périphérie pour anticiper les nouveaux modes de consommations
- **Favoriser la diversité commerciale**
- **Régénérer les espaces commerciaux de périphérie**
- **Encadrer la requalification du site commercial de la zone du Mas**
- **Valoriser les activités tertiaires en facilitant leur implantation dans ou à proximité des centralités**

2.5 Valoriser les activités agricoles, viticoles, pastorales et sylvicoles

- **Limiter strictement la consommation des espaces agricoles et forestiers**
- **Encourager le maintien d'espaces agricoles aux abords des centralités des villages**
- **Préserver et conforter les terres agricoles à enjeux forts dont ceux à fort potentiel agronomique**
- **Valoriser les productions agricoles, viticoles et sylvicoles**
- **Favoriser la pérennité des exploitations existantes et l'émergence de nouvelles exploitations**
- **Prévoir des espaces pour des équipements majeurs structurants pour le développement des filières agricoles, viticoles, sylvicoles et forestières**

- **Permettre à la filière de méthanisation de se développer en lien avec l'activité agricole pour augmenter la production**
- **Favoriser les circuits courts et une agriculture de qualité**
- **Valoriser les multiples fonctions des espaces agricoles et forestiers**
- **Permettre à la filière bois de se structurer**

- Accompagner les entreprises de transformation
- **Assurer la préservation de l'activité pastorale favorable à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies**

2.6 Mettre en œuvre la stratégie touristique d'Annonay Rhône Agglo

- **Développer l'activité touristique en veillant à ne pas compromettre le fonctionnement des activités agricoles et forestières voisines**
- Promouvoir et faire connaître les paysages notamment ruraux, pastoraux, les richesses environnementales et en matière de biodiversité
- En zone de Montagne, la mise en place d'Unités Touristiques Nouvelles locales (UTNl)
- **Aménager qualitativement les abords des sites touristiques.**
- Mettre en œuvre et valoriser les projets d'itinéraires touristiques
- Favoriser l'aménagement de cheminements mode actif pour mettre en lien les centralités et les grands paysages au sein du territoire et avec les territoires voisins
- Diversifier, moderniser, qualifier et renforcer l'attractivité de l'offre d'hébergements
- Développer l'offre d'équipements et de services notamment dédiés à l'itinérance ou aux évènements touristiques et de loisirs
- Soutenir le développement des locomotives touristiques sur l'ensemble du territoire
- Mettre en place des concepts touristiques attractifs
- Augmenter l'offre de baignade et de loisirs
- Permettre le développement d'activités complémentaires et valorisantes à l'activité agricole, comme l'agrotourisme

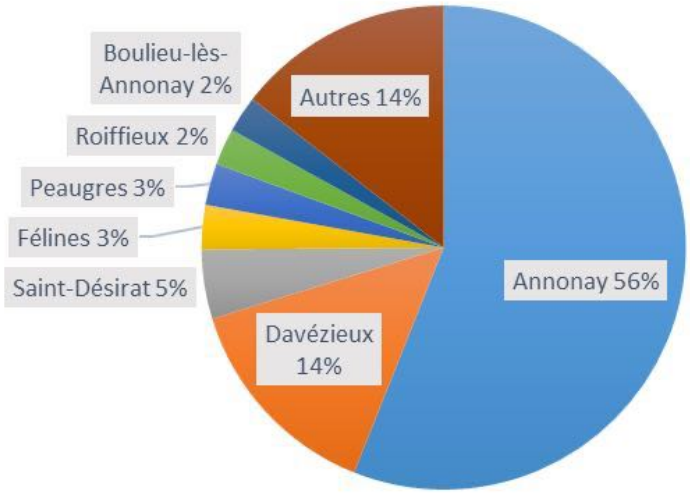
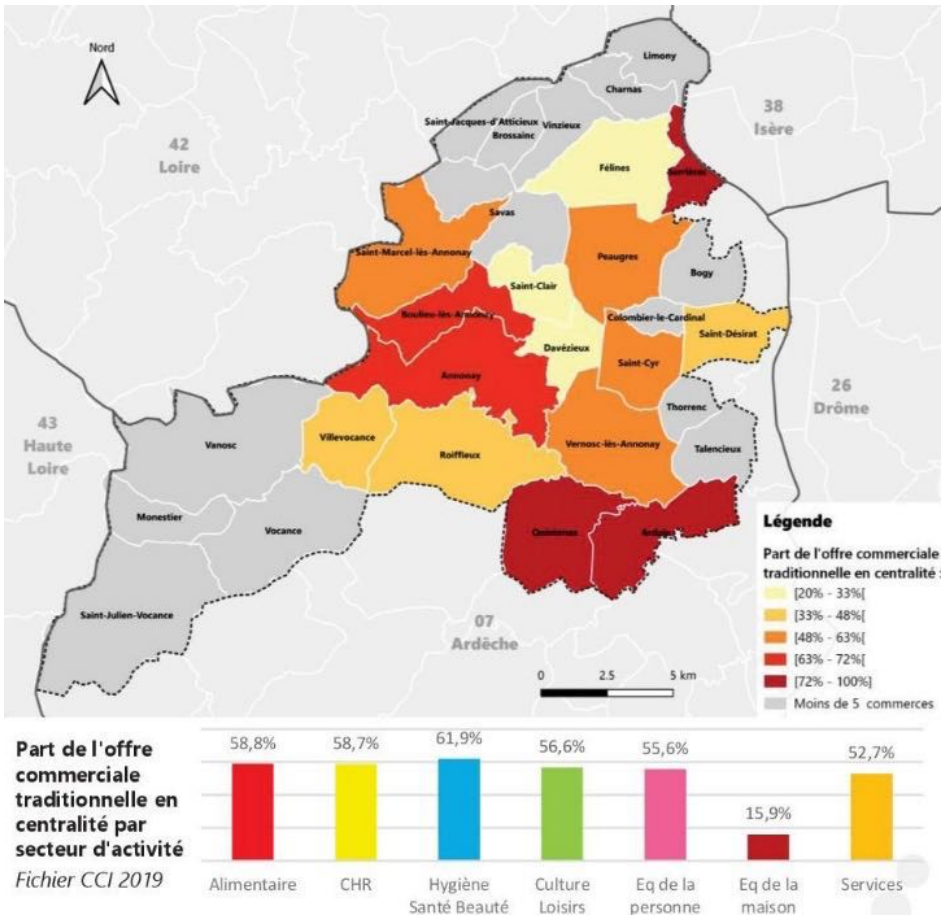


Figure 2 : Répartition de l'emploi par communes dans l'agglomération

Source : INSEE RP2018



Carte 1 : Part de l'offre commerciale traditionnelle en centralité par secteur d'activité

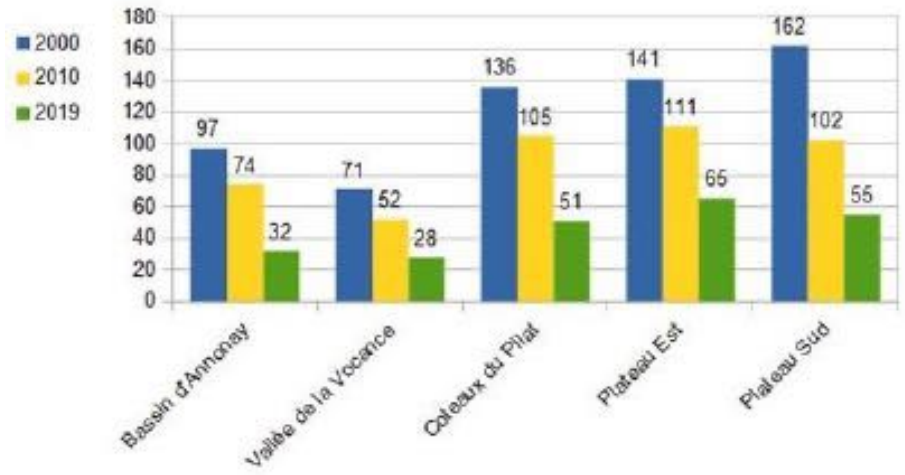


Figure 3 : Répartition des exploitations par secteurs Agricoles, en 2019

Source : Diagnostic agricole 2019

3. UN PROJET DE TERRITOIRE QUI OPTIMISE LES DEPLACEMENTS TOUS MODES ET RATIONALISE SON OFFRE DE STATIONNEMENT AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITE DES CENTRALITES

A l'heure de la transition écologique, le projet de territoire vise à proposer des solutions alternatives à la voiture individuelle – aujourd'hui premier moyen de locomotion sur le territoire. L'objectif est donc d'améliorer la mobilité et la desserte du territoire notamment en transports en commun et modes actifs. Par ailleurs, l'accès au territoire d'Annonay Rhône Agglo devrait être amélioré, en particulier vers le sud de l'agglomération, afin d'accroitre le dynamisme économique, résidentiel et touristique du territoire.

Le diagnostic mobilités du PLUi-H identifie les enjeux suivants :

- Mailler le territoire pour proposer de véritables alternatives à la voiture individuelle
- Améliorer la qualité de l'offre en transport en commun pour faciliter les déplacements des habitants notamment pendant les vacances scolaires
- Améliorer le franchissement de la Cance par l'amélioration de l'existant
- Sécuriser les déplacements
- Lutter contre la pollution de l'air et protéger la santé des habitants
- Développer les mobilités douces dans un enjeu de décongestion des axes routiers et des centres urbains

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

3.1 Objectif 1 : Prévoir le renforcement du réseau principal

Le diagnostic mobilités souligne qu'à l'heure actuelle la majorité du trafic routier souhaitant rejoindre la rive gauche du Rhône depuis le plateau d'Annonay transite par Serrières/Sablon afin de rejoindre l'échangeur n°12 sur l'A7. Le territoire souffre donc d'une desserte faible depuis l'A7 et concentrée au nord de l'agglomération. Ceci devrait s'arranger avec deux projets de demi-échangeurs à St Rambert d'Albon/Albon ainsi qu'à St Barthélémy de Vals. De même un nouveau franchissement du Rhône est en projet autour d'Andance sur la séquence Serrières St-Vallier. Le PADD choisit donc de s'inscrire dans cette dynamique en incitant dans ses orientations à « anticiper la nécessité d'une meilleure connexion et desserte du territoire » (orientation 1) grâce notamment aux projets d'infrastructures routières cités ci-dessus. Ses projets auront des conséquences sur le développement du territoire qu'il s'agira d'anticiper afin d'en tirer le plus d'externalités positives possibles.

3.2 Objectif 2 : Articuler le développement urbain et les axes de déplacements

Le diagnostic mobilités déplore une faible lisibilité de l'espace public sur les axes principaux de certains villages de l'agglomération : « absence ou discontinuité des trottoirs et cheminements doux, étroitesse de la voirie, absence de marquage pour le stationnement ». C'est pour répondre à cette problématique que nous avons fait le choix dans le PADD d'inscrire l'amélioration de « la lisibilité et de la sécurité des déplacements » comme un enjeu important, notamment en « hiérarchisant les voies des villes et villages » (orientation 3) via un aménagement et un gabarit différentié.

Par ailleurs, le diagnostic fait état d'une offre en transports en commun (bus CoqueliGO, TAD, car régional) principalement fréquentée par les scolaires : cela représente 68% des usagers pour le réseau CoqueliGO par exemple. En parallèle de la structuration de l'offre, il s'agira d'articuler desserte en transports collectifs et projets urbains afin de faciliter les déplacements en transports en commun et ainsi attirer un nouveau public, constitué aujourd'hui d'actifs usagers réguliers de la voiture individuelle. C'est pourquoi nous incitons dans l'orientation 7 à « Articuler l'offre de foncier économique et la qualité de sa desserte ». De plus, le diagnostic signale un faible usage des aires de covoiturage actuelles en raison d'une absence de signalétique. Un aménagement de ces aires de covoiturage pourrait aussi être un levier intéressant afin d'accroitre leur usage, comme le suggère le PADD à l'orientation 6.

Alors que le diagnostic mobilités révèle que sur l'agglomération 90% des ménages sont motorisés, il s'agira à l'avenir « d'accompagner et faciliter le développement des modes alternatifs à la voiture personnelle (…) en lien notamment avec les zones d'activités et les polarités du territoire » (orientation 9).

3.3 Objectif 3 : Optimiser le fonctionnement des mobilités en transport en commun à l'échelle de l'agglomération et du plateau

Le diagnostic mobilités étudie l'offre de car régional en direction de Lyon et des gares de la vallée du Rhône. On constate à sa lecture que la ligne Annonay-Péage-du-Roussillon est une ligne intéressante car la gare de cette commune propose une offre de trains régionaux assez importante. Cependant la ligne Annonay-Lyon souffre d'une fréquence trop faible en autocars (actuellement 5 allers-retours en période scolaire). C'est pourquoi le PADD incite à l'orientation 10 à « renforcer l'offre de transport en autocar » entre Annonay et Lyon, entre Annonay et le Péage du Roussillon, entre Annonay et Saint-Etienne ainsi qu'entre Annonay et Saint-Vallier. Par ailleurs, ces lignes départementales et régionales gagneraient à être interconnectées avec le réseau de transport collectif de l'agglomération, comme le propose le PADD à l'orientation 12.

3.4 Objectif 4 : Favoriser l'apaisement des circulations routières sur l'ensemble du territoire et la pratique des modes actifs pour tous, en lien avec le bien-être et la santé des habitants

Le diagnostic mobilités rappelle que certaines traversées de villages restent accidentogènes en raison de vitesses de passage excessives et de voiries trop larges – notamment à Vocance, Talencieux, Boulieu-lès-Annonay etc. En effet, le Plan de Mobilité Simplifié d'Annonay Rhône Agglomération dénombre 78 accidents de la route entre 2012 et 2019 sur le territoire. C'est pourquoi nous avons fait le choix dans le PADD d'inscrire à l'orientation 14 et 16 l'apaisement et la sécurisation des circulations comme un enjeu majeur.

Le diagnostic du Plan de Mobilité Simplifié indique également que le territoire compte 25km d'aménagements cyclables, dont 16km de Via Fluvia. Les aménagements existants sont donc loin de couvrir l'ensemble du territoire et de relier les polarités les unes aux autres. L'appel à projet AVELO2 porté par l'ADEME en 2021 et obtenu par l'agglomération lui a permis d'enrichir sa politique cyclable : développement d'aménagements cyclables, expérimentations de locations de vélos ainsi que des ateliers de réparation etc. En attendant que le Schéma directeur des mobilités actives d'Annonay Rhône Agglo soit finalisé, le PADD s'inscrit dans la continuité de l'appel à projet AVELO2 en faveur d'un développement des itinéraires cyclables : « intégrer dans les projets d'aménagement, une amélioration des espaces publics, rendant possible des liaisons pour les modes actifs entre les quartiers et entre les communes pour encourager leurs usage » (orientation 15) ; « sécuriser les déplacements notamment des modes actifs » (orientation 16).

A propos de l'offre de stationnement actuelle sur le territoire, le diagnostic constate que l'offre est plus concentrée sur le cœur d'agglomération : 43% des places de stationnement sont localisées sur Annonay et Davézieux. Il est regrettable de constater que ces places de stationnement occupent l'emprise de la plupart des espaces publics notamment dans le centre d'Annonay. Par ailleurs, le taux d'occupation de ces places n'étant que de 70%, la réserve de capacité nous incite à repenser l'aménagement de ces espaces alloués à la voiture. Et ce d'autant plus que nous souhaiterions, en cohérence avec les enjeux de transition écologique et énergétique, développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle. » C'est pourquoi nous avons choisi dans le PADD de « faire de la politique de stationnement un levier d'action en faveur du changement des pratiques de mobilités » (orientation 17) grâce notamment à une mutualisation des espaces de stationnement et une disposition de bornes de recharge électrique sur ceux-ci.

CHAPITRE 3 UN PROJET DE TERRITOIRE QUI OPTIMISE LES DEPLACEMENTS TOUS MODES ET RATIONALISE SON OFFRE DE STATIONNEMENT AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITE DES CENTRALITES

3.1 Prévoir le renforcement du réseau principal

- Anticiper la nécessité d'une meilleure connexion et desserte du territoire
- Rendre possibles les projets d'infrastructures routières

3.2 Articuler le développement urbain et les axes de déplacements

- Améliorer la lisibilité et la sécurité des déplacements
- Articuler desserte en transports collectifs et projets urbains
- Encourager, dans les centres-urbains, la réalisation de nouveaux logements dans les secteurs à moins de 500m d'un arrêt de bus
- Organiser la logique de rabattement des villages vers les centralités locales et le cœur d'agglomération
- Articuler l'offre de foncier économique et la qualité de sa desserte
- Penser les nouveaux aménagements en lien avec les réflexions actuelles
- Accompagner et faciliter le développement des modes alternatifs à la voiture personnelle

3.3 Optimiser le fonctionnement des mobilités en transport en commun à l'échelle de l'agglomération et du plateau

- Renforcer l'offre de transport en autocar
- Maintenir et optimiser le réseau de transport collectif urbain
- Améliorer les interconnexions entre le réseau de transport collectif
- Affirmer le rôle et la place de la gare de Serrières comme une des portes d'entrée du territoire. Identifier les espaces nécessaires à son bon fonctionnement pour anticiper un retour du trafic voyageur en Rive droite

3.4 Favoriser l'apaisement des circulations routières sur l'ensemble du territoire et la pratique des modes actifs pour tous, en lien avec le bien-être et la santé des habitants

- Apaiser et sécuriser toutes les circulations
- Intégrer dans les projets d'aménagement, une amélioration des espaces publics

4. UNE PROGRAMMATION RESIDENTIELLE EN REPONSE AUX BESOINS DE DIVERSIFICATION ET DE REQUALIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le territoire d'Annonay Rhône Agglo est caractérisé par une majorité d'habitants propriétaires et occupants de leur logement. L'offre de logements est inégalement répartie sur le territoire et n'est pas forcément adaptée à certains publics spécifiques. Par exemple, l'offre de logements sociaux locatifs est concentrée sur la ville centre d'Annonay. De plus, le parc de logement assez ancien ne respecte pas les actuelles réglementations thermiques. Face à tous ces constats, nous avons fait le choix d'orienter ce chapitre du PADD vers une programmation de l'offre résidentielle diversifiée – afin de tenir compte des nouveaux parcours résidentiels ainsi que des enjeux de mixité sociale – et requalifiée – afin de respecter la législation sur l'isolation thermique.

Le diagnostic habitat du PLUi-H identifie les enjeux suivants :

- Diversifier l'offre de logements pour mieux assurer les parcours résidentiels sur chaque commune
- Promouvoir une forme de logements alternative à la maison individuelle
- Poursuivre les actions visant l'amélioration de l'habitat, de lutte contre l'habitat indigne
- Rénover le parc de logement pour atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques fixés dans le PCAET
- Mieux équilibrer l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération
- Réhabiliter une partie du parc devenu peu attractif
- Maintenir le rythme de construction de logement, tout en la recentrant sur la ville centre pour partie renforcer l'offre en collectif et développer les formes alternatives

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

4.1 Objectif 1 : Permettre un développement résidentiel et sociodémographique équilibré

Le diagnostic démographique préalable à la rédaction du PADD a estimé à environ 0,7% la croissance démographique par an moyenne sur la période 2013-2018. L'objectif sera pour les prochaines années de maintenir ce rythme de croissance (orientation 1).

En cohérence avec le SCoT des Rives du Rhône, nous avons fait le choix de promouvoir dans le PADD le développement résidentiel et démographique au sein des polarités, et ce afin de rapprocher les habitants des services et emplois (orientation 2). Selon ce scénario retenu dans le PADD, les communes du cœur de l'agglomération et des polarités devront accueillir au moins deux tiers des nouveaux habitants. Pour cela, nous avons choisi dans le PADD d'énoncer des objectifs de production de logements et des densités moyennes en fonction du niveau de polarité de la commune. Ces objectifs sont repris du SCoT des Rives du Rhône. Ainsi, la ville d'Annonay et les communes liées au cœur d'agglomération (Annonay, Boulieu-lès-Annonay, Davézieux et Roiffieux) ont un objectif de production de 6 logements / an / 1 000 habitants, avec une densité moyenne de 35 logements minimum par hectare ; les polarités locales (Peaugres, Quintenas, Serrières et Villevocance) ont elles aussi un objectif de production de 6 logements / an / 1 000 habitants, avec une densité minimale de 25 logements par hectare. Dans les villages du plateau, la production de logement pour 1 000 habitants doit être de 5,5 avec une densité minimale de 20 logements par hectares. Enfin, dans les villages de la côtière rhodanienne, du massif du Pilat et de la vallée de la Vocance, la production ne doit pas dépasser 4 logements / an / 1 000 habitants avec une densité de 15 logements / hectare.

Le scenario de développement retenu s'inscrit bien dans la poursuite de la tendance observée (+0,7%) à l'échelle ARA. En revanche, si nous avions retenu les évolutions à l'échelle des communes, le développement de l'agglomération aurait concerné plus largement les communes situées en dehors d'Annonay ; la ville centre n'aurait représenté qu'un peu plus de 17% de la production de logements contre 37% dans le scenario retenu.

4.2 Objectif 2 : Diversifier l'offre d'habitat au service des parcours résidentiels et de la mixité sociale pour répondre à tous les besoins, en lien avec le bien-être et la santé des habitants

Alors que l'on observe une surreprésentation des personnes retraitées sur l'agglomération comparée à la moyenne nationale – 31% de la population en 2018 – l'adaptation du parc de logements au public sénior relève d'un enjeu majeur. De plus, le diagnostic habitat fait état d'une forte progression des grands logements – 73% de T4 et plus – alors même que le profil sociodémographique est de moins en moins familial. C'est pourquoi, nous incitons dans le PADD à l'orientation 4 à « diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous les ménages notamment seniors et les accompagner dans leurs parcours résidentiels. Cela passe notamment par la diversification des typologies, le développement de l'offre locative afin de s'adapter au mieux aux besoins identifiés dans chaque commune. »

Le diagnostic habitat fait état d'un parc de logement social concentré principalement sur la ville d'Annonay : 72% des logements sociaux y sont localisés, alors même que la ville ne représente que 37% de l'offre intercommunale de logements. C'est pourquoi, nous avons fait le choix dans le PADD d'inscrire la nécessité d'une « offre re-calibrée, en fonctions des besoins et de l'armature du territoire » (orientation 5). Par ailleurs, alors que l'offre de logement locatif social (LLS) est insuffisante sur certaines communes, proposer un logement adapté aux personnes à faibles ressources relève d'un enjeu crucial. Par ailleurs, la loi SRU (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain) impose aux communes de plus de 3 500 habitants d'atteindre un taux de 20% de LLS dans le parc total disponible. C'est pourquoi dans le PADD nous avons choisi de détailler les objectifs de production de logement social pour chaque commune afin de rééquilibrer l'offre et entrer en conformité avec la loi SRU, qui s'impose à la ville d'Annonay et devrait à l'avenir s'imposer aussi à la commune de Davézieux. Afin de limiter la concurrence entre logements locatifs sociaux anciens et neufs et dans la perspective de rééquilibre l'offre, les objectifs de productions sont les suivants : 10% de production de LLS pour Annonay ; 20% pour les autres communes du cœur d'agglomération à l'exception de Davézieux ; 30% pour la commune de Davézieux ; 10% pour les communes de Peaugres, Quintenas, St-Clair, St-Cyr, Serrières, Vernosc-lès-Annonay et Villevocance (compte-tenu de leur taille, de leur localisation et de leur niveau d'équipements et de services) ; 5% pour les villages (cf. orientation 6 du chapitre 4).

Si la stratégie d'Annonay Rhône Agglo en matière de logement vise à diversifier l'offre (en locatif, en accession, libre ou social), le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ne constitue pas une offre adaptée sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo parce qu'une partie de l'accession « sociale » se réalise déjà dans le parc existant, par le biais d'une accession classique, compte-tenu des prix de vente pratiqués. L'étude relative aux marchés immobiliers conduite dans le cadre du diagnostic met en avant le fait que l'accession, aussi bien dans le collectif que dans l'individuel, est relativement abordable sur Annonay Rhône Agglo. En 2020, le prix moyen d'un appartement se situe autour de 60 000€ (données DV3F) tandis celui d'une maison s'élève à 173 960€ (données PERVAL). Les prix de sortie actuels du PSLA se situent, quant à eux, autour de 220 000€, des prix bien supérieurs aux plafonds de l'accession constatés sur ARA. De manière générale, le produit est assez peu développé par les opérateurs aujourd'hui, à l'exception de quelques territoires en zone très tendue. Le Bail Réel Solidaire (BRS) ne constitue pas non plus une offre pertinente, compte-tenu des prix du foncier observés sur Annonay Rhône Agglo.

4.3 Objectif 3 : Proposer une offre adaptée en faveur des différents publics spécifiques

Comme mentionné dans le diagnostic habitat, le « PLUi-H doit prendre en compte les besoins spécifiques des ménages non pris en compte par le logement classique – parc privé et social ». Parmi eux les personnes précarisées et en situation d'isolement. Ces personnes peuvent normalement être logées temporairement dans des hébergements d'urgence et d'insertion. Or, actuellement, seulement 29% des demandes adressées reçoivent une réponse positive, et ce, faute de places disponibles. C'est pourquoi nous avons choisi d'inscrire dans le PADD l'enjeu de parvenir à « apporter des réponses aux ménages qui ne trouvent pas de solutions adaptées dans le logement classique » (orientation 7).

Par ailleurs, le diagnostic relève une offre de logements inadaptée pour les personnes âgées : par exemple, seulement 17% des logements collectifs de l'agglomération sont desservis par un ascenseur. Nous proposons donc dans le PADD à l'orientation 8 de « favoriser le maintien à domicile des ménages, par exemple via l'adaptation du logement ou des mesures d'accompagnement social ».

Le diagnostic habitat indique qu'en 2018, parmi les 20-24 ans autonomes, 70% vivent en appartement alors que ce type de logement ne représente que 34% de l'offre totale de l'ensemble de l'agglomération. Actuellement, l'offre de logements adaptée aux jeunes – actifs ou étudiants – est suffisante, c'est-à-dire qu'il y a suffisamment d'appartements,

de logements en location et de résidences étudiantes pour loger l'ensemble de ces jeunes. Pour autant, une première alerte nous incite à inscrire à l'orientation 9 du chapitre: « s'assurer du maintien d'une offre de logement adaptée aux besoins des jeunes. » Cette alerte concerne les structures accueillant les jeunes en difficulté d'insertion sur le département. Elles sont aujourd'hui insuffisantes pour répondre à l'ensemble de la demande.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé en 2019 pour la période 2020-2025 révèle une dynamique de sédentarisation de plusieurs familles sur l'agglomération. Ces dernières occupent depuis plusieurs années des terrains publics ou privés dans des conditions précaires. L'orientation 10 du chapitre incite à « poursuivre l'accompagnement social et technique » débuté en 2016 avec une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS).

4.4 Objectif 4 : Mettre en œuvre la stratégie en matière d'attributions définie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement

La Conférence Intercommunal du Logement portée par Annonay Rhône Agglo a mobilisé l'ensemble des acteurs du logement social sur le territoire afin d'améliorer et fluidifier l'accès au logement social des habitants. Suite à cette conférence ont été produits deux documents : la Convention Intercommunale d'Attribution – qui fixe les engagements des partenaires et prévoit les instances de gouvernance – et le Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information du Demandeur (PPGID) qui définit les modalités d'informations et les démarches à engager par le demandeur. Le PLUi-H d'Annonay Rhône Agglo valant Programme Local de l'Habitat, le PADD prend donc en compte dans ces orientations la stratégie définie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et incite à les mettre en œuvre à l'orientation 11 et 12.

4.5 Objectif 5 : Agir en faveur de la qualité du parc existant (public et privé), notamment à Annonay, en lien avec le bien-être et la santé des habitants

Depuis 2012, la ville d'Annonay met en œuvre une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en renouvellement urbain). Adossé au PNRQAD puis au dispositif « Action cœur de ville », les objectifs de l'OPAH-RU 2023-2028 sont de proposer une offre de logements qualitative afin de redynamiser le centre-ville, de lutter contre la vacance, de redresser des copropriétés en difficultés, d'améliorer l'efficacité énergétique des logements et de favoriser la mixité sociale et (orientations 16 et 17 du PADD). En effet, comme inscrit à l'orientation 13 du PADD, « la réhabilitation du parc existant » permet « d'augmenter son attractivité, de limiter ou réduire la vacance dans les centres-villes et villages (…) à moins consommer de foncier, à redonner une dynamique dans les centres bourgs et villes mais également de réduire la vulnérabilité énergétique des habitants. »

Ces projets de réhabilitation concernent aussi le parc locatif social vieillissant. Depuis 2018, ce n'est pas moins de 20 démolitions et 82 réhabilitations qui ont été mis en œuvre sur la commune d'Annonay. Cette dynamique doit être poursuivie afin de ne pas trop déprécier le parc le plus ancien, comme le souligne l'orientation 14 : « poursuivre les opérations de réhabilitation du parc locatif social afin de ne pas trop déprécier le parc le plus ancien. »

4.6 Objectif 6 : Mobiliser l'ensemble des moyens permettant de minimiser la consommation foncière pour le développement résidentiel

Le diagnostic habitat révèle que la construction de logements neufs se concentre dans les communes périphériques sous la forme majoritaire de maisons individuelles (66%). Ce développement résidentiel se fait en partie par « mitage » sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers. L'enjeu pour l'agglomération est de parvenir à minimiser la consommation foncière engendrée par le développement résidentiel. C'est pourquoi, nous avons fait le choix d'inscrire au PADD la nécessité de « fixer une part de la production future en logement à prévoir sur le foncier déjà bâti, soit par réhabilitation, démolition-reconstruction, divisions parcellaires ou encore changement de destination et résorption de la vacance » (orientation 18). Ces objectifs minimums de production de logement sur foncier déjà bâti sont fixés à « 25% sur les communes du cœur d'agglomération, 15% sur les polarités locales et 10% sur les communes de villages » (orientation 18). Le parc locatif social devra veiller à s'inscrire dans cette même dynamique d'économie du foncier (orientation 19).

CHAPITRE 4 UNE PROGRAMMATION RESIDENTIELLE EN REPONSE AUX BESOINS DE DIVERSIFICATION ET DE REQUALIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

4.1 Permettre un développement résidentiel et sociodémographique équilibré

- Maintenir la croissance démographique jusqu'à fin 2039 un rythme comparable à celui observé depuis 2013 c'est-à-dire environ 0,7% de croissance par an en moyenne
- Agir sur le rééquilibrage de la démographie et du développement du territoire en plus grande cohérence avec l'armature territoriale, en renforçant l'armature urbaine pour conforter les pôles, rapprocher les habitants des services, emplois... et limiter la consommation de l'espace.
- Urbaniser en priorité dans les enveloppes urbaines et développer des formes urbaines en moyenne plus compactes tout en confortant et préservant le cadre de vie

4.2 Diversifier l'offre d'habitat au service des parcours résidentiels et de la mixité sociale pour répondre à tous les besoins, en lien avec le bien-être et la santé des habitants

- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous les ménages
- Trouver un équilibre de production pour le segment du logement locatif, notamment social
- Cette politique doit s'accompagner d'une logique d'anticipation par rapport à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

4.3 Proposer une offre adaptée en faveur des différents publics spécifiques

- Apporter des réponses aux ménages qui ne trouvent pas de solutions adaptées dans le logement classique
- Pour les personnes âgées, il s'agit notamment de favoriser le maintien à domicile (…) lutter contre l'isolement des personnes âgées, lutter contre l'habitat indigne
- S'assurer du maintien d'une offre en logement adaptée aux besoins des jeunes
- L'accueil des gens du voyage sédentarisé : poursuivre l'accompagnement social et technique des familles sédentaires

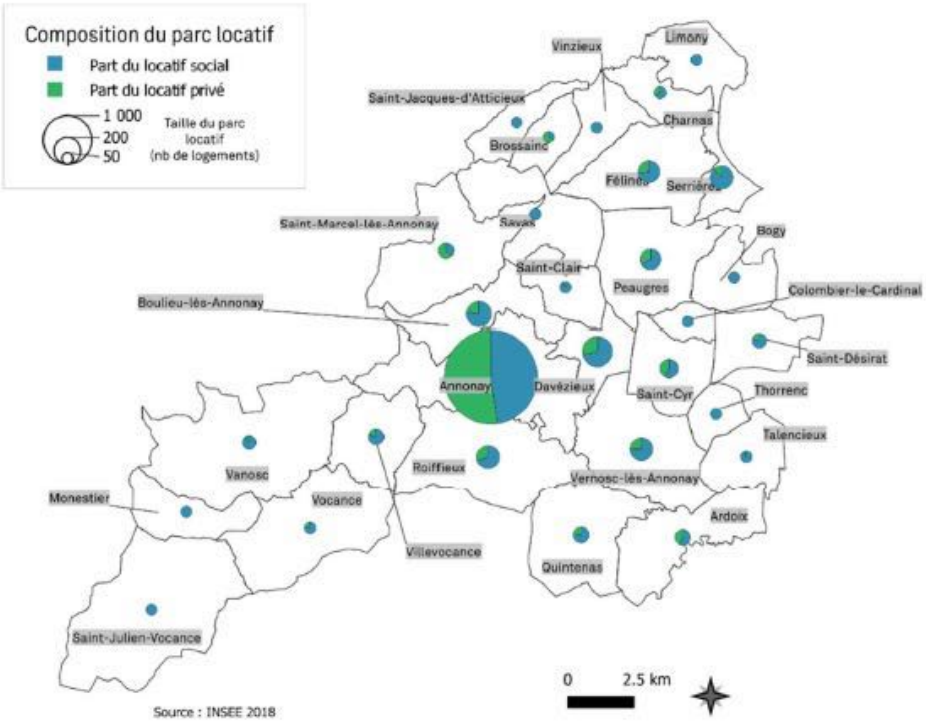
4.4 Mettre en œuvre la stratégie en matière d'attributions définie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement

- Le Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeur d'un Logement Social (PPGID) visant à simplifier les démarches engagées par les ménages (…) et assurer un droit d'information des demandeurs
- La Convention Intercommunale des Attributions a défini les conditions et les engagements de chacun pour favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles (…) renforcer la mixité sociale via les attributions de logements sociaux (…) mieux prendre en compte les ménages prioritaires

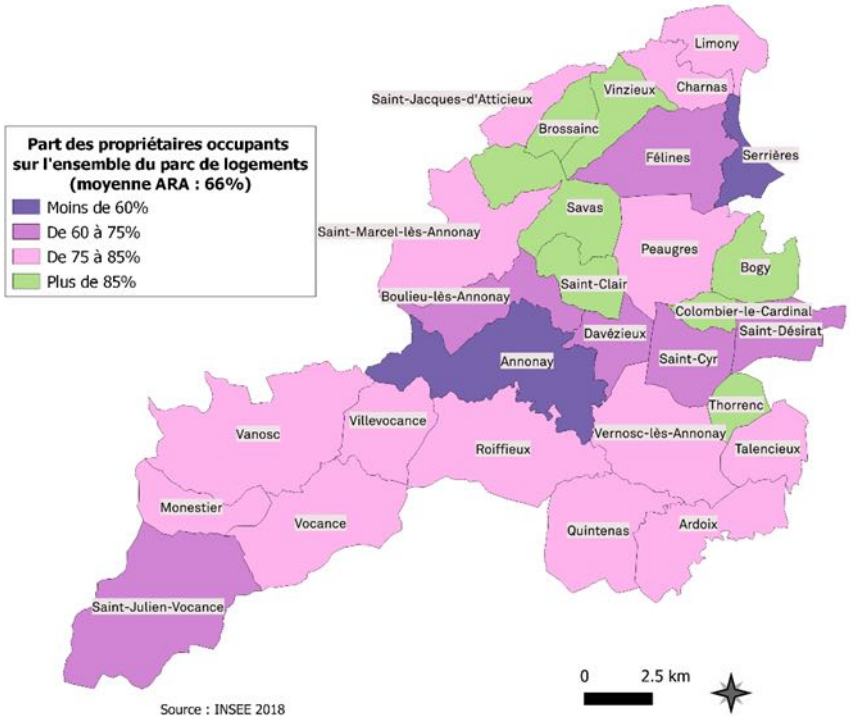
4.5 Agir en faveur de la qualité du parc existant (public et privé), notamment à Annonay, en lien avec le bien-être et la santé des habitants

- Encourager la réhabilitation du parc existant afin d'augmenter son attractivité et de limiter l'augmentation ou réduire la vacance dans les centres-villes et villages
- Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc locatif social afin de ne pas trop déprécier le parc le plus ancien
- Les politiques de renouvellement urbain seront poursuivies dans la ville centre d'Annonay
- S'appuyer sur le dispositif « Action cœur de ville » afin de redynamiser le centre-ville d'Annonay
- Prolonger le dispositif de l'OPAH-RU sur Annonay

4.6 Mobiliser l'ensemble des moyens permettant de minimiser la consommation foncière pour le développement résidentiel



Carte 2 : Composition du parc locatif d'Annonay Rhône Agglo



Carte 3 : Représentation des propriétaires occupants dans la population communale

5. UN PROJET QUI VALORISE L'IDENTITE PAYSAGERE ET LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE, ET QUI MET EN LIEN LA NATURE ET LA VILLE

Le territoire d'Annonay Rhône Agglo est caractérisé par des qualités paysagères reconnues ainsi que des qualités patrimoniales et environnementales qu'il conviendra de protéger et de mettre en valeur. En effet, ces qualités naturelles façonnent l'identité de l'agglomération mais participent aussi au bien-être des habitants ainsi qu'à l'attractivité du territoire, notamment en matière de développement du tourisme vert.

Le diagnostic paysages du PLUi-H identifie les enjeux suivants :

- Préserver et valoriser la qualité paysagère
- Valoriser l'identité et la singularité d'Annonay Rhône Agglo
- Veiller à assurer la qualité et la fonctionnalité des interfaces entre espaces bâtis et non bâtis
- Préserver la qualité du cadre de vie face aux risques et aux nuisances

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

5.1 Objectif 1 : Valoriser l'identité paysagère et les singularités du territoire

Le diagnostic paysager a identifié neuf unités paysagères, classifiées ainsi après étude des éléments du socle (géomorphologie, topographie, hydrographie) et de l'occupation végétale et humaine des territoires. Le diagnostic défini ensuite les grandes caractéristiques paysagères de chacune de ces unités. Dans cette première sous-partie du chapitre 5, nous avons souhaité définir des orientations globales qui concerne l'ensemble de ces unités paysagères. A l'orientation 1, le PADD vise à « préserver les vues remarquables sur le grand paysage », à l'orientation 2 il s'agira de « préserver les milieux ouverts » et dans l'orientation 3 de « préserver et mettre en valeur les éléments identitaires » ainsi que « stopper l'urbanisation en ligne de crête » (orientation 4).

5.2 Objectif 2 : Protéger les valeurs paysagères et patrimoniales des Côtes Rhodaniennes

La côtière rhodanienne est située au nord-est de l'agglomération, le long de la vallée du Rhône. Elle comprend plusieurs unités paysagères : l'ensemble des unités « Balcon Rhodanien Vallon du Rhône » et « Balcon Rhodanien Vallée de St-Désirat et Thorrenc » ainsi qu'une partie des unités « Plateau du Pilat » et « Plateau du Haut Vivarais ». Le diagnostic indique que ces unités paysagères sont caractérisées par un relief marqué avec des coteaux où s'insèrent de nombreuses parcelles agricoles (vergers et vignobles par exemple). Cependant, ces côtes sont sujettes à un développement urbain horizontal et ces nouvelles constructions affectent la ligne de crête du balcon rhodanien. Ceci entre en contradiction avec un des enjeux majeurs de densification urbaine et de limitation de l'artificialisations des espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est pourquoi, nous avons choisi dans le PADD aux orientations 6, 9 et 10 « d'éviter le développement d'extensions urbaines au front des silhouettes remarquables » ; « veiller à ce que l'urbanisation ne se développe pas sur les pentes de la côtière et de ses ravins » et « gérer l'urbanisation des secteurs peu denses construits en dehors des limites topographiques (Saint-Désirat et Charnas) ».

Par ailleurs, le diagnostic rappelle dans chacune de ces unités paysagères la qualité des vues remarquables (notamment sur les Monts d'Ardèche, le Pilat, les Alpes et le Vercors mais aussi sur des villages spectaculaires tel que Charnas). Malheureusement, ces vues remarquables sont impactées par des aménagements importants, tels que l'implantation de lignes à haute tension. Nous avons donc aussi choisi de préserver ces vues paysagères notamment en incitant dans le PADD à « préserver les cônes de vue » (orientation 7) ainsi que les silhouettes de bourg et sites identitaires remarquables « comme notamment le bourg de Serrières, la montagne de St-Blandine à Félines et les points de vue majeur » (orientation 8).

5.3 Objectif 3 : Restructurer et revaloriser les paysages urbains du territoire rhodanien et de l'agglomération d'Annonay

Le diagnostic paysage fait état d'une trame vert et bleue identifiable au sein de l'agglomération d'Annonay grâce à la présence de deux rivières – la Cance et la Deume – ainsi que d'une « coulée verte » constituée d'une forêt dense qui apporte un cadre de nature sauvage à la ville. Nous souhaiterions voir cette nature en ville renforcée, c'est pourquoi nous avons inscrit à l'orientation 12 du PADD : « poursuivre une stratégie de développement urbain pour Annonay (…) avec une nature habitée au centre-ville (…) et poursuivre les efforts de végétalisation pour offrir aux habitants une ville plus vivable et des espaces de respiration, et pour faire vivre la trame verte et bleue ».

Par ailleurs, le diagnostic relève des limites parfois floues entre espaces urbanisés et artificialisés aux abords de certains reliefs. L'enjeu sera donc de « préserver les espaces de séparation entre les différentes zones agglomérées et leur pourtour » (orientation 13). Afin de préserver les vues paysagères sur les collines et le massif du Pilat à l'arrière-plan de l'agglomération d'Annonay, nous incitons notamment à « densifier horizontalement » dans les coteaux proches du centre-ville et le secteur de Porte Broc / Vissenty (orientation 12).

Enfin, le diagnostic indique que l'une des entrées de ville d'Annonay est caractérisée par une surabondance de publicité et d'imposants bâtiments économiques, notamment dans la zone du Mas à Davézieux. Pour contrer cela, nous indiquons à l'orientation 16 du PADD que l'agglomération devra « rechercher systématiquement une grande qualité des projets et de leurs insertions paysagères, en particulier dans les sites sensibles notamment le long d'un axe structurant ou en entrée de ville ».

5.4 Objectif 4 : Valoriser les ambiances des cœurs de village et centre-ville

Cette sous-partie du chapitre 5 du PADD propose des orientations répondant à des problématiques partagées par l'ensemble des communes de l'agglomération : une nature en ville pas assez présente pour réduire les ilots de chaleur ; une urbanisation faisant parfois « tâche » sur un paysage remarquable ; une opposition des formes urbaines (habitat ancien et contemporain) sans travail d'aménagement qualitatif préalable. Parmi les orientations que nous proposons en tenant compte des constats du diagnostic, citons par exemple le « maintien des principaux cônes de vue sur le grand paysage » (orientation 17) ou encore « la préservation et le maillage des « parcs, jardins et autres espaces verts afin de de développer un réseau végétalisé d'intérêt local » (orientation 20).

5.5 Objectif 5 : Préserver voire améliorer la biodiversité et la richesse écologique du territoire, patrimoines communs, facteurs de bien-être des usagers

Certains espaces paysagers sont des zones à plus forts enjeux écologiques, parfois soumises à des réglementations particulières. Citons par exemple les zones Natura 2000 qui visent à protéger certains habitats et espèces : Annonay Rhône Agglo comprend sur son territoire l'île de la Platière (à proximité de Limony) et le suc de Clava à Savas. A ces zones Natura 2000 s'ajoutent l'Espace Naturel Sensible (ENS) des « Hautes Vallées de la Cance et de l'Ay » ainsi que les pelouses sèches, les zones humides et les milieux naturels en bordure du Parc Naturel Régional du Pilat. Parce que tous ces espaces constituent des zones à forts enjeux écologiques, nous avons souhaité consacrer à leur préservation une orientation dans le PADD (orientation 22).

5.6 Objectif 6 : Valoriser la trame verte et bleue, et les liens entre nature et ville, en cohérence avec le bien-être et la santé des habitants

Le diagnostic « paysages » constate une tendance au mitage et à la construction linéaire le long des routes, notamment dans la vallée de la Cance. Nous souhaitons limiter cette dynamique d'urbanisation « notamment pour éviter la banalisation des paysages, préserver les perméabilités de la trame verte et bleue et conserver les cônes de vue sur les paysages identitaires d'Annonay » (orientation 32). Par ailleurs, nous proposons de « définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels » (orientation 33) afin de conserver la lisibilité et les qualités paysagères du territoire. En effet, le diagnostic constate notamment sur le plateau du Pilat « de nouvelles constructions affectant la ligne de crête du balcon rhodanien ».

Enfin, nous avons souhaité dans le PADD insister sur la nécessaire valorisation de la trame verte et bleue en tant que « support de projets à finalité écologique, paysagère, voir récréative, agricole et facteur de la limitation des impacts liés au changement climatique » (orientation 23). L'agglomération est riche de ses haies bocagères et ses lignes boisées le long des cours d'eau sur le plateau du Pilat, de ses forêts de résineux sur le plateau du Haut Vivarais et de ses gorges dans la vallée de la Cance. Toutes ces entités paysagères devront être préservées afin d'assurer la continuité et la perméabilité des milieux.

CHAPITRE 5 : UN PROJET QUI VALORISE L'IDENTITE PAYSAGERE ET LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE, ET QUI MET EN LIEN LA NATURE ET LA VILLE

5.1 Valoriser l'identité paysagère et les singularités du territoire

- Préserver les vues remarquables sur le grand paysage
- Préserver des milieux ouverts
- Préserver et mettre en valeur les éléments identitaires
- Stopper l'urbanisation en ligne de crête

5.2 Protéger les valeurs paysagères et patrimoniales des Côtes Rhodaniennes

- Protéger les silhouettes des bourgs notamment remarquables
- Eviter le développement d'extensions urbaines au front des silhouettes remarquables
- Préserver les cônes de vue vers et à partir des hameaux patrimoniaux
- Protéger et mettre en valeur les sites identitaires remarquables
- Veiller à ce que l'urbanisation ne se développe pas sur les pentes de la côtière et de ses ravins, ainsi que sur les rebords de plateaux
- Gérer l'urbanisation des secteurs peu denses construits en dehors des limites topographiques
- Préserver les coupures vertes

5.3 Restructurer et revaloriser les paysages urbains du territoire rhodanien et de l'agglomération d'Annonay

- Poursuivre une stratégie de développement urbain pour Annonay
- Traiter qualitativement les aménagements urbains notamment
- Reconquérir les sites à fort potentiel de renouvellement urbain
- Améliorer la qualité de l'intégration paysagère des nouveaux projets urbains
- Rechercher systématiquement une grande qualité des projets et de leurs insertions paysagères

5.4 Valoriser les ambiances des cœurs de village et centre-ville

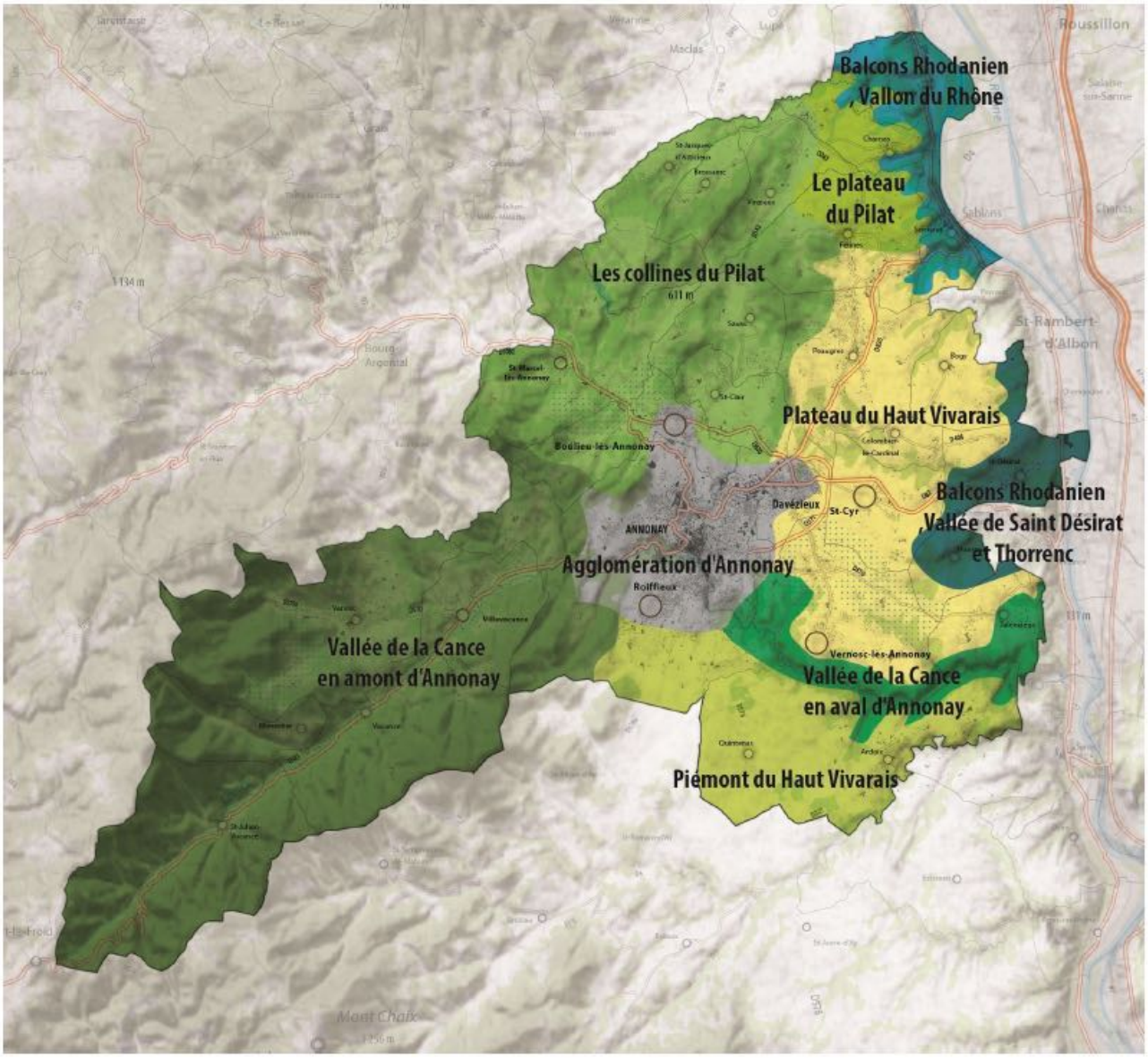
- Maintenir les principaux cônes de vue sur le grand paysage
- **Maintenir ou restaurer la nature en ville, support de biodiversité, pour réduire les îlots de chaleur urbains.**
- Maintenir les petits jardins, placettes…
- Préserver et mailler les parcs, jardins et autres espaces verts afin de développer un réseau végétalisé d'intérêt local
- **Être attentif aux interfaces entre cet habitat patrimonial et l'urbanisation contemporaine**

5.5 Préserver voire améliorer la biodiversité et la richesse écologique du territoire, patrimoines communs, facteurs de bien-être des usagers

- Prendre en compte et préserver les zones à plus forts enjeux écologiques

5.6 Valoriser la trame verte et bleue, et les liens entre nature et ville, en cohérence avec le bien-être et la santé des habitants

- Valoriser la multifonctionnalité des espaces
- Intégrer les enjeux de la trame verte et bleue, y compris celle urbaine
- Assurer la continuité et la perméabilité des milieux et de leurs fonctionnalités
- **Conserver la connexion entre les affluents du Pilat et le Rhône en rive droite**
- Préserver les micro-habitats, les zones humides et les petits bosquets et les haies
- Protéger les milieux remarquables de la vallée du Rhône et des vallons forestiers
- Être attentif aux franges entre le foncier bâti et l'espace agricole
- Limiter dans tous les cas l'urbanisation à proximité des vergers et des vignes
- Aménager les espaces en tenant compte de l'environnement naturel et mettre en valeur les « pièces vertes » du territoire



Carte 4 - Grandes unités paysagères d'Annonay Rhône Agglo

Source UrbaLyon

6. UN PROJET DE TERRITOIRE QUI PROTEGE SES RESSOURCES

Comme nous avons pu le voir précédemment, le territoire d'Annonay Rhône Agglo est doté de multiples ressources naturelles qui a permis jusqu'à présent d'assurer son développement économique ainsi que d'offrir un cadre de vie agréable à ses habitants. Cependant, le changement climatique actuel et futur, ainsi que la pression exercée par les activités humaines, mettent en danger la disponibilité et la qualité de ces ressources.

Le diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) identifient les enjeux suivants :

- S'assurer de la bonne gestion de l'eau potable (quantitatif, qualitatif) et des besoins futurs en eau potable
- Privilégier le développement au sein des zones urbaines et du pôle constitué par Annonay et maîtriser le développement résidentiel dans les espaces ruraux
- Réduire le rythme d'artificialisation des sols (en cohérence avec le projet de loi Climat et Résilience et le SCoT Rives du Rhône)
- Préserver les espaces agricoles et notamment ceux à forte valeur ajoutée, en frange des secteurs urbanisés et dotés de systèmes d'irrigation
- Elaborer et conduire un programme local de prévention des déchets afin de réduire la quantité de déchets produits
- Optimiser la collecte des déchets par une urbanisation adaptée
- Favoriser l'installation d'équipements permettant d'optimiser le tri sélectif et adapter les équipements à l'extension des consignes de tri à l'horizon 2022

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

6.1 Objectif 1 : Préserver une ressource eau de plus en plus fragile et vulnérable

Le chapitre de l'Etat Initial de l'Environnement consacré à l'alimentation en eau potable constate qu'à l'échelle de l'agglomération la demande en eau est nettement inférieure à la moyenne française (137 l / jour / personne). Pour autant, une étude menée par le département de l'Ardèche et qui a servi de base pour l'établissement du PGRE du Syndicat des Trois Rivières révèle que l'adéquation besoin /-ressource en eau potable est en déséquilibre quantitatif. Pour citer l'Etat Initial de l'Environnement : « dans un objectif de retour à l'équilibre entre l'offre et la demande en eau, cette étude préconise par secteur soit un gel des prélèvements, soit une réduction de ceux-ci allant jusqu'à – 20 % des prélèvements existants ». L'inadéquation des besoins et de la ressource disponible en eau potable est tout d'abord causé par une présence réduite voir nul de ressources souterraines majeures, comme le souligne le diagnostic du PCAET élaboré par l'agglomération en février 2020 : « en conséquence le débit des nappes phréatiques est directement lié aux évènements pluvieux ». Cette dépendance du territoire aux précipitations pourrait à l'avenir s'avérer très problématique alors que les épisodes de sécheresse seront de plus en plus marqués avec le changement climatique, et que la hausse des températures accentuera l'évapotranspiration.

C'est face à ces alertes que nous avons choisi d'inscrire dans le PADD plusieurs orientations sur la préservation de la ressource en eau. Pour cela, nous proposons « d'anticiper et maîtriser les besoins en approvisionnement et en consommations en eau du territoire » (orientation 1), « assurer l'adéquation entre le développement du territoire (…) et la disponibilité en eau potable (…) et la capacité de traitement des eaux usées » (orientation 2), « sécuriser et protéger la ressource superficielle et souterraine » (orientation 3) et « réduire l'artificialisation des sols » (orientation 4).

L'orientation 1 de ce chapitre 6 fait écho avec l'objectif du Plan de Gestion de la Ressource en Eau du Syndicat des Trois Rivières – en cours d'élaboration - qui vise à « atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ». Une fois que le PGRE sera opposable et que le Schéma d'Alimentation en Eau Potable de l'Agglomération sera réalisé, l'état de l'équilibre besoin/ressource en eau potable sera mieux connu et les orientations du PADD de cet axe 1 pourront être modifiées en conséquence.

6.2 Objectif 2 : Avoir un usage raisonné et prospectif des sols sur le long terme

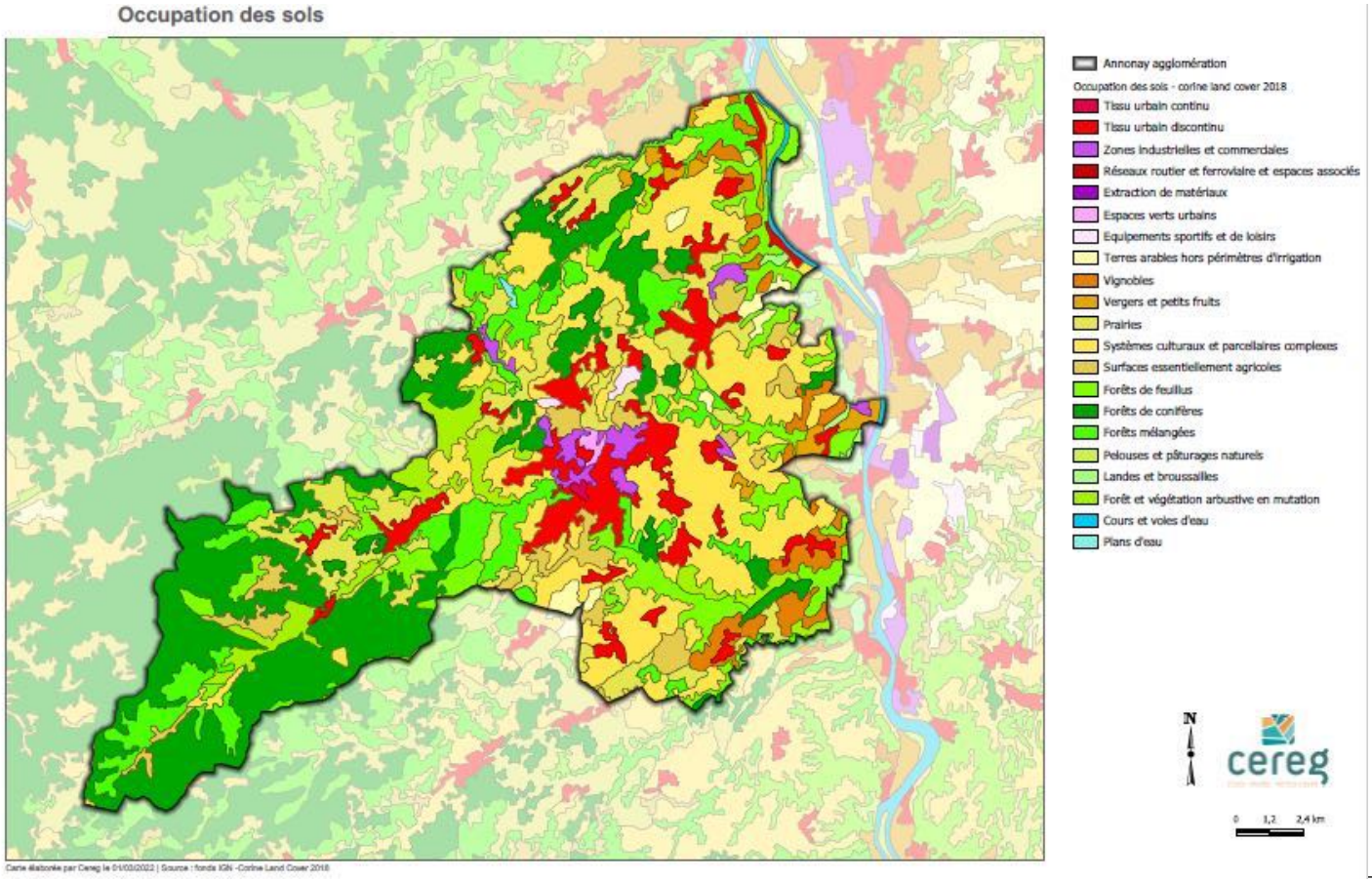
Le diagnostic territorial –rédigé en s'appuyant sur les données de consommation foncière de BD OccSol – indique 282,9 hectares ont été artificialisés (tout usage confondu) entre 2010 et 2020 sur Annonay Rhône Agglo. Les sols artificialisés représentent 13% de la surface totale de l'agglomération. C'est plus que la moyenne sur le territoire national (9% des sols artificialisés) ainsi que sur l'ensemble du département de l'Ardèche (4,3% en 2018). Le diagnostic territorial note

par ailleurs que l'artificialisation des sols est concentrée sur le cœur d'agglomération, constitué par Annonay et Davézieux, ainsi que par les communes adjacentes à l'est. Conformément à ce qui a été promulgué dans la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, nous avons choisi d'inscrire dans le PADD à l'orientation 9 la nécessite de « réduire fortement la consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour le développement de l'urbanisation, dans une proportion a minima de 50% par rapport à la consommation de la période 2010-2020 ». Pour cela, nous proposons notamment de « prioriser l'effort de construction sur la densification des espaces urbains existants et en renouvellement urbain » (orientation 10). Cette orientation fait écho aux orientations 18 et 19 du chapitre 4 consacré au volet habitat. Ces deux orientations fixent des objectifs minimums de production de logements sur du foncier déjà bâti que l'on reprend dans ce chapitre 6 consacré notamment à la préservation de la ressource foncière.

De même, l'orientation 11 de ce chapitre – « les constructions liées à des usages économiques s'implantent prioritairement dans le tissu urbain existant » - fait écho à l'orientation 4 du chapitre 2 consacré aux activités économiques : « donner la priorité, pour toute nouvelle implantation, aux tissus existants, avant toute consommation de foncier sur un espace naturel, agricole ou forestier (ENAF) ».

Carte 5 : Occupation des sols de l'agglomération

Source : CEREG



6.3 Objectif 3 : Favoriser la réduction des déchets et optimiser leur gestion, en lien avec le bien-être et la santé des habitants

L'Etat Initial de l'Environnement révèle que l'acte de tri tend à augmenter sur le territoire de l'agglomération : entre 2014 et 2015, 40 tonnes supplémentaires d'emballages ménagers recyclables ont été récoltés. Cela représente une augmentation de 2,5%. Nous avons choisi dans le PADD d'inciter les habitants à réaliser cet acte de tri « notamment via l'amélioration des accès aux points d'apport volontaire existants » (orientation 13).

Par ailleurs, conformément à la loi de transition énergétique qui impose une réduction de 10% des déchets ménagers et assimilés produits entre 2010 et 2015, et ce en cohérence avec les objectifs du PCAET de l'agglomération, nous incitons à l'orientation 12 à augmenter « la part des déchets valorisés (…) en réduisant les déchets à la source, le tri, en déployant des points d'apport volontaires, en favorisant le réemploi, le recyclage, en encourageant le compostage et la valorisation des déchets verts ». De plus, afin de favoriser le recyclage des déchets, nous incitons à l'orientation 14 du PADD à prévoir le foncier nécessaire pour implanter de nouveaux points d'apport volontaire et de nouvelles plateformes de traitement des déchets.

CHAPITRE 6 UN PROJET DE TERRITOIRE QUI PROTEGE SES RESSOURCES

6.1 Préserver une ressource eau de plus en plus fragile et vulnérable

- Anticiper et maîtriser les besoins en approvisionnement et en consommations en eau du territoire
- Assurer l'adéquation entre le développement du territoire, la disponibilité en eau potable et la capacité de traitement des eaux usées
- Sécuriser et protéger la ressource superficielle et souterraine en eau potable
- Réduire l'artificialisation des sols
- Eviter les pollutions et s'assurer de la maîtrise des impacts cumulés vis-à-vis de l'atteinte au bon état des masses d'eau superficielle et souterraine
- Contribuer à améliorer la qualité des cours d'eau
- Optimiser les réseaux existants et en projet, d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif
- **Rendre possible l'assainissement non collectif (ANC) à des opérations ponctuelles.**

6.2 Avoir un usage raisonné et prospectif des sols sur le long terme

- Réduire fortement la consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour le développement de l'urbanisation dans une proportion a minima de 50% par rapport à la consommation de la période 2010-2020
- Prioriser l'effort de construction sur la densification des espaces urbains existants et en renouvellement urbain
- Les constructions liées à des usages économiques s'implantent prioritairement dans le tissu urbain existant ou en cas de non-disponibilité du foncier en renforcement des sites dédiés aux activités économiques

6.3 Favoriser la réduction des déchets et optimiser leur gestion, en lien avec le bien-être et la santé des habitants

- Favoriser l'économie circulaire rendant possible l'augmentation de la part des déchets valorisés
- Faciliter l'acte de tri
- Prévoir le foncier nécessaire et tenir compte des besoins de dimensionnement différenciés pour les futurs points d'apport volontaire (…) et les nouveaux projets de gestion et/ou traitement des déchets
- Prévenir la production de déchets verts

7. UN TERRITOIRE TOURNE VERS LES TRANSITIONS ENERGETIQUES

Cet axe du PADD vise à inscrire les objectifs à atteindre afin de réaliser la transition énergétique du territoire. En effet, face à la raréfaction des ressources fossiles et face à la nécessité de freiner le changement climatique, Annonay Rhône Agglo devra être porteuse d'une politique ambitieuse en matière de transition énergétique. Cette transition ne s'opérera qu'avec un développement accru des énergies renouvelables sur le territoire qui permettra notamment de réduire les émissions de gaz à effet serre. En effet, sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo, 15 municipalités sont aujourd'hui considérées comme « communes sensibles pour la qualité de l'air », c'est-à-dire soumise à des dépassements réglementaires en matière de pollution aux particules fines et au dioxyde d'azote. C'est d'autant plus un enjeu que la réduction des émissions de gaz à effet de serre permettra d'améliorer le bien-être et la santé des habitants, tout comme l'amélioration de la performance énergétique des constructions.

Ce chapitre du PADD a été construit en compatibilité avec la stratégie et le plan d'actions du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) d'Annonay Rhône Agglo approuvé le 20 février 2020. Nous retrouverons ce document cité tout le long de cette justification.

L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) identifie les enjeux suivants :

- Intégrer les enjeux du PCAET et du SCoT en termes de développement des transports alternatifs
- Réhabilitation du parc de logements anciens et constructions neuves performantes
- Intégrer les enjeux de consommation énergétique dans l'aménagement des zones d'activités
- Développement de formes urbaines plus denses, plus compactes et plus performantes (bio climatisme, recours aux énergies renouvelables, etc.)
- Garantir les possibilités de développement des énergies renouvelables, notamment thermique (construction d'unités de méthanisation, exploitation des massifs forestiers, énergie solaire puis développement du grand éolien, etc.)
- Intensification urbaine dans les pôles équipés de commerces, services, équipements et/ou desservis par un transport en commun performant
- Développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle : cheminements sécurisés pour les modes doux, aires de covoiturage, points stop, valorisation des lignes régulières de bus et mobilité électrique
- Préservation des puits de carbone du territoire : forêt, prairie, trame verte urbaine etc. et du foncier agricole

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

7.1 Objectif 1 : S'inscrire dans la lignée des objectifs nationaux et régionaux de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et ce en lien avec le bien-être et la santé des habitants

Le PCAET d'Annonay Rhône Agglo fixe dans son axe stratégique 2 des objectifs de développement des énergies renouvelables locales : en 2025, l'objectif de production ENR sera de 220 GWh et en 2050 l'objectif sera porté à 630 GWh. Le mix énergétique que promeut le PCAET en matière d'énergies renouvelables est composé de l'éolien, du solaire, du bois et du gaz d'origine renouvelable. Dans la hiérarchie des normes le PCAET étant supérieur au PLUi, le PADD du PLUi-H d'Annonay Rhône Agglo se doit donc d'être compatible avec le PCAET en vigueur. C'est pourquoi nous rappelons dans le PADD à l'orientation 1 et 2 la nécessité « d'augmenter la part de production d'énergie renouvelable locale, en cohérence » tout en tenant de la « préservation des terres agricoles, de la limitation du mitage et de la consommation foncière ».

Par ailleurs, le SCoT des Rives du Rhône prescrit une obligation de densification et de végétalisation (parcs, arbres d'alignement, trame verte urbaine…) afin de limiter le développement des îlots de chaleur dans les villes. Nous avons souhaité transposer cet objectif à l'orientation 4 et 5 du PADD : « promouvoir la végétalisation et la présence d'eau dans les aménagements afin de tempérer les effets du réchauffement climatique et éviter les îlots de chaleur» et « adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements ».

Enfin, cet axe du PADD consacre plusieurs de ses orientations à la sobriété énergétique des constructions actuelles et futures. En 2013, le secteur résidentiel constituait le deuxième poste de consommation énergétique après le secteur industriel avec 26% de consommation. Cette part tend à augmenter puisqu'elle n'était que de 22% en 2005. Pour autant, la consommation énergétique du secteur résidentiel tend à diminuer et la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique tend à augmenter. En continuité avec ces dynamiques analysées dans l'EIE, nous incitons dans le PADD à une « réduction des besoins de consommation, notamment en recourant à l'isolation par l'extérieur, à des formes bâties

compactes » ainsi qu'à « l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable » dans la consommation énergétique résidentielle (orientation 7).

7.2 Objectif 2 : Construire un projet de déplacement sobre en énergie, en lien avec le bien-être et la santé des habitants

L'Etat Initial de l'Environnement fait état d'une utilisation de la voiture individuelle comme mode de transport majoritaire sur l'agglomération en raison d'un territoire au caractère à la fois rural et multipolaire. C'est dans la perspective de réduire les déplacements que nous proposons de développer une armature territoriale favorable : concentration des activités et services dans les polarités, maillage de ces polarités par un réseau de transport en commun efficace etc. Par ailleurs, dans la perspective de réduire les dépendances énergétiques engendrés par le transport, nous incitons dans le PADD à l'orientation 11 à « privilégier des modes de production de proximité et la valorisation des ressources locales. »

7.3 Objectif 3 : Inscrire le territoire dans une trajectoire de mobilités actives et décarbonnées, en lien avec le bien-être et la santé des habitants

Le secteur du transport constitue le troisième poste le plus énergivore du territoire (23%) et le plus grand émetteur de gaz à effet de serre (31% des émissions totales). Dans le cadre de la transition énergétique, le SCoT des Rives du Rhône et le PCAET visent à encourager des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. C'est dans la perspective de réduire les émissions de gaz à effet de serre, que nous proposons à l'orientation 12 de « favoriser des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle notamment par des aménagements adaptés, une lutte contre l'autosolisme, le développement d'un maillage d'itinéraires modes actifs, la création d'aires de covoiturage ou en transformant des aires officieuses en aires officielles ».

7.4 Objectif 4 : Développer et augmenter la production des énergies renouvelables sans porter atteinte aux espaces agricoles, naturels et forestiers

Comme évoqué ci-dessus, le PADD choisit, dans la lignée des objectifs fixés par le PCAET, de « favoriser l'exploitation des gisements d'énergie renouvelables » (orientation 14) comprenant le bois, le solaire, l'éolien et le gaz d'origine renouvelable. Nous avons souhaité détailler dans les orientations du PADD des propositions d'implantation afin que la production d'ENR soit la plus efficiente et ne viennent pas abîmer les espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, dans le cadre de la production éolienne, nous incitons à ce que « tout projet éolien prennent en compte les relations d'inter-visibilité et de co-visibilité entre ces espaces et les éoliennes » (orientation 14). Pour la production d'énergie solaire, nous incitons à implanter les installations de production « sur petite toiture ou sur grande toiture comme les couvertures, les parkings couverts » (orientation 15) et nous interdisons « l'implantation d'installations de production d'énergie solaire au sol sauf sur les sols pollués et les espaces de stationnement » (orientation 16).

7.5 Objectif 5 : Valoriser les ressources locales pour produire de l'énergie et stocker le carbone, et ce en lien avec le bien-être et la santé des habitants

Le potentiel local de production d'ENR sur le territoire est estimé par l'Etat Initial de l'Environnement à 655 GWh (en incluant la possibilité de développer l'énergie éolienne en zone SETBA), dont 75% de production d'énergie éolienne et solaire. Cette estimation suffirait donc à répondre aux objectifs de production d'ENR fixés par le PCAET à 630 GWh en 2050. C'est face à cette estimation favorable que nous avons choisie dans le PADD d'inciter à la valorisation des ressources locales dans le mix énergétique du territoire. Il s'agira pour cela de « créer les conditions pour favoriser le développement des énergies renouvelables les plus pertinentes pour et en fonction du territoire (soleil, vent, aquifère, déchets, eaux usées, bois…) » (orientation 23). Par ailleurs, les ressources permettant la production ENR devront être préservées et réservées à cet usage comme nous le proposons à l'orientation 22 : « limiter la consommation des espaces forestiers et les valoriser pour les filières bois d'œuvre et bois énergie ».

CHAPITRE 7 UN TERRITOIRE TOURNE VERS LES TRANSITIONS ENERGETIQUES

7.1 S'inscrire dans la lignée des objectifs nationaux et régionaux de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et ce en lien avec le bien-être et la santé des habitants

- Augmenter la part de production d'énergie renouvelable locale, en cohérence avec les objectifs fixés dans le PCAET d'Annonay Rhône Agglo
- Favoriser l'exploitation des gisements d'énergies renouvelables (bois, solaire, éolien) et encourager l'usage de ces énergies dans les projets sur le territoire
- Mettre en cohérence développement urbain, transports et réseaux d'énergie
- Promouvoir la végétalisation et la présence d'eau dans les aménagements
- Adapter les formes urbaines
- Promouvoir la construction de bâtiments économes en énergie (le bioclimatisme)
- Créer les conditions favorables au respect de la réglementation thermique en vigueur

7.2 Construire un projet de déplacement sobre en énergie, en lien avec le bien-être et la santé des habitants

- Mettre en place une armature territoriale favorable à la réduction des déplacements
- Améliorer la performance énergétique du parc de logement – tant individuel que collectif, tant privé que public, individuel que collectif
- Améliorer la performance énergétique des activités économiques – industrielles, tertiaires, agricoles – notamment par le biais d'économie d'énergie, ou de rénovations
- Privilégier des modes de production de proximité et la valorisation des ressources locales

7.3 Inscrire le territoire dans une trajectoire de mobilités actives et décarbonnées, en lien avec le bien-être et la santé des habitants

- Favoriser des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle

7.4 Développer et augmenter la production des énergies renouvelables sans porter atteinte aux espaces agricoles, naturels et forestiers

- Favoriser l'exploitation des gisements d'énergies renouvelables - bois, solaire, éolien- et encourager l'usage de ces énergies dans les projets sur le territoire, et dans un souci toutefois de préservation des terres agricoles, de limiter le mitage et la consommation foncière
- Augmenter la capacité de production d'énergie par le solaire photovoltaïque et le thermique
- Interdire l'implantation d'installations de production d'énergie solaire au sol
- Augmenter la production de bois énergie
- Implanter de nouvelles chaufferies bois collectives sur le territoire
- Rendre possible les constructions nécessaires à la filière bois
- Accepter au sein des espaces agricoles les petites unités de méthanisation agricoles (20-100 kW)

7.5 Valoriser les ressources locales pour produire de l'énergie et stocker le carbone, et ce en lien avec le bien-être et la santé des habitants

- Développer le mix énergétique du territoire
- Limiter la consommation des espaces forestiers et les valoriser
- Créer les conditions pour favoriser le développement des énergies renouvelables
- Adapter l'urbanisme afin de rendre possible des réseaux de chaleur
- **Produire au plus près des besoins de consommation**

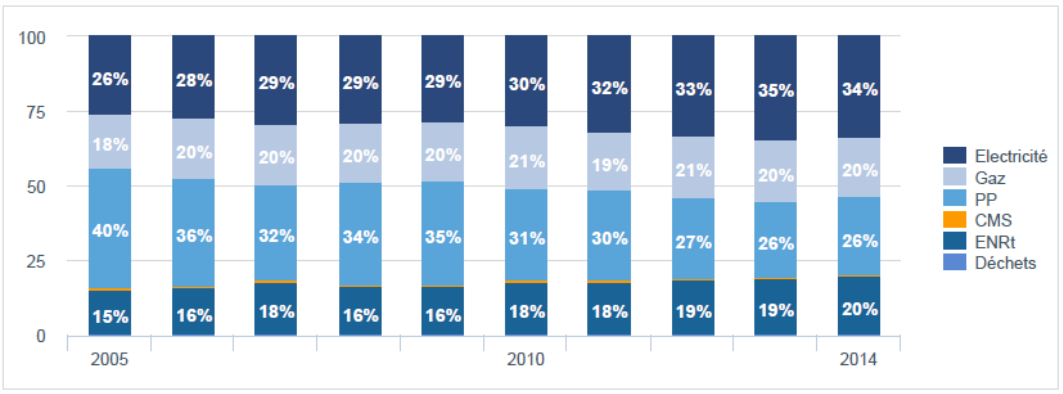


Figure 4 : Evolution de la part de chaque énergie dans la consommation du secteur résidentiel

Source : OREGES, Auvergne Rhône-Alpes, 2017

8. UN PROJET DE TERRITOIRE QUI LIMITE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX IMPACTS LIES AUX RISQUES ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le bien-être et la santé des habitants sont des enjeux majeurs pour l'agglomération qui peut - grâce à la rédaction du PLUi-H – limiter l'exposition de ses résidents aux risques naturels et technologiques ainsi qu'au changement climatique. L'Etat Initial de l'Environnement définit le risque comme « la conjonction d'un aléa non maîtrisé ou non maîtrisable et d'un enjeu. L'aléa est la manifestation d'un phénomène d'occurrence et d'intensité données (…) l'enjeu est l'ensemble des biens et des personnes susceptibles d'être affectés par un phénomène (…) la vulnérabilité exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux ». Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Ardèche identifie sur la communauté d'agglomération 27 communes sur 29 concernées par un ou plusieurs risques majeurs naturels ou industriels. Parvenir à prévenir et limiter ces risques représente donc un enjeu majeur pour l'agglomération, d'autant plus que le changement climatique peut en accroitre certains.

L'Etat Initial de l'Environnement identifie les enjeux suivants :

- Réduire le risque d'inondation en réduisant l'imperméabilisation des sols et en définissant une gestion alternative des eaux pluviales dans une logique amont-aval
- Maîtriser l'urbanisation existante dans l'emprise des zones inondables et interdire de nouvelles implantations
- Limiter le développement de constructions sur les secteurs soumis aux risques de mouvements de terrain et miniers
- Prendre en compte les sites pollués et potentiellement pollués dans les opérations de renouvellement urbain
- Développer une culture du risque au sein des collectivités et auprès de la population
- Maîtriser l'urbanisation dans les espaces forestiers afin d'éviter les risques de départ de feux et l'exposition aux risques d'incendie de forêt

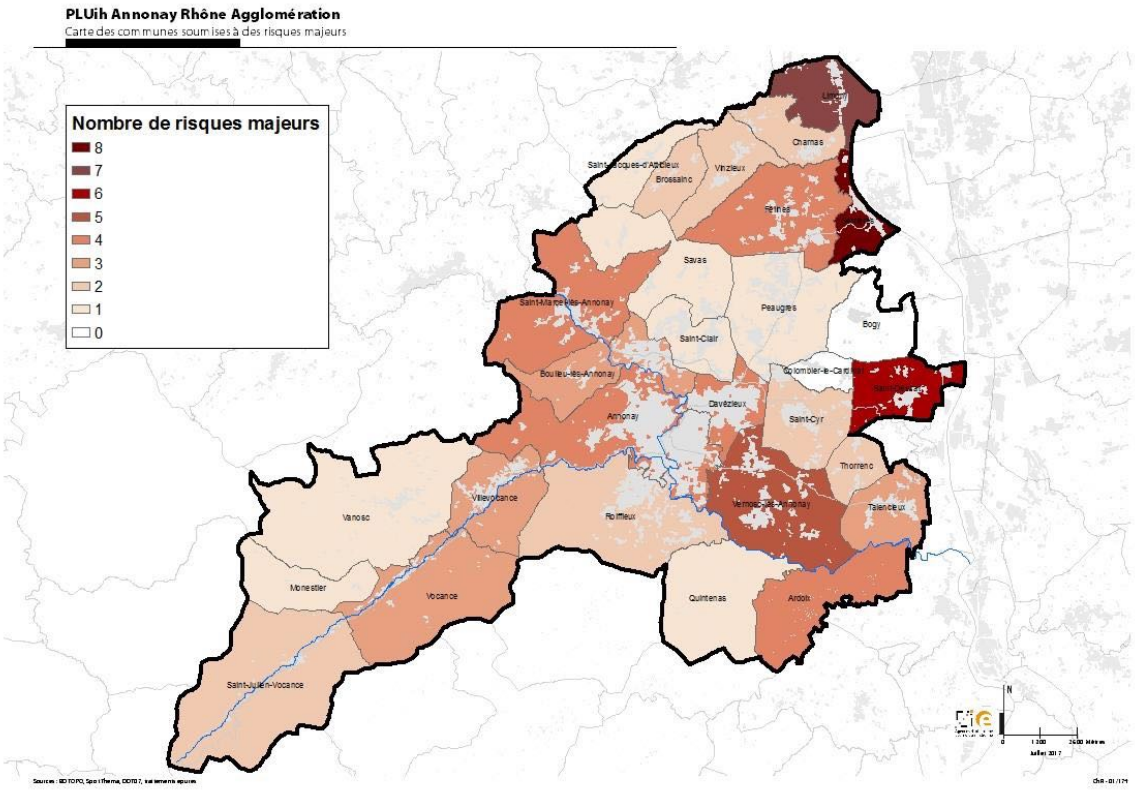
L'Etat Initial de l'Environnement diagnostique plusieurs risques d'origine naturelle auxquels le territoire est exposé à différent niveau d'intensité selon la localisation. Le risque le plus prépondérant est le risque inondation, qui concerne sur le territoire 14 communes riveraines du Rhône et des rivières Deume, Cance et Ay. La plupart de ces communes disposent d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRI). Pour prévenir et réduire l'exposition au risque inondation, nous proposons notamment dans le PADD de « réduire l'imperméabilisation des sols », « définir une gestion alternative des eaux pluviales dans une logique amont-aval » ainsi que de « maitriser les ruissellements » (orientation 2). Les feux de forêt représentent aussi un enjeu majeur, alors que le territoire de l'agglomération est reconnu comme zone à risque incendie important au niveau national. Ce risque est proportionnel au taux de boisement, la commune de Vocance étant la plus à risque avec des espaces forestiers présents sur 88% de la surface de la commune. Pour prévenir et réduire le risque incendie, nous proposons à l'orientation 2 plusieurs orientations, parmi lesquelles : « n'autoriser que l'évolution du bâti existant et proscrire la construction de nouvelles habitations en forêt », « limiter la création ou l'augmentation des interfaces urbanisation/forêt » ainsi que « limiter l'urbanisation des hameaux ».

En comparaison des risques naturels, les risques industriels sont peu présents sur le territoire selon l'Etat Initial de l'Environnement. Pour autant, nous avons choisi dans le PADD d'inscrire à l'orientation 2 la nécessaire prises en compte de ses risques, leur prévention et leur réduction. Parmi eux : les Installations Classées Pour l'Environnement soumises à autorisation ; les lignes à Haute Tension ; les canalisations de matières dangereuses ; les sites et sols pollués ainsi que les nuisances sonores.

Enfin, les émissions de gaz à effet de serre qui représentent un risque d'autant plus important que par une réaction en chaine, les émissions de GES accélèrent le changement climatique lui-même producteur de risques naturels (ex : inondation). Il s'agira donc de limiter grandement l'empreinte carbone des activités, notamment lors des opérations d'aménagement urbain « en préservant les principaux puits de carbone existants (…) en limitant les prélèvements de terre et en encourageant la mutation du bâti existant » (orientation 7).

CHAPITRE 8 UN PROJET DE TERRITOIRE QUI LIMITE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX IMPACTS LIES AUX RISQUES ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Préserver le bien-être et la santé des populations
- Prendre en compte, réduire et prévenir de l'exposition aux risques naturels et technologiques dans les choix d'aménagement
- Réduire l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques, aux nuisances sonores et aux risques liés au transport de matières dangereuses
- Prendre en compte dans les opérations de renouvellement urbain, les sites ou sols pollués ou potentiellement pollués
- Prendre en compte les conditions nécessaires à la mise en œuvre des secours sur le territoire
- Mettre en place des outils de résilience dans les projets
- Limiter l'empreinte carbone du développement urbain



Carte 6 : Communes soumises à des risques majeurs

02

Explication des choix pour établir le règlement écrit et graphique

1. L'ESPRIT DU ZONAGE

1.1 Le cadre règlementaire

Le code de l'urbanisme dans son article L. 151-9 indique que : « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

L'explication porte sur les éléments qui ont conduit à la délimitation des zones prévues par le code de l'urbanisme, leur nomenclature (déclinaison des zones et des secteurs), les motifs des ensembles urbains (typologie de bâti existante, attendue…) et les limites de zones (un cours d'eau, une voirie, la dernière maison,…)

1.2 Les grands principes

Le règlement graphique du PLU est la **traduction spatiale des grandes ambitions du PADD**, à savoir :

- Renforcer la cohésion territoriale et la mixité sociale
- Renforcer l'attractivité économique du territoire
- Préserver et développer la qualité de l'environnement et du cadre de vie des habitants

et les 8 orientations qui en découlent :

- Un projet de territoire qui valorise et s'appuie sur l'armature urbaine existante
- Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoir-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir
- Un projet de territoire qui optimise les déplacements tous modes et rationalise son offre de stationnement au service de l'attractivité des centralités
- Une programmation résidentielle en réponse aux besoins de diversification et de requalification de l'offre de logements
- Un projet qui valorise l'identité paysagère et les spécificités du territoire, et qui met en lien la nature et la ville
- Un projet de territoire qui protège ses ressources
- Un territoire tourné vers les transitions énergétiques
- Un projet de territoire qui limite l'exposition des personnes et des biens aux impacts liés aux risques et au changement climatique

Le projet de zonage **prend particulièrement en considération certains enjeux ou nécessités**, et notamment :

- **La nécessité d'assurer la compatibilité du PLUiH avec le ScoT des rives du Rhône** qui fixe un cadre au développement du territoire d'ARA. Le zonage traduit des orientations du DOO du Scot et plus particulièrement les suivantes :
    - L'organisation de l'accueil des activités économiques avec des zones et sites à grand rayonnement (Le Mas, Marenton, Flachet/Boissonnette, Munas), des zones et sites de bassins de vie, et l'organisation du développement commercial sur le territoire (pôles commerciaux d'agglomération, pôles de bassins de vie, et principes de localisation des nouveaux commerces dans les centralités)
    - La préservation des espaces agricoles stratégiques et de l'environnement (maitrise du développement urbain, réduction de la consommation foncière, protection de la trame verte et bleue, des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques)
    - Les principes de développement de l'habitat sur la base de l'organisation territoriale et de ses niveaux de polarités (ville centre, polarité d'agglomération, polarité intermédiaire, polarité locale, village) : objectifs de production de logement, objectifs de densification et de diversification des formes urbaines, principe de non extension des hameaux,…
    - Les enjeux forts des communes situées sur la côtière rhodanienne (Limony, Serrières, Charnas, Saint-Désirat) qui sont contraintes dans leur capacité d'urbanisation en lien avec les risques, la qualité et la fragilité des espaces naturels et agricoles, la visibilité des coteaux,…. Ces enjeux sont repris dans l'orientation n°5 du PADD « Protéger les valeurs paysagères et patrimoniales des Côtes Rhodaniennes ».

- **La nécessité d'assurer une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels et de s'inscrire dans la trajectoire du ZAN**. Pour cela, la priorité a été donnée à :
    - La production de logements « sans foncier » au sens du Scot (résorption de la vacance, mutation et reconversion de bâtiment existant par changement de destination ou non, renouvellement urbain, potentiel en divisions parcellaires).
    - L'optimisation des espaces libres situés au sein des espaces bâtis. Le zonage a notamment délimité dans les tissus urbains constitués des secteurs de taille et de configuration suffisantes, permettant de délimiter des OAP dans lesquelles sera notamment exigé une densité minimale et des prescriptions qualitatives visant à optimiser le foncier, diversifier les formes urbaines,…
    - La non extension du tissu urbain (en dehors de quelques zones à projet). Sur ce point, le zonage a veillé à respecter les limites des enveloppes urbaines sans extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les limites de zones correspondent en général aux limites de parcelles, mais ce n'est pas une obligation. En fonction de la situation ou de la nature du terrain, les limites du zonage ne coïncident pas avec le parcellaire. Elles s'appuient alors de préférence sur des limites physiques par exemple une haie, clôture, un accès… De plus, pour toutes les limites entre deux zones, lorsqu'elles correspondent à une voie, le CNIG impose que la limite retenue soit le milieu de la voirie et non l'un des deux bords.

- **La prise en compte des spécificités des communes**, avec une déclinaison du zonage adaptée aux différents tissus urbains (UA, UB, UC, UH).
  De plus, le dimensionnement des zones constructibles de chaque commune a été pris en compte en croisant les objectifs de production de logements du Scot alloués pour chaque typologie de communes (dont les coups partis – autorisation d'urbanisme délivrées en cours de validité dont le chantier n'a pas démarré), avec les capacités de densification des communes. Ainsi, certains secteurs de taille importante situés dans les enveloppes urbaines, ont pu être maintenus en zone agricole ou naturelle en fonction de l'usage des sols, afin de ne pas dépasser les objectifs de production et de limiter le prélèvement d'ENAF.

- **Les enjeux environnementaux** (risques majeurs, éléments constitutifs de de la trame verte et bleue, enjeux paysagers…) et **enjeux agricoles**, ont été bien entendu des supports pour délimiter le zonage et notamment les secteurs des zones A et N en fonction des enjeux et du projet.

2. LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

L'adoption des grands objectifs établissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a des conséquences directes sur le zonage de l'intercommunalité.

Le territoire intercommunal est partagé en 4 types de zones :

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones« U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

■ **UA, UB, UC, UH** : zones à vocation principale d'habitat

- des secteurs préférentiels de densification :
    - **secteur UA1a,** correspondant au centre ancien de la Ville d'Annonay
    - **secteur UA1,** secteurs des cœurs de bourgs ou de villages anciens
    - **secteur UA2a,** correspondant à l'extension contemporaine du centre ville d'Annonay
    - **secteur UA2,** secteur de prolongement de la centralité urbaine.

      Certains secteurs UA sont indicés « p » pour leur valeur patrimoniale.
    - **secteur UB1,** secteurs d'urbanisation de densité forte, aujourd'hui situés exclusivement sur la Ville d'Annonay avec des bâtiments collectifs allant du R+3 au R+5.
    - **secteur UB2,** secteurs d'urbanisation mixtes, de densité moyenne à forte, et dans lesquelles sont recherchés les logements collectifs
    - **secteur UB3,** secteurs d'urbanisation mixtes, de densité plus modérée, dans le pôle préférentiel de densification et dans lesquelles sont recherchés la densification du tissu pavillonnaire existant, avec des formes urbaines allant du petit collectif à l'intermédiaire.

- des secteurs plus périphériques, en dehors des espaces préférentiels de densificat on :
    - **secteur UC1,** secteurs d'urbanisation à vocation essentiellement résidentielle, avec des formes de logements allant du petit collectif, à l'intermédiaire et à l'individuel
    - **secteur UC2,** secteurs d'urbanisation à vocation essentiellement résidentielle, en dehors du pôle principal de densification, mais présentant des contraintes de capacité de réseau ou de risque, ne permettant pas la création de nouveaux logements. Les règles permettent les réhabilitations et les extensions limitées du bâti existant, les annexes, mais les nouvelles habitations par divisions parcellaires ou mobilisation d'un foncier non bâti sont interdites afin de tenir compte notamment des aléas naturels, des nuisances, et/ou d'insuffisance des réseaux pour supporter un accroissement des habitants (voiries, réseaux humides, réseaux secs) et/ou des enjeux paysagers.
    - **secteur UH , secteurs des cœurs de village anciens situés en dehors du pôle préférentiel de densification.**

      Certains secteurs UH sont indicés « p » pour leur valeur patrimoniale.

■ **UI** : zone à vocation d'activités économiques productives (industrie)

■ **UX** : zone à vocation d'activités commerciales et de services (Le Mas et les Six Chemins). Cette zone correspond aux secteurs dédiés principalement à l'accueil d'activités commerciales d'une certaine taille, complémentaires de l'offre commerciale située dans les centralités.

■ **UE :** zone dédiée aux équipements publics et collectifs (dont les grands parcs urbains ou équipements sportifs de plein air). Cette zone accueille des ensembles d'équipement' d'intérêt collectif et services publics tels que les sites hospitaliers, de transports terrestres, les pôles d'enseignement, ainsi que des pôle' d'équipements communaux' L'objectif est de permettre le développement d'une offre en équipements, adaptée à l'évolution des besoins d'une population croissante.

■ **UJ :** zone urbaines correspondant aux parcs et jardins de grands tènements bâtis privés présentant des enjeux paysagers particuliers (mise en scène des parcs des grandes propriétés, …). Il s'agit ici d'espaces apparentés à des espaces urbanisés (donc dans les enveloppes urbaines), à l'inverse des secteurs NJ, apparentés eux à des espaces non artificialisés.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones « AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone à urbaniser comprend les secteurs suivants :

■ **1AU indicées :** Zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter des orientations d'aménagement et de programmation et soumise à opération d'aménagement d'ensemble. Les indices A2, B1, B2, B3, I, E, …, indiquent la zone urbaine de référence. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

■ **AU :** Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à l'urbanisation mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée, l'ouverture de leur constructibilité est reportée à une étape ultérieure nécessitant, outre la réalisation des équipements, une procédure d'évolution adaptée du PLUiH.

Dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant, le cas échéant, est admise.

Les indices E ou I indiquent la zone urbaine de référence (à titre indicatif uniquement).

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones« A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLUiH comprend :

■ **A** : Zone agricole.

■ **AP** : secteur agricole présentant des enjeux paysagers (lecture paysagère du territoire) et donc où l'implantation de nouvelles constructions est plus limitée. L'objectif est ici de conserver ces espaces dans leur vocation agricole et de les protéger, en raison de leur qualité paysagère, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis.

■ **AV** : secteur agricole correspondant aux vignes, avec des règles particulières pour protéger la valeur agronomique de ces espaces (délimitation d'appellation d'origine). Ces terrains peuvent être plantés ou non.

■ **AS** : secteur agricole correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Chaque STECAL correspondant à un projet nécessitant d'adapter les règles générales de la zone A, un numéro est mentionné pour adapter les règles en fonction (AS1, AS2, AS3, …).

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit d' l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques.

Le PLUiH comprend :

N : Zone naturelle

■ **NJ** : secteurs naturesl de parcs et jardins, publics ou privés. À l'inverse des secteurs UJ, ils ne sont pas considérés dans les enveloppes urbaines actuelles (espaces déjà artificialisés). Cela peut notamment concerner des fonds de parcelle* de plus de 3000 m^2 entièrement boisés.

** pour rappel, selon leur occupation du sol et leur taille, certaines dents creuses peuvent aussi être apparentées à des espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF).*

■ N**LS** : secteurs naturels correspondant aux espaces de Loisirs et de Sports sur des sites à dominante naturelle. Les usages du sols (notamment les constructions possibles) y sont donc plus contraintes qu'en zone U, afin de tenir compte de cet environnement.

■ **NE** : secteurs naturels correspondant aux équipements publics implantés sur des sites à dominante naturelle. Le règlement de la zone N autorise généralement ces équipements. En revanche, pour les communes soumises à la loi Montagne, seuls les équipements incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisés en zone N. Il convient donc de créer des secteurs spécifiques sur ces territoires pour autoriser d'autres types d'équipements (exemple de l'aire de pique-nique au Monestier, classée en secteur NE). Sur ces territoires, ils peuvent donc être apparentés à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

■ **NS** : secteurs naturels correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Chaque STECAL correspondant à un projet nécessitant d'adapter les règles générales de la zone A, un numéro est mentionné pour adapter les règles en fonction (NS1, NS2, NS3, …).

3. LES SECTEURS URBAINS ET A URBANISER

3.1 Préalable : la stratégie de structuration urbaine retenue par le PLUiH

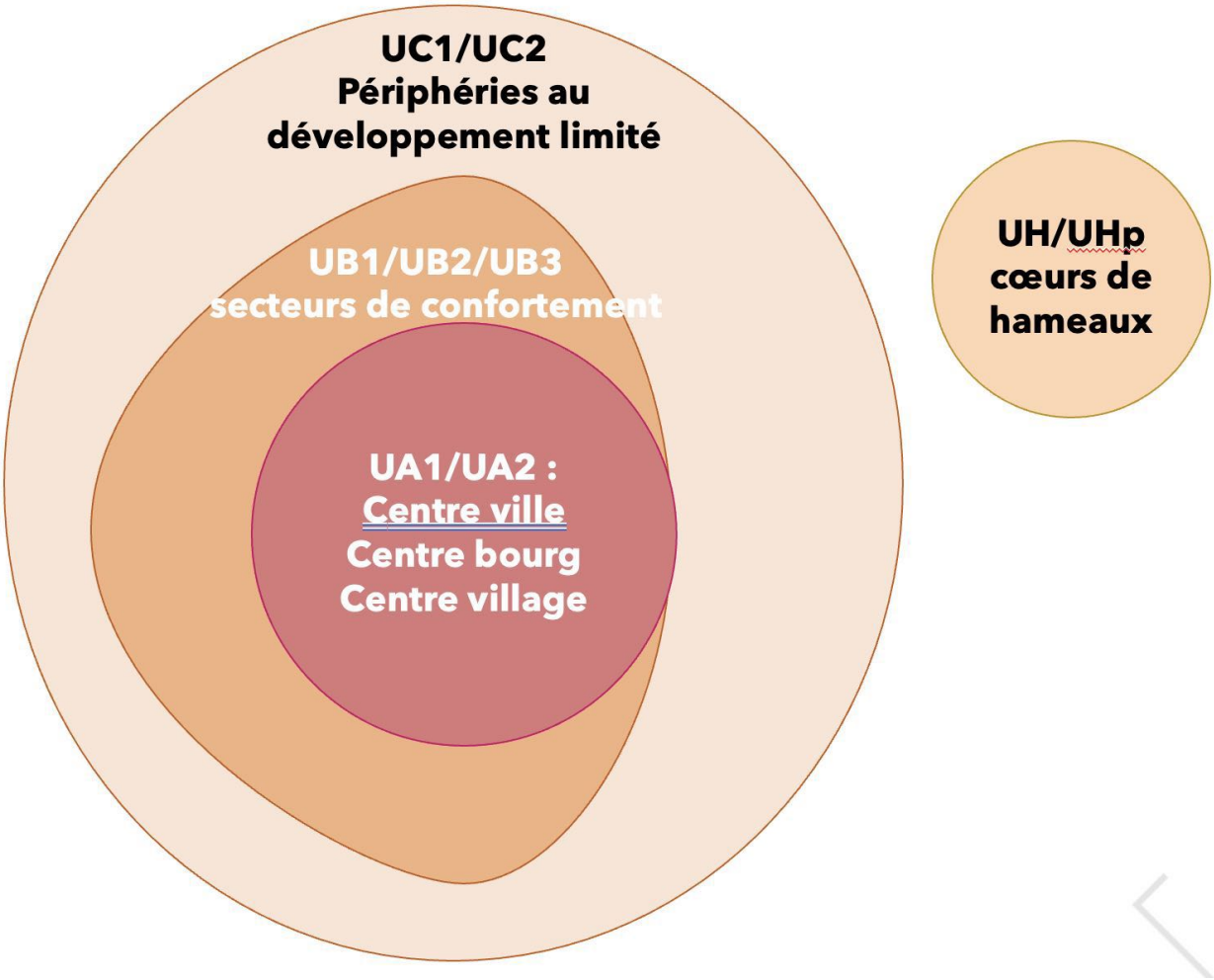
Au regard des enjeux urbains propres au territoire (confortement des polarités identifiées, limitation des besoins en déplacements, volonté de réduire la consommation foncière...) et des enjeux écologiques et paysagers, les collectivités se sont engagées dans une démarche de recentrage de l'urbanisation.

Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a donc guidé le travail tout au long de la procédure d'élaboration du PLUiH.

Ainsi, il est retenu d'orienter le développement autour d'une armature urbaine privilégiant :

- Un développement urbain tenant compte de l'armature urbaine définie par le SCoT (principe de confortation des bourgs et de non extension des hameaux…), et ses orientations spatialisées sur la côtière rhodanienne (limites topographiques à respecter, hameaux patrimoniaux, secteur de développement…)
- Le confortement de la centralité, à proximité des commerces, services, équipements existants comme pôles principaux de développement et de services (équipements structurants, commerces de proximité, densification du bâti...).
- La volonté d'encadrer les opérations de renouvellement urbain afin de garantir une densité cohérente et une qualité de l'insertion des projets dans le tissu urbain existant.
- La volonté de réduire les possibilités de développement sur les espaces naturels ou agricoles et de limiter cette possibilité de consommation aux besoins effectifs du projet démographique.
- L'affirmation d'une préservation des espaces agricoles et des réservoirs de biodiversité sur le territoire.
- La volonté d'assurer une densité progressive depuis la centralité (plus dense) vers les périphéries (moins denses).
- La recherche de limites claires d'urbanisation, notamment vis-à-vis des espaces agricoles et des continuités écologiques et en tenant compte de la loi Montagne.
- La prise en compte des risques naturels.
- La traduction des stratégies des politiques publiques locales traduites dans le PADD sur les volets habitat, économie, mobilité, énergie…

3.2 Les zones urbaines



Principe d'organisation des zones urbaines à vocation principale d'habitat

Les secteurs UA et UB correspondent aux espaces prioritaires de densification au sein des communes. Ces espaces ont été déterminés à partir de critères croisés :

- Présence des commerces
- Implantation des équipements, notamment des écoles et équipements sportifs, qui constituent des aménités à desservir en mode actif (piétons, vélos).
- Délimitation tenant compte d'une distance favorisant les mobilités actives pour se rendre dans les équipements et services de proximité.

Synthèse des règles des zones U d'habitat dans les espaces prioritaires de densification :

UA1	UA2
Centre ancien	**Centre contemporain**
Existant / renouvellement encouragés	
Existant à la date d'approbation du PLU : - +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)	
Démolition/reconstruction : - CES : / - Pleine terre : / - Espaces éco-aménagés : / - Limite domaine public possible - Limite latérale : sur une limite minimum (autres limites 3m) - Limite fond de parcelle : D=H/3 >3m - Hauteur : 10 m + attique/comble - Sur Annonay : hauteur maximum du bâti environnant sur le même front bâti et distant de 50 m au plus	Démolition/reconstruction/non bâti : - CES : / - Pleine terre : / - Espaces éco-aménagés : 20% - Implantation entre 0 et 5m du domaine public - Limite séparative : o H/2 > 3m o Ou en limite(s) si H à l'égout <4m ou si accolé à une autre construction (hauteur bâti limitrophe + 3 m max) - Hauteur UA2a 16m + attique/comble - Hauteur UA2cb : 13m + attique/comble

UB1	UB2	UB3
Secteur en densification verticale (Annonay uniquement)	**Secteur en densification**	**Secteur en densification modérée**
Existant privilégié		
Existant à la date d'approbation du PLU : - +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)		
Démolition/reconstruction/non bâti : - CES : / - Pleine terre : 50% des espaces éco-aménagés - Espaces éco-aménagés : 30% - Implantation domaine public : D=H par rapport à alignement opposé et >3m - Limite séparative : o H/2 > 4m o Ou sur **une seule** limite si H à l'égout <4m ou si accolé à une autre construction (hauteur bâti limitrophe + 3 m max) - Hauteur : 16m + attique/comble	Démolition/reconstruction/non bâti : - CES : / - Pleine terre : 50% des espaces éco-aménagés - Espaces éco-aménagés : 40% - Implantation domaine public : D=H par rapport à alignement opposé et >3m - Limite séparative : o H/2 > 4m o Ou sur **une seule** limite si H à l'égout <4m ou si accolé à une autre construction (hauteur bâti limitrophe + 3 m max) - Hauteur : 10m + attique/comble	Démolition/reconstruction/non bâti : - CES : / - Pleine terre : 50% des espaces éco-aménagés - Espaces éco-aménagés : 40% - Implantation domaine public : D=H par rapport à alignement opposé et >3m - Limite séparative : o H/2 > 4m o Ou sur **une seule** limite si H à l'égout <4m ou si accolé à une autre construction (hauteur bâti limitrophe + 3 m max) - Hauteur : 7m + attique/comble
Minoration espaces pleine terre si mixité sociale et OAP : **30%**		

À noter ici que la part d'espaces de pleine terre permet d'accentuer les effets favorables à l'environnement des espaces éco-aménagés (puit de carbone, infiltration, biodiversité).

De plus, en toutes zones : les espaces libres doivent être traités obligatoirement en espaces verts (hors accès, stationnements aériens ne reposant pas sur une dalle, espaces collectifs type aire de jeux). Les stationnements aériens ne reposant pas sur une dalle seront obligatoirement traités en espaces perméables végétalisés.

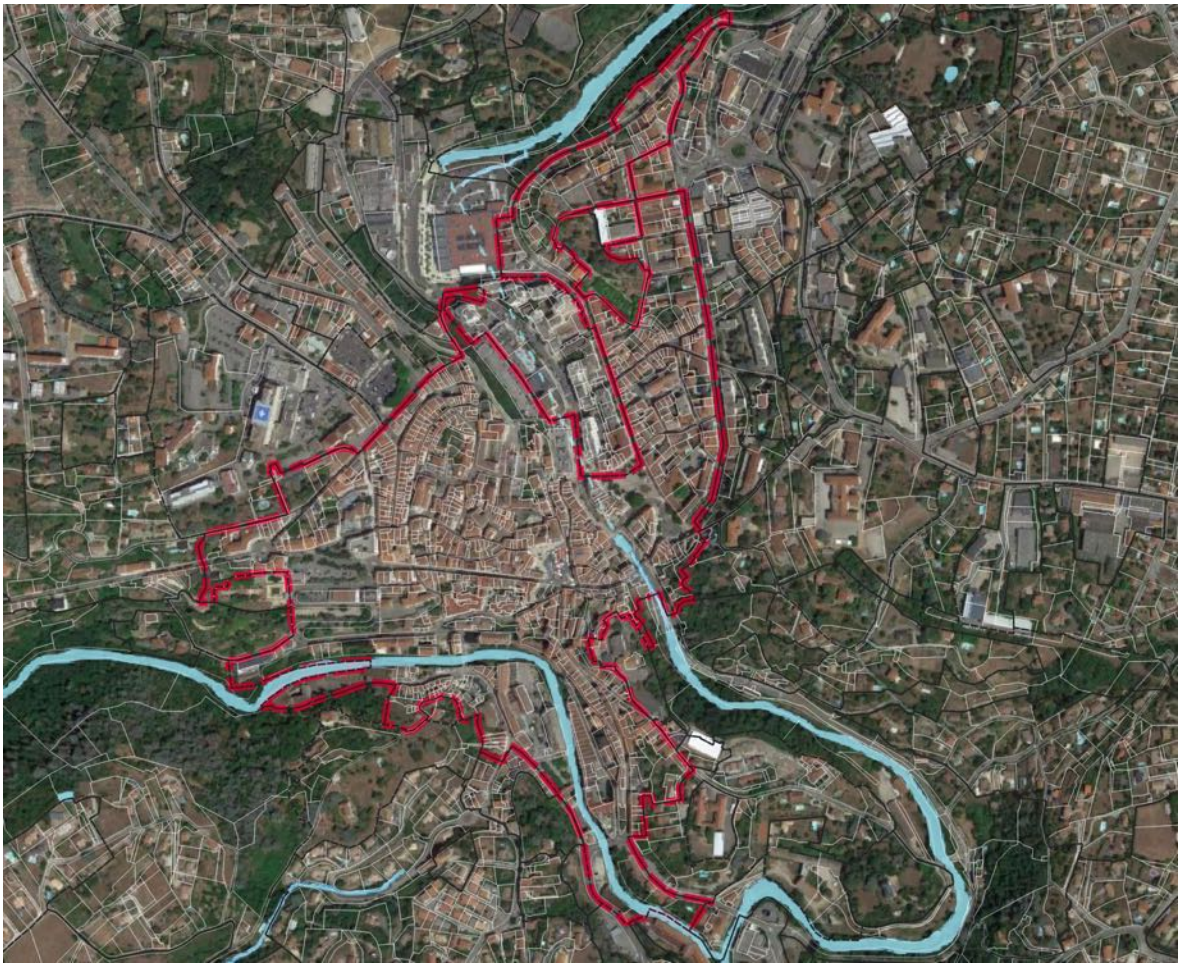
Synthèse des règles des zones U d'habitat en dehors des espaces prioritaires de densification :

<table>
<tr><th>UH</th><th>UC1</th><th>UC2</th></tr>
<tr><td>Cœur de hameau</td><td>Périphérie au développement limité</td><td>Périphérie au développement limité à l'existant</td></tr>
<tr><td colspan="3">Existant privilégié</td></tr>
<tr><td colspan="3">Existant à la date d'approbation du PLU :
- +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 (+1m)</td></tr>
<tr><td>Démolition/reconstruction/non bâti :
- CES : 30%
- Pleine terre : 20%
- Limite domaine public
- Limite latérale : sur une limite minimum (autres limites 3m)
- Limite fond de parcelle : D=H/2 >4m
- Hauteur : 10 m + comble</td><td>Démolition/reconstruction/non bâti :
- CES : 30%
- Pleine terre : 50% des espaces éco-aménagés
- Espaces éco-aménagés : 50%
- Implantation domaine public : D=H par rapport à alignement opposé et >3m
- Limite séparative :
o H/2 > 4m
o Ou sur <u>une seule</u> limite si H<4m ou si accolé à une autre construction (hauteur bâti limitrophe + 3 m max)
- Hauteur : 7m + attique / comble</td><td>Démolition/reconstruction
- CES : 20%
- Pleine terre : 50% des espaces éco-aménagés
- Espaces éco-aménagés : 50%
- Implantation domaine public : D=H par rapport à alignement opposé et >3m
- Limite séparative :
o H/2 > 4m
o Ou sur <u>une seule</u> limite si H<4m ou si accolé à une autre construction (hauteur bâti limitrophe + 3 m max)
- Hauteur : 7m + attique/ comble</td></tr>
</table>

À noter ici que la part d'espaces de pleine terre permet d'accentuer les effets favorables à l'environnement des espaces éco-aménagés (puit de carbone, infiltration, biodiversité).

De plus, en toutes zones : les espaces libres doivent être traités obligatoirement en espaces verts (hors accès, stationnements aériens ne reposant pas sur une dalle, espaces collectifs type aire de jeux). Les stationnements aériens ne reposant pas sur une dalle seront obligatoirement traités en espaces perméables végétalisés.

■ Le secteur UA1a (centre-ville ancien d'Annonay)



L'objectif est à la fois :

- De faciliter les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant. Ainsi, il n'est pas fixé de pourcentages d'espaces éco-aménagés à atteindre, tenant ainsi compte des configurations contraintes du parcellaire. En revanche, des règles qualitative sur le traitement des espaces libres sont fixées. Les contraintes liées au stationnement devront aussi être prises en compte.

- De permettre une densification sous forme de petits collectifs rez-de-chaussée + 3 étages + toitures pour tenir compte de la proximité avec les services de la ville.

Les règles d'implantation par rapport au domaine public existant ou futur (par exemple si un emplacement réservé pour élargissement est prévu) viseront à conserver les ambiances du lieu (implantation en limite ou retrait possible si traitement de la limite par un mur plein par exemple).

i



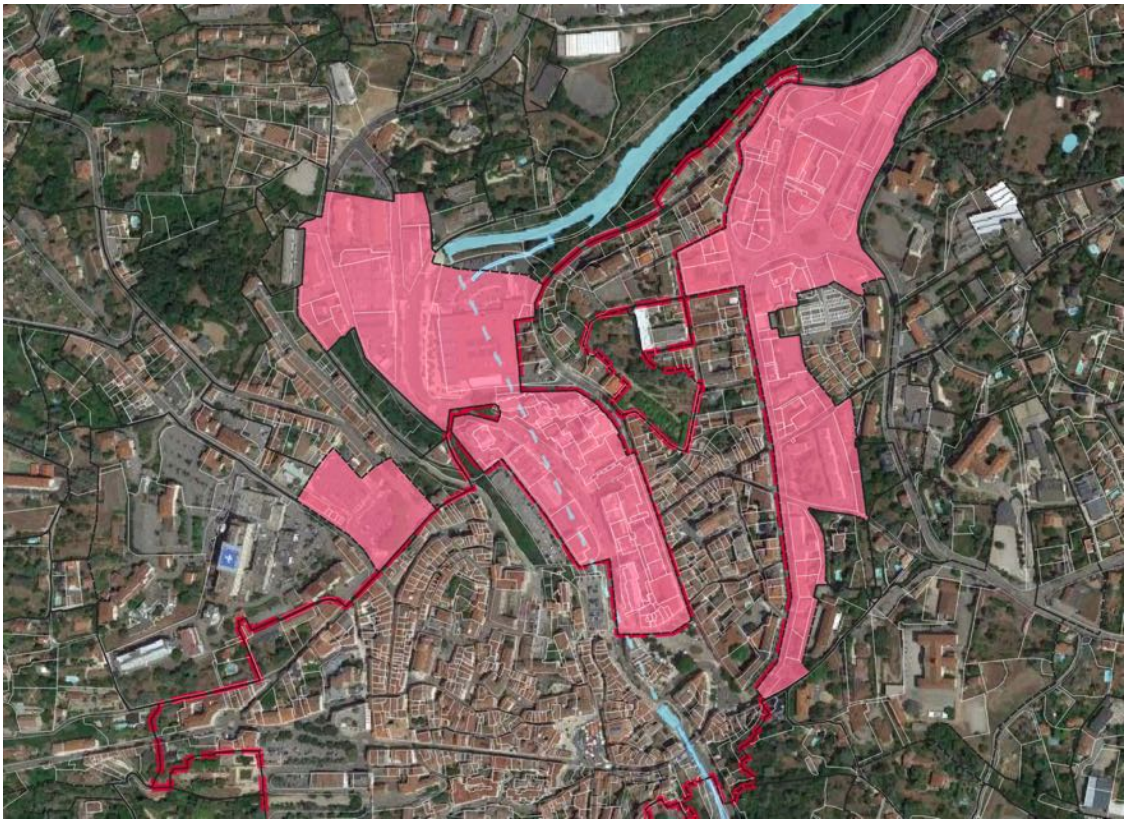


Le **secteur UA1a** est aujourd'hui totalement urbanisé. Les règles du PLUiH visent à permettre une densification cohérente et qualitative de ces secteurs déjà bâtis, voire de permettre le renouvellement lorsque le PPRN le permet, dans le respect des principes du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). De nombreuses OAP en renouvellement urbain ont été définies.

S'agissant d'un secteur dense avec de petites parcelles et un foncier fortement contraint, il n'est pas fixé de CES ou d'objectifs quantitatifs d'espaces éco-aménagés. En effet, au regard du parcellaire contraint et de la structuration des secteurs, la mise en place de cet outil paraît peu adaptée. Les règles d'implantation et de recul devront permettre de perpétuer la structuration de ce secteur. Il est permis de respecter l'ordre continu lorsqu'il existe ; dans le cas contraire il est demandé un recul de 3 m minimum.

Les règles sont en faveur de l'habitat dit collectif, avec des hauteurs de constructions en harmonie avec les constructions voisines.

■ Le secteur UA2a (centre-ville contemporain d'Annonay)



L'objectif est de permettre une densification sous forme de petits collectifs rez-de-chaussée + 4 étages + toitures pour tenir compte de la proximité des services à la population.

Une implantation proche du domaine public (existant ou futur par exemple si un emplacement réservé pour élargissement est prévu) sera imposée pour conserver les ambiances du lieu (obligation de s'implanter sur une bande de 0 à 5 m par rapport à l'alignement).



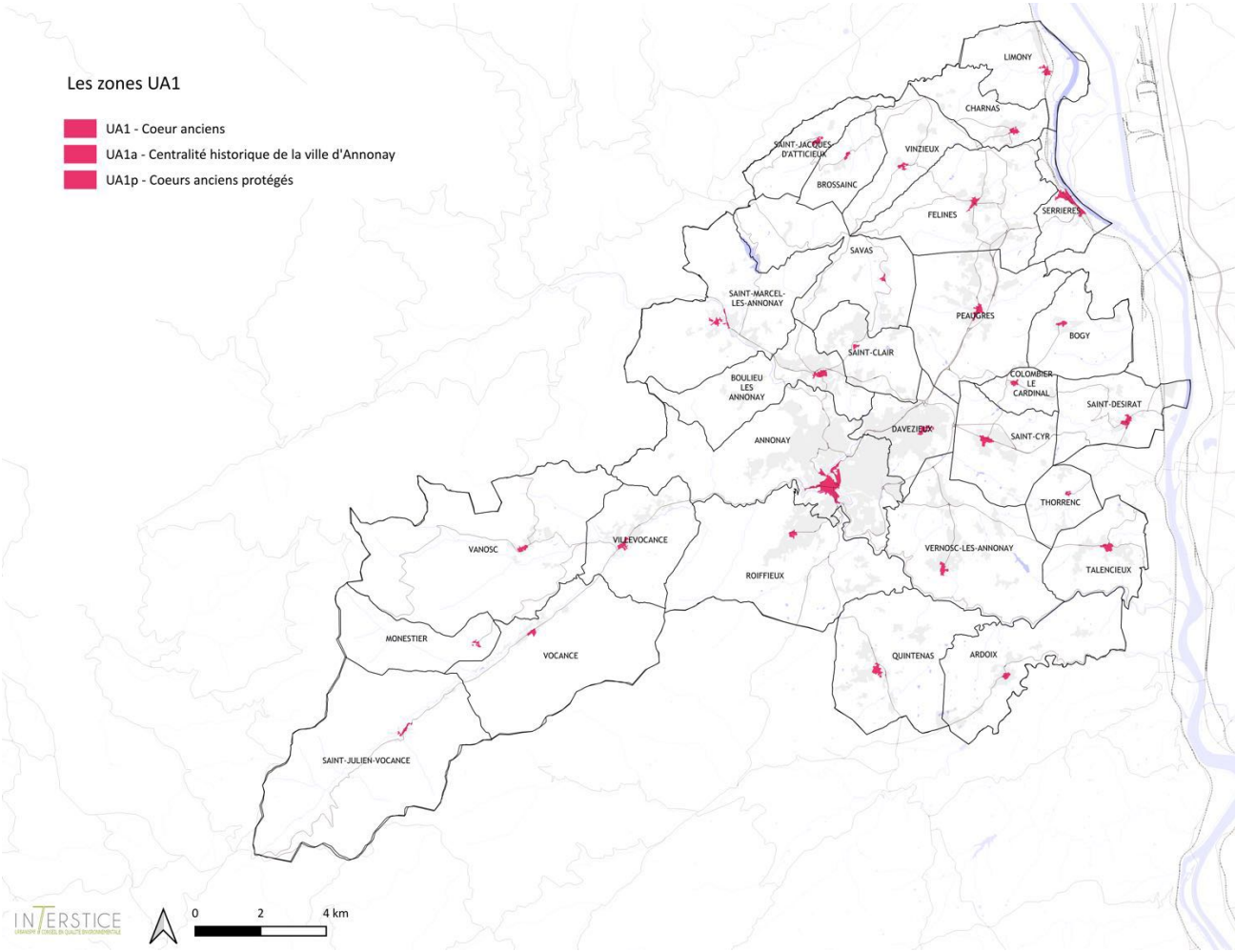
Le **secteur UA2a** est urbanisé dans une large mesure. Les règles du PLUiH visent à permettre une densification cohérente et qualitative de ces secteurs déjà bâtis, voire de permettre le renouvellement lorsque le PPRN le permet, dans le respect des principes du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). De nombreuses OAP en renouvellement urbain ont été définies.

Du fait du caractère dense et urbain, il n'est pas imposé des espaces de pleine terre, mais plutôt des espaces éco-aménagés, pour intégrer dans cet éco-aménagement les stationnements perméables par exemple.

En effet, s'agissant d'un secteur dense avec un foncier moins contraint que dans la trame historique, les exigences d'espaces éco-aménagés sont quantifiées à 20% minimum. Les règles d'implantation et de recul devront permettre de perpétuer la structuration de ce secteur. Il est permis de respecter l'ordre continu lorsqu'il existe (implantation en limite contre une autre construction elle-même en limite), dans le cas contraire il est demandé un recul de 3 m minimum et correspondant au moins à la moitié de la hauteur de la construction.

■ Les secteurs UA1/UA1p (centre-bourgs et centre-villages anciens)

Carte des secteurs UA1, UA1p



Le secteur UA1 concerne toutes les communes excepté Annonay (qui a ses propres caractéristiques et notamment des hauteurs plus importantes). En effet, les centres-bourgs et villages présentent les mêmes caractéristiques :

- Une forte densité bâtie,
- Une compacité variable, en fonction de l'organisation (étirement du tissu le long de l'axe historique ou concentration ramassée autour d'un point),
- Une hauteur relative (R+2 en moyenne), une légère variation de l'épannelage (demi-niveaux),
- Un parcellaire étroit qui conditionne un rythme de façade variable et irrégulier (unités bâties étroites) et une continuité sur rue, favorable à l'animation des rez-de-chaussée.

<u>La zone UA1 concerne les centre-bourgs et les centre-villages de :</u>

- Ardoix
- Bogy
- Brossainc
- Charnas
- Colombier-le-Cardinal
- Davézieux (partiellement)
- Félines
- Limony
- Peaugres
- Roiffieux
- Saint-Clair
- Saint-Julien-Vocance
- Saint-Marcel-lès-Annonay
- Savas
- Serrières
- Thorrenc

- Vernosc-lès-Annonay
- Villevocance (partiellement)
- Vocance

<u>De nombreux centre-anciens sont repérés avec un « p » au regard de leurs enjeux patrimoniaux. La zone UA1p englobe les centre-bourgs/villages de :</u>

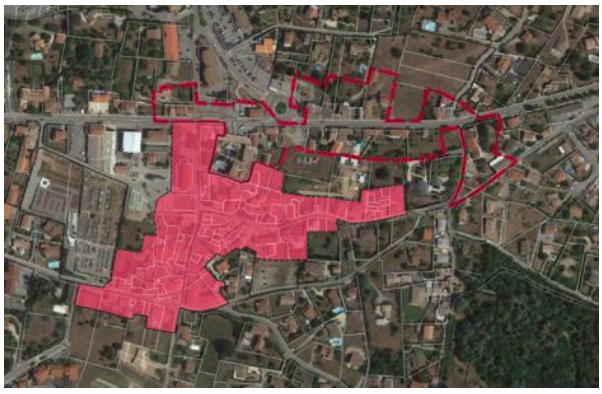
- Boulieu-lès-Annonay
- Davézieux (partiellement)
- Le Monestier
- Limony
- Quintenas
- Saint-Cyr
- Saint-Désirat
- Saint-Jacques-d'Atticieux
- Savas
- Serrières
- Talencieux
- Thorrenc
- Vanosc
- Villevocance (partiellement)
- Vinzieux

L'objectif des secteurs UA1/UA1p est à la fois : - De faciliter les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant. Ainsi, il n'est pas fixé de coefficient d'espaces de pleine terre (à l'inverse des autres zones), tenant ainsi compte des configurations contraintes du parcellaire. En revanche, des règles qualitative sur le traitement des espaces libres sont fixées. Les contraintes liées au stationnement devront aussi être prises en compte. - De permettre une densification sous forme de petits collectifs rez-de-chaussée + 2 étages + toitures pour tenir compte de la proximité avec les services à la population. Une implantation en limite du domaine public (existant ou futur par exemple si un emplacement réservé pour élargissement est prévu) sera imposée pour conserver les ambiances du lieu.	

En effet, le vocabulaire architectural est variable, allant d'une exécution modeste avec peu de modénature jusqu'à un traitement plus soigné mettant en valeur le travail de la pierre, à travers des éléments de modénature de qualité accompagnant principalement les baies (chaînage d'angle, encadrement, entablement, fronton, madone, niche, arc en accolade, meneaux…), une façade plutôt lisse, avec une absence de saillie de type balcon, un vocabulaire des volets rythmant les façades.

Ainsi, le règlement prévoit que :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions traditionnelles environnantes comprises dans les périmètres précités.
- L'aspect des toitures devra respecter la morphologie urbaine environnante (pentes, ...). Ainsi, les toitures à pans devront rester dominantes, et seules les toitures terrasses sont autorisées en complément et sous réserve de ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol du bâtiment concerné.
- La couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux doivent être en harmonie avec les constructions voisines.



Cas de Davézieux :

Le tissu ancien de le long de la rue de la République (tirets rouge) a connu de nombreuses évolutions de l'aspect extérieur du bâti, ce qui ne justifient plus une protection patrimoniale particulière.

En revanche, le tissu historique en 2ème front (autour de l'Église et les rues adjacentes) présente encore une ambiance urbaine spécifique, qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Toutefois, au regard des nombreuses constructions récentes réalisées en limite de ce secteur, la mise en place de zones tampon UJ n'est plus d'actualité.

Cas des centres anciens non répertoriés avec un « p »

L'objectif est de permettre une plus grande liberté dans l'évolution du bâti existant et dans la construction neuve, tout en conservant les garde-fous du règlement national de l'urbanisme (intégration paysagère notamment). Sont notamment concernés les centres-village le long de la RD121 (Villevocance, Vocance, Saint-Julien-Vocance), qui sont caractérisés par une structuration d'un « village-rue » avec des évolutions successives du bâti qui ne justifient pas la mise en place d'une protection patrimoniale supplémentaire, à l'inverse des cœurs de villages « perchés » sur les coteaux avoisinants (Le Monestier, Vanosc, …).

D'autres centre-villages n'ont également pas fait l'objet d'un repérage « p » du fait d'une structure villageoise traditionnelle moins marquée (Saint-Marcel-lès-Annonay, Savas notamment).



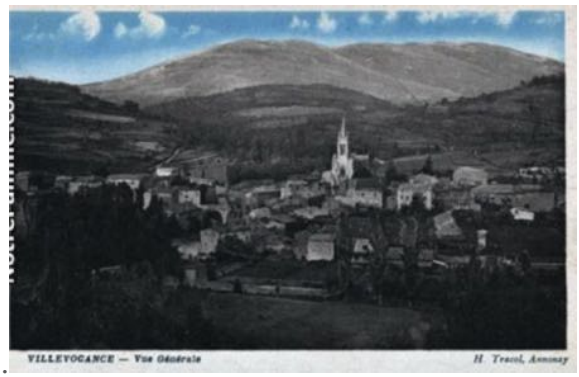
Cas de Villevocance

Le tissu ancien de le long de la route départementale (tirets rouge) ne présente pas une ambiance urbaine singulière justifiant une protection patrimoniale particulière. De plus, un certain nombre de bâtiments présentent une vacance, et il convient de faciliter les réhabilitations.

En revanche, les cœurs de bourgs historiques, de part et d'autre de la route départementale, présentent des caractéristiques qu'il convient de prendre en compte.



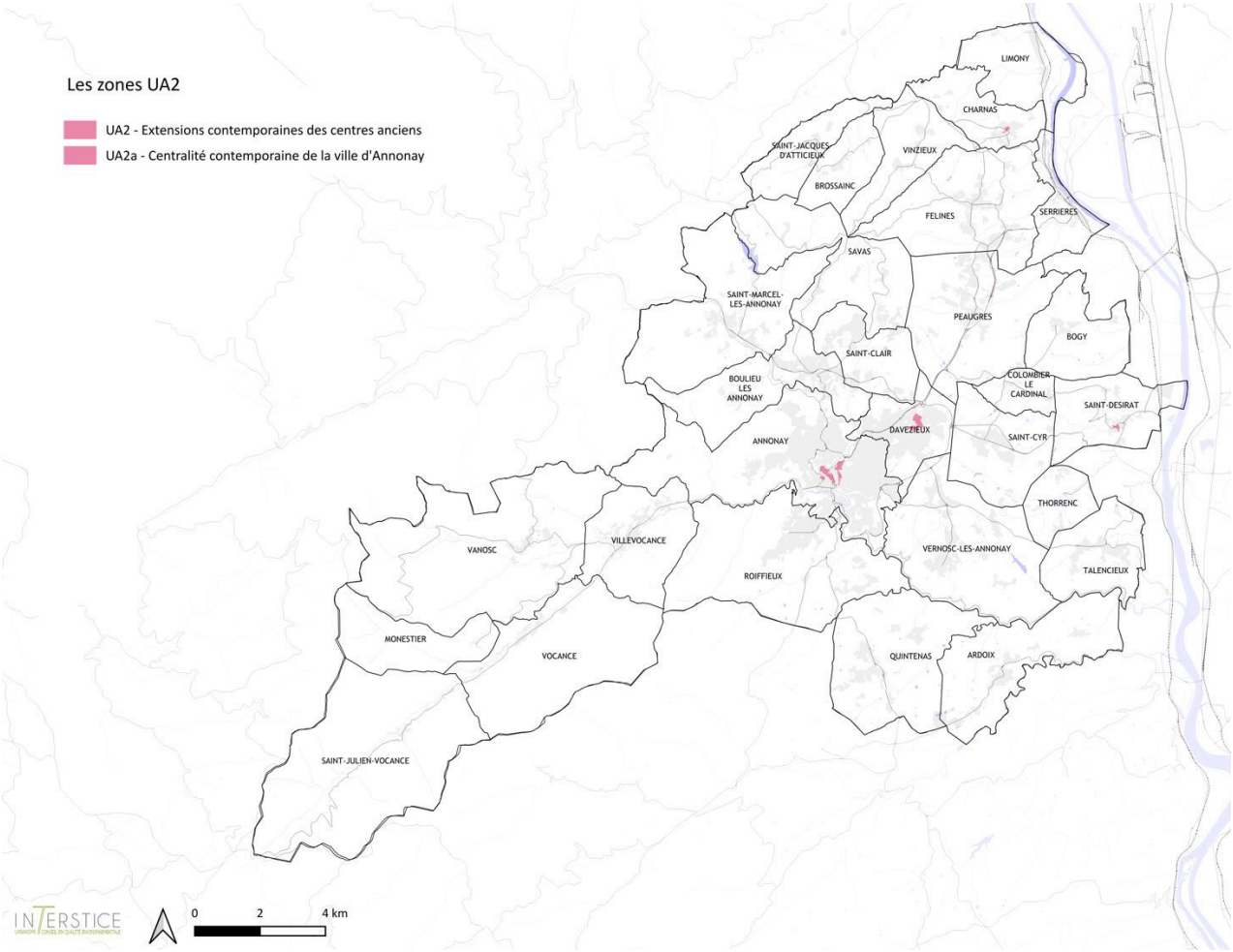
Carte état-major (1820-1866)



Carte postale ancienne - source : communes.com

■ Les secteurs UA2 (centres contemporains)

Carte des secteurs UA2



La zone UA2 concerne les centre-bourgs ou centre-villages de :

- Charnas
- Davézieux
- Saint-Désirat
- Saint-Marcel-lès-Annonay (zone 1AUA2)

Ces secteurs sont contigus aux centres anciens et en présentent les mêmes caractéristiques (densité, rapport à la rue,…). Toutefois, à l'inverse des centres anciens, le profil du domaine public est plus confortable, il présente moins de problématiques de gestion du stationnement et les configurations parcellaires sont plus grandes, ce qui permet d'avoir plus d'ambition en terme d'éco-aménagement (espaces verts, …).

L’objectif est de permettre une densification sous forme de petits collectifs rez-de-chaussée + trois étages + toitures pour tenir compte de la proximité avec les services à la population.

Une implantation proche du domaine public (existant ou futur par exemple si un emplacement réservé pour élargissement est prévu) sera imposée pour conserver les ambiances du lieu.



■ Les secteurs UB1, UB2, UB3 correspondent aux espaces de confortement des centres

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.

À l'inverse des secteurs UA2, les secteurs UB présentent une configuration plus résidentielle avec quelques opérations denses à moyennement denses. Ils accueillent principalement des constructions relativement récentes, implantées en retrait avec de formes architecturales variées.

Cette zone comprend des secteurs :

UB1 : L'objectif est de permettre une densification reprenant l'esprit du tissu déjà existant, pour tenir compte de la proximité avec les services de la ville d'Annonay.

Cette densification peut s'effectuer sous forme d'habitat collectif dense. La hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée + quatre étages + toiture. Des objectifs d'espaces éco-aménagés et de pleine terre seront imposés pour le confort des habitants.

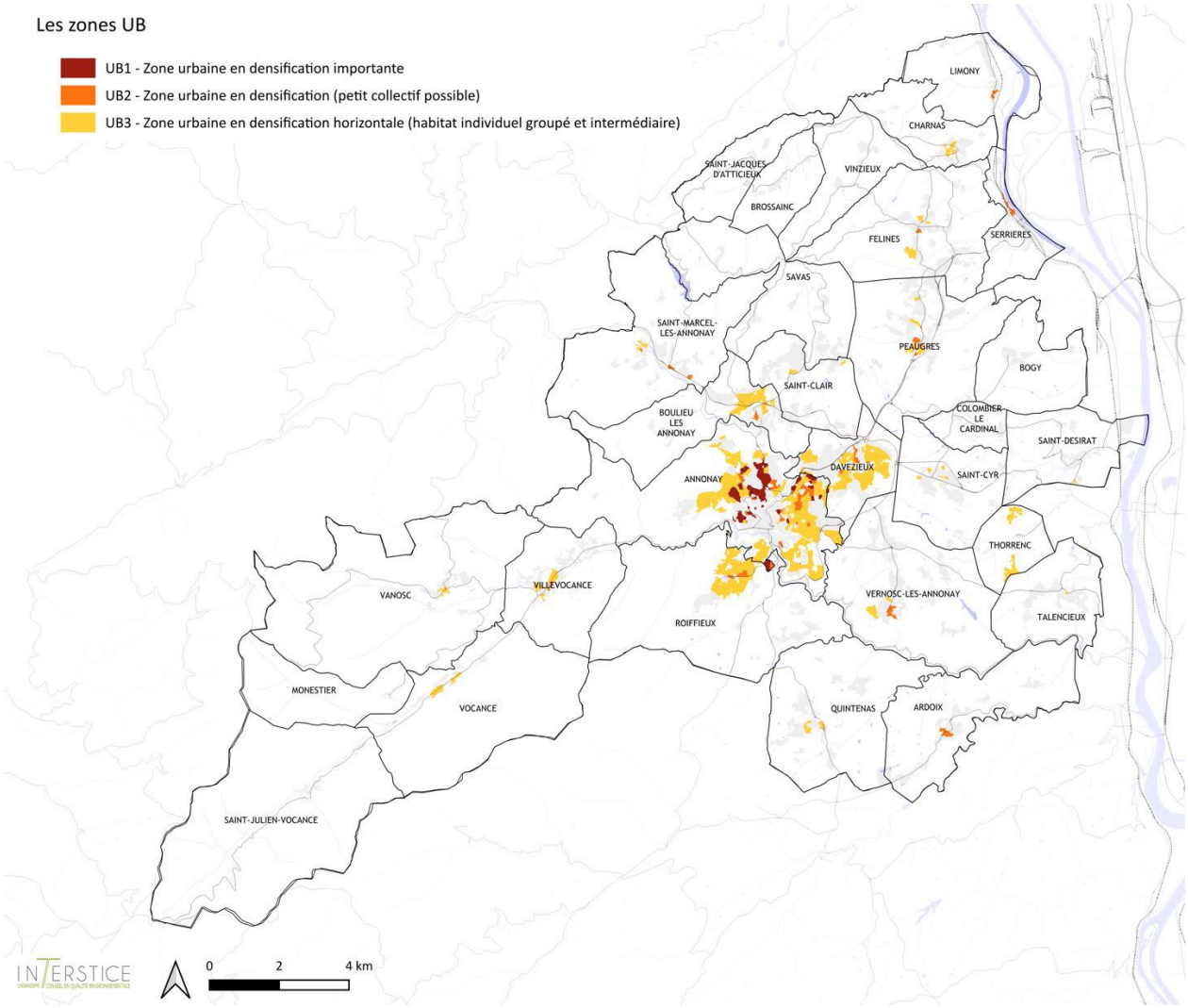


UB2 : L'objectif est de permettre une densification à proximité des centres-bourgs et des centres-village, sous forme d'habitat collectif, parfois sur terrain non bâti, parfois en remplacement d'une villa, tout en restant adaptée à la morphologie des bourgs et villages. La hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée + deux étages + un attique ou une toiture **(petits collectifs).** Des objectifs d'espaces éco-aménagés et de pleine terre seront imposés pour le confort des habitants.



UB3 : L'objectif est de permettre une densification modérée de secteurs à dominante d'habitat individuel notamment pour tenir compte de leur proximité avec les services. En effet, il est préférable de privilégier la production de logements où les usagers peuvent se rendre à pied à l'école par exemple. Cette densification restera toutefois horizontale, pour assurer une bonne intégration dans un environnement urbain essentiellement sous forme d'habitat individuel. La hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée + un étage + un attique ou une toiture. Des objectifs d'espaces éco-aménagés et de pleine terre seront imposés pour le confort des habitants.





La zone UB1 englobe certains secteurs des communes de :

- Annonay

La zone UB2 concerne certains secteurs des communes de :

- Annonay
- Ardoix
- Boulieu-lès-Annonay
- Davézieux
- Félines
- Limony
- Peaugres
- Roiffieux
- Saint-Marcel-lès-Annonay
- Serrières
- Vernosc-lès-Annonay
- Villevocance

La zone UB3 concerne certains secteurs des communes de :

- Annonay
- Charnas
- Davézieux
- Félines
- Peaugres
- Quintenas
- Roiffieux

- Saint-Clair
- Saint-Cyr
- Saint-Désirat
- Saint-Marcel-lès-Annonay
- Talencieux
- Thorrenc
- Vanosc
- Vernosc-lès-Annonay
- Villevocance
- Vocance

La délimitation des différents secteurs UB s'appuie à la fois sur :

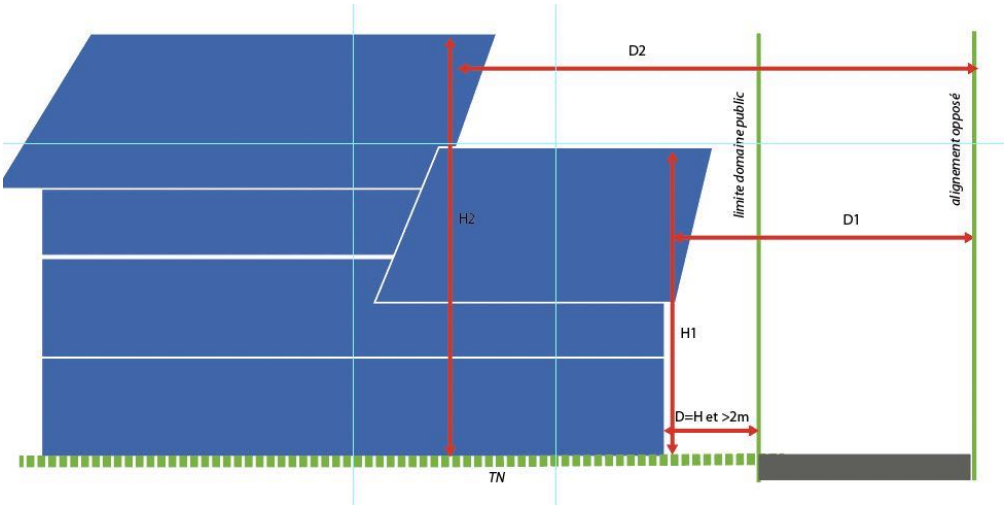
- **le tissu urbain existant** : tissu plutôt dense où se mélangent différents types d'habitat et d'autres fonctions urbaines telles que des équipements,…
- **les objectifs assignés à cette zone par le PLUiH** : espace préférentiel de développement de la densification pour répondre au mieux aux orientations du PADD,
- **leur position dans le territoire communal** : souvent en périphérie directe d'une zone UA1 ou UA2, avec des possibilités de se rendre aisément à pied dans les centralités ou dans les équipements publics, souvent le long d'un axe de desserte suffisamment dimensionné pour accueillir des constructions nouvelles, à proximité d'un arrêt de transport en commun,...

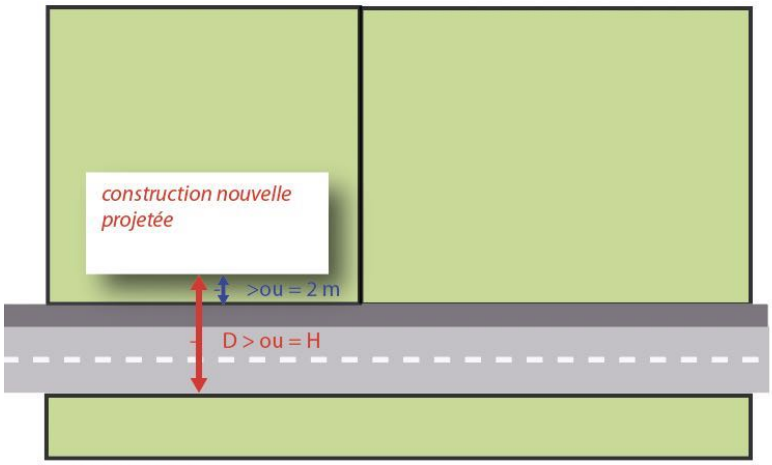
Les règles d'implantations du PLUiH viennent encourager une meilleure optimisation du foncier constructible :

1/ Retrait minimum minoré à 2m par rapport à la limite du domaine public,
sous réserve de ne pas créer d'ombre portée sur le foncier situé à l'alignement opposé.

Cette règle se justifie au regard de la thématique énergétique.

L'objectif est de permettre les apports solaires passifs et la production d'énergie renouvelable. Il est donc nécessaire de ne pas créer d'ombres portées sur les terrains voisins, lorsque la morphologie urbaine le permet (cette règle n'est donc pas mise en place dans les secteurs UA, où la configuration traditionnelle et les enjeux de paysage urbain, traitement de l'espace public, … ne rendent pas cette règle pertinente).





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

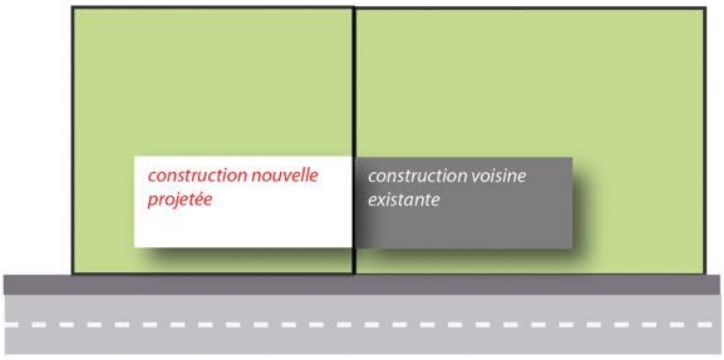
Principe de lecture de la règle d'implantation par rapport au domaine public

2/ La possibilité d'implantation sur une limite séparative, sous conditions :

Cas n°1 :

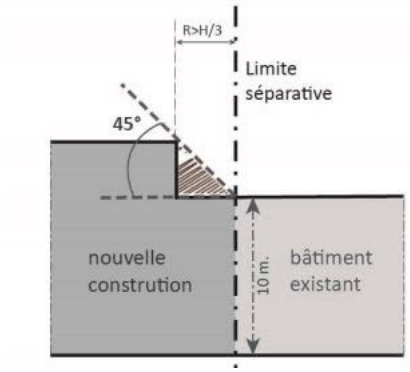
Être accolée à une construction existante → cela permettra de renforcer notamment la sobriété énergétique du bâti

- Cas n°1



Implantation en limite possible :
- ne doit pas dépasser le linéaire existant de la construction voisine
- peut avoir une hauteur de +3m maximum par rapport à la hauteur de la construction voisine en limite

Dans le même esprit d'ouvertures et d'ensoleillement, en cas d'extension côté continuité, un décrochement sera imposé.

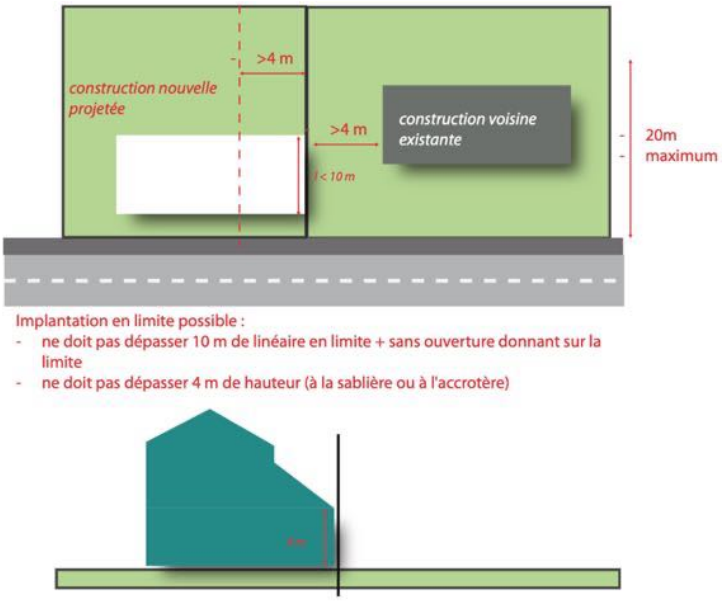


Cas n°2 :

Ou présenter une hauteur à l'égout de toiture de 4m maximum en limite, afin de ne pas créer d'ombre portée sur la construction voisine (pour les mêmes objectifs d'apports solaires passifs et de production d'énergie renouvelable).

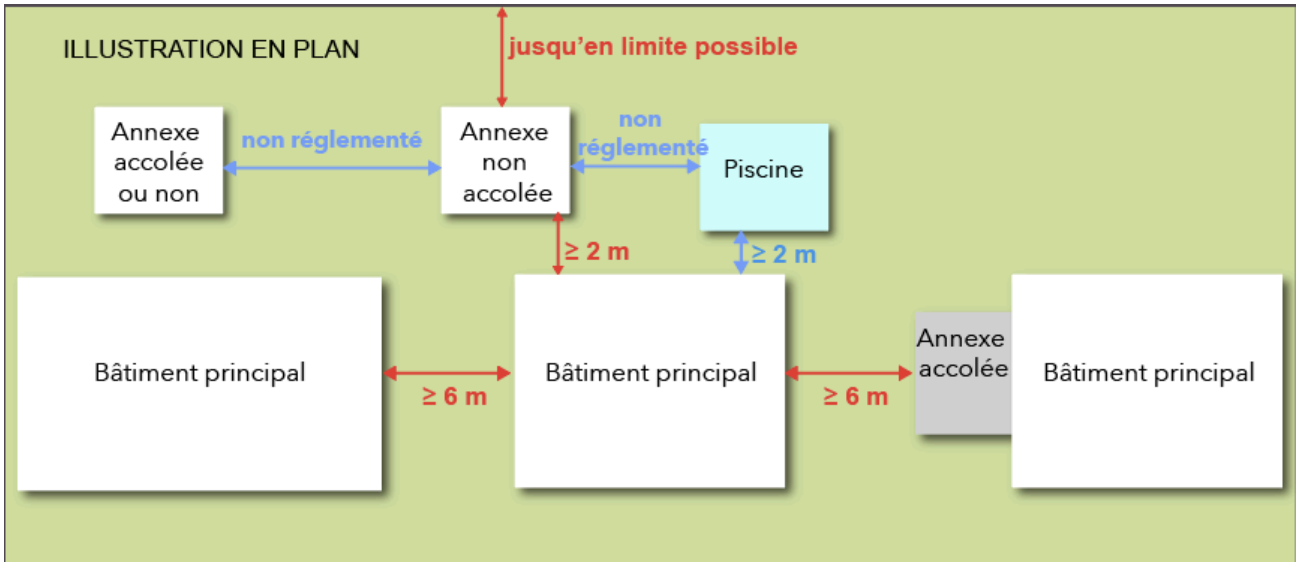
Pour rappel, si la construction n'est pas en limite, elle doit respecter un retrait de D=H/2 sans être inférieur à 4 m.

Le linéaire de façade en limite est limité à 10 m afin de ne pas engendrer des terrains urbanisés sans ouvertures paysagères.



De plus, la possibilité de s'implanter sur la ou les limites séparatives latérales n'est possible que dans une bande de 20 m par rapport à la limite du domaine public. L'objectif est de conserver des cœurs d'îlots urbains verts (fonctions écologiques) et de conserver des espaces d'intimité dans les jardins d'agréments.

Autre disposition en lien avec la densification et la diminution de la taille moyenne des fonciers bâtis, la possibilité d'implanter des annexes de faibles emprises dans les bandes de recul est aussi prise en compte :



Nota : les implantations dans les bandes de recul sont limitées à 10 m linéaires (en plus éventuellement des linéaires de façade du bâtiment principal implanté en limite), afin de ne pas venir totalement fermer les ouvertures paysagères au sein du tissu urbain.

3/ Des retraits minorés entre deux constructions au sein d'une seule opération

Il est aussi ajouté une disposition concernant la distance entre les constructions sur un même tènement qui ne doit pas être inférieure à 6 m (contre 8 m minimum si application de la règle par rapport aux limites séparatives).
Cette règle fait l'objet de dérogations possibles selon les cas de figure d'implantation. La règle vise à encadrer la densification des parcelles et à conserver une qualité du cadre de vie des habitants (limitation des vis-à-vis).

4/ Des hauteurs différenciées

La hauteur des constructions nouvelles est décroissante de UB1 vers UB3. La communauté d'agglomération a retenu une double règle à l'égout du toit et au faîtage pour éviter les toitures trop importantes ; une hauteur différente est fixée pour les toitures terrasses afin de tenir compte de cette caractéristique architecturale.

La hauteur au faitage est fixée à 13 m en UB2 et à 10 m en UB3 pour permettre l'habitabilité des combles (optimisation du foncier constructible) et aussi pour tenir compte du double calcul de la hauteur terrain naturel / terrain après travaux. En effet, le calcul de la hauteur au Terrain naturel uniquement pouvait être dévoyé par les porteurs de projets en décaissant le TN pour créer un niveau supplémentaire de surface de plancher par exemple. Cela aurait un triple impact :

- Plus de terres issues des chantiers à gérer
- Plus de prélèvement de terre, alors qu'il s'agit de puits de carbone non négligeables
- Une accroche peu qualitative entre le domaine privé et l'espace public



Exemple de décaissement pour réaliser du collectif R+2 avec la règle de 9m par rapport au TN

Le secteur UB2 oriente vers des logements collectifs alors que le secteur UB3 tend à favoriser les logements collectifs horizontaux, intermédiaires ou accolés. En effet, l**e secteur UB3 correspond aux secteurs pavillonnaires, dont la densification au coup par coup doit être encouragée. Les règles visent donc à permettre l'émergence de nouvelles formes bâties, tout en s'intégrant dans ce paysage pavillonnaire.** L'objectif est de tendre vers des densités allant jusqu'à 35 logements/ha.

Hauteurs possibles en UB2







Hauteurs possibles en UB3



R+1+attique



R+1+combles mansardés



Habitat individuel groupé

	
	
Deux niveaux de surface de plancher + duplex *Volumétrie type plot* *Accès par escaliers extérieurs*	*Accès par coursive*

Exemple de volumétries type semi-collectif

Une définition de l'habitat semi-collectif est décrite dans les OAP qui proposent cette volumétrie :

- *Habitat semi-collectif : construction de plus de deux logements agrégés horizontalement ou verticalement avec chacun :*
  - *une entrée privative à l'air libre (plain-pied, escalier, coursive, …)*
  - *des espaces extérieurs individuels aux vis-à-vis limités.*

5/ Au regard de l'enjeu de densification du pôle préférentiel, le CES n'est pas règlementé.

En revanche, un pourcentage d'espaces éco-aménagés dont 50% en pleine terre (40%) est exigé dans les opérations de logements pour conserver un cadre de vie, une qualité des espaces communs et contribuer à la limitation des ilots de chaleur. Les pourcentages d'espaces perméables sont modulés en fonction de la densité existante et attendue. Ainsi, l'exigence n'est que de 30% dans les OAP et pour les emplacements réservés pour logements sociaux.

À noter que le pourcentage **d'espaces éco-aménagés (dont 50% en pleine terre)** est minoré dans tous les cas à 30% en UB1 pour tenir compte de la densité plus élevée permise par les autres règles. En effet, ces règles engendrent aussi des exigences en stationnement plus importantes, qui doivent pouvoir être réalisées préférentiellement sur l'emprise du tènement du projet.

■ Les secteurs UC1 correspondent aux espaces pavillonnaires en dehors du pôle préférentiel de densification, et où cette dernière doit être limitée.

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.

L'extension de l'urbanisation en UC s'est réalisée généralement soit en opération de lotissement, soit au coup par coup au grès des disponibilités foncières. Cette zone regroupe principalement des maisons individuelles isolées, plus rarement des opérations d'habitat groupé.

L'objectif est de permettre une densification limitée de secteurs à dominante d'habitat individuel. Cette densification restera adaptée au caractère actuel de la zone, donc soit sous forme de maisons individuelles ou de maisons jumelées.

Des objectifs importants d'espaces verts de pleine terre seront imposés pour garantir le maintien des ambiances actuelles.

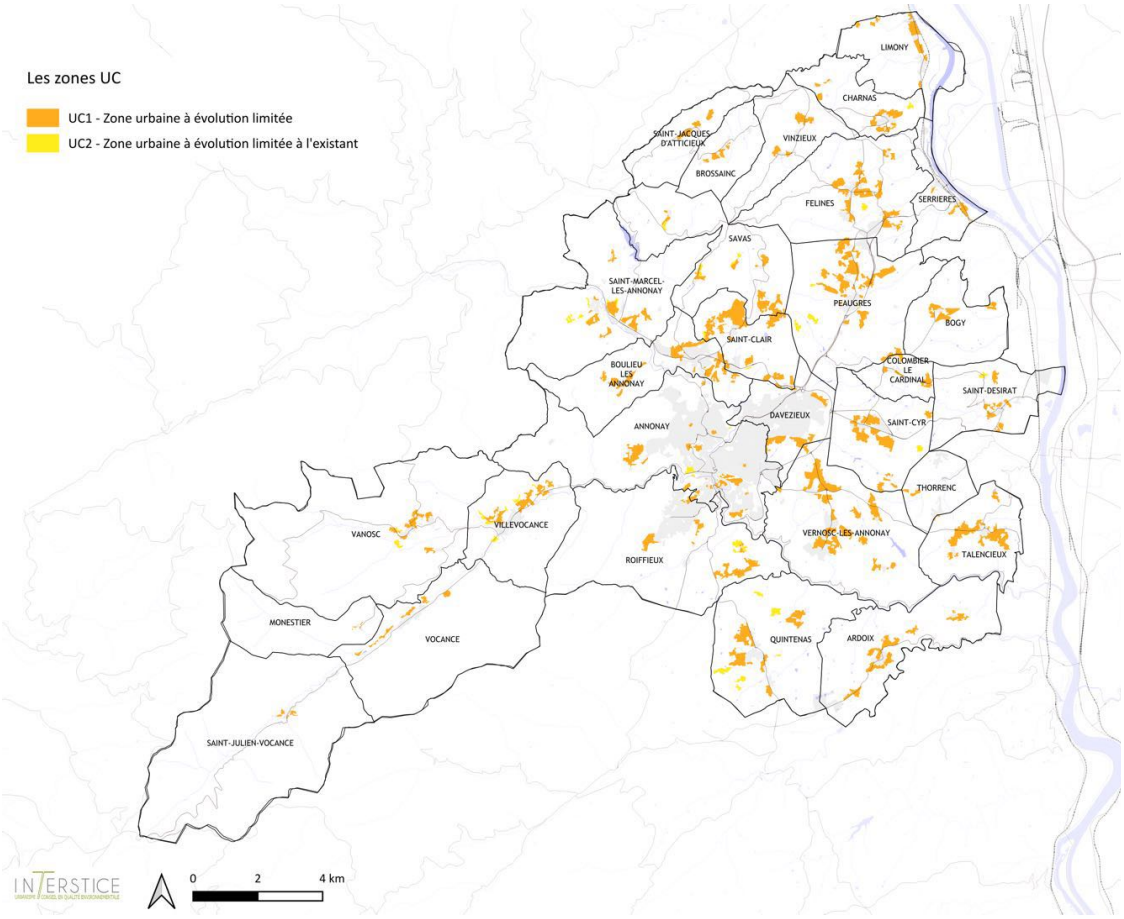
La hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée + un étage + toiture.



Ces secteurs disposent de très nombreuses possibilités d'urbanisation nouvelle car le tissu est parfois très lâche. Toutefois, compte-tenu des objectifs de densification dans les centralités, le PLU met en place des dispositions règlementaires ne permettant qu'un développement limité voire très limité, afin de maitriser le développement de l'urbanisation à caractère essentiellement résidentiel.

Ainsi, par rapport au secteur UB3, le CES est limité à 0,30, pour limiter l'apport de population hors pôle prioritaire de densification. Ainsi, **le pourcentage d'espaces éco-aménagés dont 50% en pleine terre est plus important qu'en UB** (50%) pour conserver le caractère paysager de ces franges urbaines.

Les règles d'implantation et la hauteur reste la même qu'en UB3, pour les raisons citées précédemment.



Le secteur UC1 concerne certains secteurs des communes de :

- Annonay
- Ardoix
- Bogy
- Brossainc
- Charnas
- Colombier le Cardinal
- Davézieux
- Félines
- Le Monestier
- Limony
- Peaugres
- Quintenas
- Roiffieux
- Saint-Clair
- Saint-Cyr
- Saint-Désirat
- Saint-Jacques-d'Atticieux
- Saint-Julien-Vocance
- Saint-Marcel-lès-Annonay
- Savas
- Serrières
- Talencieux
- Thorrenc
- Vanosc
- Vernosc-lès-Annonay
- Villevocance
- Vinzieux
- Vocance

Le secteur UC concerne la quasi-totalité des communes d'Annonay Rhône Agglo quel que soit leur niveau de polarité car ce type de tissu est très répandu sur le territoire. La zone UC se situe soit dans la continuité des bourgs ou des hameaux, soit dans des secteurs urbanisés éloignés des centres bourgs et excentrés par rapport aux réseaux ou aux équipements.

La délimitation du zonage répond tout d'abord aux enjeux de limitation de la consommation foncière. Le zonage est donc défini au plus près des constructions existantes ; il s'appuie donc sur l'urbanisation effective. La délimitation du zonage se justifie aussi par rapport au parti d'aménagement du PLUiH (renforcer les centralités) et aux objectifs de production de logements alloués par le Scot. En effet, des interruptions de la zone UC sur des secteurs de taille importante ont été effectuées pour limiter la consommation d'espaces et une production de logement trop importante en dehors des centralités ou des secteurs de confortation. C'est par exemple le cas à Bogy, hameau de Charbieu, ou à Quintenas (secteur Ranchet).

De plus, dans chaque commune ou presque, en fonction de la physionomie de la nappe pavillonnaire, de sa taille et du nombre de constructions existantes, des arbitrages se sont posés entre un classement en zone UC ou un classement en zone agricole et naturel. Pour le classement en zone UC, le critère de la présence de constructions existantes proches les unes des autres a été retenu. De plus, le zonage s'est également appuyé sur les choix opérés lors du 1er projet de PLUiH de 2019.

Ainsi, les secteurs UC peuvent revêtir des physionomies et des tailles très différentes.

■ Le secteur UC2 correspond aux secteurs bâtis pour lesquels le développement est stoppé

Par ailleurs, il s'est avéré que dans certaines zones classées en secteurs UC, le confortement de l'urbanisation n'était possible au regard de la capacité des réseaux et l'absence de risques et d'enjeux environnementaux ou paysagers.

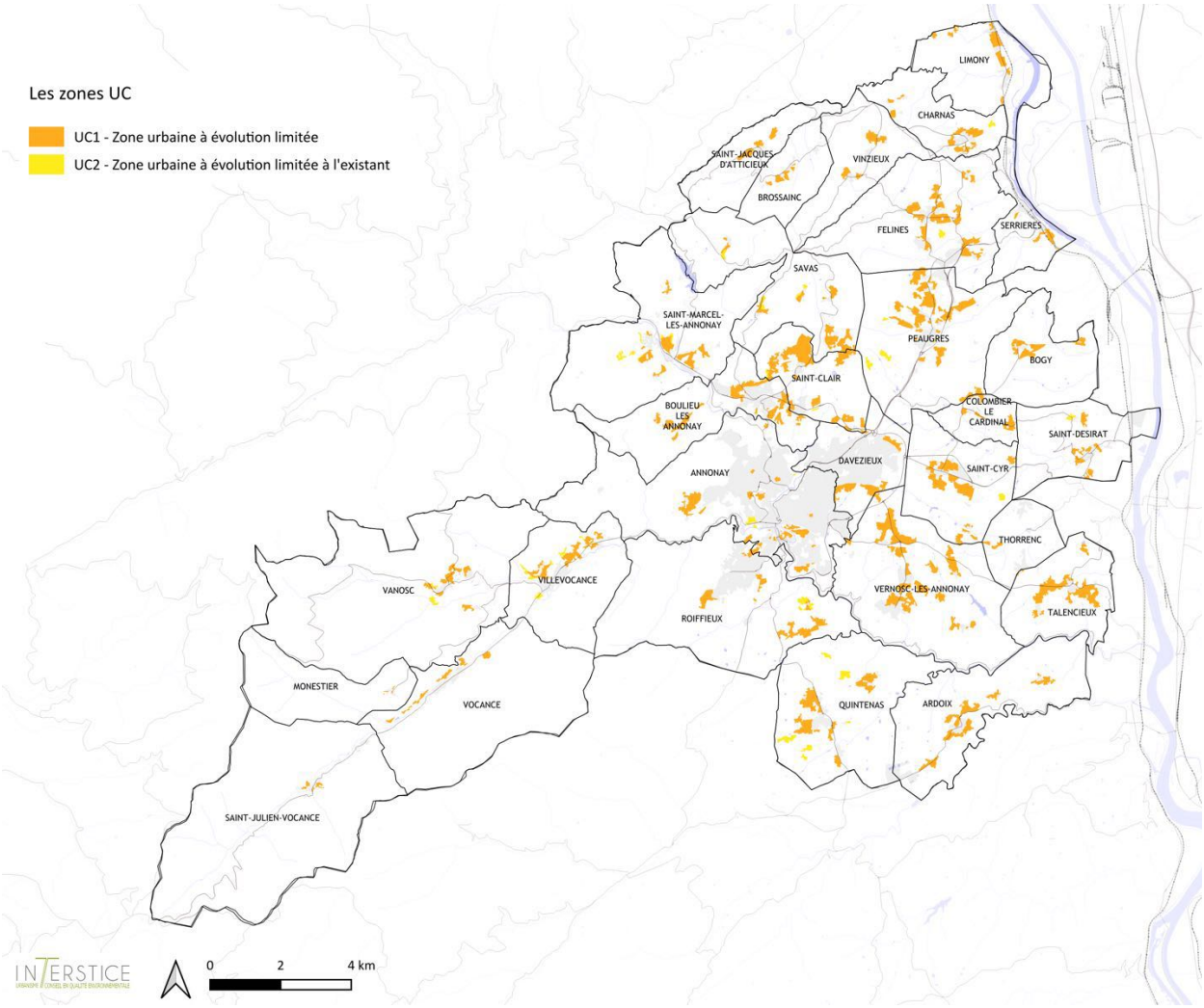
L'objectif est de tenir compte notamment des aléas et insuffisance des réseaux (voiries, réseaux humides, réseaux secs) pour supporter un accroissement des habitants. Toutefois, à l'inverse de l'habitat isolé qui lui est classé en agricole (zone A) ou naturelle (zone N), ces secteurs sont totalement imbriqués dans l'enveloppe urbaine et un classement en U est plus approprié. Les règles permettent les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant (+ annexes). Les nouvelles habitations par division parcellaires ou mobilisation d'un foncier non bâti sont interdits.	

Le classement urbain est retenu au regard du caractère urbanisé des secteurs, mais les enjeux particuliers cités ci-dessus nécessitent de stopper le développement. Seules les réhabilitations, les extensions et les annexes sont autorisées.

La zone UC2 concerne certains secteurs des communes de :

- Annonay
- Charnas
- Félines
- Peaugres
- Quintenas
- Saint-Clair
- Saint-Cyr
- Saint-Désirat
- Saint-Marcel-lès-Annonay
- Savas
- Vanosc
- Villevocance
- Vocance

Carte des secteurs UC1 et UC2.



■ Les zones UH et UHp, correspondent aux secteurs urbains des cœurs de hameau

Disséminés sur tout le territoire, ils témoignent d'une urbanisation rurale ancienne par leur construction en pierre, et une densité bâtie importante. Ils sont discontinus des centres-bourgs et des centres-villages, et généralement implantés au milieu d'espaces agricoles ou naturels.

Certains hameaux sont indicés « p » pour leur valeur patrimoniale.

Les constructions nouvelles sont admises mais il reste peu de capacités foncières dans ce tissu resserré.

La délimitation du zonage s'appuie sur la réalité de terrain. Il intègre donc tous les ensembles bâtis anciens homogènes des hameaux, et il est délimité au plus près des constructions pour éviter toutes les extensions urbaines dommageables en termes de préservation de la qualité patrimoniale.

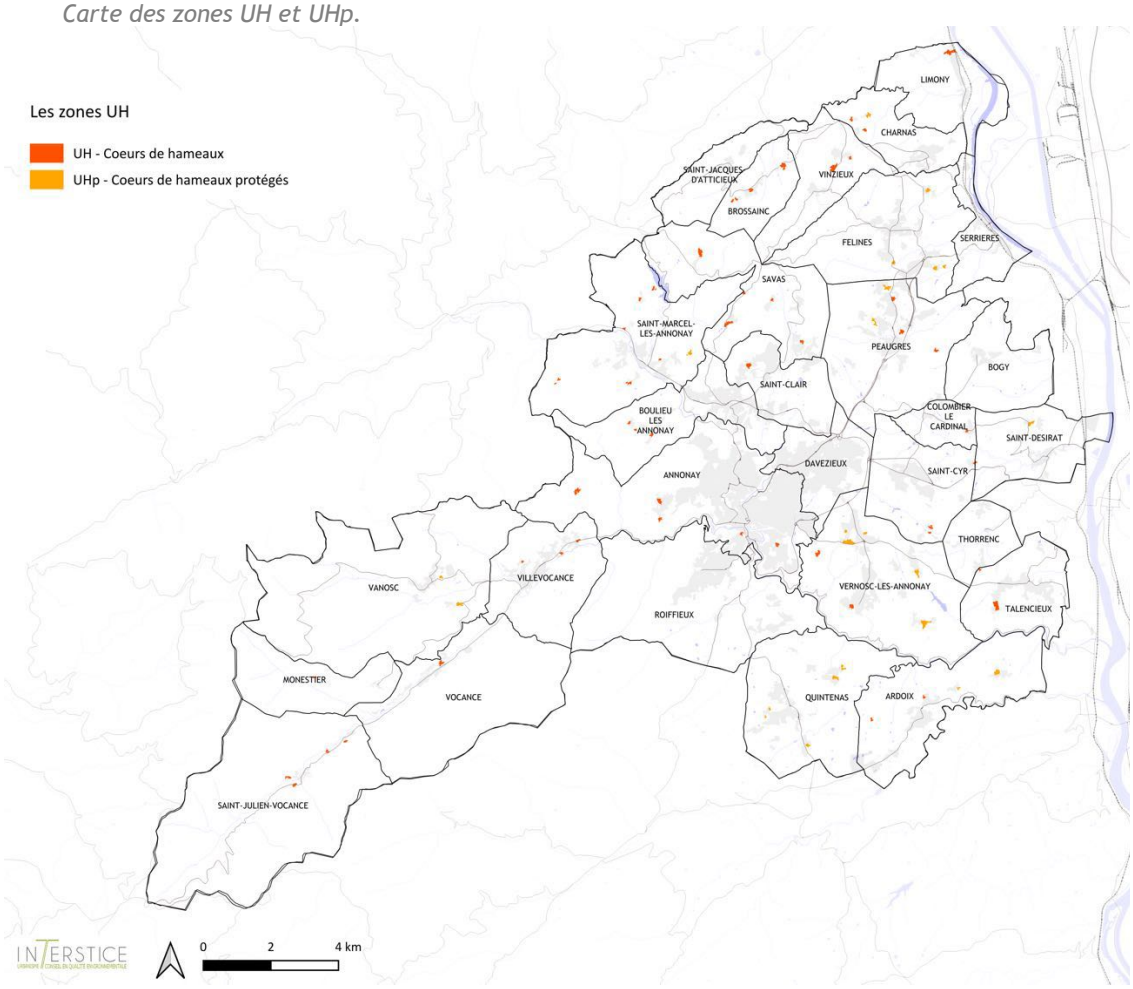
L'objectif est de faciliter les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant. Ainsi, les pourcentages d'espaces de pleine terre seront plus faibles que dans les autres zones, tenant ainsi compte des configurations contraintes du parcellaire. Les contraintes liées au stationnement devront aussi être prises en compte.

Une implantation en limite du domaine public (existant ou futur par exemple si un emplacement réservé pour élargissement est prévu) sera imposée pour conserver les ambiances du lieu.



À l'inverse des zones UA1, les zones UH sont plus éloignées des services de proximité et n'ont donc pas vocation à se densifier autant. Ainsi, en cas de démolition-reconstruction ou de construction neuve sur du foncier non bâti les règles de densité seront plus faibles qu'en UA1.

Carte des zones UH et UHp.



La zone UH concerne certains hameaux des communes de :

- Annonay
- Ardoix
- Boulieu-lès-Annonay
- Brossainc
- Charnas
- Colombier le Cardinal
- Le Monestier
- Limony
- Peaugres
- Saint-Clair
- Saint-Cyr
- Saint-Désirat
- Saint-Julien-Vocance
- Saint-Marcel-lès-Annonay
- Savas
- Talencieux
- Thorrenc
- Vernosc-lès-Annonay
- Villevocance
- Vinzieux
- Vocance

La zone UHp concerne certains hameaux des communes de :

- Ardoix
- Charnas
- Félines
- Peaugres
- Quintenas
- Saint-Désirat
- Vanosc
- Vernosc-lès-Annonay

Les règles d'implantations sont similaires à celles du secteur UA1, puisqu'on retrouve ici les mêmes contraintes foncières et les mêmes images de tissu aggloméré.

En revanche, plusieurs différences sont introduites :

- La hauteur reste limitée à 7 m à l'égout de toiture (contre 10 m en UA1), puisque la surélévation du bâti existant pour densifier n'est pas prioritaire ici (hors pôle préférentiel de densification)
- La création de nouveaux bâtiments principaux est plus limitée avec l'application d'une CES de 0,30 (non applicable à l'extension du bâti existant).
- Les pourcentages d'espaces de pleine terre sont fixés à 20%, pour tenir compte des configurations du foncier, souvent contraint en surface.

■ Les zones UJ correspondent aux parcs et de jardins en milieu urbain

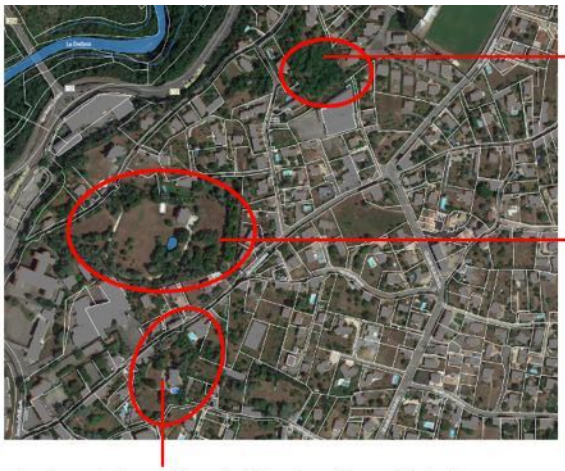
Cette zone regroupe les parcs et jardins situés en contexte urbanisé, à protéger pour des raisons paysagères ou patrimoniales, ou encore du fait de leur usage (espaces cultivés en milieu urbain à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme).

L'objectif est de maîtriser la constructibilité de ces secteurs, incompatible avec leurs caractéristiques, tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti.

L'identification en UJ plutôt que NJ de ces espaces à enjeux relève de plusieurs critères, qui peuvent être parfois cumulatifs :

- Jardins aménagés de grandes propriétés bâties, totalement insérés dans le milieu urbain, et donc considérés comme déjà artificialisés (donc dans l'enveloppe urbaine). Ainsi, un classement « U » est privilégié plutôt que du « N ».

    - *En revanche, lorsqu'un parc totalement inséré dans le milieu urbain présente un caractère fortement boisé par exemple, il n'est pas considéré ici comme artificialisé et est donc classé en NJ*



- Les espaces verts aménagés des lotissements (espaces déjà artificialisés)

- Des espaces cultivés en milieu urbain, donc ceinturés de constructions

Les zones UJ sont présentes dans 18 communes du territoire.

La zone UJ concerne certains secteurs des communes de :

- Annonay
- Boulieu-lès-Annonay
- Brossainc
- Charnas
- Davézieux
- Félines
- Limony
- Quintenas
- Roiffieux
- Saint-Jacques-d'Atticieux
- Saint-Julien-Vocance
- Vanosc
- Vinzieux

Le règlement de la zone UJ prévoit un maintien du caractère non bâti de parcelle, ainsi, seules les extensions du bâti existant et les annexes sont autorisées.

À la différence des secteurs NJ (naturels « parcs et jardins »), les secteurs UJ sont systématiquement imbriqués dans les espaces urbanisés. Il arrive aussi parfois que des espaces totalement imbriqués dans l'enveloppe urbaine soient classés en NJ.

Par exemples, seront classés en NJ plutôt que UJ :

- Un espace cultivé en milieu urbain qui est au contact de la zone agricole ou naturelle
- Un jardin privé imbriqué dans le milieu urbain qui est totalement boisé, et qui ne présente donc pas de caractère artificialisé

Leur inscription permet notamment la mise en valeur des cœurs de village ou des entrées de village par le maintien des ambiances et des ouvertures sur le grand paysage.



Exemple du secteur UJ du Monestier



Exemple du secteur UJ à Quintenas

Les zones UJ correspondent à différents types d'espaces. Il peut s'agir de parcs, plus ou moins composés, de grandes propriétés ou de maisons bourgeoises, ou encore de jardins plus modestes en milieu urbain mais qui présentent des qualités paysagères intrinsèques (jardinet clos de murs en pierre, en terrasse…). Au total, 54 zones UJ ont été inscrites au PLUiH (soit 17,5 ha). Leur surface moyenne est de 3240 m^2 mais avec une grande diversité puis que les tailles de ces secteurs varient de 315 m^2 jusqu'à 19 800 m^2.

Une vigilance particulière doit être portée à l'évolution de ces parcs et jardins, soit parce qu'ils :

- présentent des qualités patrimoniales qui doivent être préservées et valorisées (mur, clos, porche, bassins…)
- participent à la trame verte urbaine,
- constituent un socle paysager et de mise en scène d'ensembles patrimoniaux (le bâti et le jardin doivent être appréhendés comme une composition d'ensemble indissoluble), de silhouettes de bourg ou d'entrées de village.

Ce classement UJ met en œuvre l'orientation n°5 du PADD

Cette zone permet de mettre en œuvre certaines dispositions du PADD et notamment l'axe 5 « *un projet qui valorise l'identité paysagère et les spécificités du territoire, et qui met en lien la nature et la ville* » :

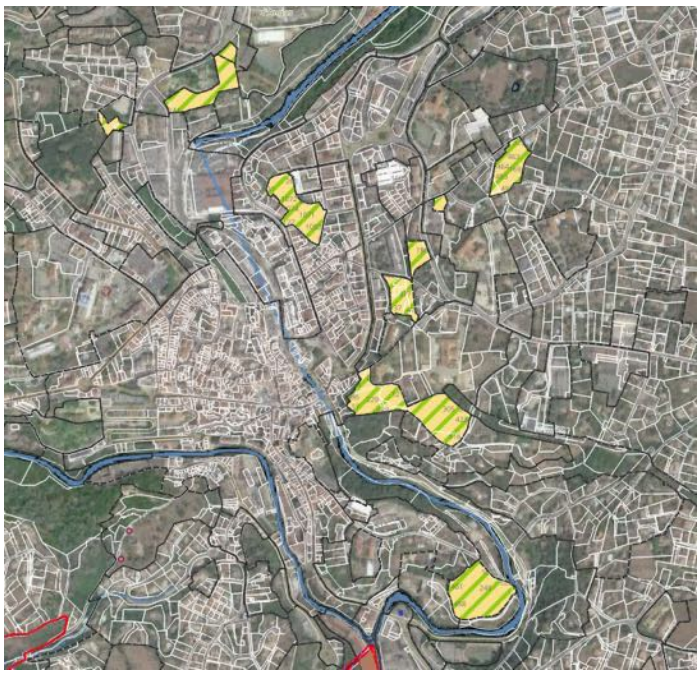
- *Préserver et mettre en valeur les éléments identitaires tels que : (…) les cônes de vue en direction des éléments patrimoniaux, les murs en pierre, les grandes propriétés et leur parc, (…) les parcs et jardins, les éléments paysagers remarquables (…)*

- *Valoriser les ambiances des cœurs de village et centre-ville*

  - *Maintenir les petits jardins,*
  - *Préserver et mailler les parcs, jardins et autres espaces verts afin de développer un réseau végétalisé d'intérêt local*
  - *(…)*

La zone UJ préserve et met en valeur les fonctions écologiques, la qualité paysagère et la vocation récréative ou d'agrément des parcs et jardins publics ou privés. Ils participent au réseau d'espaces de nature en milieu urbain en protégeant et valorisant les continuités végétales et hydrologiques qui la constituent, en secteur urbanisé.
Les zones UJ permettent l'accueil d'espaces cultivés en milieu urbain, assurent la présence d'îlots de fraicheur en milieu urbain et assurent des transitions d'ambiances paysagères et de mise en scène du bâti (qualité urbaine).

La ville d'Annonay



ANNONAY / secteur centre-ville

Il s'agit ici des parcs des grandes propriétés bâties du centre-ville. Ces parcs constituent des jardins d'agrément, entretenus et que partiellement boisés, et ne sont donc pas des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces espaces urbains présentent toutefois des enjeux de maintenir de la nature en ville et participent à la ceinture verte du centre ancien, décrit dans le SPR. Un classement UJ permet de maintenir les caractères paysagers existants.

À noter qu'une partie du parc public de Saint-Exupéry est aussi classé en UJ (et non pas UE comme les autres parcs urbain) pour garantir le maintien de cette ceinture verte mais aussi pour tenir compte de la présence de nombreux axes de ruissellement qui nécessitent de maintenir des espaces de pleine terre importants.
→ la ceinture verte du SPR est notamment traduite par un maillage entre les secteurs NJ (non artificialisés, ou au contact direct des espaces agricoles et naturels) et UJ (considérés comme déjà artificialisés).



ANNONAY / secteur Vissenty

Les secteurs UJ peuvent aussi identifier les espaces verts de transitions (fonds de parcelle) entre les cœurs de hameaux anciens et l'urbanisation contemporaine.



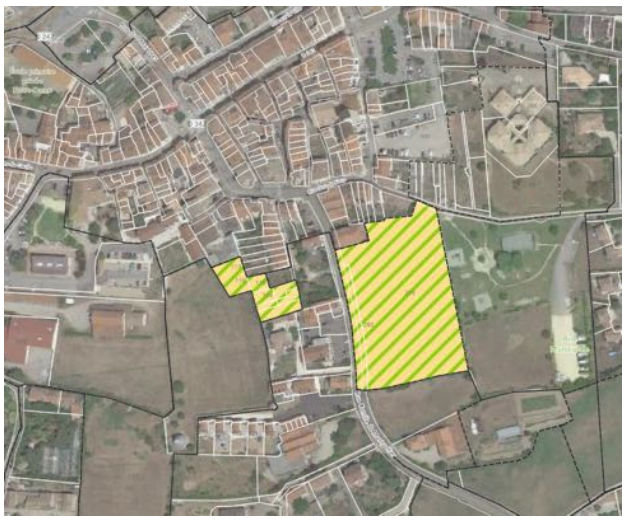
ANNONAY / secteur nord

Sont identifiés :

- Les espaces verts des lotissements, afin d'assurer le maintien dans le temps d'espaces communs d'agréments et l'esprit des règles d'urbanisme qui imposent ces espaces communs.
- Le parc du domaine de Mircouly pour maintenir le cadre paysager du site, remarquable et son jardin clos de hauts murs. De plus, ce domaine arboré constituera une pièce de la trame verte urbaine du secteur (avec les espaces verts prévus dans l'OAP de Beauregard plus au Sud).



Les communes polarités d'agglomération



BOULIEU-LÈS-ANNONAY / centre-bourg

Il s'agit ici d'espaces verts de transitions entre le centre-bourg ancien à l'amont et l'urbanisation contemporaine à l'aval. Cela permet de maintenir une ceinture paysagée.



DAVÉZIEUX / centre-bourg

Il s'agit ici essentiellement des espaces verts des lotissements, afin d'assurer le maintien dans le temps d'espaces communs d'agréments et l'esprit des règles d'urbanisme qui imposent ces espaces communs.

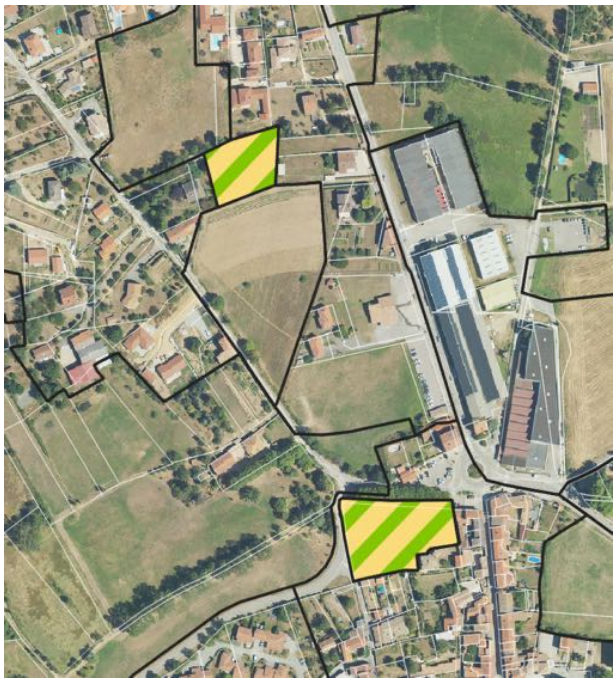
Les polarités locales



VILLEVOCANCE / centre-bourg

Il s'agit ici d'espaces cultivés en milieu urbain. Ce classement UJ est identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.





QUINTENAS

Centre-bourg

Au nord du bourg, à proximité de l'entrée sur le giratoire du Pontet, **une zone UJ** a été délimitée. Elle concerne une maison forte remarquable et son parc clos de hauts murs en pierre. Elle couvre environ 4 000 m^2. Ce jardin qui valorise cette bâtisse, doit être préservé durablement. Il permet de préserver des vues sur la maison forte depuis le domaine public à l'entrée du bourg.



La maison forte et son parc

La Terrasse

Entre les deux secteurs de l'OAP « La Terrasse », une parcelle boisée (environ 2200 m^2) disposant de vieux sujets a été maintenue en zone UJ. Ce classement se justifie par la nécessité de maintenir les boisements existants au sein des enveloppes urbaines et notamment les sujets les plus âgés, source de fraîcheur en été et d'aménités pour les riverains. En outre, cette parcelle est enclavée



SERRIERES

Au sud de la commune, secteur Saint-Sornin, deux secteurs ont été classés en zone UJ (surface de 3 500 m^2 et 4500 m^2).

Il s'agit de jardins en lanières étroites (voire très étroites 6 m pour certains) qui appartiennent aux maisons implantées au bord de la RD. En outre, ces jardins sont situés le long de la voie de chemin de fer et non accessibles.

Il convient donc de préserver ces espaces de toute urbanisation et de conserver cette typologie de maison de ville avec jardins en lanière.

Les villages



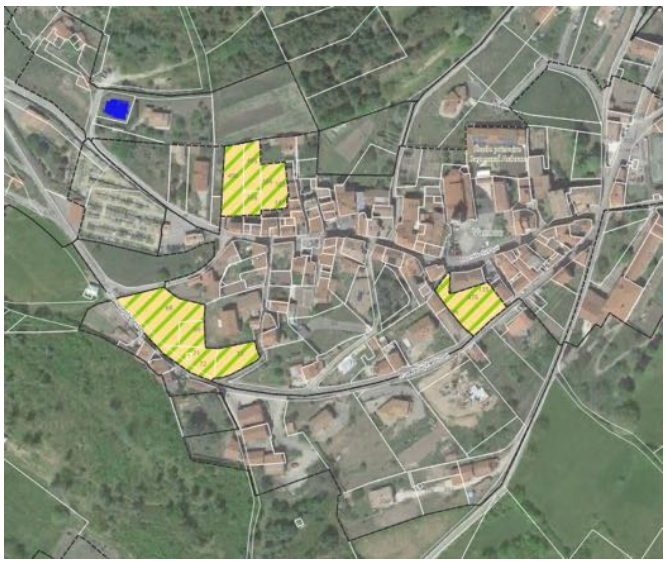
SAINT-CLAIR / secteur de la Butte Ensoleillée

Il s'agit ici d'un espace vert d'un lotissement, afin d'assurer le maintien dans le temps d'espaces communs d'agréments et l'esprit des règles d'urbanisme qui imposent ces espaces communs



SAINT-CLAIR – SAVAS / secteur des Chazeaux

Il s'agit ici d'espaces à maintenir en pleine terre pour la gestion des eaux pluviales le long de la route de Gourdan. À noter aussi un secteur UJ correspondant à l'espace vert d'un lotissement.



VANOSC / secteur du centre-village

Il s'agit ici d'espaces cultivés en milieu urbain. Ce classement UJ est identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.



LE MONESTIER / centre-village

Ce jardin clôturé par des murs hauts participe à l'ambiance paysagère du cœur de village et de la place. La trame bâtie s'articule autour de cet espace, qui est donc à conserver.





SAINT-JULIEN-VOCANCE / centre-village

Il s'agit ici d'espaces cultivés en milieu urbain. Ce classement UJ est identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Leur caractère étagé témoigne de la gestion traditionnelle de la pente dans les cœurs de village anciens

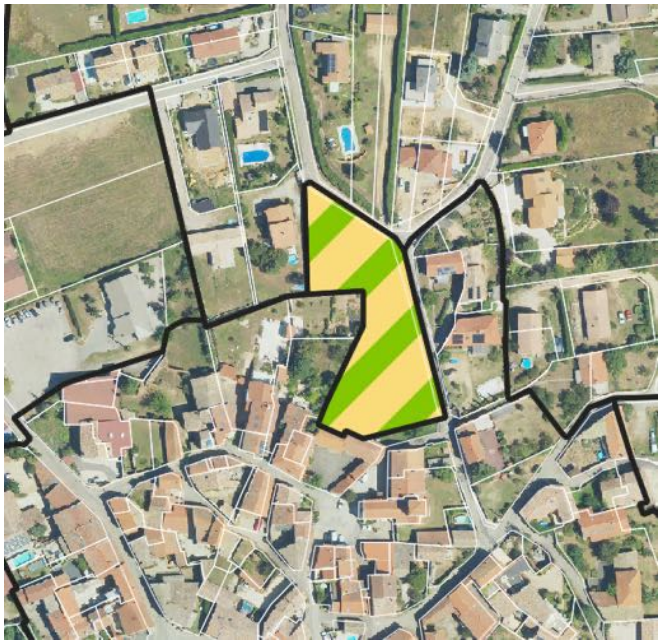




BROSSAINC / centre village

A l'entrée ouest du bourg de Brossainc, un jardin potager (1 850 m^2), situé le long de la route départementale 271, a été préservé en zone **UJ** pour ses qualités paysagères en entrée de village. Ce jardin avec son muret en pierre le long de la voie, met en valeur la perspective sur le bourg qui doit être préservée.





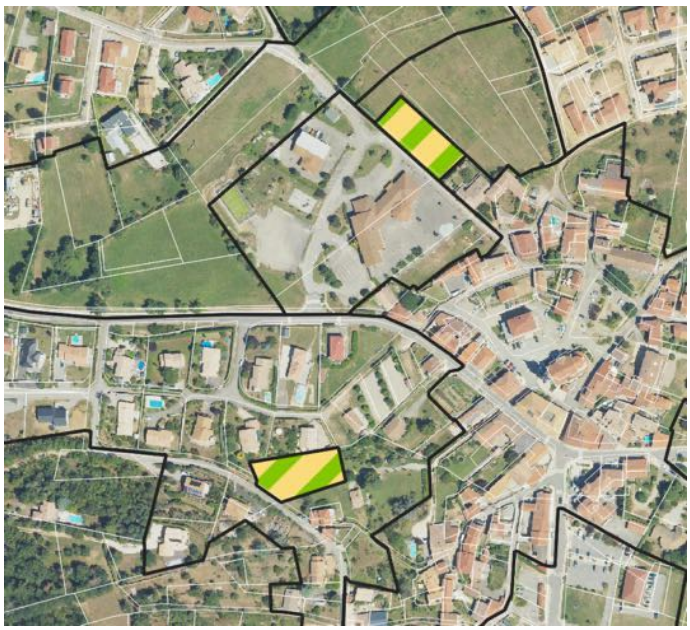


CHARNAS / centre bourg

Une zone de « parc et jardin », UJ, a été délimitée pour protéger la qualité paysagère d'un parc d'environ 3 000 m^2 bordé de hauts murs. Cette zone permet de préserver la perspective sur le bourg ancien à l'entrée nord du village et notamment sur le clocher de l'église.

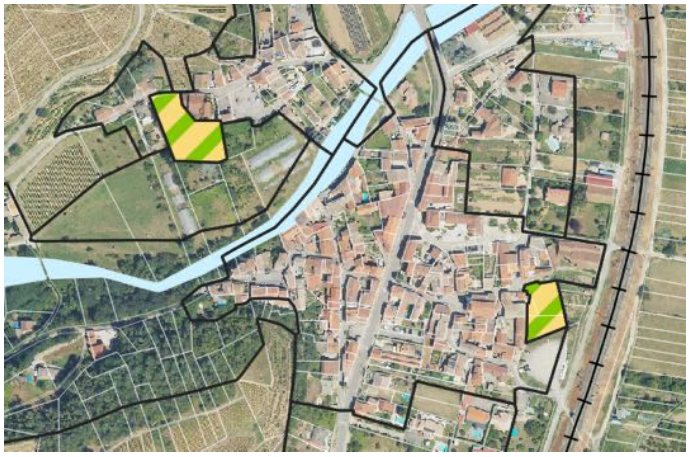
Ce secteur fait l'objet de l'**OAP « Passage du Marronnier »** qui a aussi pour objectif principal de résoudre une problématique d'accès.







Rue des Berthois





Vue sur la cotière et le bati ancien de Limony

FELINES

Centre bourg

Le jardin clos d'une maison ancienne située entre le groupe scolaire et la zone 1AUB3 a été préservé en zone de parc et jardin (**UJ**).
D'une surface d'environ 1 400 m^2, ce jardin est clos de mur en pierre sur 3 côtés, il est caractéristique des clos ardéchois. Il accompagne la grosse bâtisse en pierre qui accueille des gites.



Rue des écoles



Rue des Berthois

Ce jardin d'environ 1400 m^2, rue des Berthois, a été classé en zone UJ, à la fois pour son relief pentu et pour la perspective dégagée qu'il permet d'obtenir sur le village depuis la route.

LIMONY

Centre village

Un jardin clos de murs (1 100 m^2) situé à proximité du parking et du chemin des écoliers, est classé en zone **UJ** afin de préserver la vue qualitative sur le bâti ancien du vieux Limony et la côtière en second plan.

Forez

Un parc disposant de beaux sujets arborés, et clos de hauts murs en pierre notamment le long de la rue étroite du Forez, est classé en zone **UJ** afin de le préserver (1900 m^2). L'inconstructibilité de ce parc permettra d'éviter toute construction masquant la silhouette de cet ensemble ancien remarquable.





SAINT-JACQUES D'ATTICIEUX

Un jardin, en partie planté de fruitiers, situé en contrebas de la RD271 est classé en zone **UJ** (1900 m^2), afin de le préserver de toute urbanisation.
En effet, cette parcelle doit être maintenue en jardin afin de préserver l'ouverture visuelle depuis la RD 271 sur le grand paysage (Mont Pilat et vallée du Rhône). En outre l'accès existant de la parcelle, en plein virage sur la route départementale, n'est pas du tout sécurisé.







VINZIEUX

Au centre du bourg, une zone UJ de protection des parcs et jardins a été inscrite sur des jardins situés le long de la RD342 au cœur du village à proximité d'un joli bassin (environ 2 000 m^2).
Il s'agit de jardinets en terrasse soutenus par des murs en pierre de pays.
Ils mettent en valeur la façade des maisons de village qu'il serait dommageable de masquer par une construction contemporaine. Ces jardins devront donc être préservés.



VOCANCE

Au centre du bourg, une zone UJ de protection des parcs et jardins a été inscrite sur le jardin d'une propriété privée, permettant notamment la mise en scène de la batisse.

■ Les secteurs UE correspondent aux équipements publics et d'intérêt collectif regroupés, donc nécessitant un règlement adapté.

L'ambition du projet du PLU vise à agir pour le maintien et la préservation de la qualité de vie des habitants par la capacité d'accès à l'emploi, aux équipements et aux services, et de réponse aux besoins de logements, d'espaces de récréations, etc.

Pour cela, **le PADD** indique que les centralités doivent se construire comme des espaces de vie multifonctionnels et autour d'une mixité de fonctions, et notamment d'accompagner le développement du territoire par un dimensionnement adapté de l'offre en équipements, en services et en aménagement numérique. Le développement de l'offre en équipements (équipements scolaires, loisirs, sportifs …), doit couvrir les besoins d'une population en légère croissance.

Le PLUiH identifie donc des secteurs accueillant ou destinés à accueillir des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif. **Les secteurs UE** correspondent aux équipements existants et aussi à leur besoin d'extension ou de confortation pour accompagner le développement urbain. Elles regroupent par exemple des équipements sportifs (gymnase, stade,…), des équipements scolaires (collèges, groupe scolaire…), des salles polyvalentes, des cimetières....

Ce zonage spécifique permet d'identifier les îlots voués à accueillir les équipements structurants pour les communes ou pour le territoire, nécessaires au fonctionnement actuel et à venir. L'objectif de ce classement est d'afficher ainsi clairement la destination de ces sites en n'autorisant que les équipements publics ou d'intérêt collectif. À noter que la construction d'équipements publics est aussi autorisée dans les autres zones urbaines.

Au sein des secteurs UE, sont seulement autorisés la sous-destination hébergement (pour les maisons de retraite, les centres de vacances, …), la destination **Équipement d'intérêt collectif et services publics, les** logements sociaux et les commerces/services (uniquement dans les périmètres de centralité). La destination équipements d'intérêt collectif et services publics regroupe :

- Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés
- Locaux techniques et industriels publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement
- Établissements de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Autres équipements recevant du public



Nota : les logements sociaux sont aussi autorisés afin d'encourager leur réalisation au sein de projets mixtes.

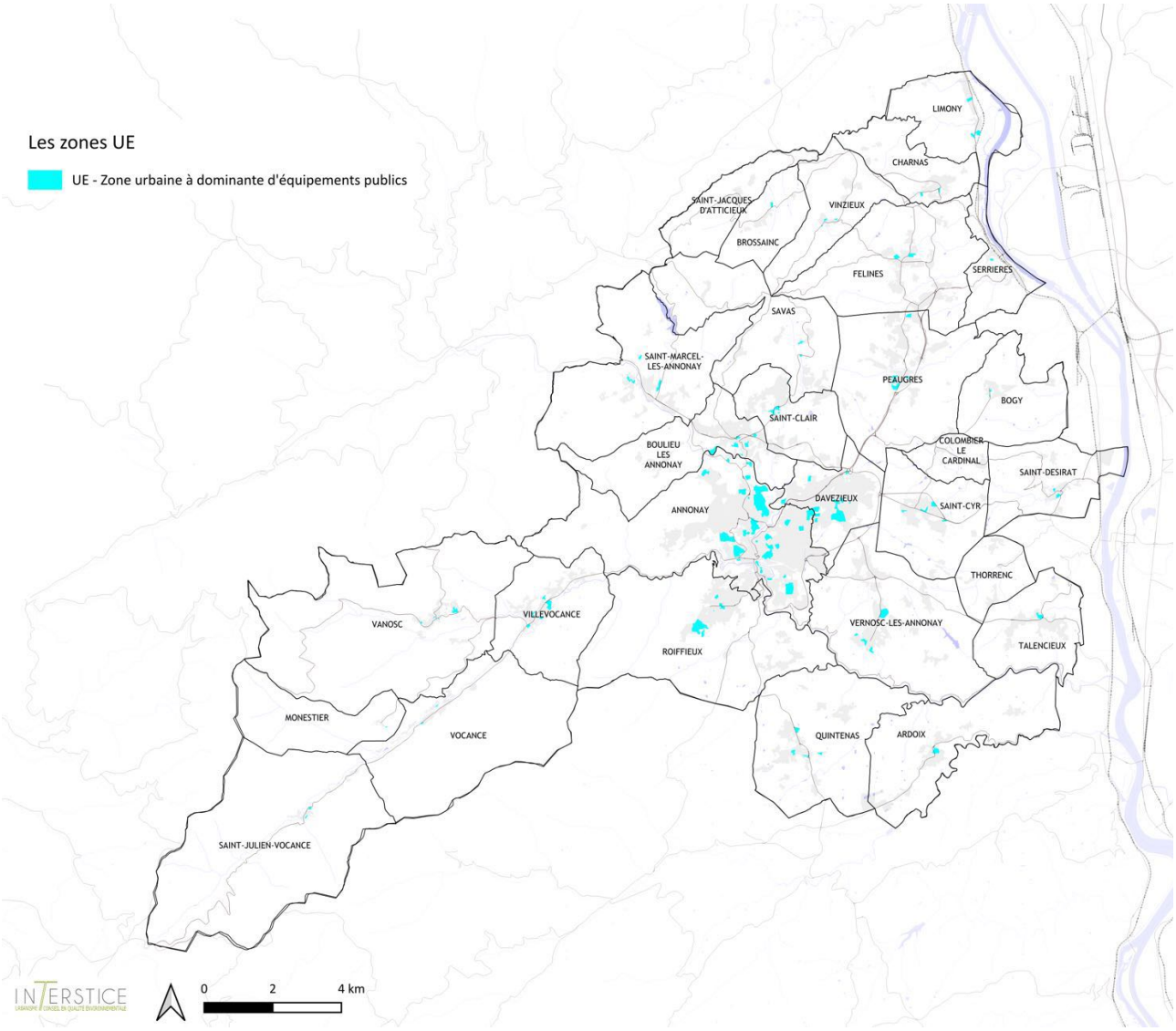
Les règles de volumétries et d'implantations seront souples pour faciliter la réalisation des projets, puisqu'ils seront sous maitrise d'ouvrage publique.

· À noter que « les équipements » englobent aussi les maisons de santé : <u>le renforcement de l'offre de santé sur le territoire est une des priorités aujourd'hui</u> au sein du territoire d'Annonay Rhône AggloLe fait de les autoriser en UE permet à la collectivité de pouvoir disposer d'un foncier public pour accélérer la mise en œuvre de ces projets.

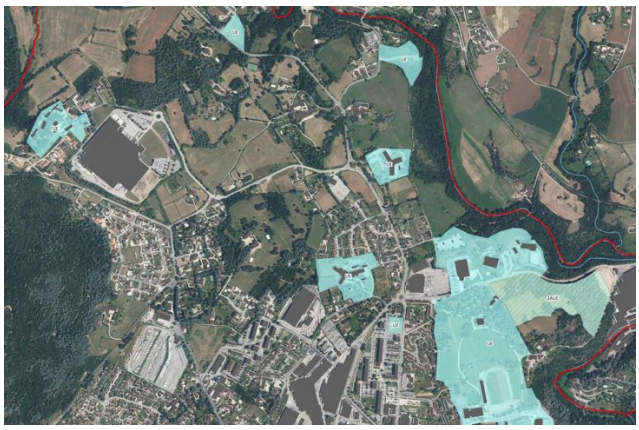
<u>Les zones UE concernent les communes de :</u>

- Annonay
- Ardoix
- Bogy
- Boulieu-lès-Annonay
- Brossainc
- Charnas
- Félines
- Le Monestier
- Limony
- Peaugres

- Quintenas
- Roiffieux
- Saint-Clair
- Saint-Cyr
- Saint-Désirat
- Saint-Julien-Vocance
- Saint-Marcel-lès-Annonay
- Savas
- Serrières
- Talencieux
- Vanosc
- Vernosc-lès-Annonay
- Villevocance
- Vinzieux
- Vocance



1. La ville d'Annonay



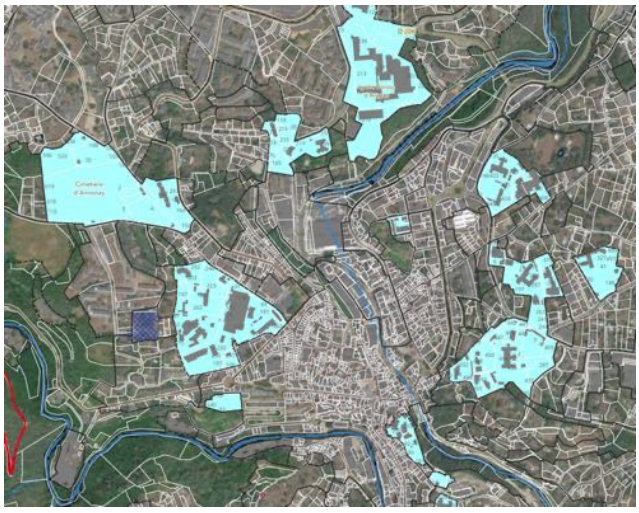
Secteur Nord

Sont identifiés les EHPAD (Cévennes), les maisons de retraite (Saint-Joseph), centres de vacances (GOLA), le parc et le complexe sportif de Déomas, le nouveau site de la gendarmerie, les équipements de proximité sur la cité du Zodiaque.



En extension sont prévus :

- Un pôle d'échange multimodal au niveau de la future gendarmerie
- Un site pour un nouvel équipement du service de valorisation des déchets



Secteur Centre

Sont identifiés les grands équipements comme l'hôpital, le cimetière, les écoles, les collèges les lycées (général, professionnel), le parc urbain Mignot (sauf la partie jardins partagés qui sont plutôt classés en NJ puisqu'au contact direct des espaces naturels), les bâtiments publics du parc Saint-Exupéry (le parc étant classés lui en UJ puisque qu'il s'agit d'un élément structurant de la ceinture verte de l'AVAP/SPR).



Secteur Est

Sont identifiés le domaine de la Lombardière, avec ses équipements structurants (Département, collège, écoles) ainsi que le stade René Garnier.

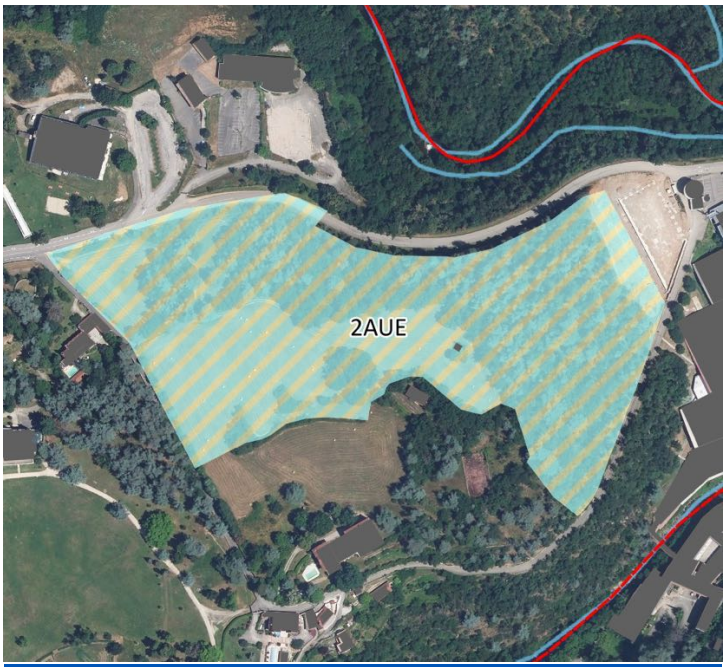


Secteur Sud (Vissenty)

Le complexe sportif de Vissenty est identifié en UE, ainsi que le groupe scolaire de Vissenty.

À noter ici que le parc de Riboulon est aussi identifié en UE, le long de la voie de Deûme.





Enfin, une **zone 2AUE** (environ 6,5 ha) a été inscrite au PLUiH dans le prolongement du parc de Déomas. Il s'agit ici d'une zone volontairement large afin de laisser le temps à la collectivité d'affiner le programme d'aménagement du site. Plusieurs occupations sont possiblement projetées : camping, offre touristique, équipement sportif/loisirs qui viendrait conforter l'offre existante à proximité (piscine intercommunale, …).

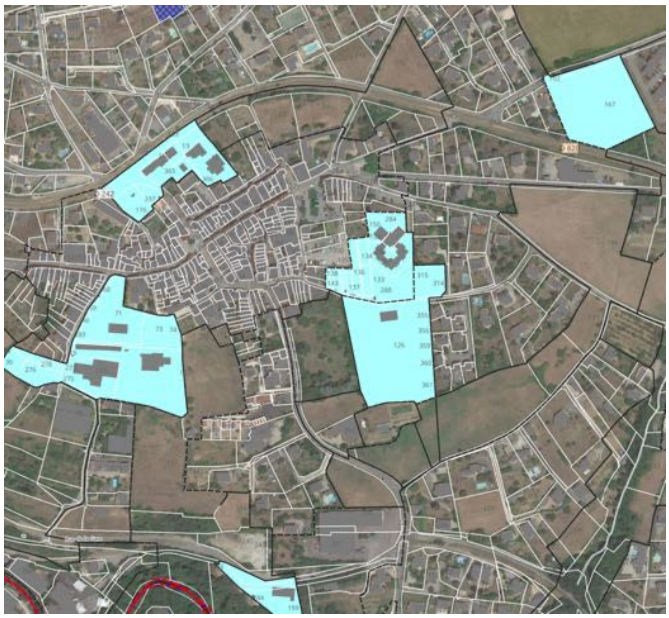
Un périmètre plus opérationnel sera défini avant l'ouverture à l'urbanisation. De plus :

- de par son importance, ce site est en discontinuité avec l'urbanisation existante. Son ouverture à l'urbanisation sera en outre soumise à dérogation préfectorale au titre de la loi Montagne.
- pour respecter les différents seuils de la loi Montagne, le site ouvert à l'urbanisation ne pourra pas excéder 4,50 ha (emprise prise en compte pour le calcul de la consommation foncière du projet).

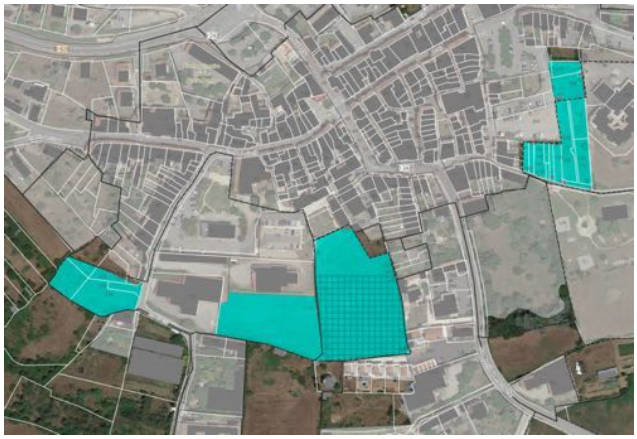
2. Les communes polarités d'agglomération

Avec la ville centre, ces communes disposent de l'ensemble des fonctions urbaines et stratégiques et qui rayonnent sur l'ensemble du territoire.

BOULIEU-LÈS-ANNONAY



Localisation des secteurs UE



Localisation des secteurs UE en extension sur des ENAF

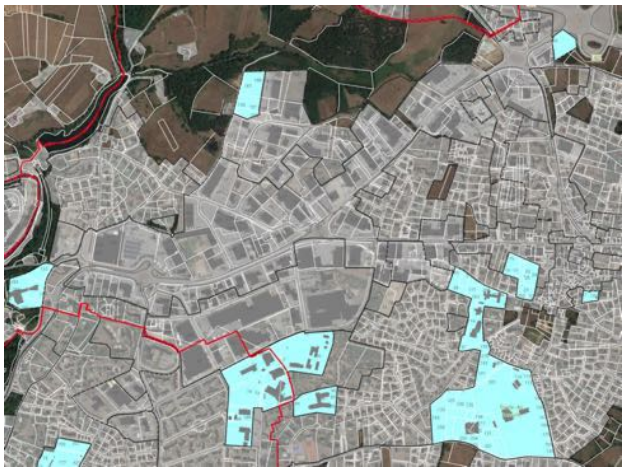
Dans le bourg de Boulieu-lès-Annonay, **quatre secteurs UE** ont été délimitées sur des équipements publics ou d'intérêt collectif **existants** :

- Le cimetière à l'Est, dont il n'est pas prévu d'extension sur la durée du PLUiH.
- L'école publique Saint-Exupéry au cœur du bourg
- La maison de retraite au centre et le parc urbain dans son prolongement
- Le pôle d'équipements public autour de la mairie et de la salle polyvalente.

Plusieurs secteurs de confortement des équipements publics sur des ENAF sont prévus par le projet :

- Dans le prolongement de la salle polyvalente côté Ouest est prévue une extension pour un parking public répondant aux besoins des équipements riverains (salle polyvalente, …). Cet aménagement vise aussi à réduire la présence de la voiture dans le cœur de bourg. Ce terrain a été acquis par la commune.
- Dans le prolongement de la salle polyvalente côté Est sont prévus deux emplacements réservés (n°2 et n°6) pour l'aménagement d'espaces verts et d'équipements sportifs de plein air. Cela participera à maintenir un espace ouvert à l'aval du front bâti ancien du bourg et participera donc à sa mise en scène depuis l'aval.
- À l'Est, un secteur UE est identifié et correspond à des jardins partagés, dans le prolongement du parc urbain existant. Un classement en UE est privilégié (par rapport au UJ) puisqu'il sera en partie mobilisé pour conforter le stationnement public du secteur (ER n°1) et laisser des possibilités d'extension pour la maison de retraite.

DAVÉZIEUX



Localisation des secteurs UE

Dans le bourg de Davézieux, **les secteurs UE** ont été délimitées sur des équipements publics ou d'intérêt collectif **existants** :

- La nouvelle caserne des pompiers et la clinique vétérinaire à l'ouest, en limite avec Annonay
- Le domaine de la Lombardière, aussi en limite avec Annonay, avec ses équipements structurants (siège de la communauté d'agglomération) ; à noter ici que le parc a été classé en NJ et non pas UE (bien que considéré dans l'enveloppe urbaine) afin de préserver un espace paysager tampon entre les secteurs d'activités et les secteurs plus résidentiels et aussi pour conserver un îlot de fraicheur généreux sur ce secteur de l'agglomération qui doit faire l'objet d'une densification importante dans le futur via les OAP à proximité.



- L'EHPAD La Clairière
- Les équipements sportifs (stade, tennis club, …)
- Le cimetière
- Une aire de covoiturage en entrée du cœur d'agglomération au niveau du giratoire route de Lyon

ROIFFIEUX



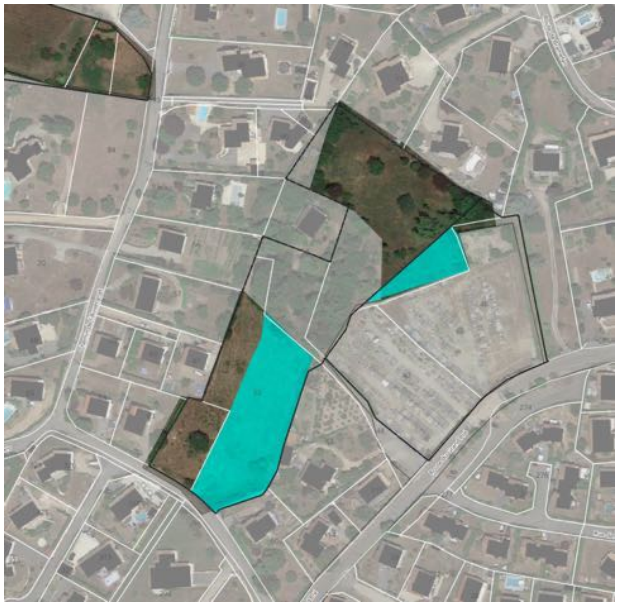
Localisation des secteurs UE

Dans le bourg de Roiffieux, **les secteurs UE** ont été délimitées sur des équipements publics ou d'intérêt collectif **existants** :

- Le cimetière au Nord,
- Le city-stade à proximité de l'école privée
- Le pôle d'équipements publics autour de la mairie, du boulodrome et de l'école publique
- Le complexe sportif de la Garde, la salle de l'Aparté
- L'ADAPEI

Plusieurs secteurs de confortement des équipements publics sur des ENAF sont prévus par le projet :

- Un emplacement réservé est mis en place dans le prolongement du cimetière pour l'extension de celui-ci (environ 0,08 ha)
- Un aménagement lié à la gestion des eaux pluviales est aussi prévu en zone N à proximité sur 0,30 ha. En effet, il s'agit ici d'un axe de ruissellement important sur la commune, ayant impliqué ce classement en zone N.



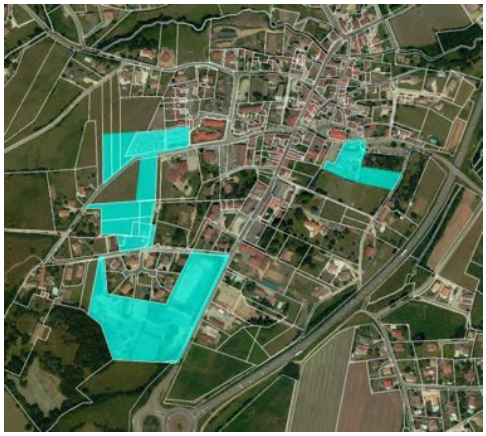
Localisation des secteurs UE en extension sur des ENAF

3. Les polarités locales

Quatre communes de « polarités locales » du territoire structurent des petits bassins de vie de proximité et concentrent des fonctions plus locales en complémentarité des polarités des agglomérations (services et commerces). Leur rôle est important pour structurer le développement, offrir les premiers services de proximité et ainsi limiter les besoins en déplacements des populations en milieu rural.

Sur ces communes, des zones UE ont été délimitées pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif, répondant aux besoins intrinsèques des communes mais aussi aux besoins du bassin de vie, renforçant ainsi leur rôle de polarité locale.

PEAUGRES

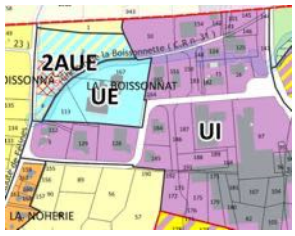




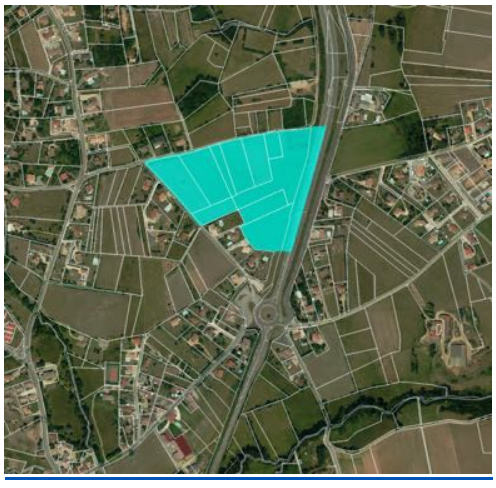
Dans le village de Peaugres, **trois zones UE ou 2AUE** ont été délimitées sur des équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou en projet :

- À l'est au cœur du bourg, la zone UE correspond à l'école maternelle et primaire des Tamaris, sa cour et un terrain de sport entre l'arboretum et la rue du Mouchet.
- A l'ouest du bourg, la zone UE couvre le cimetière, la crèche intercommunale, des terrains permettant l'extension de ces équipements et la création de parking. Les terrains qui ne sont pas propriété communale ont fait l'objet d'emplacements réservés.
- Au sud-ouest du bourg, la zone UE intègre le stade municipal, les terrains de tennis, la maison du temps libres et des espaces de stationnement répondant aux besoins de stationnement de ces équipements.

A l'extérieur du village, en limite communale avec Félines, a été construite la **salle de dite de l'entre-deux** qui permet d'accueillir divers évènements (culturels, sociaux, festifs…). La zone UE a été délimitée sur l'emprise de la salle actuelle, sur des terrains communaux. Une zone 2AUE a été délimitée au nord de la salle pour permettre une extension de cet équipement ou la construction d'un nouvel équipement sur des terrains communaux. Un emplacement réservé a été positionné sur un terrain qui n'appartient pas encore à la commune.



Extrait du plan de zonage de Peaugres / secteur La Boissonnat

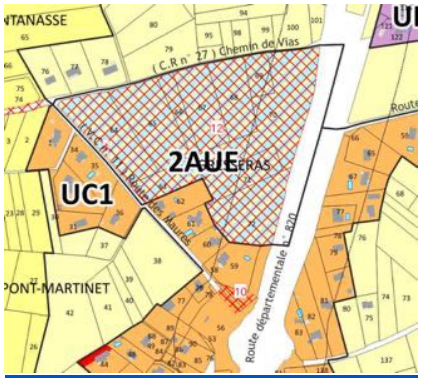


Enfin, une **zone 2AUE** (4,8 ha) a été inscrite au PLUiH à l'entrée nord de la commune. Cette zone sera dédiée à un **stade de football intercommunal** entre les communes de Peaugres, Félines et Saint-Cyr qui se regrouperont en SIVU pour construire et gérer l'équipement. Un emplacement réservé a été inscrit à cet effet.

Cette zone est située en bordure de la RD820, à proximité du giratoire de l'entrée nord, et desservie par la route des Maures et le chemin de Vias. A noter, cette superficie correspond au secteur d'étude mais ne sera sans doute consommée partiellement pour cet équipement.

Ce secteur répond aux besoins des trois commues :

A Félines, le terrain de football qui a une quarantaine d'années, ne répond plus aux normes fixées par la fédération française de football (pour le niveau de division auquel appartient le club de Félines). Les vestiaires sont vétustes voire même insalubres. Il n'y a pas la place suffisante pour agrandir l'emprise du terrain de football et répondre aux standards de la fédération.



Extrait du plan de zonage de Peaugres

A Saint-Cyr, le club est confronté aux mêmes difficultés sans capacité d'extension. L'équipement est composé de 2 terrains d'entrainement (années 70), d'un terrain d'honneur (1990) et de vestiaires. Les capacités de stationnement sont également insuffisantes et ne peuvent être augmentées.

Peaugres ne dispose pas quant à elle, d'un équipement permettant à la fois d'organiser des entrainements, des compétitions, d'accueillir des équipes dans des vestiaires et proposant des capacités de stationnement adaptées.

Une étude de faisabilité a été effectuée pour identifier différents sites possibles sur les trois communes pour construire un stade de football intercommunal. C'est dans ce contexte que le site sur lequel a été délimitée la zone 2AUE a été proposé. Cette localisation convenait aux 3 communes du fait de sa facilité d'accès. Il s'agissait par ailleurs du seul site en capacité d'accueillir un équipement de cette envergure.

QUINTENAS



A l'entrée nord du bourg sur la RD578 (route d'Annonay), une zone UE a été délimitée sur un pôle d'équipements existant comprenant la salle polyvalente Louis Vincent, le tennis club (terrains + salle), un terrain pour le vélo et des parkings mutualisés pour ces trois équipements.

La zone UE est délimitée sur l'existant et prévoit une extension au sud de la zone, pour permettre de la conforter notamment pour organiser des évènements et prévoir du stationnement ponctuel.

A court et moyen termes, il n'y a pas de projet de construction.



Dans le village (côté ouest), l'école publique, des équipements périscolaires (garderie), cantine, terrains multi-sports, et des parkings, sont également délimités en zone UE. La commune a aussi souhaité étendre la zone UE sur les parcelles situées au sud de la route de Saint-Alban pour agrandir la zone d'équipement public.

Un emplacement réservé a été positionné sur les parcelles n'appartenant pas à la commune.



Au sud-est du village, une zone UE a été délimitée sur l'aire de stationnement et l'espace propreté où sont regroupés les conteneurs pour le tri.

Une OAP a été intégrée au PLU sur ce site afin d'agrandir et améliorer cet espace public. La zone UE est donc plus vaste que l'espace public actuel afin de permettre son réaménagement, son agrandissement et la création d'une aire pour des camping-cars. Ce nouvel espace répondra notamment aux besoins de habitants du bourg.

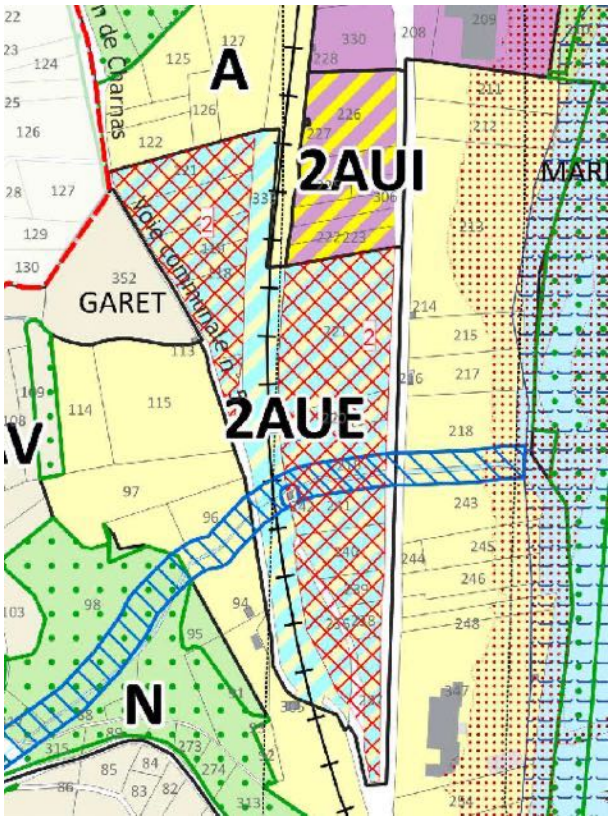
L'emprise actuelle du cimetière a également été classée en zone UE.

SERRIÈRES



L'emprise actuelle du cimetière de Serrières a été classée en zone UE.

Les autres équipements publics de la commune sont insérés dans le tissu urbain et sont donc classés dans les zones UA1 ou UB.



Pour anticiper le retour du trafic voyageurs en Rive droite du Rhône, et traduire le PADD qui affirme le rôle et la place de la gare de Serrières comme une des portes d'entrée du territoire, le PLUiH identifie les espaces nécessaires au bon fonctionnement de ce futur équipement en inscrivant une **zone 2AUE** au nord de la commune, doublée d'un emplacement réservé, à proximité de l'extension de la zone économique de Marlet.

La localisation de ce futur équipement à Serrières est stratégique sur le territoire qui est le bassin d'emplois le plus important du nord Ardèche.

De plus, le ténement proposé est bien desservi depuis la RD1086 ; il dispose d'un franchissement de la voie de chemin de fer par passage à niveau, et de vastes espaces permettront de créer des espaces de stationnement pour les usagers.

VILLEVOCANCE



Localisation des secteurs UE



Localisation des secteurs UE en extension sur des ENAF

Dans le bourg de Villevocance, **les secteurs UE** ont été délimités sur des équipements publics ou d'intérêt collectif **existants** :

- Le cimetière à l'Ouest, dont son extension récente.
- L'école privée
- Le pôle de valorisation des déchets
- La nouvelle caserne des pompiers, dont les travaux ont débuté en 2022 (donc non comptabilisée dans la consommation foncière du projet).
- Le complexe sportif des Prés Peloux.
- Le bâtiment de l'ancienne maison de retraite (MAPA)

Un secteur UE en extension est prévu dans le prolongement du bâtiment de l'ancienne maison de retraite existante. Dans un contexte de regroupement des structures d'accueil, la MAPA de Villevocance a fermé ses portes en février 2023. Le foncier pourrait donc se libérer à moyen terme pour un projet de maison de santé par exemple, voire aussi pour favoriser la création de logement social, selon les besoins.

4. Les villages

ARDOIX



Au nord du bourg **d'Ardoix**, la zone UE couvre un pôle d'équipements et d'espaces publics : le groupe scolaire, des aires de jeux, le centre d'incendie et de secours, des terrains de sport, une aire pour les camping-cars, le cimetière et des places et parking publics.

En connexion directe avec le bourg, de part et d'autre de la RD221, des terrains ont été classés en zone UE avec des emplacements réservés pour permettre les projets d'équipements de la commune tel qu'un local communal, extension du cimetière….

BOGY





A **Bogy**, deux zones UE ont été délimitées. Elles prennent en compte l'existant sans extension.

Il s'agit :

- de l'ensemble d'espaces publics formés par la place publique, les terrains de sport et les espaces de stationnement devant la mairie et l'école ;
- du cimetière le long de la route du bourg au sud du bourg.

BROSSAINC



Sur la RD271, à l'entrée est du bourg de **Brossainc**, une zone UE a été délimitée sur les équipements et espaces publics de la commune.

Elle englobe le cimetière, les conteneurs de tri, des terrains de sport et une petite salle. La délimitation de la zone UE prend en compte l'existant sans extension.

CHARNAS





La mairie de **Charnas** et l'école publique sont regroupées dans une zone UE proche du centre du village.

La salle de sport, rue principale, un peu excentrée, est également inscrite dans une zone UE englobant le bâtiment et les terrains communaux.

FELINES





La commune de **Félines** est dotée de deux zones UE :

- A l'ouest du bourg, la zone UE correspond à l'école publique du Fayet (groupe scolaire important accueillant les enfants de Félines et d'autres communes alentour), un vaste espace de jeux, des aires de stationnement et le bâtiment des services techniques municipaux.
- A l'est, la zone UE intègre le stade municipal (terrains de football, jeux de boules, stationnement).

LE MONESTIER



Une zone UE est identifiée dans le prolongement du village, et correspond au bâtiment des services techniques.

À noter qu'environ 0,28 ha sont prévus ici en extension sur des ENAF pour conforter les équipements (essentiellement en NE). Il s'agit ici de développer les cheminements piétonniers, le mobilier urbain et de mettre en valeur le paysage (perception du village, …).



Une OAP est prévue sur ce secteur afin d'assurer la bonne intégration paysagère et constituer une limite d'urbanisation claire et lisible avant la rupture de pente.

La zone UE est rendue plus confortable pour permettre l'évolution du bâtiment des services techniques.

LIMONY





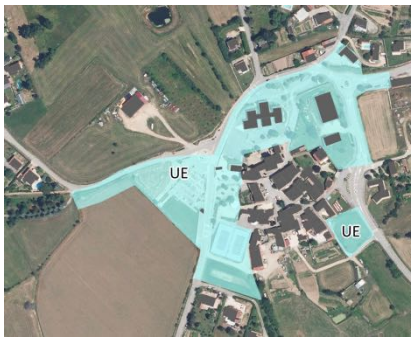
Au sud du bourg de **Limony**, deux zones UE sont délimitées :

- Une zone UE à l'ouest englobe le cimetière actuel et les terrains sur lesquels est prévue l'extension de cet équipement rue du Val de Fontailloux (ER5).

- L'autre zone UE concerne un pôle d'équipements regroupant le groupe scolaire, la salle polyvalente, le terrain de tennis, des aires de stationnement.
  Cette zone UE a été étendue à l'est sur des terrains communaux et au nord avec un emplacement réservé. La commune porte un projet de regroupement de l'ensemble des équipements publics sur ce site en lien avec l'école. En effet, actuellement les écoliers utilisent des terrains de sport qui sont situés plus au nord (de l'autre côté de la voie de chemin de fer) en zone inondable. Les terrains autour de l'école amélioreront efficacement le fonctionnement de l'école.

- Au centre de la commune sur le secteur Margellier, une zone UE été délimitée sur le conservatoire de musique et danse, et pour la construction d'une maison de santé en compatibilité avec le PADD et la vocation de la zone UE.

SAINT-CLAIR



La zone UE de Saint-Clair regroupe :

- Le cimetière
- Les équipements sportifs
- L'école
- Un hangar privé dans le centre-village qui est en cours d'acquisition par la commune pour réaliser une salle polyvalente (pour les associations, les activités sportives, voire aussi périscolaire).
- Le centre technique municipal
- Le site déjà artificialisé dans le prolongement du cimetière (remblais), prévu pour un équipement en rez-de-chaussée et des logements sociaux en étage

Parallèlement, plusieurs terrains en extension sur des ENAF sont prévus :



Un secteur NE est prévu côté Ouest pour un parking de proximité (environ 0,15 ha).

Environ 0,33 ha font l'objet d'emplacements réservés (n°15, n°18) :

- Celui au sud des terrains de tennis pour poursuivre le confortement des équipements sportifs (pôle existant)
- Celui en entrée du cœur de village pour aménager une place publique et ainsi maintenir une perspective dégagée sur le front bâti du village depuis la route du Golf.

SAINT-CYR



A l'est du bourg de **Saint-Cyr**, le long de la route Bleue, tous les équipements publics à vocation socio-culturelle sont classés en zone UE (salle des fêtes, mairie, bibliothèque, groupe scolaire, cantine). Une extension à proximité de la salle des fêtes à l'ouest est prévue et inscrite en emplacement réservé.

Le long de la RD 82, accessible par la rue des Mûriers, la salle polyvalente et le centre technique communal, sont classés en zone UE. L'emprise de la zone correspond aux équipements présents.



A l'ouest du bourg, le cimetière a été classé en zone UE. Une extension du cimetière est prévue rue du Lavoir au plus près du tissu urbain. Un emplacement réservé a été apposé à cet effet.



Cette zone UE à proximité du giratoire correspond à l'aire de covoiturage et à l'extension de la rue des Acacias.

SAINT-DESIRAT



Au nord du bourg de **Saint-Désirat**, la zone UE correspond à l'emprise du groupe scolaire (école des Collines) Afin d'étendre ses espaces extérieurs en direction du ruisseau de Lantizon, un emplacement réservé a été inscrit au PLUiH.

Au sud, la zone UE se déploie de part et d'autre du ruisseau de l'Ecoutay avec le cimetière (une extension est prévue - ER5), la salle des fêtes, le tennis, le city-park, la mairie et l'agence postale.

SAINT-JULIEN-VOCANCE



Deux secteurs UE sont prévus autour des équipements structurants : salle des fêtes et cimetière.

Deux emplacements réservés sont aussi prévus en extension sur des ENAF pour leur confortement.

SAINT-MARCEL-LÈS-ANNONAY



Le secteur UE du centre-village regroupe le cimetière, la salle polyvalente, équipements sportifs. Trois terrains en extension sur des ENAF sont aussi prévus et font l'objet d'emplacements réservés :



- ER n°5 pour l'extension du cimetière



- ER n°2 et n°3 pour le confortement des équipements sportifs
- ER n°4 pour l'aménagement des espaces extérieurs de la salle polyvalente

La station d'épuration est classée en UE.



Autre équipement public classé en UE (services techniques)

SAVAS



Sont classés en UE :

- La salle des fêtes, déconnectée du village
- Le city parc et le cimetière.

Sont aussi mobilisés en extension :



- Un secteur Ne au Nord du village pour un parc public de proximité, qui viendra accompagner la densification prévue sur le secteur (OAP centre-village).
- Un secteur UE prévu pour création de voirie (amélioration de l'accessibilité à l'école et son parking.

TALENCIEUX



Au nord au bourg de **Talencieux**, la zone UE couvre la salle polyvalente, le cimetière, le centre technique municipal, l'espace propreté avec les conteneurs de tri et les terrains de boules.

Une parcelle au nord a été réservée dans la continuité des terrains de boules pour l'extension des équipements publics.

VANOSC



Les secteurs UE du centre-village regroupent le cimetière et l'école publique. À noter aussi la mise en place d'un secteur UE en extension en entrée Est du village pour réalisation d'un parking public. L'objectif est ici de limiter le trafic des véhicules légers au cœur du village. Le positionnement de ce futur parking permettra un accès lisible et sécurisé au village par les piétons via le chemin rural (voir l'OAP entrée du village).



Sur le secteur du Monteillet, le secteur UE identifie l'aire de camping-cars, ainsi que la salle polyvalente et un nouveau cimetière.

VERNOSC-LES-ANNONAY



Les capacités du cimetière de **Vernosc-les-Annonay**, sont insuffisantes pour assurer les besoins des prochaines années. De plus, le site présente une accessibilité difficile dans l'étroite rue des Margonettes.

La commune a donc inscrit une zone d'extension au sud du cimetière et un emplacement réservé permettant d'améliorer la desserte notamment pour les véhicules un peu larges (engins de chantiers, corbillards…

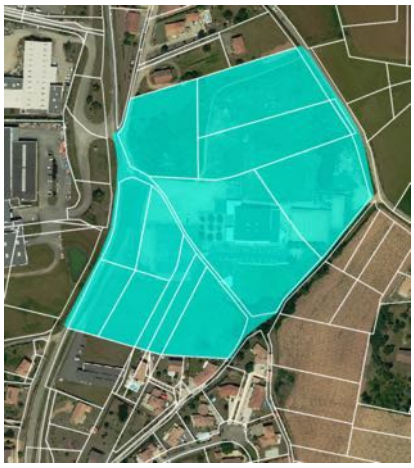
La zone UE recouvre donc le cimetière actuel et son extension.



La zone UE dans le bourg correspond aux équipements publics centraux : la salle du Fraisse autour de laquelle la commune a construit une cantine scolaire, le grand parking rue du Pré d'Ayas et le tennis. Des parcelles sont réservées pour un futur parking en centre village ; il est classé en emplacement réservé.



La déchetterie, rue d'Armanson, est également classée en zone UE.



La salle polyvalente de Fontas au nord du bourg, a été classée dans une vaste zone UE qui fait l'objet d'une étude avec le CAUE de l'Ardèche, visant à conforter et à connecter ce secteur avec le reste du village.

VOCANCE



Les secteurs UE du centre-village regroupent le cimetière (et son extension sur des ENAF) ainsi que la salle polyvalente.

VINZIEUX



La commune de **Vinzieux** est soucieuse d'accompagner l'évolution démographique et éviter l'écueil d'un « village dortoir ». Depuis plusieurs années, elle porte donc un projet ambitieux de reconquête de l'animation de son centre-bourg, par les espaces publics et le maintien et renforcement des fonctions commerce, service et équipement.

Le PLUiH positionne un emplacement réservé sur des terrains situés en continuité du commerce qui a été ouvert à proximité de l'église. Ils sont classés en zone UE.

Un projet de parking au sud est également classé en zone UE.



A l'entrée du bourg, le cimetière est également classé en UE.

■ Les secteurs UI correspondent au foncier économique à dominante d'activités productives

La zone a vocation à accueillir des activités économiques artisanales et industrielles.

Les règles de hauteur seront adaptées pour ce type d'activités (15m avec possibilité de dérogation pour les éléments techniques) et un traitement végétalisé sera à prévoir pour assurer leur bonne intégration à l'environnement (10% d'espaces verts de pleine terre).

De plus, les règles sont pensées dans une logique d'optimisation du foncier constructible : possibilités d'implantations en limite, excepté s'il s'agit d'une limite avec une zone d'habitat, …

Les occupations du sol autorisées sont en priorité les activités économiques qui peuvent potentiellement ne pas être compatibles avec l'habitat. Ainsi, les bureaux sont interdits, puisqu'ils ont plutôt vocation à être accueillis en zone urbaine mixte.



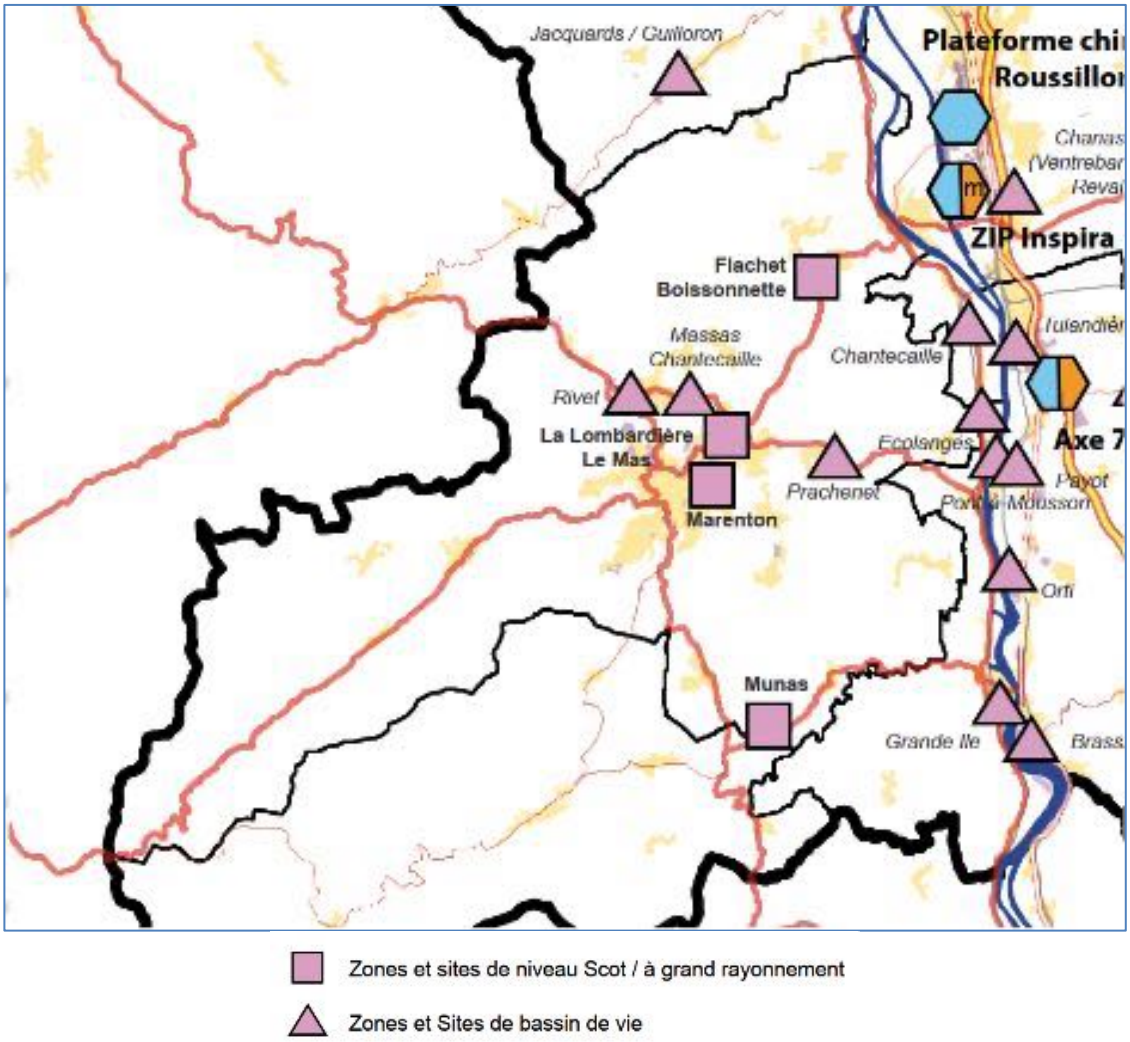
Rappel du cadre donné par le PADD

La traduction réglementaire des zones d'activités économiques s'appuie sur l'orientation 2 du PADD « Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoir-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir ».

L'orientation 6 vise à affirmer la hiérarchie des sites économiques selon leur vocation d'accueil et leurs caractéristiques situationnelles (accessibilité notamment et mise en lien avec d'autres sites relais…).

Ainsi, conformément à la stratégie de développement économique du territoire et en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône, la hiérarchisation des zones de l'Agglomération peut se caractériser par une classification en trois catégories :

- **3 zones principales (zones de niveau SCoT)** : Marenton, Boissonnette/Flacher et Munas. Elles seront proposées de façon prioritaire pour les implantations nécessitant de grands tènements afin de permettre le redéploiement de l'activité productive existante et l'accueil de nouveaux prospects ;
- **4 zones secondaires, relais territoriaux (zones de niveau bassin de vie/EPCi)** : les Ecolanges, le Rivet, Massas-Chantecaille et Prachenet avec des capacités de développement plutôt endogène pour les PME et l'artisanat ;
- **Des zones locales** : elles concernent l'ensemble des autres zones répondant à des besoins en foncier plus réduits, sur de petites surfaces (TPE et artisanat). Dispersées sur le territoire, elles constituent le maillage complémentaire et indispensable aux zones principales et secondaires.

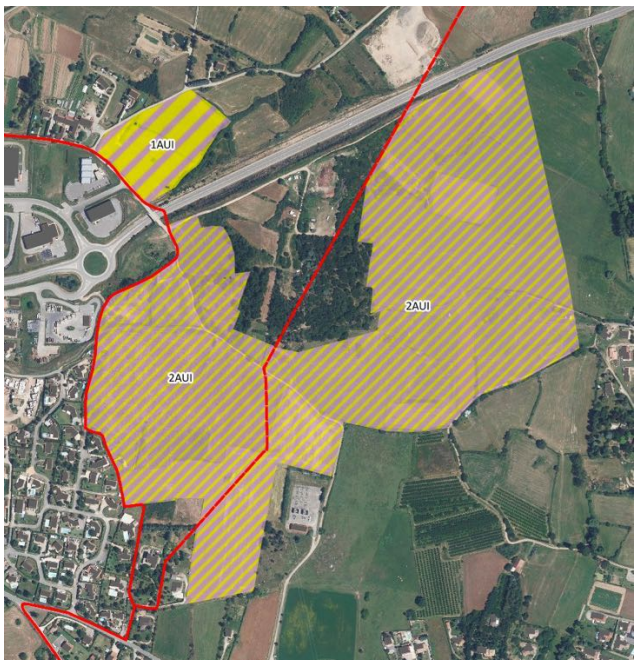


Extrait de la carte des principaux sites et zones d'activités - p 85 du DOO du SCoT des Rives du Rhône

La zone UI englobe :

- Annonay
- Ardoix
- Boulieu-lès-Annonay
- Charnas
- Davézieux
- Félines
- Limony
- Peaugres
- Quintenas
- Roiffieux
- Saint-Clair
- Saint-Cyr
- Saint-Désirat
- Saint-Marcel-lès-Annonay
- Saint-Julien-Vocance
- Serrières
- Talencieux
- Vanosc
- Vernosc-lès-Annonay
- Villevocance

Zone de Marenton

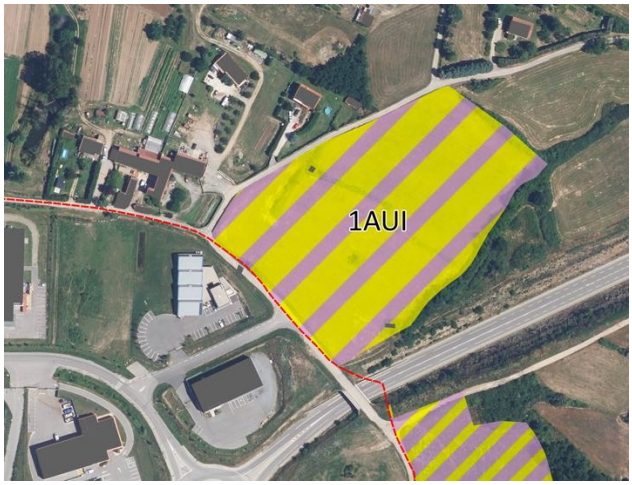


La délimitation de la zone a été réalisée en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône et le Schéma d'accueil des entreprises.

Cette zone est structurante pour l'activité économique au sein du territoire d'Annonay Rhône Agglo. Cette délimitation a été réalisée en continuité de la zone existante de Marenton, assurant ainsi un positionnement au sein du cœur d'agglomération à proximité des axes majeurs de communication dont RD 878 et la RD 820.

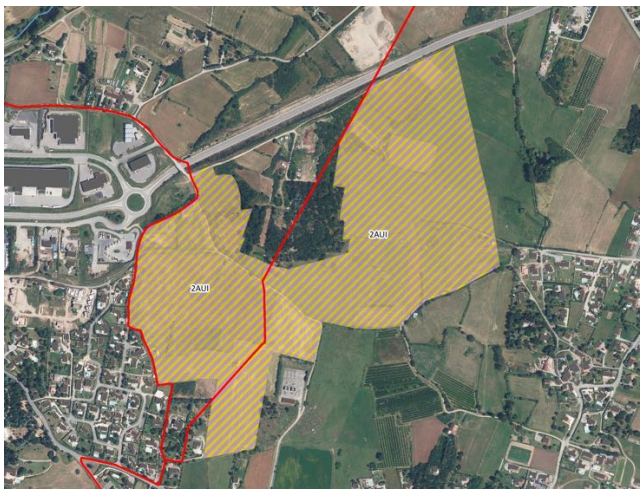
Cette zone a vocation à accueillir de très grands tènements à destination des PME et grandes entreprises de l'industrie et de la logistique.

Cette offre est en effet inexistante sur le territoire dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière :



Un tènement de 2 ha au Nord est classé en zone UI, sur la commune de Davézieux. Il se situe dans le prolongement de l'actuelle ZAE de Marenton et est directement accessible depuis le réseau interne de cette dernière.

Cela permettra de répondre aux besoins en grands tènements sur le court terme, dans l'attente de l'aménagement de la zone 2AUI.

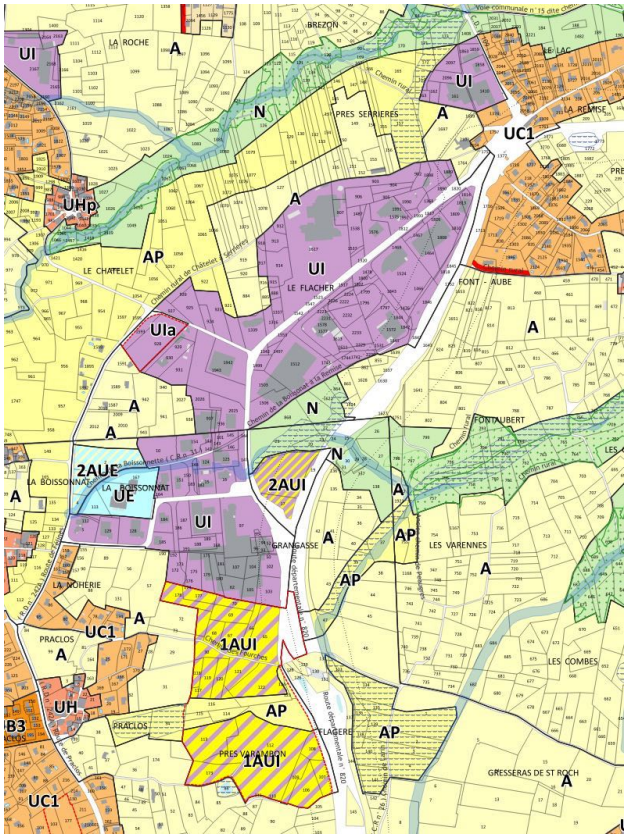


La partie au sud de la voie de contournement, de **30 ha**, est classée en **2AUI** et sera aménagée dans le cadre d'une procédure d'aménagement d'ensemble. Une OAP sera réalisée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone en parallèle de la conception du schéma d'aménagement.

Cette délimitation s'appuie sur une réflexion menée depuis 2019 s'appuyant sur une séquence ERC (Éviter – Réduire – Compenser) déployée sur une superficie de 120 ha, ce qui a permis d'aboutir à la délimitation d'un secteur de moindre impact d'environ 34 ha. Plusieurs inventaires faune-flore 4 saisons menés en 2019-2020 puis 2022-2023.

À noter ici que le SCoT prévoit une enveloppe jusqu'à 50 ha pour le développement de cette ZAE.

Zone de La Boissonnette



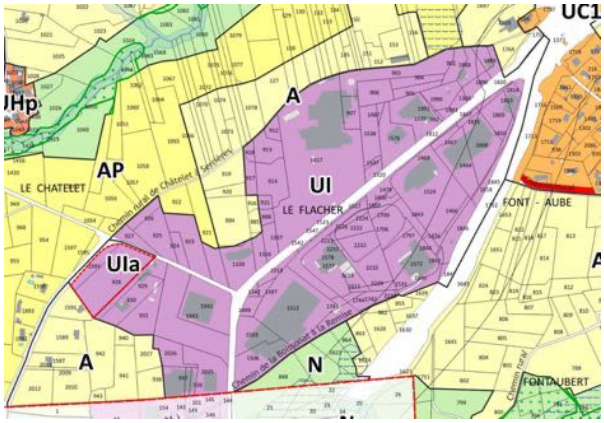
L'extension au sud de la zone de la Boissonnette, d'une superficie de 10 ha (8,5 ha après évitement des zones humides présentes en partie centrale), localisée sur la commune de Peaugres, s'inscrit dans la stratégie de développement économique du territoire. Elle doit contribuer au redéploiement de l'activité productive existante et l'accueil de nouveaux prospects notamment pour les implantations nécessitant de grands tènements, en cohérence avec les documents supra communaux et le Scot plus particulièrement.

Annonay Rhône Agglo a mené depuis plusieurs années des études sur ce site et dispose aujourd'hui d'un projet d'aménagement de la zone d'activités de la Boissonnette (niveau Avant-Projet Sommaire) et de son étude d'impact. Les études doivent se poursuivre avec la définition des compensations écologiques et agricoles.

Outre cette extension, d'autres disponibilités situées au nord viennent compléter la ressource foncière mobilisable dans la zone de la Boissonnette :

- Une zone 2AUi (soumise à modification du PLUiH) d'environ 1 ha permettra de subvenir au développement économique à plus long terme, une fois réalisée l'aménagement de l'extension sud et selon les demandes qui seront exprimées par les porteurs de projets.
- Une disponibilité d'environ 4500 m² déjà aménagée sur la parcelle AL10 en limite avec la commune de Félines.

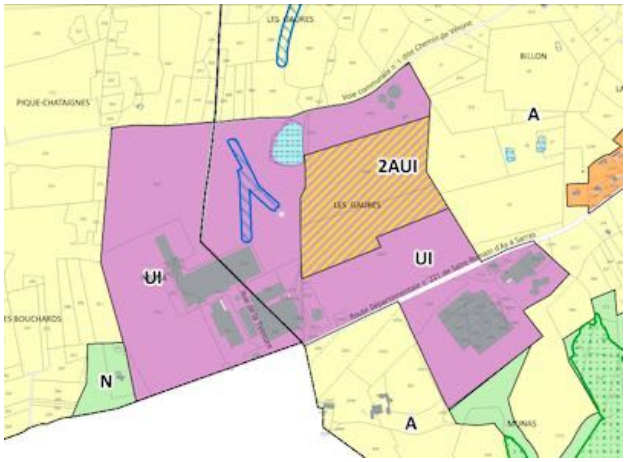
Zone de Flacher



La zone de Flacher, située sur la commune de Félines est aujourd'hui aménagée en quasi-intégralité.

Outre les disponibilités encore présentes dans la zone (représentant 1,3 ha de disponibilités publiques et 2 ha de disponibilités privées), une extension a été réalisée à l'est de la zone au croisement de la RD 242A (route de Félines) et de la RD 242 (route du Châtelet). Cette extension a vocation à proposer des tènements de taille plus restreinte que ceux déjà présents au sein de la zone. Une OAP a été conçue pour ce secteur afin de prendre en compte les enjeux de desserte, d'intégration paysagère et d'implantation vis-à-vis des constructions environnantes. Un classement en secteur UIa est proposé pour réglementer la hauteur.

Zone de Munas



La zone de Munas s'appuie sur une urbanisation ancienne présentant aujourd'hui un enjeu de redynamisation et de valorisation des espaces actuellement délaissés en friche industrielle, dans un contexte national de réindustrialisation.

Il convient de souligner qu'une extension à l'ouest de la zone de Munas, inscrite au PLU de Quintenas, a été reclassée en zone agricole. Les espaces boisés identifiés au nord de la zone sont consécutifs à un enfrichement lié à l'arrêt des activités de la zone depuis plusieurs décennies. Ces espaces ont vocation à être également mobilisés par l'activité économique une fois gérée la problématique de dépollution de la lagune qui recueillait initialement les rejets des activités industrielles passées.

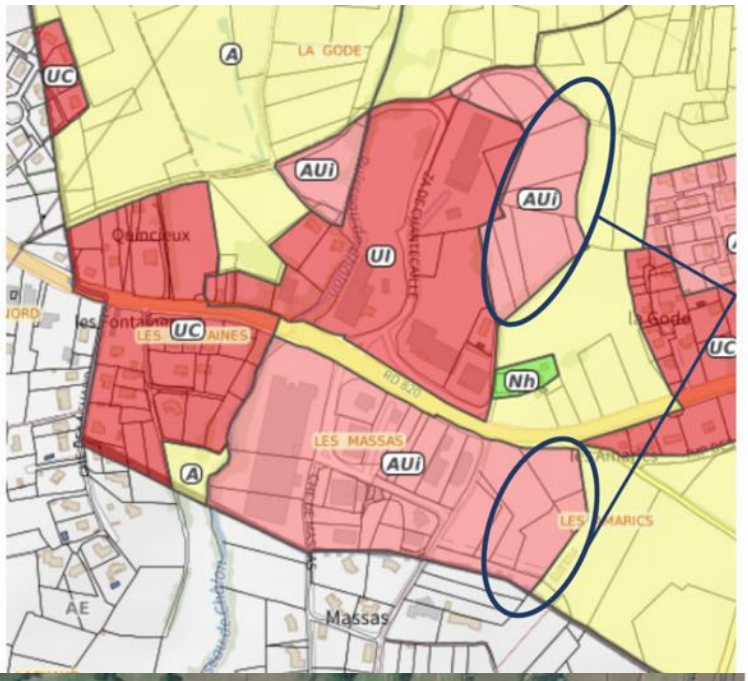
De fait, une seule extension est retenue pour cette zone de niveau SCoT. Il s'agit d'un tènement d'une superficie de 10 ha qui est aujourd'hui la propriété d'Annonay Rhône Agglo :

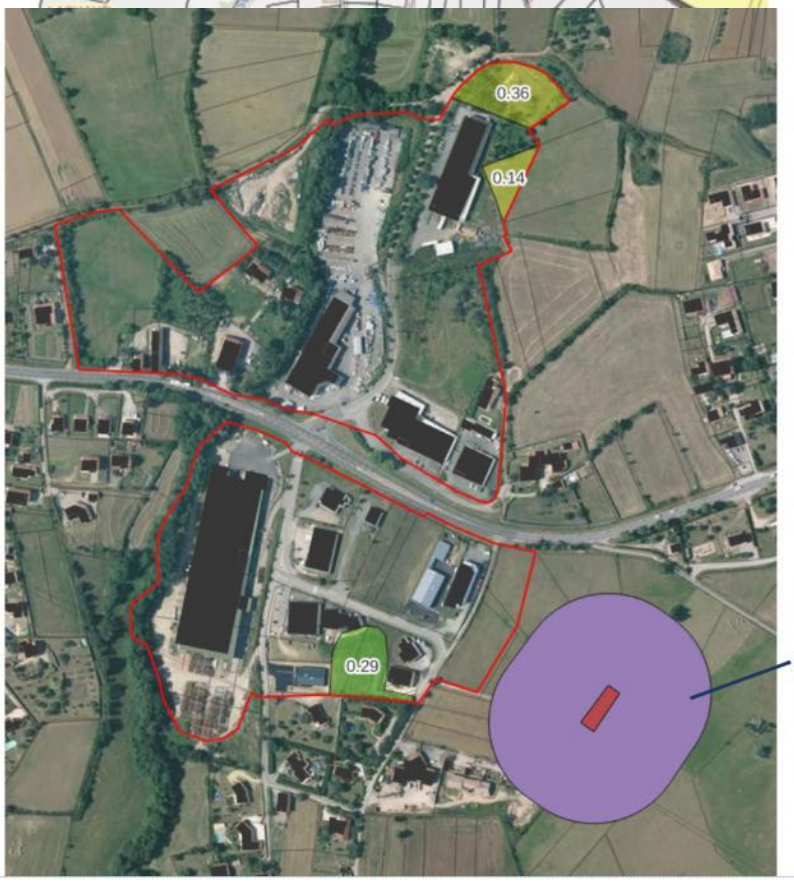
- Une partie de ce tènement en bordure de la RD 221, d'environ 4 ha, a été classé en zone Ui pour répondre au besoin de développement à court terme de l'entreprise Chamatex présente au sud-est de la zone.
- La surface restante, classée en zone 2AUi, permettra de proposer une offre foncière à plus long terme.

A noter qu'une réserve foncière de 3,2 ha, propriété de l'entreprise Fareva, est existante à l'ouest de la zone.

Zone de Massas / Chantecaille

La délimitation de zone de Massas / Chantecaille a généré des réductions des disponibilités foncières par rapport au PLU de Saint-Clair, notamment sur les franges orientales.
La stratégie retenue dans le cadre du PLUiH a en effet réorienté les capacités foncières de développement sur d'autres zones économiques (et notamment la zone du Rivet à Boulieu-lès-Annonay) en raison de la continuité écologique existante et la présence d'une exploitation agricole générant un périmètre sanitaire intersectant la zone de Massas.
Les disponibilités résiduelles s'élèvent à 8000 m² qui permettront de répondre au besoin de développement des entreprises présentes dans la zone.





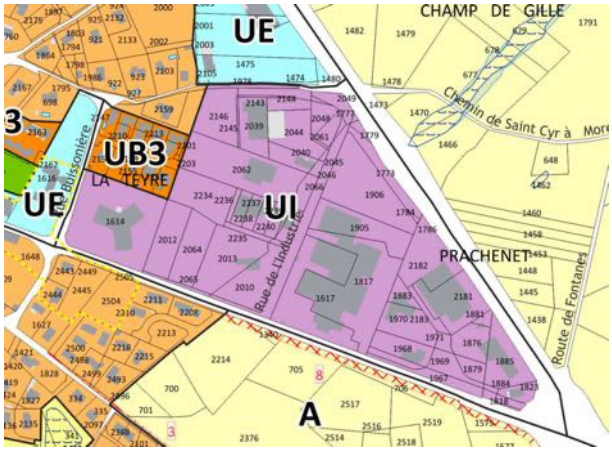
Zone du Rivet

La zone du Rivet est accessible depuis la RD 820, axe stratégique reliant Saint Etienne au cœur d'agglomération d'Annonay, lui conférant une attractivité.
De fait, le taux d'occupation des dernières années s'est fortement accru : les disponibilités foncières sont aujourd'hui réduites.
Le dynamisme des entreprises présentes dans la zone implique des besoins en capacité d'urbanisation nouvelle. Les disponibilités existantes seront par conséquent amenées à être consommées à très court terme.
La stratégie économique déployée par Annonay Rhône Agglo a conduit à rechercher un équilibre dans la consommation de la ressource foncière (des espaces naturels, agricoles ou forestiers) au sein de la strate des zones de bassin de vie.
Les zones de Massas/Chantecaille à Saint-Clair et des Ecolanges à Saint-Désirat ont été réduites dans l'objectif de prioriser une urbanisation future sur la zone du Rivet.
La zone du Rivet s'inscrit, en complémentarité avec les zones de niveau SCoT, en proposant des capacités foncières à destination des artisans et des PME :

- Les disponibilités foncières existantes (qui seront consommées à court terme) s'élèvent à 3,3 ha.
- Une zone 2AUI, d'une superficie de 3,4 ha, a été délimitée en extension de la zone existante à moyen terme. Une OAP devra être élaborée lors de son ouverture à l'urbanisation (soumise à modification du PLUiH) en conformité avec la prise en compte de la Loi Montagne (dérogation nécessaire vis-à-vis du principe d'urbanisation en continuité et d'extension limitée).

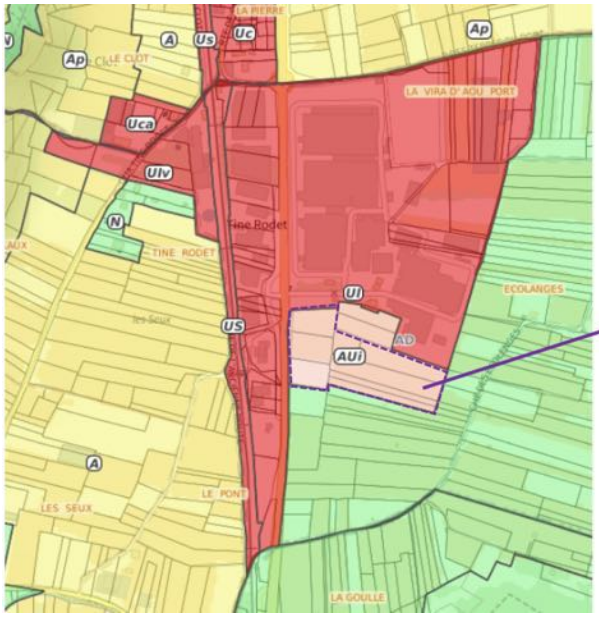
Zone de Prachenet

La zone de Prachenet est bordée par la RD82 (contournement Est du cœur d'agglomération).
A proximité du cœur d'agglomération d'Annonay, la zone de Prachenet est orientée vers la réponse aux besoins des PME et du tissu artisanal en complémentarité avec le positionnement de la zone de Marenton.
La zone de Prachenet, tout comme celle du Rivet, présente une attractivité avérée au sein du maillage des zones d'activités économiques du territoire d'Annonay Rhône Agglo. Une raréfaction de la ressource foncière est d'ailleurs identifiée puisque seule subsiste aujourd'hui une disponibilité de 2700 m² (en plus des réserves foncières d'entreprise).



Zone des Ecolanges

Bien qu'elle soit identifiée en zone de bassin de vie, les potentiels fonciers ont été, dans une large mesure, reclassés en zone agricole, afin d'une part de prendre en compte les enjeux agricoles en présence et d'autre part, pour rechercher un équilibre en terme de consommation foncière dans le bilan global des zones de bassins de vie.



Disponibilité foncière présente dans le PLU de Saint-Désirat, reclassée en zone agricole et représentant une surface de 2,3 ha.



Localisation des disponibilités foncières au sein de la zone Ui des Ecolanges dans le PLUiH.

LES SITES LOCAUX

La plupart des sites économiques locaux ne comportent plus de disponibilités foncières. Leur classement en zone Ui dans le PLUiH poursuit les objectifs de densification ou de renouvellement urbain.
Les disponibilités foncières totales s'élèvent à 15,4 ha répartis sur 13 sites économiques locaux.

Site de Pupil / Vidalon (Boulieu-lès-Annonay / dans l'enveloppe urbaine existante) – Un potentiel de 0,5 ha a été délimité au nord de la zone, sur la commune de Boulieu-Lès-Annonay pour permettre la restructuration du stationnement sur le site (couplé à un développement du potentiel d'énergie renouvelable) et in fine l'optimisation foncière des emprises bâties. *Se référer à la justification apportée au STECAL NS9 et à l'OAP prévue sur le site.*

Site de Moraillon identifié en secteur Ulm (Annonay / dans l'enveloppe urbaine existante) – L'objectif est ici de faciliter le renouvellement de ce site en diversifiant les typologies d'activités accueillies.

Site des Cévennes (Annonay/ en extension) – Le potentiel de 1 ha situé en entrée de ville au nord d'Annonay, au niveau de la clinique des Cévennes, a été ajouté pour répondre à des besoins ponctuels d'entreprises dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière sur le territoire d'Annonay (A noter qu'Annonay comporte également plusieurs potentiels de requalification/renouvellement urbain d'anciens sites économiques tels que Champgurin, Rochebrune ou les sites accessibles depuis l'avenue de Stalingrad en direction de Villevocance).

Site de Jarousset (Charnas / en extension) – Un potentiel de 2,5 ha a été délimité en continuité d'une activité économique existante (génie civil) à l'ouest du gymnase de Charnas à l'angle de la route des Varennes et de la route de Jarousset (RD271A). Ce potentiel, classé en zone d'urbanisation fermée 2AUi, vise à répondre aux besoins fonciers à destination des artisans ne pouvant s'installer en zone urbaine, du bassin économique local incluant notamment les communes de Charnas, Vinzieux, Saint-Jacques d'Atticieux et Brossainc.

Site du Pontet (Quintenas / en extension) – Localisé à Quintenas, ce site accueillant plusieurs entreprises et la déchèterie, ne comportait plus de possibilités d'évolution. L'extension d'un hectare au sud-est et desservi depuis le chemin des Tisserands répondra au besoin de développement des entreprises déjà implantées au Pontet.

Site de Chizaret (Quintenas / en extension) – Localisée à Quintenas (polarité locale au sein de l'armature territoriale), l'extension de ce site a pour objectif de répondre, à court terme, aux besoins fonciers à destination du bassin économique local, notamment Quintenas, Ardoix et Roiffieux. Une OAP a été délimitée à l'est de la zone existante. La desserte s'effectuera par l'accès existant (le chemin de la Station) sans création de nouvel accès sur la RD578. A noter, au sud de la zone, un recul des constructions est exigé, afin de garder des distances avec les habitations du hameau et limiter ainsi les nuisances.

Site de Prablanc / Archier (Saint-Julien-Vocance / dans l'enveloppe urbaine existante) – Une disponibilité de 6000 m² sur une partie déjà artificialisée (zone de stockage et de circulation) est identifiée sur le tènement de la scierie existante pour permettre son évolution à moyen terme.

Site du Marlet (Serrières / en extension) – Une extension a été délimitée, en zone 2AUi, au sud de la ZAE du Marlet pour répondre aux besoins à long terme de développement économique du secteur de la côtière rhodanienne. Il convient de préciser que la commune de Limony ne comporte plus de disponibilités foncières économiques et que le potentiel d'extension de la zone des Ecolanges à Saint-Désirat a été supprimé dans une large mesure.

Site des Priaux (Vernosc-lès-Annonay/ en extension) – Un potentiel de 4800 m² a été maintenu en second rideau du site des Priaux pour répondre aux besoins d'évolution de l'activité économique existante.

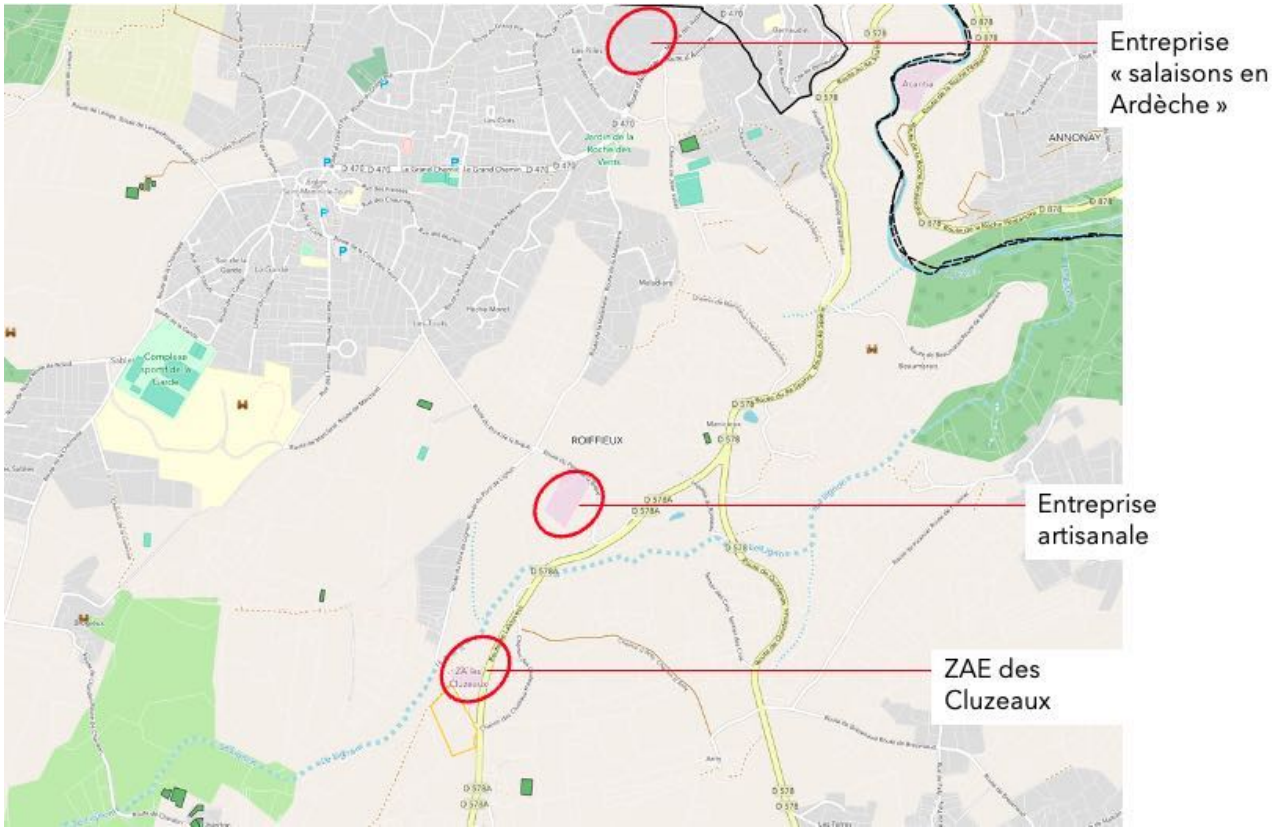
Site de Rochette (Villevocance / en extension) – route d'Annonay : situé à Villevocance, une extension a été ajouté de 5600 m² sur l'emprise d'un ancien site économique le long de la route d'Annonay. Cette zone fait l'objet d'un classement en **zone 1AUI avec une OAP**, puisqu'il convient d'aménager un nouvel accès sur la route départementale. De plus, ce site étant situé dans la séquence d'approche du bourg de Villevocance, il convenant de définir des prescriptions spécifiques garantissant la mise en scène des futurs bâtiments (traitement de l'interface avec la route départementale, alignement bâti, …).

Site de la Maza (Villevocance / dans l'enveloppe urbaine existante) : une disponibilité résiduelle d'un hectare au sein de ce site économique est reconduite dans le PLUiH et s'intercale entre deux entreprises de la filière bois.

Site de l'Impasse des Cars (Vanosc / en extension) : une disponibilité résiduelle de 8500 m² au sein de ce site économique est reconduite dans le PLUiH et s'intercale entre l'entreprise « La Ribouldingue » et le lotissement des Acacias situé plus au nord.

Site de la Détourbe (Vocance / en extension) : les disponibilités existantes sont reconduites dans le PLUiH et visent à répondre principalement aux besoins de la filière bois très implantée dans la vallée de la Vocance. L'aménagement de cette zone est stratégique pour le développement de la filière bois de la Vocance. Son aménagement sera porté par la communauté d'agglomération, notamment pour la réalisation d'une aire permettant aux grumiers de faire demi-tour (grosse problématique rencontrée actuellement par les exploitants forestiers).

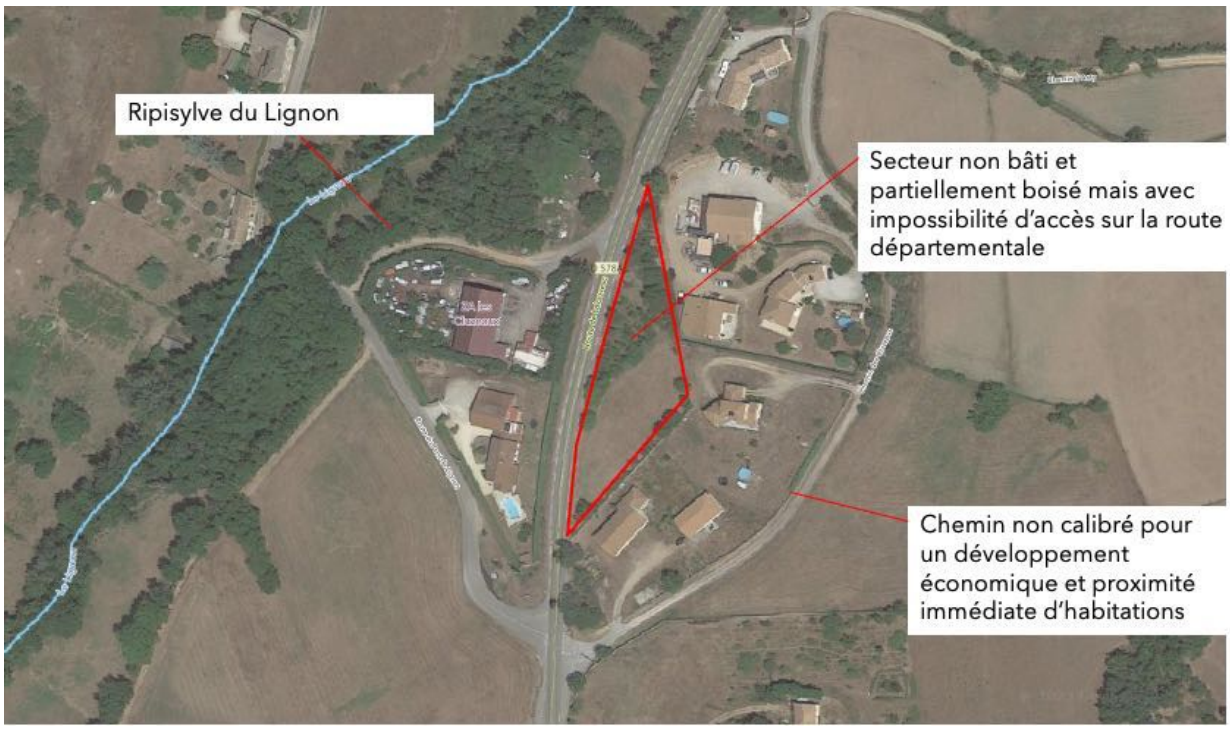
Site des Cluzeaux (Roiffieux / en extension) : il s'agit ici des seules disponibilités foncières identifiées sur la commune de Roiffieux pour répondre aux besoins de ces artisans locaux (cœur d'agglomération).



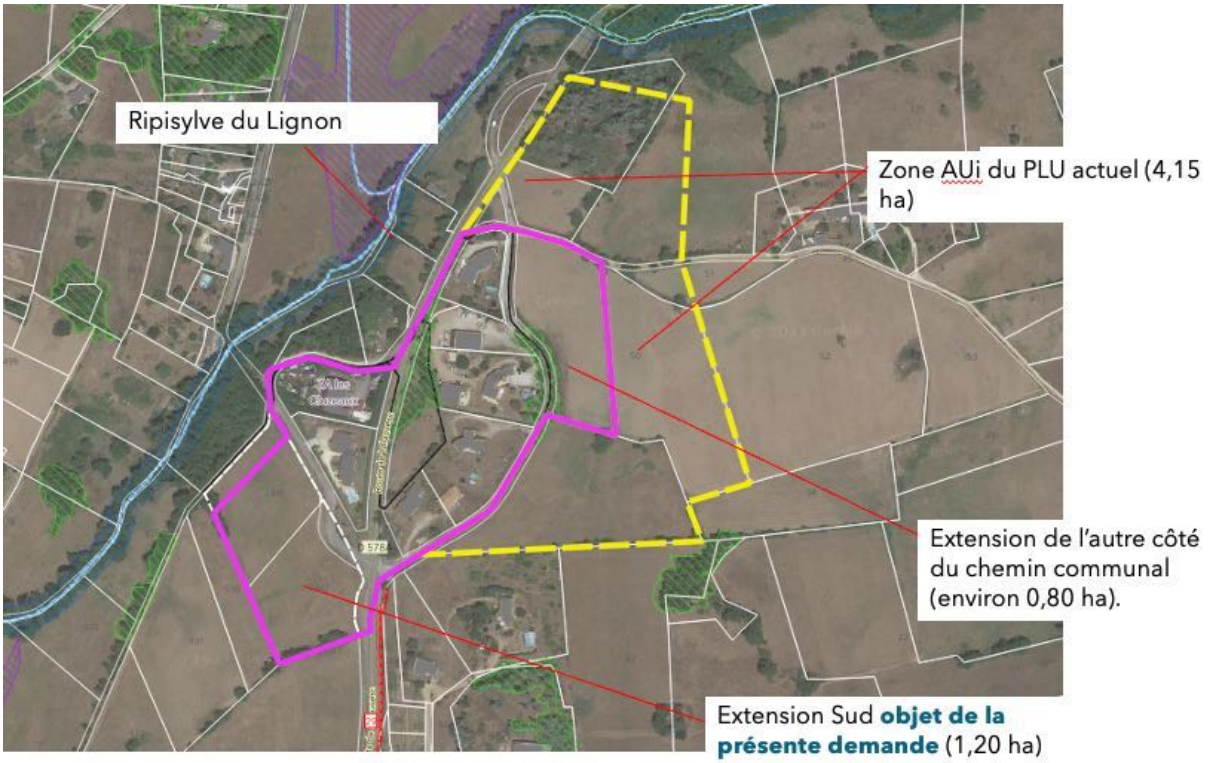
Localisation des sites économiques sur Roiffieux

La ZAE des Cluzeaux est aujourd'hui totalement remplie et sans possibilité d'extension en continuité, puisque ceinturée par des barrières artificielles (routes) ou naturelles (ripisylve du Lignon).

Des différentes possibilités d'extension, celle faisant l'objet de la présente demande parait la moins impactante en termes de nuisances (vis-à-vis des habitations existantes), et la plus sécurisée (accès sur une voie communale).



Seule l'extension Sud est conservée, les deux autres secteurs d'extension sont reclassés en A (5 ha). Pour tenir compte des enjeux paysagers, une OAP est mise en place.



SYNTHÈSE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES AU SEIN DES ZAE

Bilan des zones de niveau SCOT

Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale de la zone (en ha)	Superficie occupée		Réserve d'entreprise (en ha)	Disponibilités foncières résiduelles			Friches foncières	Nouveaux potentiels ajoutés dans le cadre du PLUiH	**Total disponibilités foncières résiduelles + nouveaux potentiels ajoutés (en ha)**
			En ha	En %		Publiques	Privées	Totales			
Zones de niveau SCOT											
Marenton	Annonay/Davézieux	45,89	41,29	90%	2,24	2,36	0	2,36	0	31,55	
La Lombardière / Le Mas	Davézieux	79,96	74,61	93%	1,98	0	2,31	2,31	1,06	0	
Le Flacher	Félines	19,15	14,3	75%	1,53	1,34	1,98	3,32	0	0,68	
La Boissonnette	Peaugres	20,6	10,65	52%	0	6,98	2,97	9,95	0	0	
Munas	Ardoix/Quintenas	40,71	15,1	37%	3,2	9,89	0	9,89	12,19	0	
Total zones de niveau SCOT		*206,31*	*155,95*	*76%*	*8,95*	*20,57*	*7,26*	***27,83***	***13,25***	***32,23***	***60,06***

Bilan des zones de bassin de vie

Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale de la zone (en ha)	Superficie occupée		Réserve d'entreprise (en ha)	Disponibilités foncières résiduelles (en ha)			Friches foncières	Nouveaux potentiels ajoutés dans le cadre du PLUiH	**Total disponibilités foncières résiduelles + nouveaux potentiels ajoutés (en ha)**
			En ha	En %		Publiques	Privées	Totales			
Bassin de vie											
Le Rivet	Boulieu-Lès-Annonay	11,47	7,47	65%	0,66	1,39	1,95	3,34	0	3,39	
Chantecaille	Saint-Clair	7,35	6,85	93%	0	0	0,5	0,5	0	0	
Les Massas	Saint-Clair	5,62	5,33	95%	0	0,29	0	0,29	0	0	
Prachenet	Saint-Cyr	8,3	7,2	87%	0,83	0,27	0	0,27	0	0	
Les Ecolanges	Saint-Désirat	20	19,02	95%	0	0,25	0,73	0,98	0	0	
Total Bassin de vie		*52,74*	*45,87*	*87%*	*1,49*	*2,2*	*3,18*	***5,38***	***0***	***3,39***	***8,77***

Bilan des sites économiques locaux

Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale de la zone (en ha)	Superficie occupée		Réserve d'entreprise (en ha)	Disponibilités foncières résiduelles			Friches foncières	Nouveaux potentiels ajoutés dans le cadre du PLUiH	**Total disponibilités foncières résiduelles + nouveaux potentiels ajoutés (en ha)**
			En ha	En %		Publiques	Privées	Totales			
Sites locaux											
Grosberty	Annonay/Boulieu-Lès-Anno	8,84	8,44	95%	0,4	0	0	0	0	0	
Pupil / Vidalon	Annonay/Davézieux	6,81	6,81	100%	0	0	0	0	0	0,6	
Rochebrune	Annonay	0,89	0,89	100%	0	0	0	0	0	0	
Champgurin	Annonay	3,37	3,37	100%	0	0	0	0	0	0	
Grand Murier	Annonay	13,04	13,04	100%	0	0	0	0	0	0	
Sarzieu/Ripaille/IVECO	Annonay	22	22	100%	0	0	0	0	0	0	
Beauregard/IVECO	Annonay	5,94	5,94	100%	0	0	0	0	0	0	
Les Aygas - Quai de Merle	Annonay	4,5	4,55	101%	0	0	0	0	0	0	
Etablissement Bert	Annonay	1	1	100%	0	0	0	0	0	0	
Les Gonottes	Annonay	3,2	3,2	100%	0	0	0	0	0	0	
Luquet et Duranton	Annonay	0,73	0,73	100%	0	0	0	0	0	0	
Cévennes	Annonay	0,56	0,56	100%	0	0	0	0	0	0	
Avenue de Stalingrad 1	Annonay	1,17	1,17	100%	0	0	0	0	0	0	
Avenue de Stalingrad 2	Annonay	0,83	0,83	100%	0	0	0	0	0	0	
Emboutimetal Texatop	Boulieu-Lès-Annonay	1,18	1,18	100%	0	0	0	0	0	0	
Lachaud Nord	Boulieu-Lès-Annonay	1,4	1,4	100%	0	0	0	0	0	0	
Jarousset	Charnas	4,38	1,89	43%	0	0	2,49	2,49	0	0	
Le Lac	Félines	1,7	1,55	91%	0,15	0	0	0	0	0	
Rue du châtelet	Félines	1,4	1,1	79%	0,3	0	0	0	0	0	
La Picassonne	Limony	1,03	1,03	100%	0	0	0	0	0	0	
Garage Auto Peaugres	Peaugres	0,53	0,53	100%	0	0	0	0	0	0	
Chatron Traiteur	Peaugres	1,2	1,2	100%	0	0	0	0	0	0	
Vial Transport	Peaugres	0,95	0,95	100%	0	0	0	0	0	0	
A 2 Pas Des Champs	Peaugres	0,45	0,45	100%	0	0	0	0	0	0	
Le Pontet	Quintenas	3,15	2,19	70%	0	0	0,96	0,96	0	0	
Chizaret	Quintenas	6,65	3,41	51%	0	0	3,24	3,24	0	0	
Les Cluzeaux	Roiffieux	3,8	2,7	71%	0	0	1,1	1,1	0	0	
Les Pilles (LC Salaison)	Roiffieux	1,28	1,28	100%	0	0	0	0	0	0	
Pont de la Bique	Roiffieux	0,87	0,87	100%	0	0	0	0	0	0	
La Justice (Garage Peugeot)	Saint-Clair	1,08	0,93	86%	0,15	0	0	0	0	0	
Nuances Imprimeur	Saint-Cyr	0,34	0,34	100%	0	0	0	0	0	0	
Distillerie Jean Gauthier	Saint-Désirat	1,78	1,78	100%	0	0	0	0	0	0	
Maisons des Vins	Saint-Désirat	0,53	0,24	45%	0,29	0	0	0	0	0	
Prablanc / Archier	Saint-Julien-Vocance	1,21	1,21	100%	0	0	0	0	0	0,62	

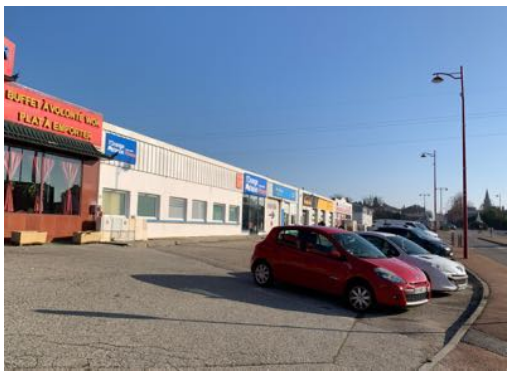
Site Desgrands	Saint Marcel Les Annonay	1,75	1,75	100%	0	0	0	0	0	0	
Prés du Roy	Saint Marcel Les Annonay	10,67	9,75	91%	0	0	0	0	0,92	0	
Larzailler	Saint Marcel Les Annonay	1,94	1,94	100%	0	0	0	0	0	0	
IMA	Saint Marcel Les Annonay	0,16	0,16	100%	0	0	0	0	0	0	
Emmaüs	Serrières	0,45	0,45	100%	0	0	0	0	0	0	
Le Marlet	Serrières	3,06	3,06	100%	0	0	0	0	0	0,69	
Les Priaux	Vernosc-Lès-Annonay	8,75	6,66	76%	1,61	0	0,48	0,48	0	0	
Crus des Pins - Menuiserie	Talencieux	1,16	1,16	100%	0	0	0	0	0	0	
Robert	Villevocance	0,91	0,91	100%	0	0	0	0	0	0	
Route d'Annonay - Rochette	Villevocance	1,86	1,86	100%	0	0	0	0	0	0,37	
La Maza - Le Village	Villevocance	5,71	4,69	82%	0	0	1,02	1,02	0	0	
Casse automobile	Villevocance	1	1	100%	0	0	0	0	0	0	
Impasse des Cars	Vanosc	2,08	1,23	59%	0	0	0,85	0,85	0	0	
La Détourbe	Vocance	4,45	1,43	32%	0	1,84	1,18	3,02	0	0	
Total sites locaux		*151,74*	*134,81*	*89%*	*2,9*	*1,84*	*11,32*	***13,16***	***0,92***	***2,28***	***15,44***

■ Les secteurs UX correspondent aux zones commerciales du Mas et des six chemins

Se référer également à la justification de l'OAP thématique commerce.

La zone a vocation à accueillir du commerce et des activités de services. Cela regroupe :

- Artisanat et commerce de détail > 300 m² (donc ceux n'ayant pas vocation à être en centre-ville)
- Activités de services relevant d'ICPE non autorisées en zone urbaine mixte (exemple : station de lavage automobile)
- Restauration
- Hôtels



Les règles viseront à permettre une meilleure densification du foncier déjà bâti, l'idée générale étant de ne pas permettre d'implantation nouvelle sur du foncier non bâti (cf OAP commerce). Les règles de hauteur seront adaptées pour ce type d'activités (15 m avec possibilité de dérogation pour les éléments techniques) et un traitement végétalisé sera à prévoir pour assurer leur bonne intégration à l'environnement (10% d'espaces verts de pleine terre).

De plus, les règles sont pensées dans une logique d'optimisation du foncier constructible : possibilités d'implantation en limite, excepté s'il s'agit d'une limite avec une zone d'habitat, …

Les espaces commerciaux de périphérie sont destinés à l'implantation d'activités commerciales (sous destination commerce et artisanat de détail et sous destination services) ou de restauration ou d'hôtellerie. Afin de limiter la consommation foncière et les flux de déplacement des zones d'habitat vers les périphéries, l'implantation sur ces espaces est réservée aux commerces dont les surfaces, les nuisances ou conditions d'accès ne permettent pas une implantation en centralité. A ce titre seuls les commerces de surface unitaire d'accueil du public supérieur à 400 m² seront autorisés à s'implanter sur ces espaces que l'implantation soit la résultante d'une construction nouvelle ou d'une opération de découpe de surfaces existantes.

Les implantations commerciales ont été souvent réfléchies à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone. L'aménagement des espaces commerciaux de périphérie devra intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture respectant l'identité territoriale, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces. Les constructions nouvelles devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de ville et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues. Toute construction nouvelle ou projet de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...) avec les espaces commerciaux en limite de terrain.

Des exigences de réalisation de stationnements en ouvrage sont prévues pour mieux optimiser le foncier.

3.3 Les principales dispositions règlementaires applicables aux zones U

	Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol	
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
Secteurs Urbains Mixtes **1AU$_{indicée}$**	• Limitation des annexes : mise en place d'une emprise au sol maximum	• L'objectif est ici de conserver une certaine aération du tissu bâti et d'éviter la constitution d'annexes se rapprochant trop du volume principale (lisibilité des formes urbaines). La destination « industrie » est interdite, ce qui concerne notamment l'artisanat lié au BTP par exemple, qui ont vocation à s'installer dans des zones dédiées (Ui).

Zoom sur les destinations autorisées par secteurs :

- Les activités industrielles sont autorisées sous conditions pour permettre une véritable mixité des fonctions urbaines, mais en restant attentif aux conflits d'usage avec l'habitat. La règle permet donc le petit artisanat (type menuisier, charpentier, …). Lorsque l'activité prend une dimension plus industrielle (emplois, surface, …), leur transfert en zone UI est souhaitable. De même, les ICPE soumises à enregistrement ou à autorisation sont interdites (nuisances).
- Les bureaux n'engendrant pas de nuisances, sont autorisés en zones U mixtes.
- Les lieux de culte sont autorisés dans les centralités urbaines (UA), puisque généralement le réseau viaire et les stationnements publics permettent d'absorber les fréquentations induites. Ils sont aussi autorisés en UB1 (Annonay) et UC1 du fait de la présence de lieux de culte existants.
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont interdites puisque ces activités ne participent à l'animation urbaine des centres.
- Les commerces, restaurants, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont quant à eux autorisés uniquement dans les périmètres de centralité afin de participer à l'animation urbaine de ces secteurs et éviter leur dissémination sur le territoire.
- Les restaurants sont aussi autorisés dans les autres zones urbaines en réhabilitations, afin de permettre des projets de valorisation et des positionnements économiques spécifiques (par exemple un restaurant traditionnel dans un cœur de hameau).

- Les habitations sont interdites en zones UI/UX en application des dispositions du SCoT. En effet, la réalisation de logements viendrait mobiliser une partie du foncier économique déjà fortement limité en emprise foncière.

- Les zones UI ont vocation à accueillir les activités industrielles qui seraient interdites en secteurs urbains mixtes (ICPE soumises à enregistrement/autorisation, grosses structures industrielles/artisanales, …).

- Les zones UX ont vocation à accueillir les activités commerciales ou de services qui seraient interdites en secteurs urbains mixtes (ICPE soumises à enregistrement/autorisation, grosses structures, …).

- Les logements sociaux sont aussi autorisés en secteurs UE pour faciliter leur réalisation sur des terrains maitrisés par la collectivité (règle facilitatrice).

	UA			
	UA1	UA1a	UA2	UA2a
Destinations et sous destinations				
HABITATION				
Logement	A	A	A	A
Hébergement	A	A	A	A
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)
Restauration	C (périmètres centralités/parcours marchand/en réhabilitation avec ou sans extension via changement de destination	C (périmètres centralités/parcours marchand/en réhabilitation avec ou sans extension via changement de destination	C (périmètres centralités/parcours marchand/en réhabilitation avec ou sans extension via changement de destination	C (périmètres centralités/parcours marchand/en réhabilitation avec ou sans extension via changement de destination
Commerce de gros	I	I	I	I
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)
Hôtels	A	A	A	A
Autres hébergements touristiques	C (sauf campings)	C (sauf campings)	C (sauf campings)	C (sauf campings)
Cinéma	A	A	A	A
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	A	A	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	A	A	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	A
Salles d'art et de spectacles	A	A	A	A
Equipements sportifs	A	A	A	A
Autres équipements recevant du public	A	A	A	A
Lieux de culte	A	A	A	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	C (pas nuisance/150m² SP maxi/pas ICPE autorisation et déclaration	C (pas nuisance/150m² SP maxi/pas ICPE autorisation et déclaration	C (pas nuisance/150m² SP maxi/pas ICPE autorisation et déclaration	C (pas nuisance/150m² SP maxi/pas ICPE autorisation et déclaration
Entrepôts	I	I	I	I
Bureaux	A	A	A	A
Cuisines dédiées à la vente en ligne	I	I	I	I
Centre de congrès et d'exposition	C (pas parcs d'attraction)	C (pas parcs d'attraction)	C (pas parcs d'attraction)	C (pas parcs d'attraction)
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	C (extension, transfo et reconstruction + prolongement acte de production ou + dérog CA sur réciprocité)	C (extension, transfo et reconstruction + prolongement acte de production ou + dérog CA sur réciprocité)	C (extension, transfo et reconstruction + prolongement acte de production ou + dérog CA sur réciprocité)	C (extension, transfo et reconstruction + prolongement acte de production ou + dérog CA sur réciprocité)
Exploitation forestière	I	I	I	I

	UB		
	UB1	UB2	UB3
Destinations et sous destinations			
HABITATION			
Logement	A	A	A
Hébergement	A	A	A
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)
Restauration	C (périmètres centralités/parcours marchand/en réhabilitation avec ou sans extension via changement de destination	C (périmètres centralités/parcours marchand/en réhabilitation avec ou sans extension via changement de destination	C (périmètres centralités/parcours marchand/en réhabilitation avec ou sans extension via changement de destination)
Commerce de gros	I	I	I
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)
Hôtels	A	A	A
Autres hébergements touristiques	C (sauf campings)	C (sauf campings)	C (sauf campings)
Cinéma	A	A	A
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	A	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	A	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A
Salles d'art et de spectacles	A	A	A
Equipements sportifs	A	A	A
Autres équipements recevant du public	A	A	A
Lieux de culte	A	I	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	C (pas nuisance/150m² SP maxi/pas ICPE autorisation et déclaration	C (pas nuisance/150m² SP maxi/pas ICPE autorisation et déclaration	C (pas nuisance/150m² SP maxi/pas ICPE autorisation et déclaration
Entrepôts	I	I	I
Bureaux	A	A	A
Cuisines dédiées à la vente en ligne	I	I	I
Centre de congrès et d'exposition	C (pas parcs d'attraction)	C (pas parcs d'attraction)	C (pas parcs d'attraction)
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	C (extension, transfo et reconstruction + prolongement acte de production ou + dérog CA sur réciprocité)	C (extension, transfo et reconstruction + prolongement acte de production ou + dérog CA sur réciprocité)	C (extension, transfo et reconstruction + prolongement acte de production ou + dérog CA sur réciprocité)
Exploitation forestière			

	UC		UH
	UC1	UC2	
Destinations et sous destinations			
HABITATION			
Logement	A	C (extensions habitations/annexes maxi 50m²/changement destination avec création maxi d'1 log.)	A
Hébergement	A	I	A
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	I	I
Restauration	C (périmètres centralités/parcours marchand/en réhabilitation avec ou sans extension via changement de destination	C (périmètres centralités/parcours marchand/en réhabilitation avec ou sans extension via changement de destination)	C (en réhabilitation avec ou sans extension via changement de destination)
Commerce de gros	I	I	I
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	I	I
Hôtels	A	I	A
Autres hébergements touristiques	C (sauf campings)	I	C (sauf campings)
Cinéma	I	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	A	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	A	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A
Salles d'art et de spectacles	A	A	A
Equipements sportifs	A	A	A
Autres équipements recevant du public	A	A	A
Lieux de culte	C (extension sur Annonay) et I sur autres communes	I	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	C (pas nuisance/150m² SP maxi/pas ICPE autorisation et déclaration	C (pas nuisance/150m² SP maxi/pas ICPE autorisation et déclaration	C (pas nuisance/150m² SP maxi/pas ICPE autorisation et déclaration
Entrepôts	I	I	I
Bureaux	A	A	A
Cuisines dédiées à la vente en ligne	I	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	C (extension, transfo et reconstruction + prolongement acte de production ou + dérog CA sur réciprocité)	C (extension, transfo et reconstruction + prolongement acte de production ou + dérog CA sur réciprocité)	C (extension, transfo et reconstruction + prolongement acte de production ou + dérog CA sur réciprocité)
Exploitation forestière	I	I	I

	UJ	UE	UI	UX
Destinations et sous destinations				
HABITATION				
Logement	C (extension log. Existant sans nouvelle création/annexes 50m² maxi/changement destination avec ou sans extension et pas création nv log.)	C (si log. De fonction ou sociaux)	I	I
Hébergement	I	A	I	I
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	I	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	I	C (si Surface vente sup à 300 m²)
Restauration	I	I	C (si restau d'entreprises)	A
Commerce de gros	I	I	I	A
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	C (périmètres centralités/parcours marchand/ICPE déclaration)	C (si prestations dédiées aux salariées entreprises de la zone)	C (si ICPE autorisation et enregistrement)
Hôtels	I	I	I	A
Autres hébergements touristiques	I	I	I	I
Cinéma	I	I	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	A	A	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	A	A	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	A
Salles d'art et de spectacles	A	A	A	A
Equipements sportifs	C (que les installations et aménagements + abris pour stockage matériel et maxi 30m² d'ES/affouillements et exhaussements/ mobilier pour activités sportives)	A	A	A
Autres équipements recevant du public	A	A	I	I
Lieux de culte	I	A	I	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	I	I	A	I
Entrepôts	I	I	A	A
Bureaux	I	I	I	I
Cuisines dédiées à la vente en ligne	I	I	I	A
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	I	I	I	I
Exploitation forestière	I	I	I	I

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
Secteurs Urbains Mixtes **1AU$_{indicée}$**	• La règle sur la mixité sociale est mise en place. • La règle sur les rez-de-chaussée d'activités concerne les commerces mais aussi les autres services ouverts au publics et les restaurants	• Voir chapitre Justifications règlementaires spécifiques

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
Secteurs Urbains Mixtes **Ux** **1AU$_{indicée}$**	• Mise en place de règles dérogatoires pour permettre les extensions des bâtiments existants (prolongement des façades et de la hauteur du faîtage existant).	• Les règles d'implantations sont revues mais il convient de prendre en compte les différents partis d'urbanisme qui se sont appliqués sur le territoire.
Secteurs Urbains Mixtes **1AU$_{indicée}$**	• Retrait par rapport au domaine public et aux limites séparatives • Mise en place d'une règle dérogatoire pour autoriser les constructions mitoyennes. • Mise en place d'un retrait entre deux bâtiments sur une même propriété : une distance minimum de 6 m • Une distance minimum est introduite entre un bâtiment principal et son annexe non accolée.	• Voir justification ci-avant • Mieux optimiser le foncier constructible avec des formes urbaines favorisant la sobriété énergétique. • L'objectif est de garantir des aérations suffisantes, proches de celles induites par l'application de l'article 4.2. Toutefois, les bâtiments principaux pourront être rapprochés pour tenir compte des enjeux de densification (si implantation en quinconce) • L'objectif est ici d'éviter un dévoiement de la règle qui autorise par dérogation à la règle générale une implantation des annexes dans les bandes de recul. La règle évitera qu'une transformation d'annexe accolée en extension vienne créer des problématiques de vis-à-vis. La mise en place d'une distance minimum permet de garantir le caractère non accolé et limite ensuite la transformation en extension du bâtiment principal.
Secteurs Urbains Mixtes **1AU$_{indicée}$**	• Les hauteurs sont revues en fonction des orientations du PADD : • Hauteurs semblables à l'existant en UA1a • R+5+C en UA2a, UB1 • R+3+C en UA2 • R+2+C en UA1, UB2, UH • R+1+C en UB3, UC	• Un double calcul de la hauteur est mis en place (voir justification ci-avant)
UI / UX	• La hauteur est fixée à 15m	• Le foncier économique est limité par le SCoT. Ainsi, le PADD vise à optimiser le foncier des zones artisanales et commerciales.

UE	• La hauteur n'est pas règlementée	• Le secteur UE a vocation à accueillir des équipements structurant, marqueurs urbains dans le tissu bâti. Ainsi, la hauteur doit pouvoir être adaptée aux projets d'intérêt général proposés.
Secteurs Urbains Mixtes **1AU$_{indicée}$**	• Absence de CES en UA et UB • Le CES du secteur UC et UH est fixé à 0,30	• Le CES dans le secteur UA et UB n'est pas règlementé puisque l'enjeu d'intégration urbaine est régulé par un autre outil : le pourcentage d'espaces éco-aménagés. • Le CES de 0,30 en UC et UH vise : - à limiter l'apport de population nouvelle dans les secteurs plus éloignés des pôles générateurs de déplacement - à mieux prendre en compte, le cas échéant, la difficulté liée à la mise en place d'un système d'assainissement individuel.
UI / UX	• Le CES n'est pas règlementé	• Le foncier économique est limité par le SCoT. Ainsi, le PADD vise à optimiser le foncier des zones artisanales en régulant la densité uniquement avec l'intégration paysagère (espaces verts).

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
Secteurs Urbains Mixtes **1AU$_{indicée}$**	• Précision apportée sur l'implantation des murs de soutènement : o Distinction entre mur de soutènement et mur de remblais o Encadrement des terrasses successives	• la règle vise à assurer une meilleure intégration par rapport au TN
	• Mise en place de règles sur l'aspect extérieur des bâtiments patrimoniaux.	• Les dispositions règlementaires sur les bâtiments patrimoniaux pour assurer le respect des rythmes de façade dans les projets de réhabilitation.
	• La mise en place de possibilités de toiture-terrasse	• L'objectif est ici de faciliter la réalisation d'espaces extérieurs pour les logements en étage. En effet, le PLU vise à encourager le collectif et le semi-collectif ce qui nécessite d'autoriser des espaces privatifs extérieurs généreux qui correspondent à la demande.
	• Assouplissement sur les possibilités de réaliser des lucarnes et des fenêtres de toit.	• L'objectif est ici de ne pas contraindre les projets de réhabilitation notamment des combles : traduction des objectifs de modération de la consommation de l'espace définis dans le PADD.
	• Possibilité de réaliser des toitures plates ou terrasses pour les annexes non accolées. Idem avec assouplissement sur l'aspect extérieur des petites annexes de moins de 5 m2 d'emprise au sol.	• Les annexes non accolées sont des petits volumes et autoriser des toitures terrasses permet de mieux les différencier du bâtiment principal et donc le mettre en valeur.
	• Précision sur les reculs des haies végétales en limite du domaine public.	• Cette disposition vise à faciliter l'entretien des voies et des dépendances.
UE	• Non règlementé	• Il apparaît nécessaire de ne pas figer trop strictement les règles d'aspect pour les secteurs d'équipement afin de permettre la réalisation de projet architecturaux marquant ainsi l'identité du territoire au travers de ses équipements.
UI / UX	• Les enseignes devront être intégrées à la façade	• L'objectif est d'assurer une certaine cohérence dans le paysage urbain, y compris dans les secteurs urbains spécifiques.

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
Secteurs Urbains Mixtes **1AU$_{indicée}$**	• Il est imposé X% d'espaces verts de éco-aménagés.	• Les espaces verts participent à l'intégration paysagère des projets. Avec la densification urbaine encouragée par le PLU, cette notion vise à maintenir une ambiance paysagère et des îlots de fraîcheur. Ils favorisent aussi l'infiltration des eaux pluviales.
	• Les retraits par rapport aux limites de propriété des murs de soutènement et des murs de remblais sont précisés	• Les murs de soutènement peuvent s'implanter jusqu'en limite de propriété puisqu'ils ne rehaussent pas le TN donc ne créent pas de nuisance au voisinage. Un mur de remblais

		vient rehausser le TN pour aménager généralement une terrasse, ce qui constitue un lieu d'usage privilégier. Ainsi, le retrait est plus important (2m) pour les murs de plus de 1m, tout en restant moins contraignant que pour le bâtiment principal pour permettre des aménagements autour.
UE	• Non règlementé	• Il apparaît nécessaire de ne pas figer trop strictement les règles d'aspect pour les secteurs d'équipement afin de permettre la réalisation de projet architecturaux marquant ainsi l'identité du territoire au travers de ses équipements.
UI / UX	• Il est imposé 10% d'espaces verts de pleine terre	• Le foncier économique est limité par le SCoT. Ainsi, le PADD vise à optimiser le foncier des zones artisanales en régulant la densité uniquement avec l'intégration paysagère (espaces verts). La qualité paysagère des secteurs d'activités participe à leur attractivité.

Art 7 : Stationnement		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
Secteurs Urbains Mixtes **1AU$_{indicée}$**	• Absence de règle quantitative de stationnement dans le cadre des réhabilitations en secteur UA1a et 1 place/logement dans le cadre de construction neuve	• L'objectif est ici de favoriser les projets de réhabilitations dans les contextes fonciers compliqués et tenir compte des besoins plus faibles en stationnement
	• UA1 : Possibilité de permettre des évolutions du bâti existant sans engendrer de demande supplémentaire en stationnement	• L'objectif est ici de favoriser les projets de réhabilitations dans les contextes fonciers compliqués mais sous réserve de ne pas aggraver le définit en stationnement existant (donc application de la règle si pas de création de nouveau logement)
	• Absence d'obligation de réaliser la moitié des places couvertes.	• Éviter d'imposer des stationnements en sous-sol qui génèrent des couts de construction plus élevés et des mouvements de terre plus volumineux.
	• Rappel que la réalisation de stationnement vélos est obligatoire pour les habitations.	• Rappel du PADD : Faciliter la pratique du vélo en milieu urbain.
UI	• Des règles de stationnement dégressives pour les SP industrielles	• Le principe d'une règle dégressive est mis en place pour tenir compte des enjeux propres à l'industrie (densité d'emploi/m^2 SP plus faible que pour les bureaux, …).
	• Des règles concernant les cycles ont été ajoutées	• Les règles correspondent à un stationnement cycle par tranche de quatre places voitures. L'objectif est ici d'encourager la pratique du vélo dans les déplacements domicile-travail.

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
Tous secteurs		

	• Les profils de voirie plus faibles sont prévus (6m dont trottoir ou 4m dont espace sécurisé pour piéton en cas de sens unique). La règle sur les rétrécissements de voirie sur 50m linéaires est mise en place pour tenir compte du caractère contraint de certaines voiries existantes notamment en tissu ancien. • Le pourcentage de la pente des aires de retournement est précisé.	• L'objectif est ici d'encourager des profils plus contraints, limitant les vitesses. • L'objectif est ici d'assurer la sécurité.

Art 9 : Réseaux		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
Tous secteurs	• AEP : Les règles restent dans l'esprit des PLU communaux • EU : raccordement obligatoire ou dispositions spécifiques si ANC • EP : Évolution des règles sur la gestion des eaux pluviales, afin de promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales en limite du domaine public • Réseaux secs : Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire. • Déchets : Des règles complémentaires ont été mises en œuvre pour assurer la gestion des ordures ménagères.	• Il est impératif que toute construction puisse être desservie par le réseau public d'eau potable. • Traduction des dispositions prévues au schéma directeur • Traduction d'une politique environnementale visant à lutter contre l'assèchement des sols. • Il est simplement précisé que les projets doivent anticiper la desserte haut débit en prévoyant les branchements nécessaires même si le réseau ne dessert pas encore le secteur. • Déchets : les règles sont fixées en accord avec la règlementation du service gestionnaire.

3.4 Les secteurs de développement (urbanisation future) à destination principale d'habitat

Le PLUiH distingue deux types de zones à urbaniser : Celles dont les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour accueillir le développement urbain escompté : classement en 2AU, et celles dont les réseaux ont une capacité suffisante : 1AU.

De nombreuses communes disposent de zones à urbaniser sauf Bogy, Limony, Le Monestier, Saint-Clair, Talencieux, Thorrenc, Vinzieux.

Il s'agit soit des petites communes pour lesquelles les capacités de construction autorisées n'ont pas permis d'ouvrir des zones à l'urbanisation, soit des communes qui disposaient de potentiels à l'intérieur de leur tissu urbain suffisant (densification en dents creuses et coups partis notamment).

Toutes les zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat se trouvent dans ou à proximité des centralités des communes sur les tènements importants ou stratégiques sur le territoire.

Les sites ont été déterminés en tenant compte de nombreux critères : l'absence de risques, de nuisances, d'enjeux environnementaux, leur localisation à l'intérieur des enveloppes urbaines ou en accroche directe, une desserte piétonne correcte…

Le choix de zonage entre 1AUA et 1AUB relève du niveau de polarité le de la commune et des densités attendues sur son territoire, de la situation géographique dans la commune et des capacités de densification.

■ **14 zones 1AU indicées, dont**

- **1 zone 1AUA2** : respectent les règles de la zone UA1
- **11 zones 1AUB1, 2 OU 3** : respectent les règles de la zone UB
- **2 zones 1AUC1** : respectent les règles de la zone UC

■ **7 zones 2AU,**

- **7 zones 2AU** : qui lors de leur ouverture à l'urbanisation respecteront les règles de la zone U correspondant.

La zone 1AUA2 concerne les communes de :

- Saint-Marcel-lès-Annonay

La zone 1AUB1 concerne les communes de :

- Annonay

La zone 1AUB2 concerne les communes de :

- Annonay
- Boulieu-lès-Annonay
- Davézieux
- Peaugres
- Quintenas
- Roiffieux
- Saint-Marcel-lès-Annonay
- Savas
- Vernosc-lès-Annonay
- Villevocance

La zone 1AUB3 concerne les communes de :

- Annonay
- Ardoix
- Boulieu-lès-Annonay
- Brossainc

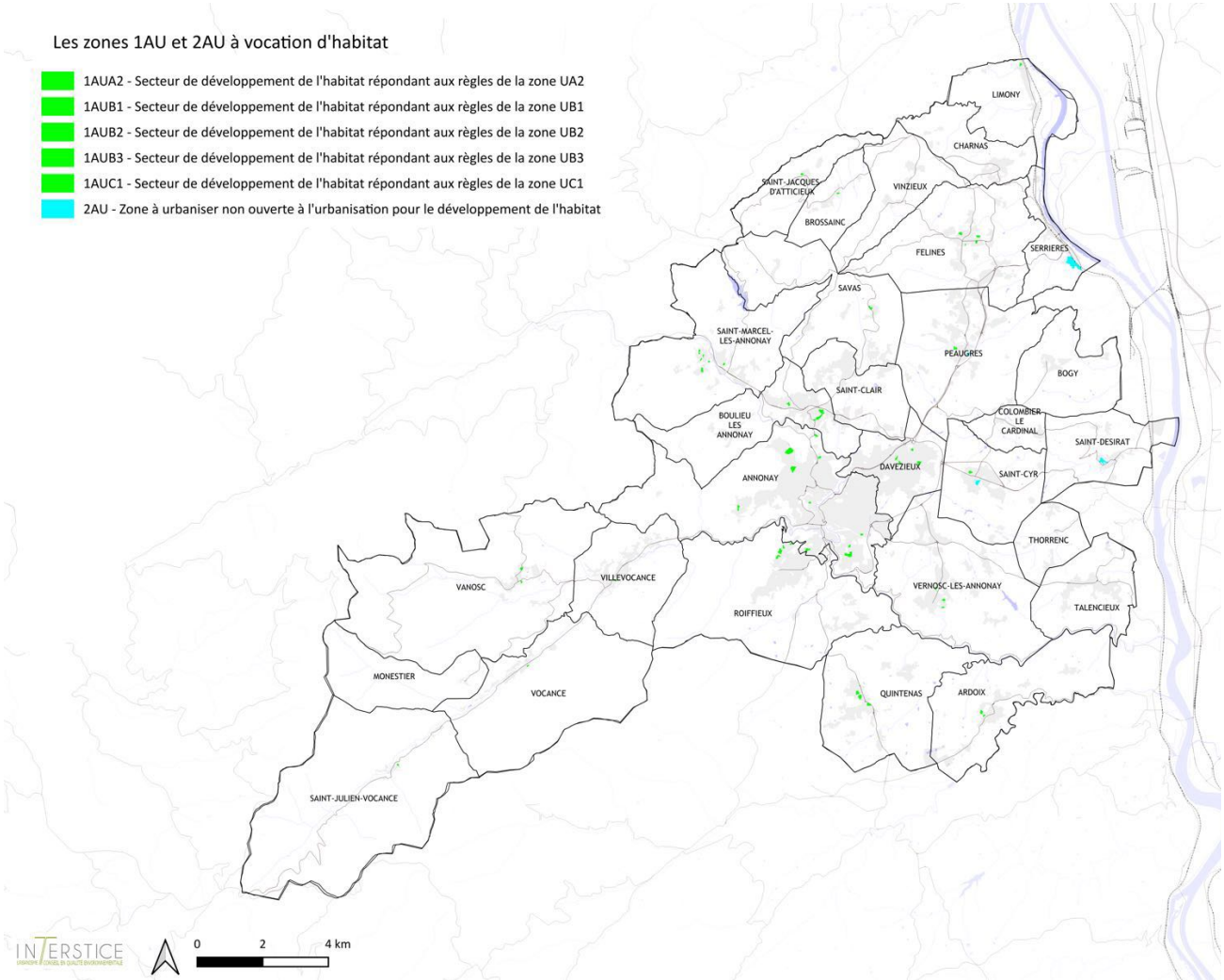
- Davézieux
- Félines
- Quintenas
- Roiffieux
- Saint-Cyr
- Saint-Marcel-lès-Annonay
- Saint-Julien Vocance
- Vanosc
- Vernosc-lès-Annonay
- Vocance

La zone 1AUC1 concerne les communes de :

- Limony
- Saint-Jacques-d'Atticieux
- Vernosc-lès-Annonay

La zone 2AU concerne les communes de :

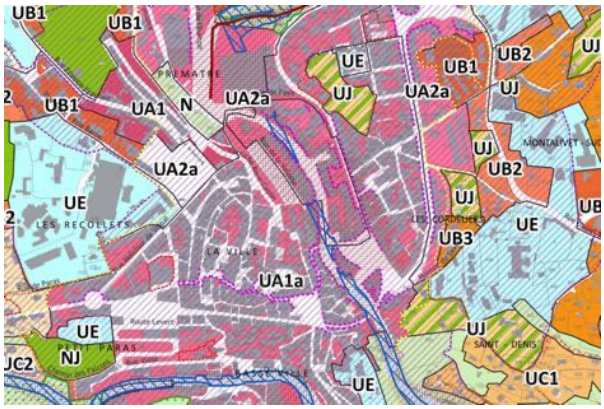
- Boulieu-lès-Annonay
- Davézieux
- Peaugres
- Saint-Cyr
- Saint-Désirat
- Serrières



3.5 Les principes de spatialisation de la traduction du PADD sur les zones urbaines mixtes

Rappel : les dents creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF

La ville d'Annonay

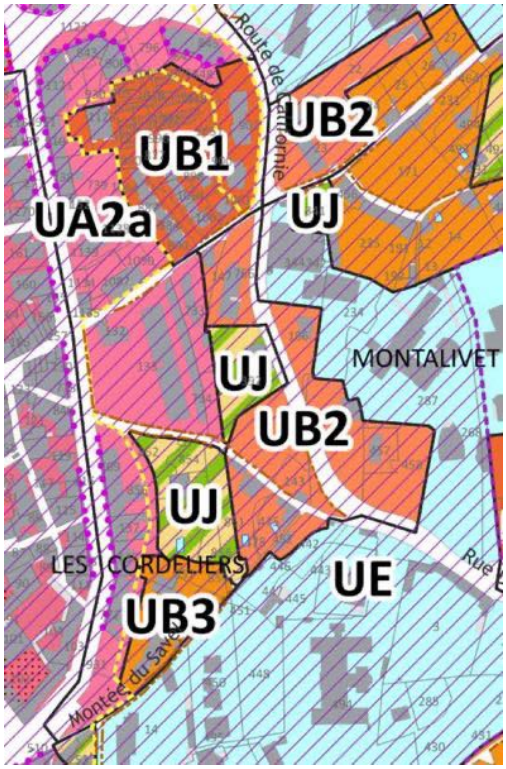


*Nota : la justification des zonages **UA1a** et **UA2a** sont décrites plus haut.*

Le PLUiH prévoit une multitude de site de renouvellement urbain sur ce secteur avec des densités élevées.

Un linéaire commercial a été inscrit pour renforcer la centralité du centre-ville et sa fonction commerciale. Ainsi, les commerces situés en rez-de-chaussée devront être maintenus sur plusieurs tronçons. Il s'agit globalement d'une reprise des linéaires commerciaux du PLU communal. Seuls 2 linéaires sont supprimés (trop excentrés) :

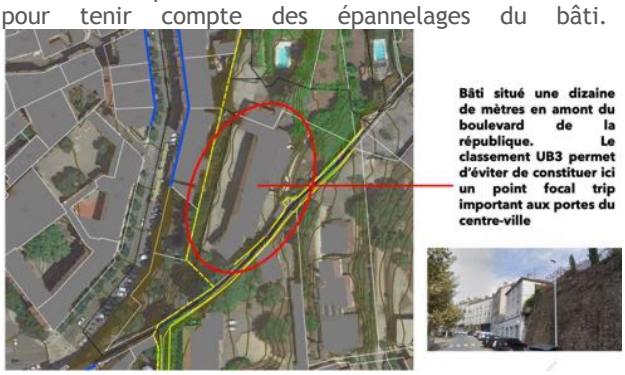
- Côté pair de la rue de Tournon
- Côté impair de la rue Boissy d'Anglas

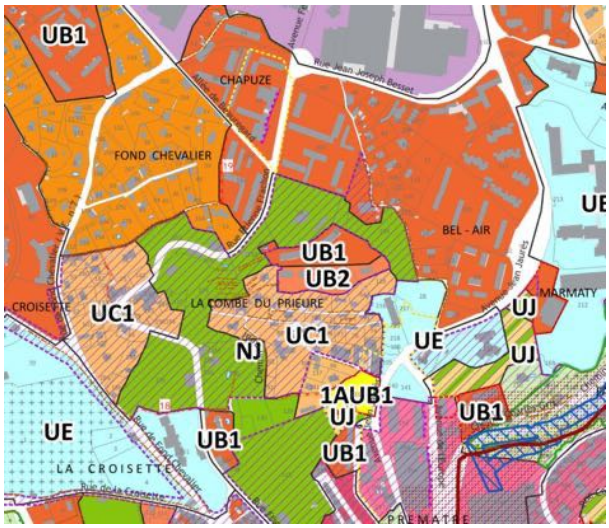


Dans la périphérie immédiate du centre-ville le zonage UB s'applique. Les secteurs dépendent notamment des capacités des voiries et du tissu bâti déjà existant.

Ainsi, à l'Est du boulevard de la République on retrouve essentiellement une zone UB1 au nord pour favoriser la production de logement au plus près du centre-ville. Le long la route de Californie, on retrouve aujourd'hui essentiellement de l'habitat individuel mais une mutation structurante est souhaitable vers du collectif dense. Ces opérations ayant vocation à se réaliser au coup par coup une densification type R+2+attique parait adaptée.

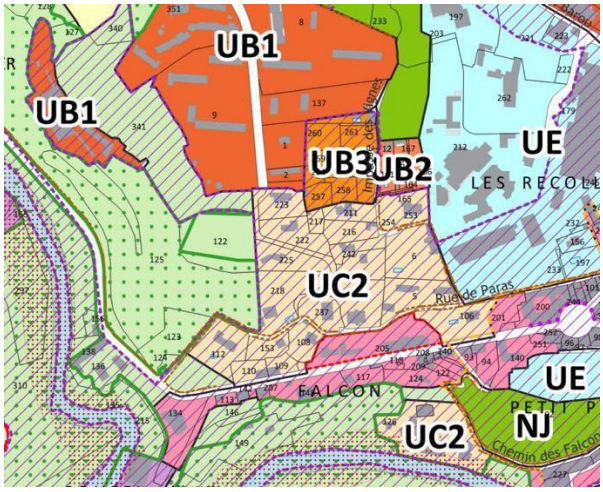
À noter aussi plus au sud le maintien d'un secteur UB3 pour tenir compte des épannelages du bâti.





Au Nord du centre-ville, le zonage UB1 est majoritaire pour accompagner la structuration de la polarité nord de la ville (proximité du centre commercial du Faya), en s'appuyant sur l'avenue Jean Jaurès et le chemin de Mignot. Toutefois, le chemin de Mignot marque une transition centre la ville dense et les débuts des coteaux du Montmiandon. Ainsi, côté Ouest, des hauteurs plus faibles seront recherchées (UB3).

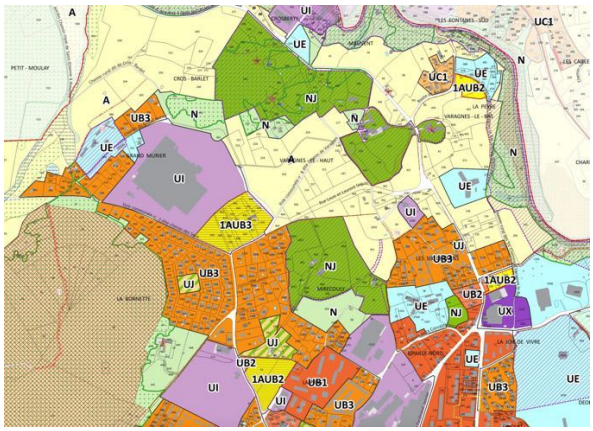
À noter que les secteurs situés le long de la Combe du Prieuré sont classés en UC1 pour tenir compte du profil très contraint de la voirie.



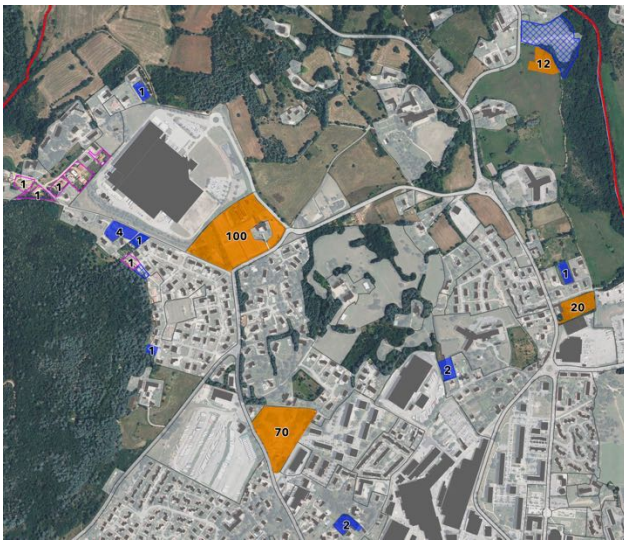
En entrée Ouest du centre-ville depuis la vallée de la Vocance (le long de l'avenue de Stalingrad), un secteur UC2 est prévu pour éviter de venir fragiliser encore plus les lectures paysagères à l'aval comme à l'amont. Seule la gestion du bâti existant est autorisée.

Une OAP imposant la reconversion d'un bâtiment vacant en logement social est aussi prévue.

Concernant les deux friches industrielles de la Cance, une zone est identifiée en UB1 pour donner plus de possibilités pour un projet de réhabilitation. L'autre friche, plus à l'aval, est classée en UC2 compte-tenu des problématiques de risques et d'axe de ruissellement.



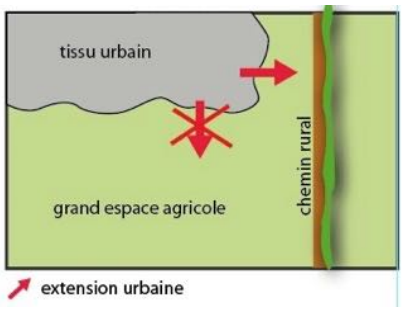
Pour atteindre le volume de production de logement demandé par le SCoT (rappel chiffre plancher d'environ 1 450 logements sur 15 ans), la mobilisation de foncier en extension est nécessaire. Le secteur Nord de la commune est le plus approprié en termes d'accessibilité au centre-ville. Ainsi, 3 OAP sont prévues ici en consommation d'ENAF (pour un total d'environ 200 logements, soit près de 15% de la production attendue) :

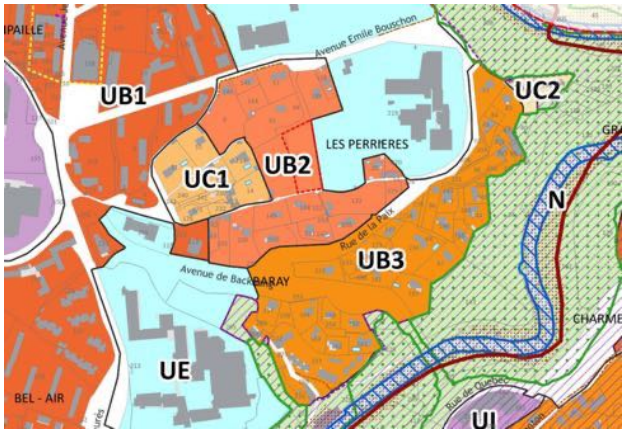


Seules quelques petits sites résiduels restent constructibles en extension sans OAP, pour appuyer une

limite claire d'urbanisation (en bleu sur le plan ci-dessus)

Principe de recherche d'une limite claire d'urbanisation





Le secteur du collège des Perrières présente des possibilités de densification (aujourd'hui essentiellement du pavillon). Ainsi, un zonage UB2 semble opportun. Seuls les terrains accessibles uniquement depuis le chemin de la Carrière sont classés en UC1 compte-tenu du profil étroit de la voie.

Une OAP en extension est prévue sur un terrain non bâti enclavé dans le tissu pavillonnaire du secteur pour enclencher une mutation des formes urbaines (R+2+attique). Les autres disponibilités en extension (en bleu ci-dessous) ne présentent pas une configuration adaptée pour imposer de la densité.

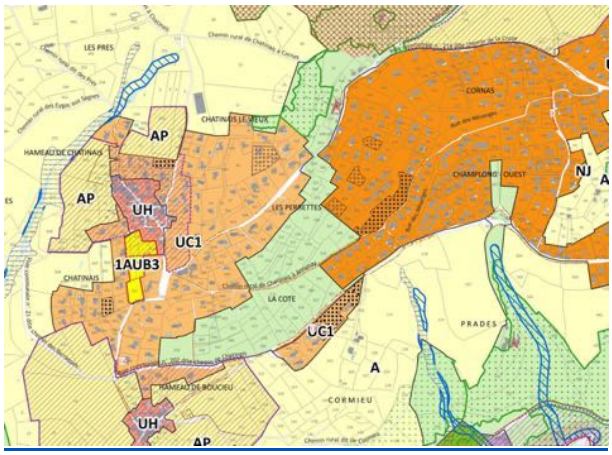


Les terrains à l'aval de la rue de la Paix sont classés en UB3 pour maintenir les perspectives paysagères sur le centre-ville (éviter de créer un masque paysager avec les constructions).



Ecran paysager

Un terrain est classé en UC2 compte-tenu de son accès et de du fait qu'il est ceinturé par la forêt.



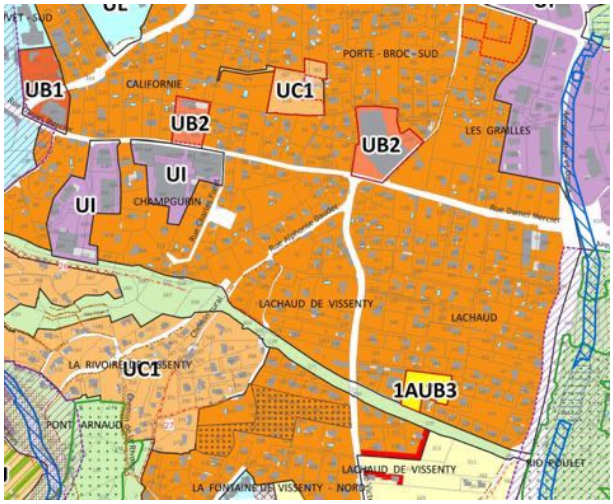
Sur le secteur du Mont Miandon, le zonage UB3 est le plus répandu : il faut encourager une densification de ce tissu pavillonnaire tout en tenant compte de la dominante pavillonnaire récente (le renouvellement urbain devrait rester limité du fait de l'âge récent du bâti). Ainsi des volumes R+1+attique semblent adaptés, et s'inscrira aussi dans la lecture paysagère des coteaux.

Les seules extensions urbaines correspondent à des parcelles permettant d'affirmer une limite claire d'urbanisation. Leur configuration ne permet pas la mise en place d'OAP.



Sur Chatinais, on retrouve clairement une coupure d'urbanisation, ce qui justifie des densités plus faibles de type UC1 et UH. Une OAP en extension est toutefois prévue pour mobiliser un terrain enclavé sans valeur agricole.

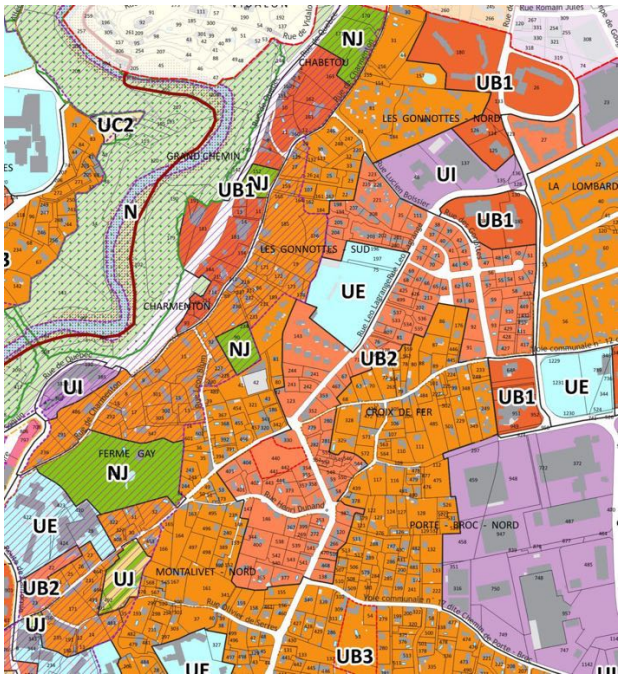




Le secteur de l'avenue Daniel Mercier devrait constituer à terme un gisement foncier en renouvellement urbain, du fait de sa proximité avec le centre-ville et des capacités des voiries. Toutefois, dans une logique de stratégie foncière, la priorité doit être donnée à la production de logements dans le centre-ville. Ainsi, à l'échelle des 10-15 prochaines années il est préférable de ne pas créer une offre trop importante de logements qui viendrait concurrencer le marché du centre-ville et participer à la spéculation foncière (plus les droits à construire sont importants plus le coût du foncier aura tendance à augmenter). Un classement en UB3 est donc adapté ici sur la durée du PLUiH. En revanche, des sites de renouvellement ont été identifiés sur le court terme. Sur ces sites, il convient de préfigurer la mutation souhaitée à terme avec des OAP et un zonage UB2.

À noter aussi la présence d'un site avec des difficultés d'accès (terrain partiellement enclavé). Une OAP est

mise en place pour traiter ces questions d'accès et un zonage UC1 semble s'imposer ici par rapport à cette problématique.



Le secteur de la rue Léo Lagrange présente les mêmes caractéristiques que l'avenue Daniel Mercier, d'où une réponse règlementaire semblable. Ainsi le zonage UB3 est privilégié, pour :

- Éviter de favoriser une densification qui serait concurrentielle aux projets de rénovations du centre-ville (rappel : vacance importante)
- Éviter une densification non encadrée alors que le réseau viaire ne permet pas toujours d'absorber des opérations de 50 logements/ha

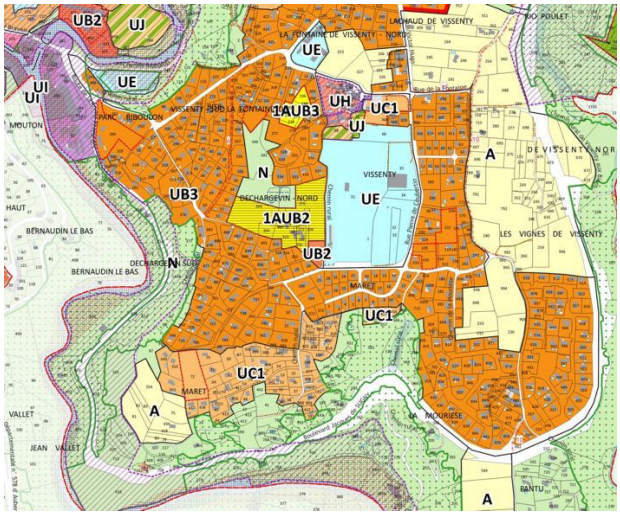
Toutefois, et afin de mieux lier densité et mobilités alternatives à la voiture individuelle, une partie du secteur est reclassés en UB2, permettant ainsi une mutation du tissu pavillonnaire vers l'habitat collectif.

Le zonage UB2 est défini en foncrtion du tracé de la ligne de transport en commun structurante (ligne 1).



Toutefois, la partie Sud du chemin de la Muette reste classée en secteur UB3, puisqu'il s'agit d'une séquence paysagère d'approche du centre-ville avec voie en descente : le maintien en UB3 permettra de conserver des ouvertures paysagères.





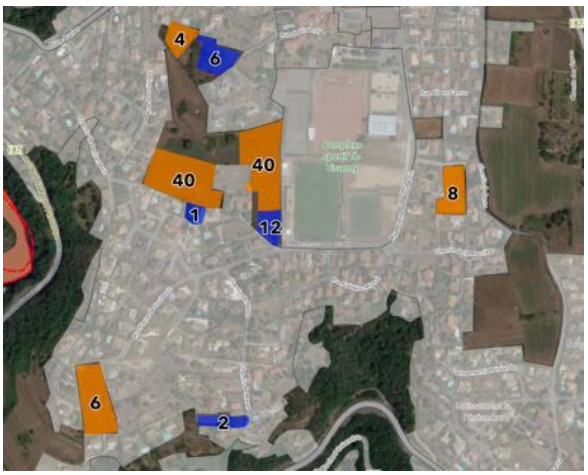
Le secteur de Vissenty a connu un développement pavillonnaire plus récent. Ainsi, la mutation au coup par coup de ce tissu impose un classement en UB3 pour :

- Éviter de favoriser une densification qui serait concurrentielle aux projets de rénovations du centre-ville (rappel : vacance importante)
- Éviter une densification non encadrée alors que le réseau viaire ne permet pas toujours d'absorber des opérations de 50 logements/ha

Le développement en extension a été fortement réduit par rapport au PLU communal pour tenir compte de cette densification plus mesurée. Les ENAF interstitiels restants (donc ceinturés de constructions) font l'objet d'OAP pour imposer une densité de l'ordre de 30/40 logements / ha (permis par le règlement UB3). En revanche, un site plus important en extension est

maintenu mais avec des formes urbaines plus denses (1AUB2).

Une OAP de renouvellement urbain est aussi définie.



BILAN POTENTIEL FONCIER - ANNONAY			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
181	500	97	778

** rappel : les dents creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier représentant 690 logements :

- Renouvellement urbain : 426 (dont une grande partie avec OAP)
- Changements de destinations potentiels en A/N : environ 100 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : environ 141 logements
- La reconversion des friches industrielles de la Cance
- La poursuite de la lutte contre la vacance en centre-ville

Avec un total de 1445 logements, le projet est donc compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés au SCoT.

Les communes polarités d'agglomération

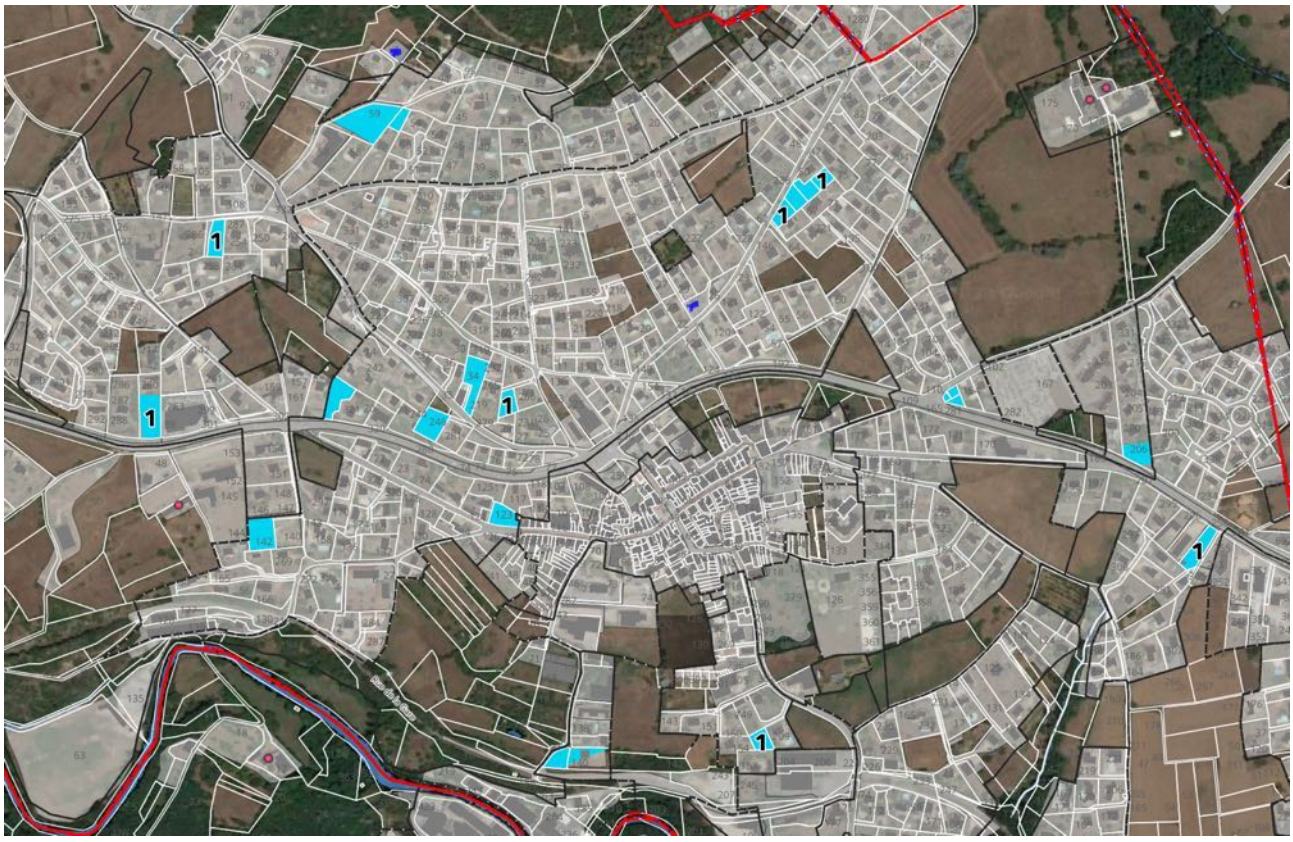
BOULIEU-LÈS-ANNONAY

Le contexte global de la commune :

- *Le SCoT fixe une production de logement sur du foncier non bâti à environ 170 logements maximum.*
- *Trois périmètres d'OAP du PLU communal de 2019 (en extension sur des ENAF) ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme récentes (pour un total d'environ 117 logements). Ces projets n'étant pas débutés au moment du débat du PADD, ces programmes et cette consommation foncière sont comptabilisés sur le temps du PLUiH. Les OAP sont maintenues puisque les travaux n'ont pas été réalisés.*
- *Environ 15 logements ont aussi déjà été autorisés sur du foncier non bâti. Ces projets n'étant pas débutés au moment du débat du PADD, ces programmes et cette consommation foncière sont comptabilisés sur le temps du PLUiH.*

Ainsi, environ 132 logements sont déjà « contraints » sur les 170 logements maximum prévus dans le PLUiH.

L'enveloppe urbaine compte de nombreuses petites dents creuses, dont les emprises ne permettent pas d'imposer une densification. Cela représente environ 23 logements.

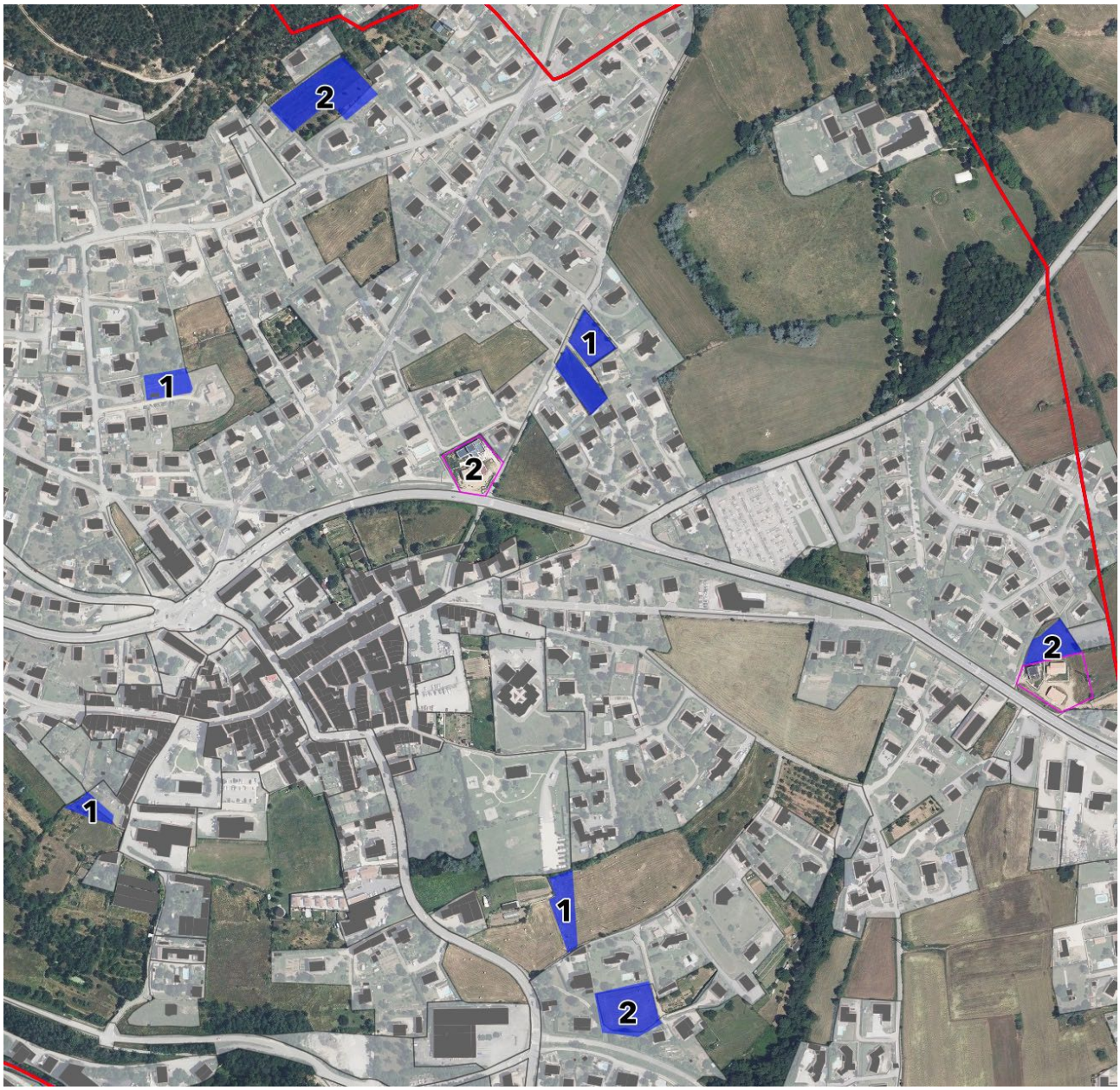


En bleu clair les petites dents creuses dans l'enveloppe urbaine

La commune a identifié 2 sites en extension pour accueillir des projets de densité (2 OAP pour un total de 10 logements).

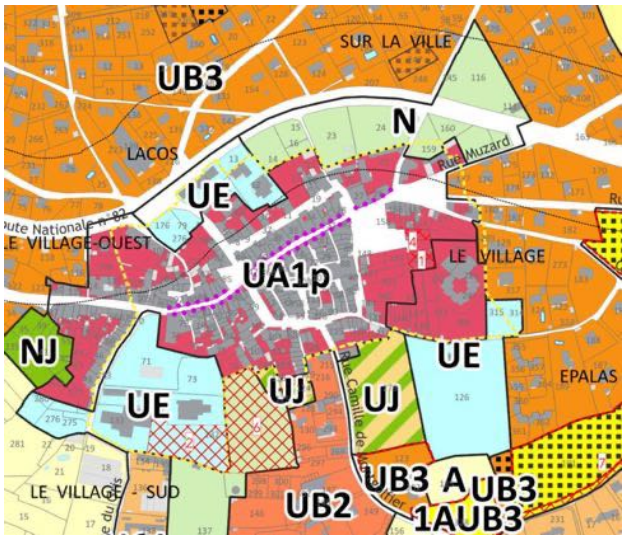
Ainsi, l'enjeu a donc été de limiter strictement la consommation d'ENAF supplémentaire pour rester compatible avec le SCoT.

Sont uniquement maintenus constructibles en extension les espaces interstitiels dont les dimensions, les capacités des réseaux et les situations impliquent nécessairement un classement en zone U :



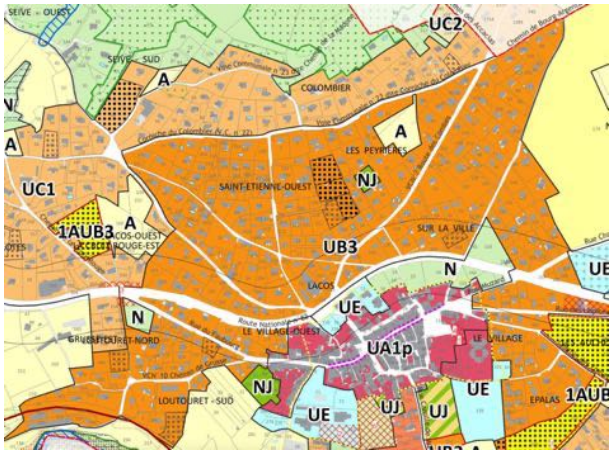
En bleu foncier les terrains consommant des ENAF maintenus en U (hors coups partis)

Cela représente environ 10 à 15 logements.



Les espaces naturels ouverts encore présents de part et d'autre de la RD820 sont maintenus en secteur naturel afin de tenir compte des nuisances pour les habitations et de mettre en scène la silhouette du cœur de bourg traditionnel (éviter des bâtiments « écran »). De plus, le secteur classé N au nord de la RD820 est déclaré à la PAC.





La périphérie immédiate du centre-bourg est composée d'habitat pavillonnaire relativement récent, dont le renouvellement devrait rester limité sur les 10-15 prochaines années. Puisque ces secteurs sont situés à moins de 10-15 minutes à pieds des commerces/services du centre-bourg, il s'agit ici des espaces prioritaires de densification, d'où un classement en UB3 qui permettra une évolution des formes urbaines qui s'inscrira plus facilement dans un contexte pavillonnaire qui restera dominant à moyen terme.

La route du Colombier marque la limite entre l'espace prioritaire de densification et les secteurs UC1 au développement plus limité (transition avec l'espace naturel).

Les espaces interstitiels (dents-creuses apparentées à des ENAF) sont reclassées en zone agricoles. Le secteur A à l'aval de la route du Colombier est par ailleurs déclarée à la PAC.

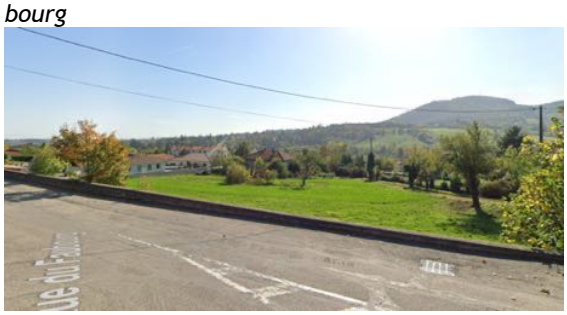
La zone A située à l'Est de la zone 1AUB3 de Croix Rouge présente quant à elle une superficie compatible avec l'exercice d'une activité agricole.

La zone N située au niveau de la rue du Faubourg présente une surface d'environ 3 000 m2. Il s'agit donc d'un espace naturel/agricole fonctionnel. Malgré son positionnement, sa mobilisation dans le projet urbain n'est pas permise pour rester compatible avec le SCoT. Il est préférable de ne pas rendre ce terrain constructible à court terme et de le mobiliser à plus long terme en prévoyant de la densité

Seuls quelques ENAF interstitiels de moins de 5 000 m2 sont maintenus en constructibles puisque les accès/configurations ne permettent pas de densification. Différer leur urbanisation pour imposer une densité plus tard n'est donc nécessaire ici. A noter que le périmètre orange fait quant à lui l'objet d'une OAP de densité, même si la configuration ne permettra pas de dépasser les 12 logements/ha.



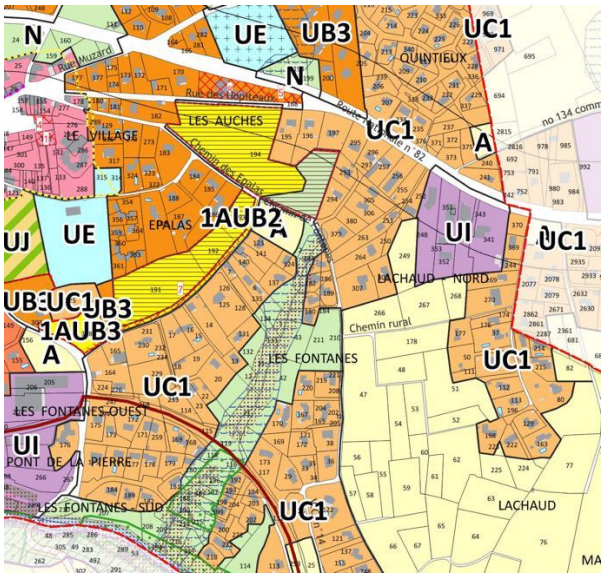
Isochrome de 10-15 minutes à pied autour du cœur de bourg



Secteur N rue du Faubourg

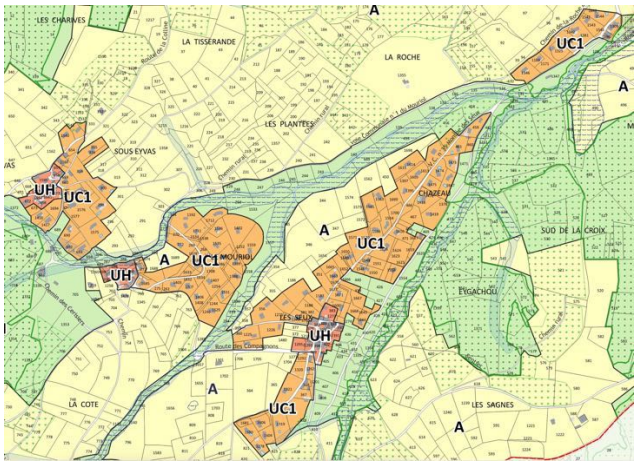


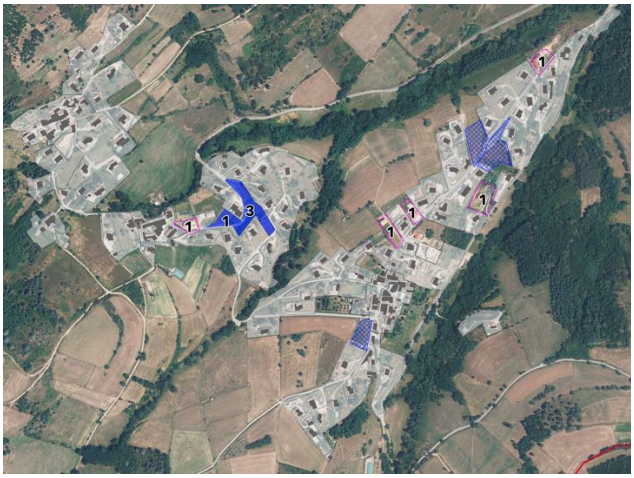
La frange Sud-Est du bourg est classée en UC1 puisque plus éloignée de la centralité. Les limites des zones constructibles se sont attachées aux limites actuelles de l'enveloppe urbaine. Seuls quelques ENAF interstitiels entre 1500 et 2500 m2 sont maintenus en constructibles puisque ceinturés de constructions. Leur localisation n'est pas adaptée pour imposer de la densité (hors espaces prioritaires de densification).





Dans le secteur des hameaux des Seux, du Mouriol et des Eyvas, les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, tout en intégrant les nombreux coups partis





le batis construit depuis 2020

les coups partis après 2019

BILAN POTENTIEL FONCIER - BOULIEU-LÈS-ANNONAY			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
41	131	14	186

** rappel : les dents creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Renouvellement urbain : restera à la marge sur la commune à l'échelle du PLUiH
- Changements de destinations potentiels en A/N : environ 6 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : environ 50 logements

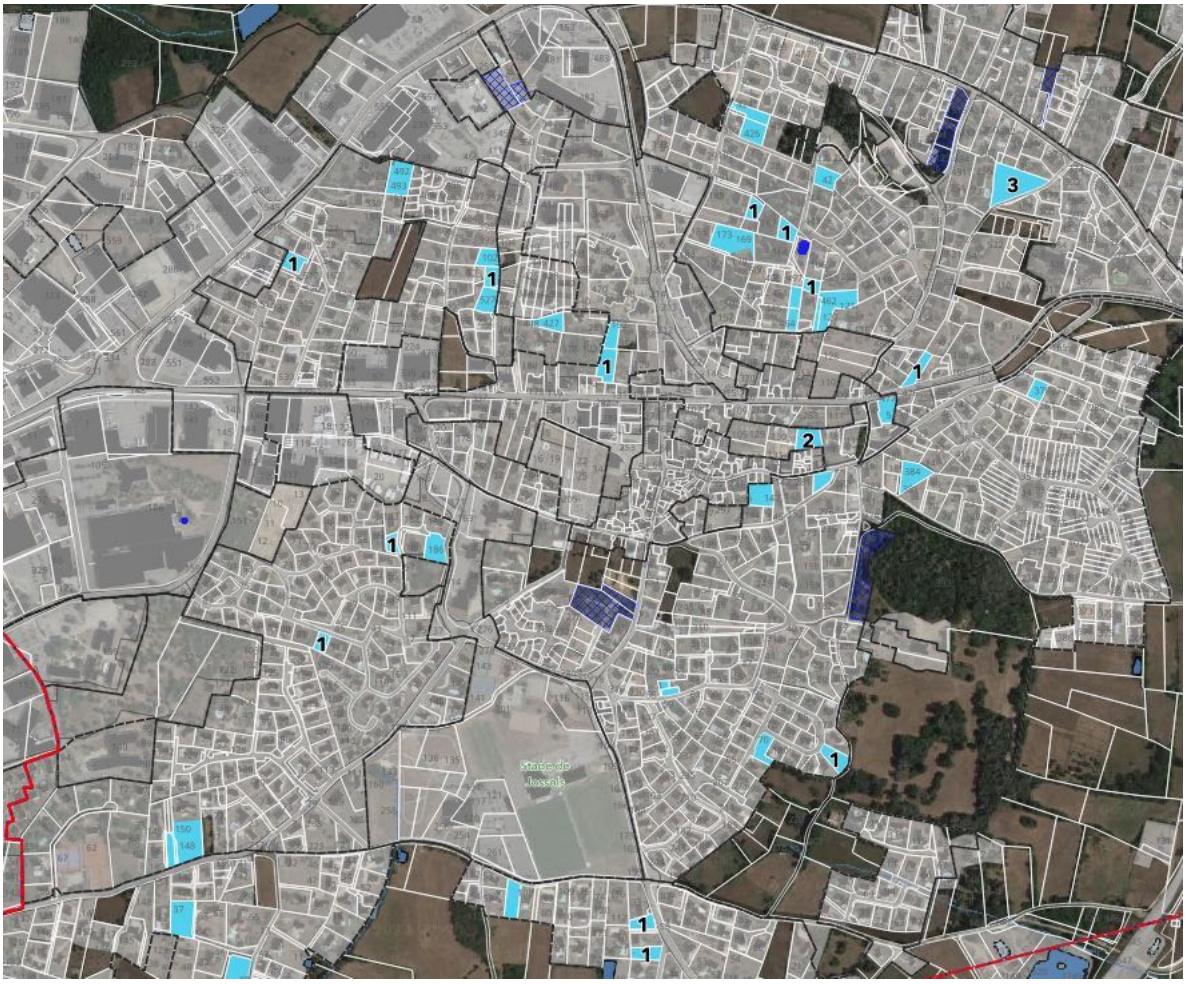
Le projet est donc compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

DAVÉZIEUX

Le contexte global de la commune :

- *Le SCoT fixe une production de logement sur du foncier non bâti à environ 225 logements maximum.*
- *Environ 15 logements ont aussi déjà été autorisés sur du foncier non bâti. Ces projets n'étant pas débutés au moment du débat du PADD, ces programmes et cette consommation foncière sont comptabilisées sur le temps du PLUiH.*

L'enveloppe urbaine compte de nombreuses petites dents creuses, dont les emprises ne permettent pas d'imposer une densification. Cela représente environ 70 logements.



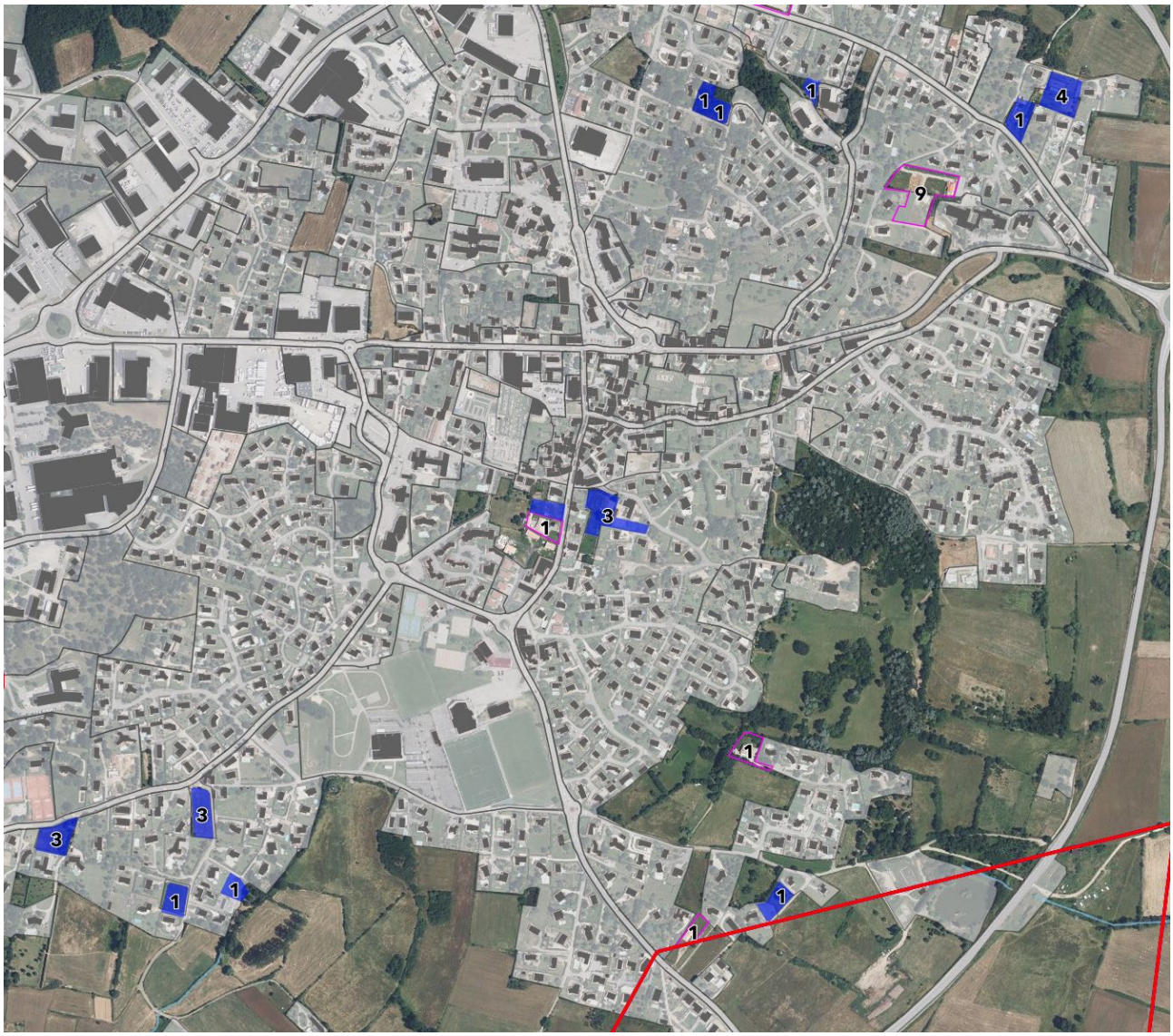
En bleu clair les petites dents-creuses dans l'enveloppe urbaine

En quadrillé bleu foncer les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

Pour traduire les orientations du PADD en matière de production de logement et de limitation de la consommation foncière, le règlement graphique s'est attaché :

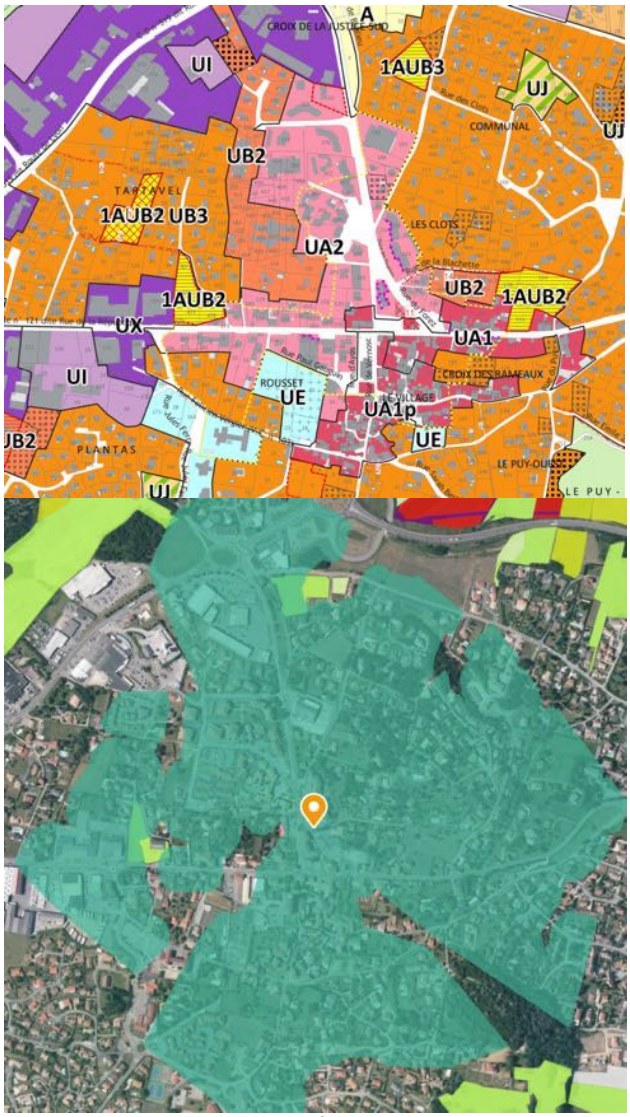
- *A identifier les gisements de densification possibles au sein de l'enveloppe urbaine actuelle en prévoyant notamment 4 OAP en intensification urbaine*
- *A limiter strictement la consommation d'ENAF supplémentaire pour rester compatible avec le SCoT. Hormis quelques ENAF interstitiels dont la configuration ne permettant pas d'imposer de la densité (taille ou localisation en secteur UC1), ces ENAF mobilisés font l'objet de 5 OAP.*

Sont donc uniquement maintenus constructibles en extension sans OAP les espaces interstitiels dont les dimensions, les capacités des réseaux et les situations impliquent nécessairement un classement en zone U :



En bleu foncier les terrains consommant des ENAF maintenus en U (hors coups partis et hors OAP)

Cela représente environ 25 logements.



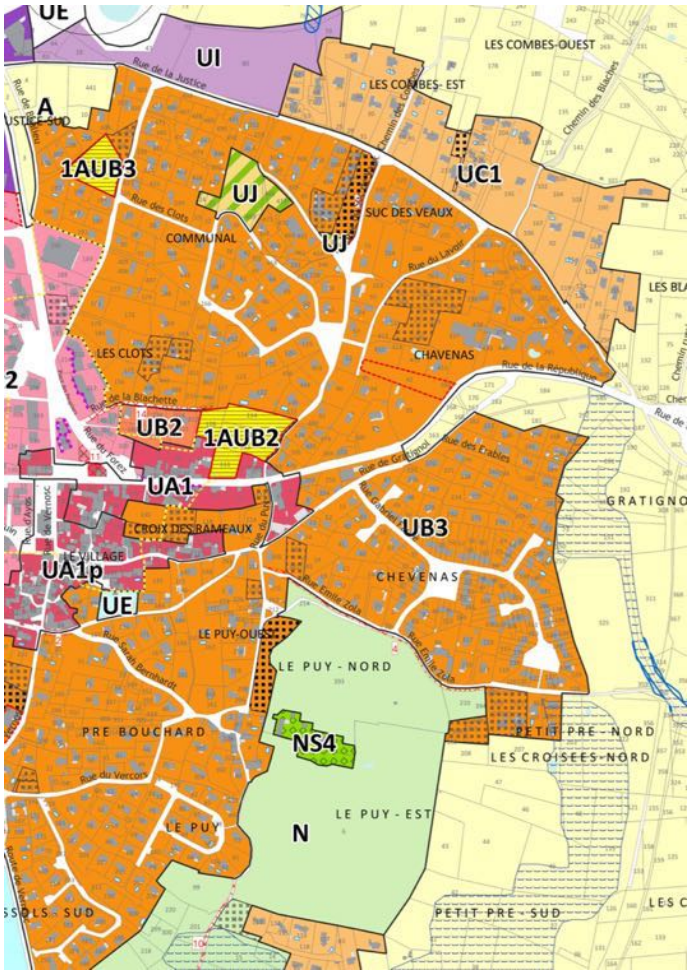
Isochrome de 10-15 minutes à pied autour du cœur de bourg

Les espaces au contact direct du centre-bourg sont classés en UB2 pour venir renforcer la centralité. Il en est de même le long de la rue de la Blanchette, qui doit être confortée (emplacement réservé).

La rue de la République doit voir sa lecture urbaine renforcée, d'où un classement en UA2 qui permet des hauteurs allant jusqu'à R+3+combles.

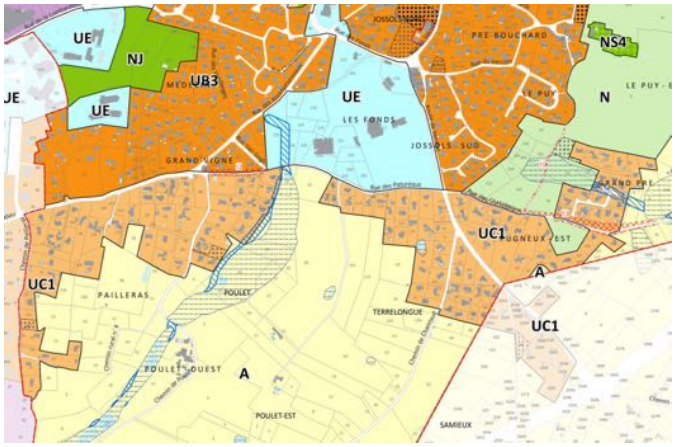
Les disponibilités foncières sur foncier non bâti sont classées en 1AU pour imposer une opération d'ensemble avec du collectif R+2+combles, même s'ils sont situés dans un contexte pavillonnaire. Cela permet de proposer des densités avec des parts importantes de logement social. L'OAP garantit aussi une gestion qualitative des interfaces avec l'habitat individuel environnant. L'espace prioritaire de densification (UA, UB) correspond à une distance de 10-15 minutes à pied des commerces du centre-bourg.

Les secteurs pavillonnaires récents sont compris dans ces espaces prioritaires de densification. En l'absence d'OAP sur ces fonciers déjà bâtis, un classement en UB3 permettra une évolution des formes urbaines qui s'inscrira plus facilement dans un contexte pavillonnaire qui restera dominant à moyen terme.



La frange Est est aussi dans l'espace prioritaire de densification d'où un classement en UB3.

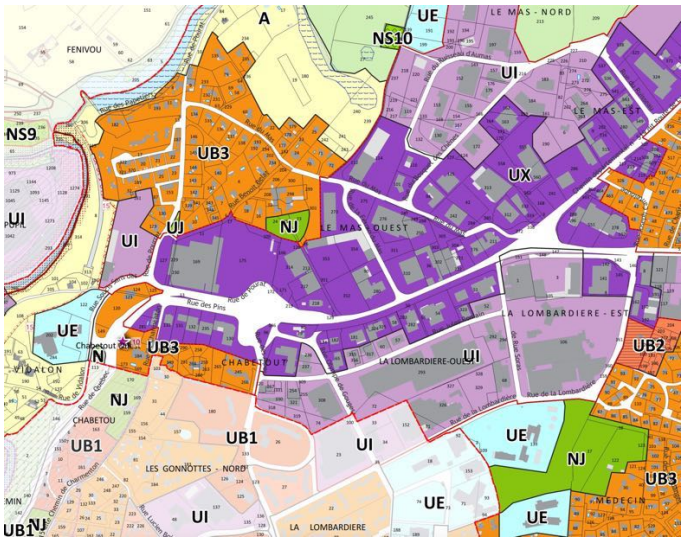
La rue de la Justice marque la limite avec l'espace de transition, qui est, par conséquent, classé en UC1.



Sur la frange Sud, la rue des Paturaux et le chemin des châtaigniers marquent la limite avec l'espace de transition avec le paysage plus agricole : le développement doit donc rester plus limité (UC1) pour ne pas accroitre la pression sur la ceinture agricole.

Seuls quelques espaces interstitiels sont maintenus constructibles en extension en zone UC1 donc non voués à accueillir une densité forte. Toutefois, un secteur fait aussi l'objectif d'une OAP de densité puisqu'il s'agit d'une dent-creuse de plus de 3 000 m2 rendant obligatoire le mise en place d'une OAP. La densité est toutefois adaptée à la configuration du site (densité moindre exigée que sur les secteurs plus centraux).





Le secteur en limite avec Annonay est fortement marqué par la zone du Mas (UI et UX).

Un site de densification est identifié avec une OAP donc classé en UB2. Pour les autres fonciers déjà bâtis, il s'agit ici essentiellement d'habitat pavillonnaire et la densification « au coup par coup » non cadrée par OAP doit rester compatible avec ce contexte (d'où un classement UB3).

BILAN POTENTIEL FONCIER – DAVÉZIEUX			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
97	136	16	249

** rappel : les dents creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Renouvellement urbain : environ 75 logements (dont une grande partie cadrée par des OAP)
- Changements de destination potentiels en A/N : environ 6 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : environ 65 logements

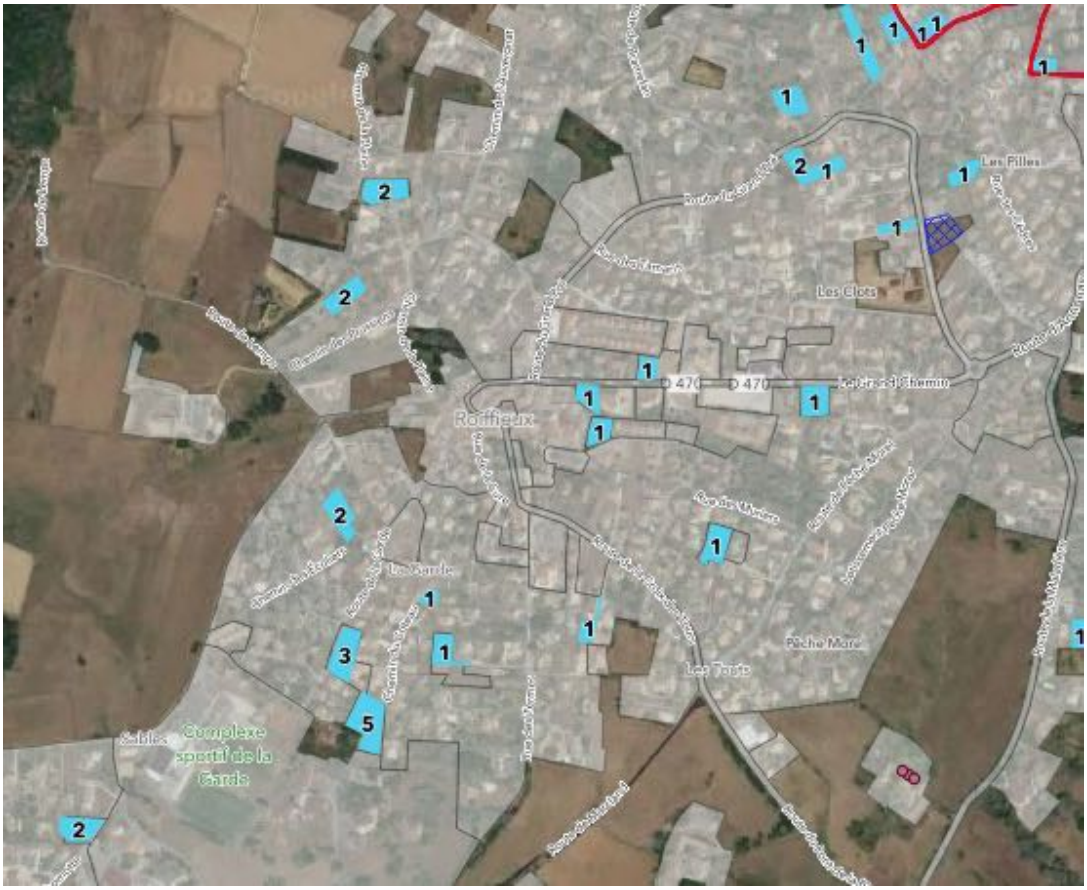
Le projet est donc compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

ROIFFIEUX

Le contexte global de la commune :

- *Le SCoT fixe une production de logement sur du foncier non bâti à environ 200 logements maximum.*
- *Environ 15 logements ont aussi déjà été autorisés sur du foncier non bâti. Ces projets n'étant pas débutés au moment du débat du PADD, ces programmes et cette consommation foncière sont comptabilisées sur le temps du PLUiH.*

L'enveloppe urbaine compte de nombreuses petites dents creuses, dont les emprises ne permettent pas d'imposer une densification. Cela représente environ 40 logements.





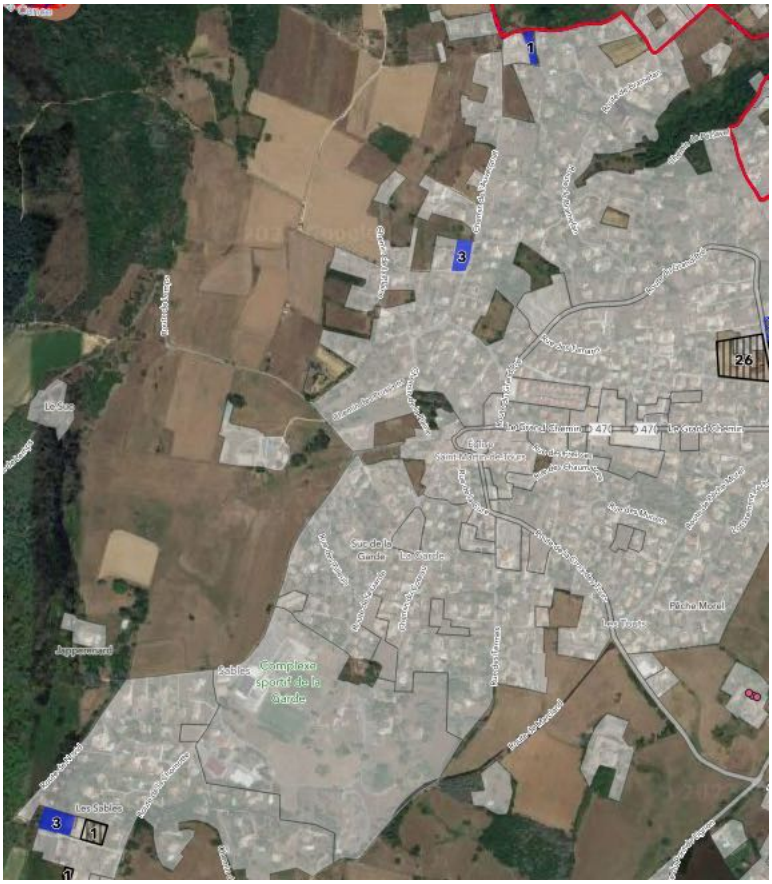
En bleu clair les petites dents creuses dans l'enveloppe urbaine

En quadrillé bleu foncé les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

Pour traduire les orientations du PADD en matière de production de logement et de limitation de la consommation foncière, le règlement graphique s'est attaché :

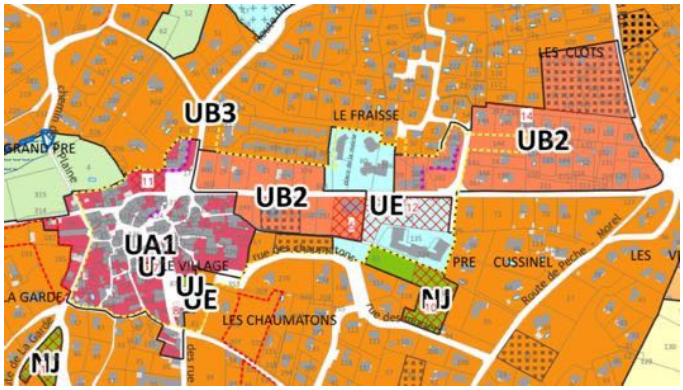
- *A identifier les gisements de densification possibles au sein de l'enveloppe urbaine actuelle en prévoyant notamment 2 OAP en intensification urbaine*
- *A limiter strictement la consommation d'ENAF supplémentaire pour rester compatible avec le SCoT. Hormis quelques ENAF interstitiels à la configuration ne permettant pas d'imposer de la densité (taille ou localisation en secteur UC1), ces ENAF mobilisés font l'objet de 6 OAP.*

Sont donc uniquement maintenus constructibles en extension sans OAP les espaces interstitiels dont les dimensions, les capacités des réseaux et les situations imposent nécessairement un classement en zone U :



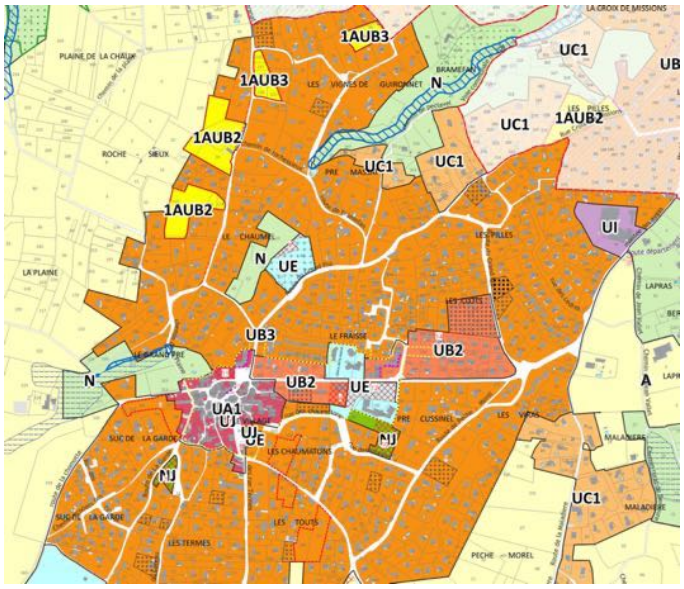
En bleu foncé les terrains consommant des ENAF maintenus en U (hors coups partis et hors OAP)

Cela représente environ 7 logements.



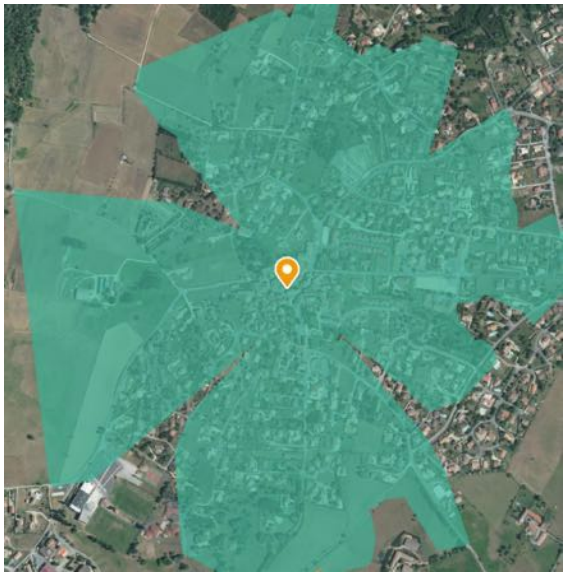
Le grand chemin constitue la séquence d'approche du centre-bourg ancien. Il présente un profil à plat, propice à une densification qui ne vienne pas fragiliser la lecture paysagère sur le village. Ainsi, le PLUiH intègre dès à présent une possible mutation plus structurelle des formes urbaines avec du logement collectif R+2+combles, même si ce dernier est situé dans un contexte pavillonnaire (**UB2**).

En revanche, sur l'autre artère d'accès au centre-bourg (rue des Tours), on retrouve un profil beaucoup plus pentu où des volumes aussi hauts qu'en UB2 viendraient fermer les vues actuelles sur le village et son clocher. Ainsi, un zonage **UB3** est ici privilégié. Les OAP prévues de part et d'autre de la rue des Tours permettent cependant une réelle densification de ce secteur.

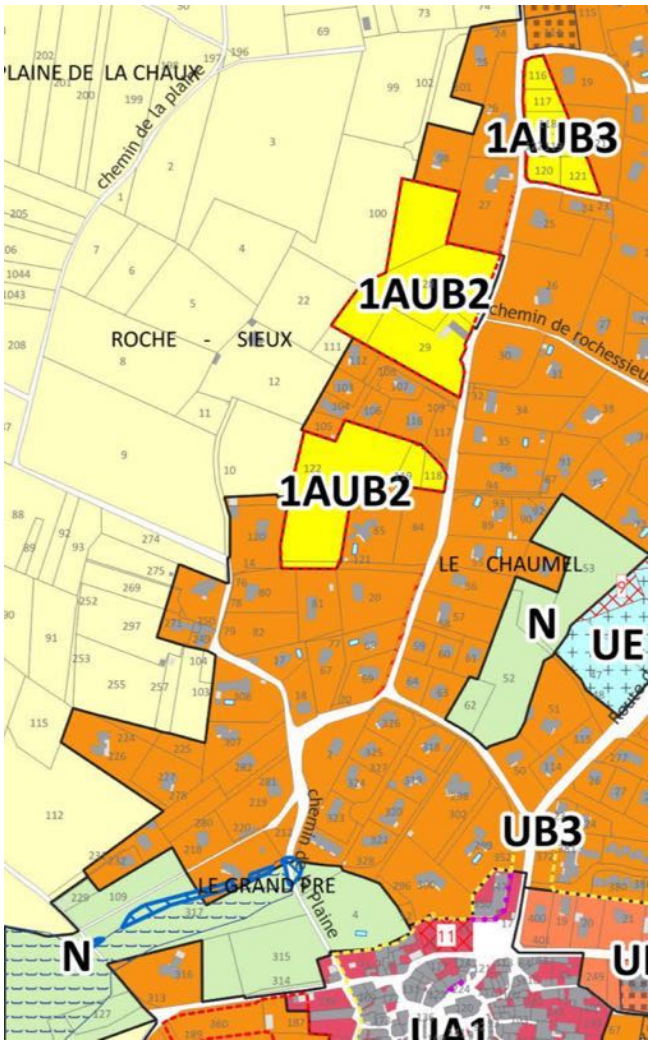


La périphérie immédiate du centre-bourg est composée d'habitat pavillonnaire relativement récent, dont le renouvellement devrait rester limité sur les 10-15 prochaines années. Puisque ces secteurs sont situés à moins de 10-15 minutes à pied des commerces/services du centre-bourg, il s'agit ici des espaces prioritaires de densification, d'où un classement en UB3 qui permettra une évolution des formes urbaines qui s'inscrivent plus facilement dans un contexte pavillonnaire appelé à rester dominant à moyen terme.

Seuls les secteurs plus éloignés sont classés en UC1 pour que la densification soit moindre et ainsi ne pas augmenter de manière significative les petits déplacements du quotidien motorisés contraints.



Isochrome de 10-15 minutes à pied autour du cœur de bourg



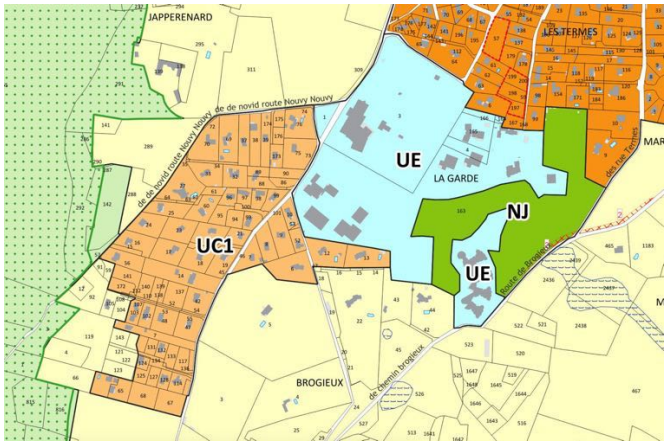
La frange Ouest du village est le secteur mobilisé en extension pour la production des logements nécessaires à la mise en œuvre du PADD.

En effet, le plan de mobilité de la commune oblige les habitants de ce secteur de passer par le centre-bourg pour relier ensuite leur destination (travail, loisirs, consommation …). Il est important que le développement de l'habitat soit pensé dans une logique d'accompagnement de la dynamique du village. Ainsi, ce développement futur pourra participer à faire fonctionner les commerces et services de proximité du bourg.

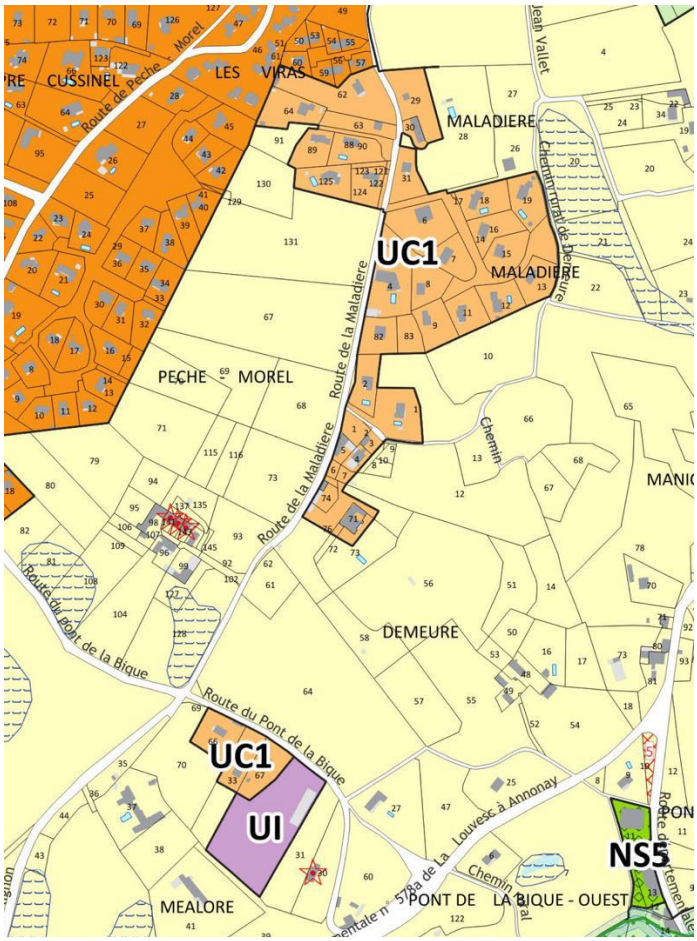
Ce développement doit nécessairement être cadré par des OAP pour assurer une certaine densité. Ainsi, les hauteurs bâties seront supérieures à celles autorisées sur le foncier déjà bâti environnant, puisque les OAP assureront l'intégration urbaine des futures constructions.

Cela n'est cependant pas le cas pour les deux secteurs 1AUB3 au nord du chemin de l'Auvergnat : la voirie est, en effet, ici plus contrainte, malgré les emplacements réservés mis en place pour la conforter.

La zone N entre le cimetière et le chemin de l'Auvergnat correspond à un axe de ruissellement important dont le maintien en zone inconstructible est nécessaire.



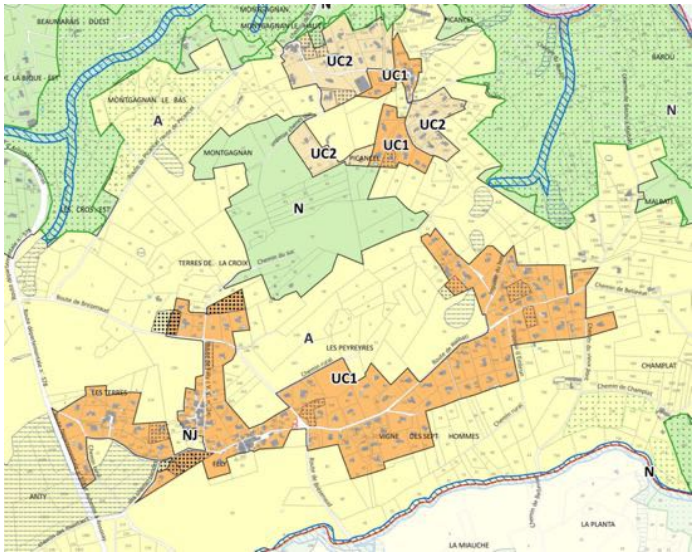
La frange Sud-Ouest, plus éloignée du centre-bourg, est quant à elle classée en UC1 et n'est pas dans les espaces prioritaires de densification.



Le secteur UC1 à l'Est du village permet aussi de ne pas accroitre la pression sur l'espace agricole.

L'habitat diffus ou trop « lâche » pour être qualifié de hameau est classé en zone A ou N, autorisant toutefois les extensions et les annexes.

Des limites claires d'urbanisation ont été recherchées en application de la loi Montagne.



Dans le secteur des hameaux des Peyreyres et de Picancel, les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, tout en intégrant les nombreux coups partis. Les classements UH et UC1 s'expliquent par le fait qu'il ne s'agit pas ici d'un espace prioritaire de densification.

Des secteurs UC2 sont aussi prévus sur les franges du hameau de Picancel pour plusieurs raisons :

- Habitats distants les uns des autres (50m voir plus)
- Réseaux contraints
- Risque feux de foret (ceinture boisée)

BILAN POTENTIEL FONCIER – ROIFFIEUX			
DC*	**OAP**	**CP**	**TOTAL avec foncier**
39	**162**	**15**	**216**

** rappel : les dents creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

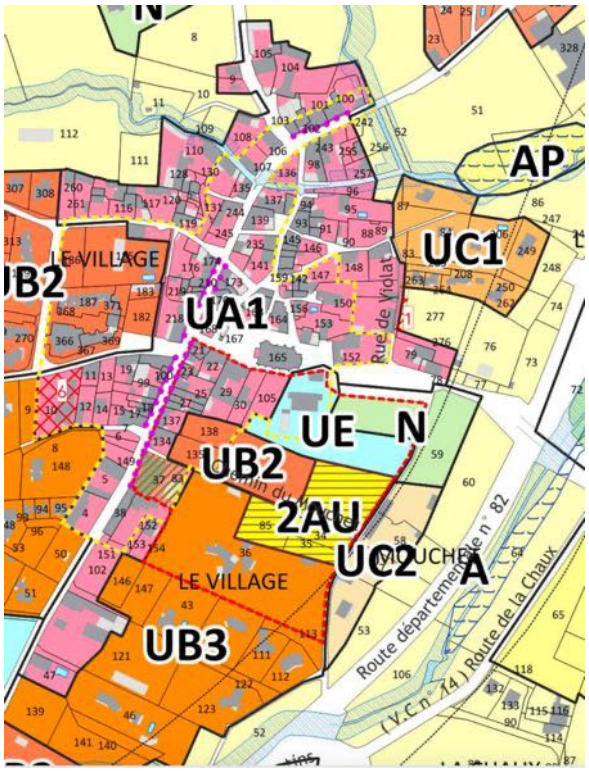
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

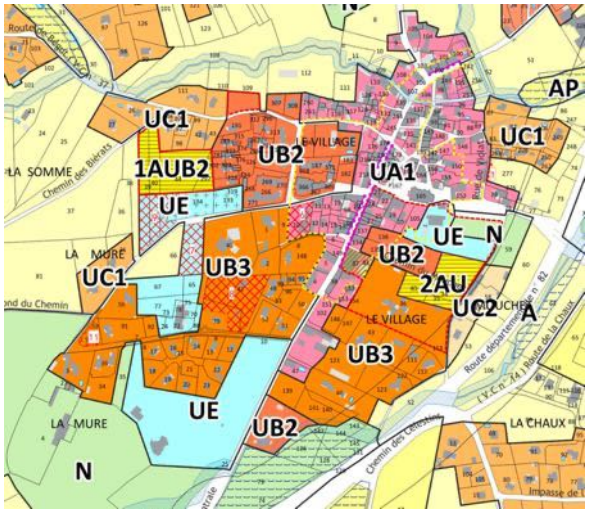
- Changements de destinations potentiels en A/N : environ 10 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : environ 50 logements

Le projet est donc compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

Les polarités locales

PEAUGRES





L'attractivité de la commune de Peaugres s'est accompagnée de mutations fonctionnelles et morphologiques de son territoire, liées notamment à l'extension de l'urbanisation et à l'essor des fonctions résidentielles et dans une moindre mesure, des fonctions économiques et touristiques.
Le PLUiH a pour objectif de renforcer le rôle de polarité de la commune en affirmant la centralité du village et en limitant fortement les extensions en dehors de la centralité.

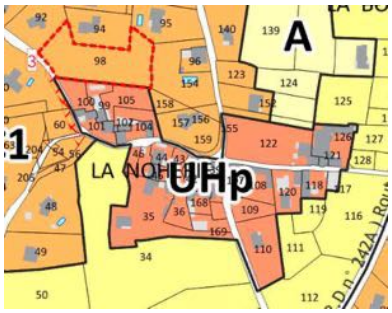
Le bourg de Peaugres s'étire sur environ 500 m le long de la rue Centrale. Au sud, il débute juste après le ruisseau de Crémieux et au nord, au niveau du ravin du Haut Gaillard rue des Prés Château. Le bourg s'épaissit autour du noyau historique de l'église et le long de la route de Praclos. L'ensemble est classé en zone **UA1**. Un linéaire commercial a été inscrit pour renforcer la centralité du bourg et sa fonction commerciale. Ainsi, les commerces situés en rez-de-chaussée devront être maintenus sur plusieurs tronçons : rue des Prés Château juste avant la route de Praclos, de part et d'autre de la rue Centrale à partir de la rue Paul Bourget jusqu'à l'impasse des Girolles et le chemin du Mouchet.

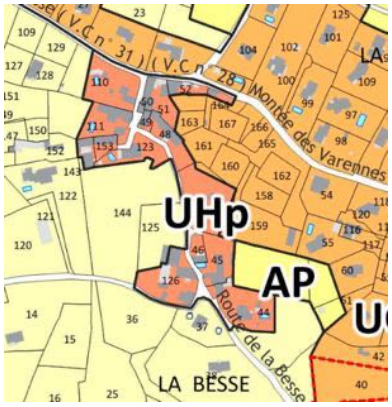
Autour du bourg, se déploie **le village de Peaugres** avec tous ses équipements. Plusieurs **zones UE** ont été délimitées pour prendre en compte les équipements existants (groupes scolaires, crèche, cimetière, maison du temps libres, tennis, stade…) et leur besoin d'extension, notamment un parking à proximité de l'école et du cimetière. Des emplacements réservés ont été positionnés à cet effet.

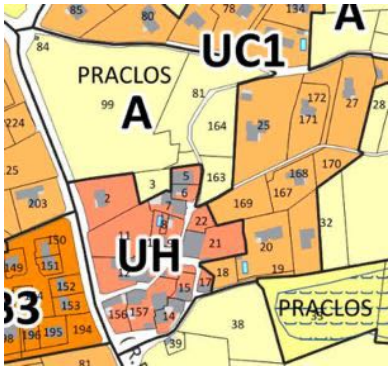
Des zones UB entourent le village dans l'objectif de permettre une densification à proximité de la centralité. **Les zones UB3** correspondent à densification modérée à dominante d'habitat individuel (privilégier une densification horizontale telle que des maisons jumelées, en bande et habitat intermédiaire) pour assurer une bonne intégration dans l'environnement urbain. Les **zones UB2** sont davantage orientées vers de l'habitat plus dense en petits collectifs.

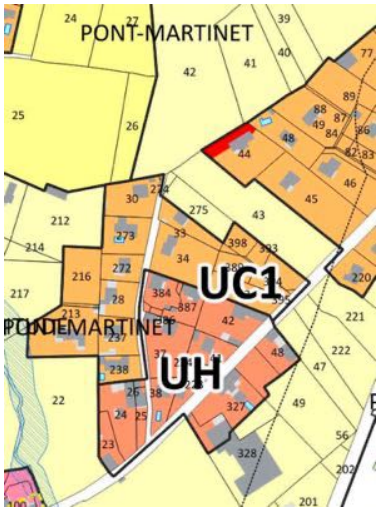
Pour conforter la centralité, le PLUiH prévoit le développement de deux zones :

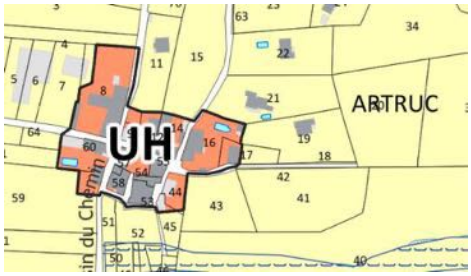
- **une OAP « Le village »** sur un vaste secteur compris entre la rue Centrale et la rue du Mouchet. Cette OAP a pour objectif d'organiser les développements urbains dans ce secteur qui est très central mais enclavé. L'OAP couvre donc **plusieurs zonages** :
  - Une **zone UB2** où une opération de 28 logements collectifs est en cours ;
  - Une **zone UE** correspondant à l'école privée et ses besoins de développement ;
  - Une zone **naturelle N** protégeant l'arborétum ;
  - Une **zone UB3** où de l'habitat pavillonnaire existe et se développe (constructions en cours) ;
  - Et enfin, une **zone 2AU** destinée à développer de l'habitat une fois que l'accès chemin du Mouchet sera amélioré. Pour cela, une prescription de renouvellement urbain est imposée sur le hangar situé à l'angle de la rue Centrale et du chemin du Mouchet.
- **une OAP « Chemin des Biérats ».** Le tènement d'environ 8 000 m² est classé en zone **1AUB2** et sera ouvert à l'urbanisation par une opération d'ensemble qui permettra la production d'une vingtaine de logements aux formes urbaines denses et diversifiées. Le site sera parfaitement connecté aux équipements publics et notamment à l'école.











En dehors du village, l'urbanisation pavillonnaire s'est développée assez massivement au nord sur les coteaux. Pratiquement chaque noyau ancien a été un appui à un développement résidentiel. Ils sont classés en zone de hameau « **UH** ». L'indice « p » correspondant à des secteurs patrimoniaux (maisons de village en pierre, présence de clos, de porches, de murets…) est utilisé pour certains d'entre eux.

- **La Noyerie** est un hameau patrimonial classé en **UHp**. Au sud du noyau ancien, les terrains sont classés en zone A pour protéger la silhouette du hameau. Le zonage UC1 qui se déploie autour de la Noyerie a été limité strictement aux constructions existantes. Le tissu urbain est lâche et reste densifiable à de nombreux endroits (de l'ordre d'une quinzaine de logements en dents creuses ou divisions parcellaires). C'est pourquoi sur le foncier disponible au nord du hameau ancien, une OAP de densité « la Noyerie » a été délimitée pour permettre la réalisation de 3 logements.

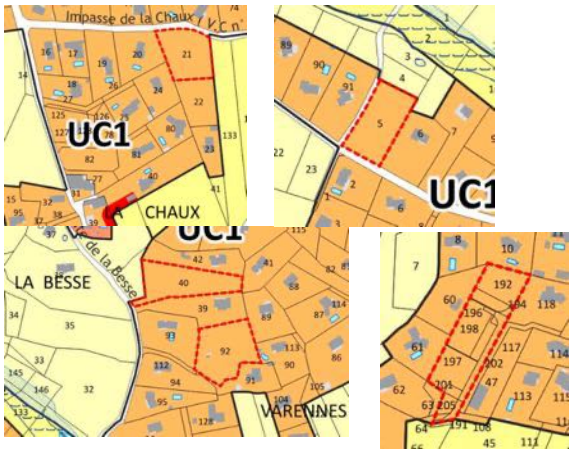
- **La Besse** est classée en **UHp**. Le hameau est patrimonial. Le développement résidentiel très important se poursuit (notamment une autorisation pour une opération de 8 logements a été délivrée à l'est du hameau). La nappe pavillonnaire est classée en UC1 et les lotissements plus denses en **UB3**.

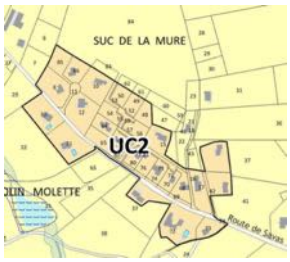
- **Praclos** est classé en zone UH. L'urbanisation résidentielle qui s'est développée le long de la route et sur les coteaux est classée en **UC1**, à l'exception d'un lotissement dense Montée des Varennes classé en zone **UB3**. Des possibilités de densification existent encore dans la zone **UC1** qui prend en compte l'existant et les nombreux « coups partis » (16). Il n'y a pas d'extension de la zone UC1. Un terrain de 5 600 m^2 a été inscrit en **OAP de densité « rue de la Fontanas »**. 7 logements sont attendus sur ce site pour limiter la densité dans ce secteur en pente et éloigné du bourg ; une autorisation d'urbanisme a été délivrée pour 3 logements.

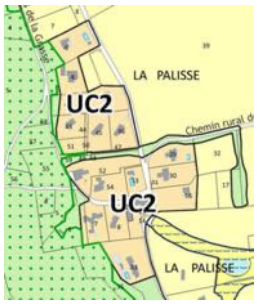
- **Pont-Martinet** est classé en zone UH. Entre le bourg et le hameau, une coupure d'urbanisation a été classée en zone agricole pour préserver l'espace de bon fonctionnement du ravin du Haut Gaillard. Au nord-est de Pont-Martinet, une autre coupure a été préservée pour éviter une continuité d'urbanisation le long des voies sans respiration. En outre, conserver ce secteur aurait nécessité de programmer une OAP relativement dense dans un secteur résidentiel lâche, ce qui n'était pas souhaité.

- **Artruc** est classé en zone UH. L'urbanisation résidentielle qui s'est diffusée à l'est du hameau est classée en zone A, car elle compte moins de 10 logements, peu dense et ne doit pas être renforcée.

D'autres secteurs de diffusion de l'habitat résidentielle sont présents sur le territoire. Ils ont été classés en zone UC1 sans extension (La Chaux, Les Barres, Champ Romain, Le Bois) à l'exception de coups-partis récemment délivrés. Le zonage s'est aussi appuyé sur des limites de voies. C'est le cas du **secteur La Chaux** où la route de la Chaux / chemin de la Madonne marquent la limite.









A l'issue de l'enquête publique, pour répondre favorablement aux avis des personnes publiques associées, plusieurs ténements fonciers de taille importante (d'au moins 2000 m²) ont été classés en OAP de densité. L'objectif est double :

- D'une part, il s'agit d'optimiser le foncier disponible dans le tissu urbain en imposant via les OAP, un nombre de logements minimum. Ceci permet d'économiser de l'espace (ces terrains étant pour la plupart des espaces naturels, agricoles ou forestiers).
- D'autre part, il s'agit aussi de maîtriser le développement en adaptant le nombre de logements requis à la morphologie du tissu environnant. Ces OAP vont permettre de garder une qualité urbaine. Ceci évitera aussi des opérations trop denses qui ne seraient pas compatibles avec la capacité des réseaux publics et notamment les voiries.

Il s'agit des OAP suivantes : Impasse de la Chaux, Route de Marclan, Route de la Besse, Impasse de Varennes, Route de Bégut, La Noyerie et Route du Fond de la Somme.

Plusieurs secteurs ont été classés en **zone UC2** car les réseaux (viaire notamment) ne sont pas suffisants pour admettre un développement résidentiel supplémentaire dans de bonnes conditions.
A l'ouest du territoire, c'est le cas des secteurs La Palisse, Suc de la Mure et la partie terminale de la route de Bégut. Il y a aussi dans le village, une frange bâtie coincée entre la rue du Mouchet (rue qu'il faut préserver dans ses dimensions pour son caractère patrimonial) et la déviation où le renforcement de l'urbanisation n'est pas envisageable.

BILAN POTENTIEL FONCIER - PEAUGRES				
DC*	OAP	CP	ZONE 2AU	TOTAL avec foncier
32	50	74	13	169

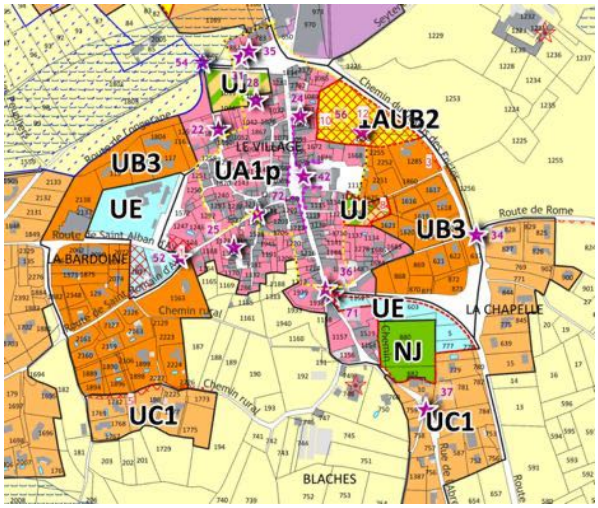
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

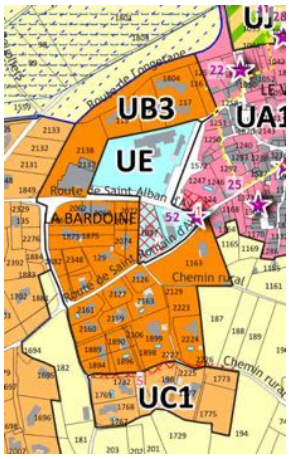
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

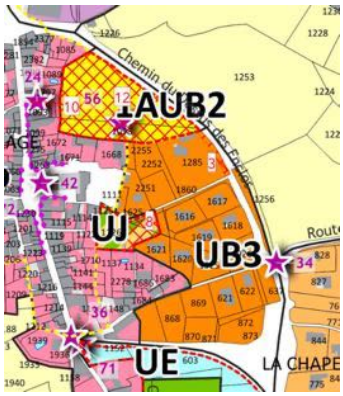
- Potentiel en divisions parcellaires : 50 logements
- Renouvellement urbain : à la marge sur la commune à l'échelle du PLUiH
- Changement de destination potentiel en A/N : 4 logements

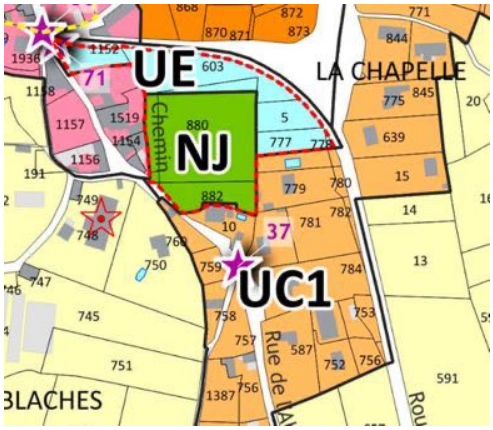
Le bilan foncier sur la commune de Peaugres montre l'importance des « coups partis » qui représentent 44 % de la production de logements. Il montra aussi d-que près d'1/3 (30% exactement) de la production de logements se réalisera dans les OAP.

QUINTENAS









La commune de Quintenas a connu une progression forte de son urbanisation ces dernières années. Un tissu pavillonnaire important s'est développé essentiellement à l'ouest de la RD578 (Route d'Annonay) dans le prolongement du bourg au nord et à l'ouest, plus modérément au sud-est secteur de la Chapelle.

Le bourg médiéval de Quintenas s'étire de le long de la rue Centrale et englobe l'habitat ancien et quelques commerces, services et équipements publics (mairie, bibliothèque, école…). Il constitue un ensemble patrimonial remarquable (bâtiments en pierre, clos, murets…) qui explique son classement en **zone UA1p.** Le tissu resserré du bourg n'offre quasiment plus de capacité foncière pour le développement de l'habitat. Au nord du bourg, à proximité de l'entrée sur le giratoire du Pontet, **une zone UJ** a été délimitée sur un parc, clos de hauts murs, d'une maison forte remarquable situé à l'entrée du bourg. Dans le bourg, un linéaire commercial le long de la Grande rue a été délimité pour maintenir les commerces existants et développer l'offre commerciale.

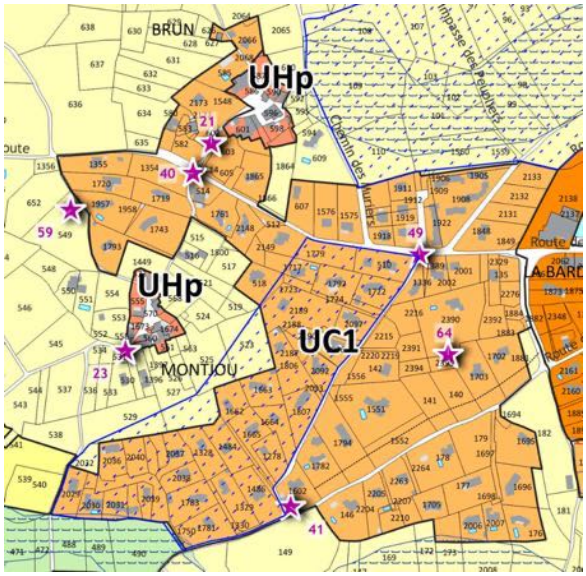
Deux ailes urbanisées à l'est et à l'ouest du bourg viennent le conforter. Elles sont classées en **zone UB3** et constituent, avec le bourg, la centralité du village de Quintenas à renforcer (rang de polarité locale).

La route de Longetane marque la limite de l'aile ouest classée en **zone UB3**. Ce secteur accueille des équipements publics (groupe scolaire classé en **zone UE**, maison de santé…). Des possibilités de densification sont repérées mais elles sont assez rares.

A l'est, c'est la déviation, aménagée il y a une dizaine d'année avec le giratoire, qui constitue la limite du développement urbain. Là encore, très peu de disponibilités foncières sont présentes dans cette zone. Afin de renforcer le centre bourg, la commune porte un projet mixte, d'habitat locatif, de commerces, d'équipements et d'espaces publics sur un clos situé au nord-est du bourg. Ce projet est traduit dans **l'OAP « Le Clos » classée en zone 1AUB2**.

De plus, pour préserver les qualités du quartier médiéval situé au sud de l'église, une **OAP « Chemin des Cités »** a été définie. Elle est orientée vers la protection du caractère patrimonial de ce secteur. Aucune construction ne sera admise afin de préserver les espaces libres et les jardins (espace de respiration dans un tissu dense), le réseau de murs en pierre, de clos, et les vues sur le bâti ancien.

Au sud du bourg, la commune envisage également un projet d'espace public permettant de répondre aux besoins des habitants du bourg notamment en termes de parking public (réaménagement de l'espace propreté, aire pour les camping-cars, grand espace vert arboré sur la base d'un verger à valoriser). Ce projet fait l'objet de **l'OAP « La Chapelle » classée en zone UE et NJ**.

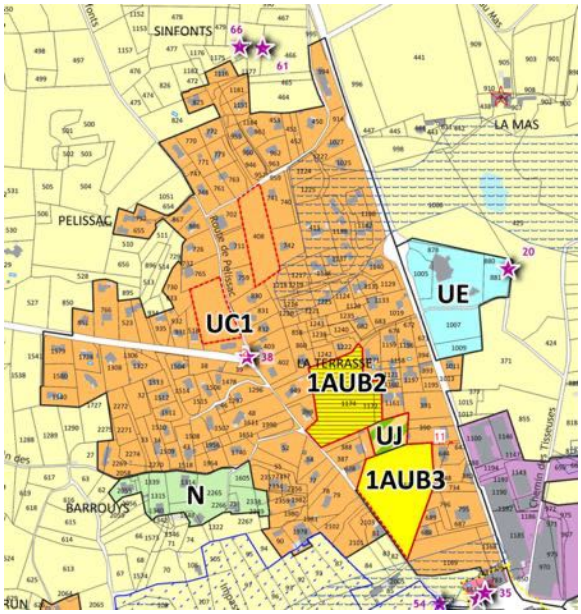


A l'ouest du village, le développement urbain s'étire du bourg de Quintenas jusqu'aux hameaux de Brun et de Montjou. Ce tissu pavillonnaire est classé **en zone UC1**. Cette zone a été délimitée autour des constructions existantes sans extension.

De nombreux terrains restent disponibles dans ce tissu urbain très lâche. Sont dénombrées environ 8 possibilités de constructions nouvelles en dent creuse et 10 en division parcellaire.

Au sud, le long de la route de Longetane, le zonage agricole intègre les terrains non construits afin de protéger une terre agricole et ne pas renforcer l'urbanisation sur cette route étroite bordée d'anciens murets en pierre. De plus, une bande de recul des constructions au nord de la route de Longetane est imposée afin de conserver une entrée de Bourg à dominante végétale.

Les deux hameaux anciens de **Brun** et de **Montjou** sont classés en **zone UHp** car ils présentent des qualités urbaines, architecturales et paysagères indéniables. Afin de protéger leurs abords, de garder une bonne lisibilité de ces ensembles homogènes patrimoniaux, et de maintenir des perspectives sur le bâti ancien, le zonage UC1 a été délimité au plus strict. Une couronne verte est maintenue autour de Montjou et une parcelle ouvrant des perspectives sur le hameau de Brun depuis la route de Montjou, a maintenu en zone inconstructible.



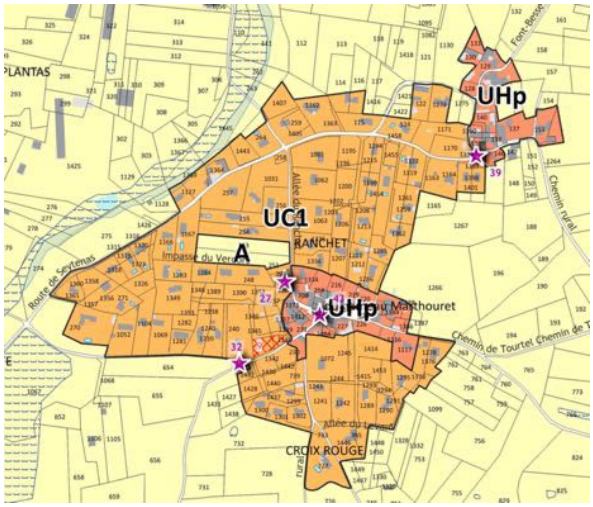
Au nord du bourg, un tissu résidentiel pavillonnaire lâche s'est développé à l'ouest de la route d'Annonay. Il est classé en zone UC1 à l'exception des secteurs à projet classés en 1AU. Un potentiel de densification existe avec quelques dents creuses (3 logements) et divisions parcellaires (6 logements). Une partie de la zone UC1 est en zone humide. La zone UC1 s'appuie sur l'existant pour stopper toute extension. Des autorisations d'urbanisme ont été délivrées ; au nord, le coup parti est maintenu en zone naturelle pour stopper l'extension de l'urbanisation, et au sud à proximité du bourg, il demeure classé en zone urbaine avec une étude de sol en cours (zone humide).

Un tènement plus important (d'environ 4 500 m^2) a été repéré et classé en **OAP de densité « chemin de Sinfonts »**. Afin de respecter le tissu résidentiel alentour et ne pas accroître de manière trop importante la circulation sur des voiries insuffisamment dimensionnées, 3 logements seulement sont attendus dans cette OAP.

À l'issue de l'enquête publique, une nouvelle OAP de densité, **Pelissac**, a été intégrée sur un tènement foncier d'environ 4000 m^2 afin de répondre favorablement aux avis des personnes publiques associées. Pour les mêmes raisons que l'OAP chemin de Sinfonts, la densité proposée est en dessous du seuil minimum du Scot soit 5 logements.

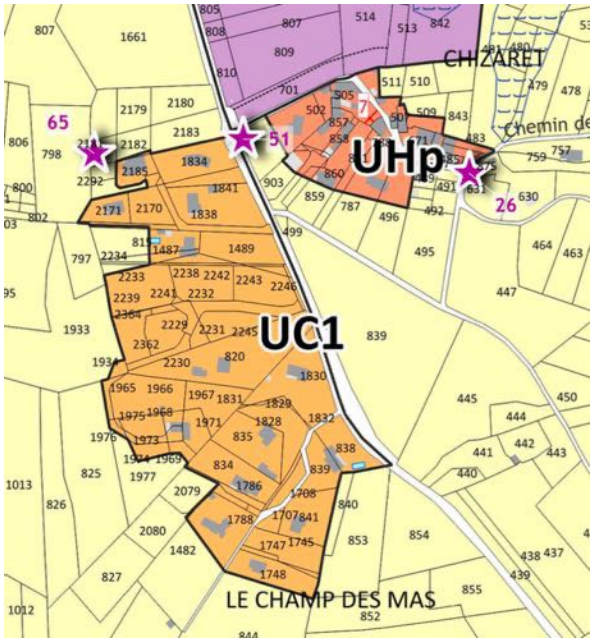
Plus près du village, entre la route de l'Heaume et la RD 578, un secteur d'environ 2 ha a été retenu pour renforcer la centralité. Deux opérations de logements diversifiés et denses sont traduites dans une **OAP « La Terrasse »**. Au sud, elle couvre un secteur classé **en zone 1AUB3** qui est en cours d'aménagement (31 logements) ; une autorisation d'urbanisme a été délivrée. Un emplacement réservé pour un chemin pietonnier débouche sur cette opération et permettra de rejoindre la RD578 et l'arrêt de bus. Au nord, une zone **1AUB2** a été définie pour accueillir des logements de type intermédiaire en R+2. Au centre, la parcelle boisée disposant de vieux sujets a été maintenue en **zone UJ** afin de préserver les boisements existants au sein des enveloppes urbaines, source de fraîcheur en été et d'aménités. En outre, cette parcelle est enclavée.

En dehors du bourg et de ses extensions, deux autres secteurs d'urbanisation sont présents :



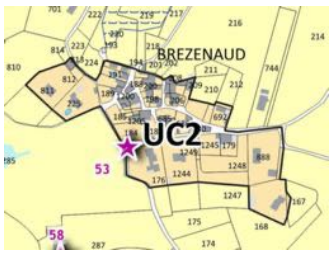
A 1,2 km du bourg au nord-est, une nappe pavillonnaire assez étendue, vient englober les **hameaux patrimoniaux de Marthouret et de Seytenas**. Elle est classée en **zone UC1,** et les hameaux au bâti ancien en **zone UHp**. Autour du hameau de Seytenas, le zonage UC1 a été arrêté aux dernières constructions sans extension afin de préserver une couronne verte à ses abords. Ainsi les risques de masque du hameau ou de confrontation entre bâti ancien et bâti moderne sont limités. Des constructions récentes ont été édifiées en bordure ouest du hameau générant des masques sur le bâti ancien. Elles ont été classées dans la zone UC1 après enquête publique.

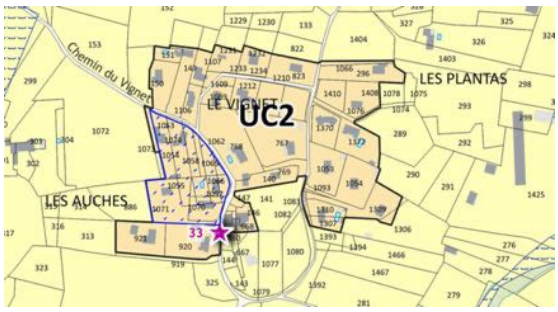
Bien que de nombreuses constructions récentes aient été édifiées en zone UC1, quelques possibilités de densification en dent creuse ou division parcellaire demeurent sur ce secteur (permettant de construire environ 8 logements). Une parcelle d'environ 5 000 m² au centre du secteur **Ranchet** est maintenue en zone agricole pour ne pas renforcer l'urbanisation dans cette zone éloignée du centre village. Pour atteindre la densité fixée par le Scot, ce secteur aurait dû accueillir une douzaine de logements, ce qui est sur dimensionné par rapport aux réseaux notamment.



Au sud du bourg sur la RD578, le hameau de **Chizaret** est classé en **zone UHp** pour la qualité de son patrimoine. Le zonage UHp est délimité au plus près des constructions pour éviter toute extension urbaine moderne.

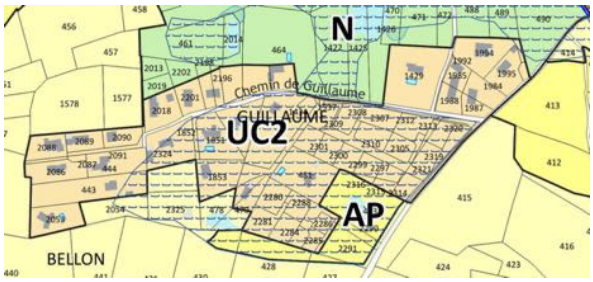
En face, une extension pavillonnaire est classée en zone UC1. Elle est limitée à l'existant sans extension. De nombreux « coups partis » sont dénombrés sur ce secteur.



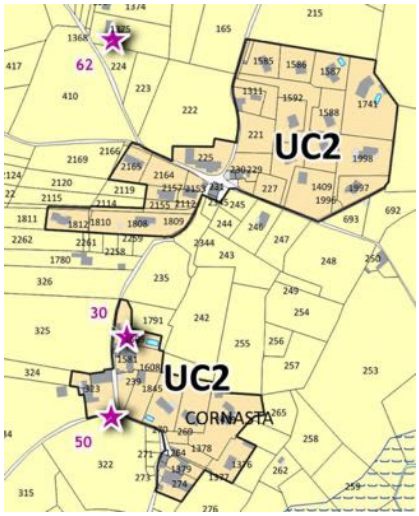


Enfin, plusieurs autres noyaux urbains ont été classés en **zone UC2** afin de permettre la gestion du bâti existant sans construction nouvelle. Ces secteurs méritent un classement en zone urbaine au vu de leur niveau d'urbanisation. Mais éloignés du bourg et présentant des enjeux de protection des milieux naturels (notamment des zones humides), ils n'ont pas vocation ni les capacités à accueillir davantage de constructions que celles présentes aujourd'hui.

Il s'agit au nord de **Brezenaud** et de **Le Vignet**,



et au sud de la commune, des secteurs de **Bellon** (presqu'entièrement en zone humide) et de **Cornasta**.



BILAN POTENTIEL FONCIER - QUINTENAS			
DC	OAP	CP	TOTAL avec foncier
26	44	42	112

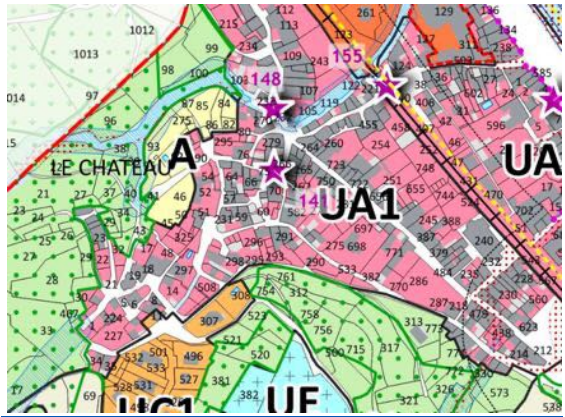
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Potentiel en divisions parcellaires : 30 logements
- Renouvellement urbain : à la marge sur la commune à l'échelle du PLUiH
- Changement de destination potentiel en A/N : 19 logements

Le bilan foncier sur la commune montre l'importance des secteurs en OAP (près de 40 % de la production de logements). De plus, on note aussi le poids des coups partis (37%) ; ces derniers étant très souvent situés dans des secteurs éloignés du bourg.

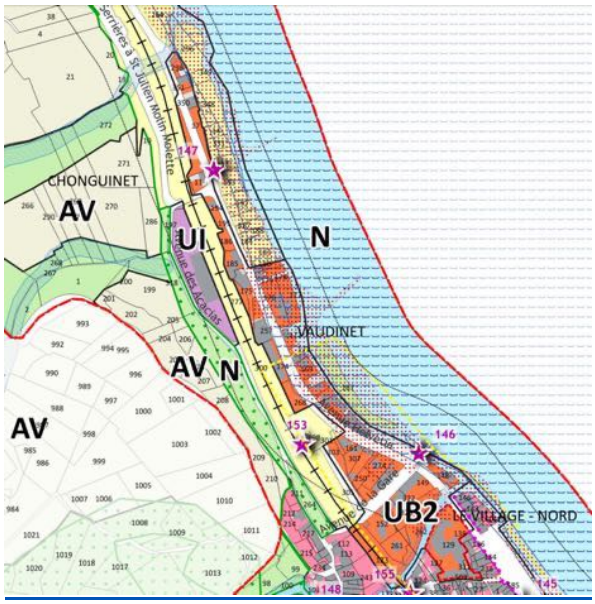
SERRIÈRES



Ancien village de mariniers, née de la réunion de Serrières et de Saint-Sornin, la commune de Serrières s'étend le long du Rhône et de la RD1086.

Aujourd'hui, cette polarité locale accueille des équipements structurants comme une maison de retraite et un centre de soins de suite et de rééducation, une gendarmerie, un SDIS, un petit musée, la mairie, des écoles, des commerces et services, restaurants, hôtel…

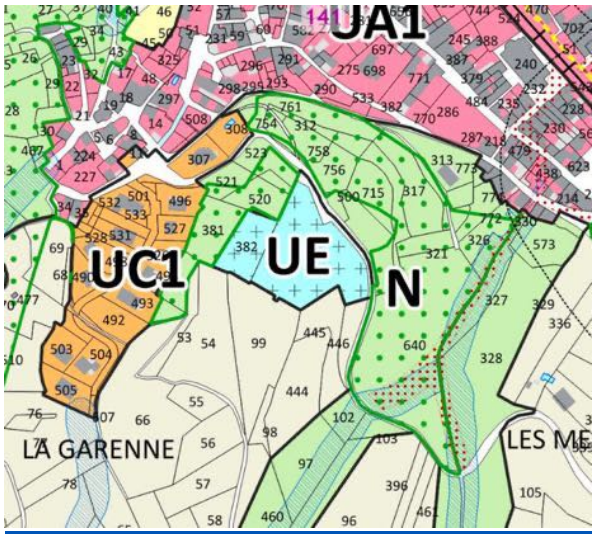
La zone urbaine composée de bâti ancien **zone UA1** s'étire du ruisseau du Vergelet jusqu'au ruisseau de Moures. Elle rassemble une grande partie des équipements susmentionnés. Ce tissu dense et aggloméré n'offre aucune disponibilité foncière. Un projet de renouvellement urbain de l'ancien hôpital est envisagé au village nord. Il fait l'objet d'une **OAP de densité « Helvetia »** a minima 48 logements sont attendus.



Il accueillera des logements, tandis que la maison de retraite et d'autre services, seraient reconstruits dans un nouveau quartier sur les côtes du Vernat au sud. La gendarmerie fait l'objet d'une OAP pour 12 logements.

Au nord, une **zone UB2** à Vaudinet complète le bourg central ; c'est la centralité moderne, avec notamment la mairie, des activités économiques, restaurant, artisans…. La zone UB2 s'étire jusqu'au ruisseau de Vaudinet. Le centre Emmaüs (entrepôt) situé de l'autre côté de la voie de chemin de fer, est classé en **zone Ui**.

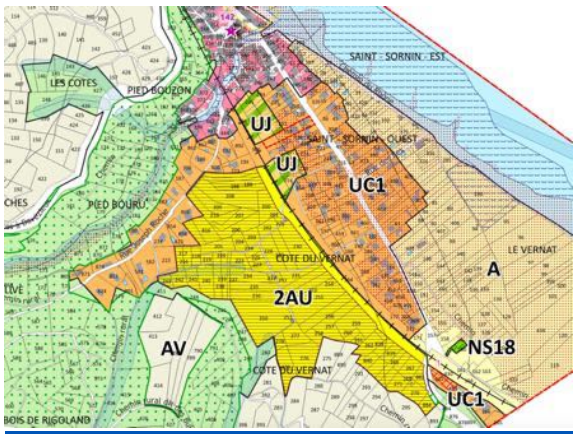
La commune, coincée entre la Côtière rhodanienne et les replats inondables de la plaine du Rhône, s'est développée modérément.



Au nord, à proximité du cimetière **classé en UE**, le quartier récent de la Garenne s'est développé. Il est classé en **UC1** sans extension du tissu urbain. Plusieurs autorisations de construire ont été délivrées sur le coteau en dessous du cimetière, accessible depuis le délicat accès de la rue des Osches. Ces constructions, à la recherche d'une vue sur le Rhône, sont très perceptibles, et nuisent à l'image du vieux quartier du Château. Ce secteur a été classé en zone naturelle afin de ne pas renforcer une urbanisation ultérieure sur ce site (bien que des autorisations d'urbanisme aient été délivrées).

C'est au sud, après le hameau de Saint-Sornin, que le développement pavillonnaire est le plus important. Il est classé en **zone UC1**. L'habitat s'étire le long de la RD1086 et aussi sur le coteau le long de la rue Joseph Roche, dans des secteurs accidentés et peu accessibles. Des jardins situés le long de la voie de chemin de fer et non accessibles ont été classés en zone **UJ**.

Comme évoqué plus haut, le développement de la commune va porter ces prochaines années sur ce secteur des Côtes de Vernat.



D'environ 8 ha, ce projet présente de nombreux enjeux : de desserte, d'insertion paysagère, de protection de milieux naturels et viticoles, de risques…

Le projet a été inscrit en **zone 2AU** au PLUiH et sera ouvert à l'urbanisation au plus tôt. A ce jour, le projet porterait sur 58 logements.

BILAN POTENTIEL FONCIER - SERRIERES				
DC*	OAP	CP	Zone 2AU	TOTAL avec foncier
16	12	3	58	89

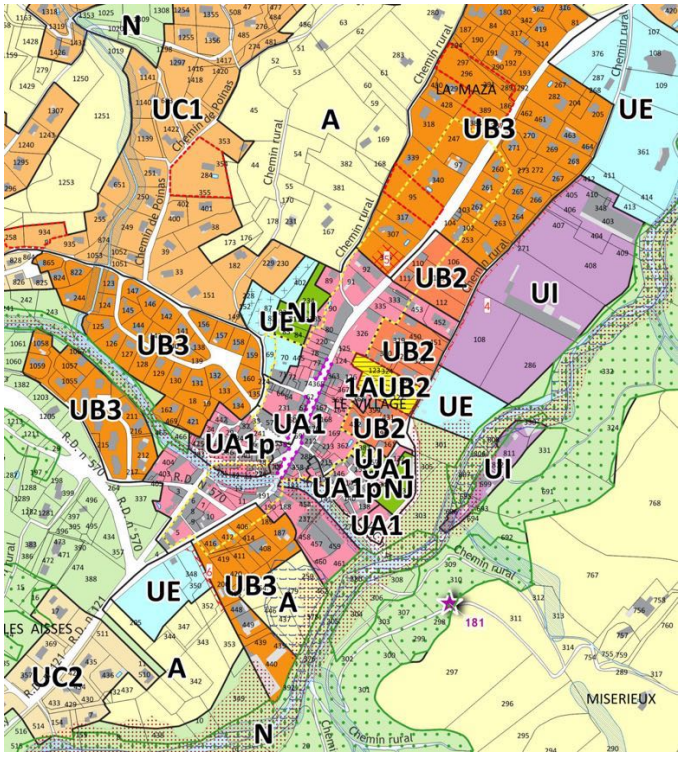
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Potentiel en divisions parcellaires : 4 logements
- Renouvellement urbain : 48 logements
- Changement de destination potentiel en A/N : 0 logement

Le bilan foncier montre que près de 80% de la production de logements (avec foncier) sera réalisée dans des secteurs à projet. A cela s'ajoute 48 logements prévus dans l'OAP Helvetia en renouvellement urbain.

VILLEVOCANCE





En orange, les terrains consommant des ENAF en OAP

En bleu foncé les terrains consommant des ENAF maintenus en U (hors coups partis et hors OAP)

Les secteurs de confortement autour du centre-bourg sont les espaces prioritaires de densification :

- Entre la route d'Annonay et le chemin des Prés Peloux en visant une mutation des formes urbaines vers l'habitat collectif (**UB2**), au plus près des services de proximité existants et à venir.
- Le tissu pavillonnaire situé à moins de 10 minutes à pied autour du centre-bourg est classé en secteur **UB3** pour permettre sa densification au coup par coup.

Les disponibilités foncières en extension sur des ENAF font l'objet d'OAP pour imposer de la densité. Seules quelques petits espaces interstitiels dont les dimensions et les situations ne permettent pas de justifier un classement autre que U sont maintenus sans OAP.

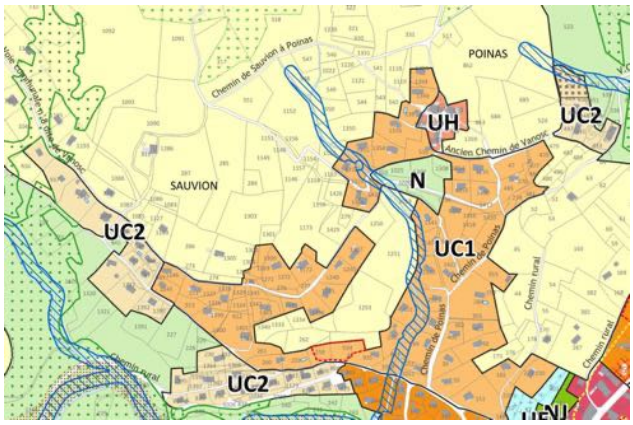
Parallèlement, seulement une douzaine de logements est réalisable sur du foncier non bâti en dent creuse.



En bleu clair les petites dents creuses dans l'enveloppe urbaine

En quadrillé bleu foncé les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

À noter aussi la présence d'un **coup parti de 18 logements sociaux** sous forme d'habitat collectif. La construction n'ayant pas débutée au moment du débat sur le PADD, le projet est comptabilisé dans la production future.



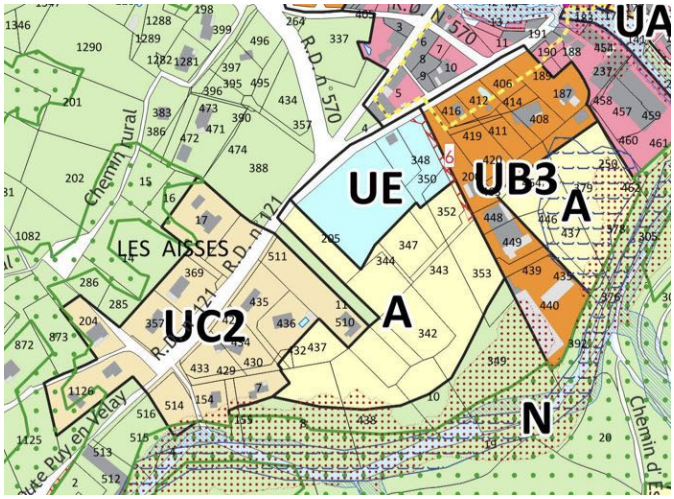
Coteaux Ouest du centre-bourg :

Un classement **UC1** est privilégié pour ne pas encourager une pression urbaine trop forte sur des espaces présentant des sensibilités agricoles et paysagères. Une densification limitée reste possible notamment par divisions parcellaires.

Quelques secteurs **UC2** sont aussi identifiés sur les terrains aujourd'hui au contact direct de la forêt voire déjà ceinturés par la végétation, pour des raisons d'exposition au risque incendie.

Un secteur UC2 est aussi identifié sur un petit groupement bâti de faible importance (4 habitations). Toutefois un zonage A ou N ne semblait pas adapté compte-tenu de sa proximité immédiate avec la zone agglomérée. L'implantation de nouvelles habitations sur ce secteur n'est pas souhaitable puisque au contact direct de la forêt.

En application de la loi Montagne, les habitations éparses à l'amont de la route Vieille sont classées en zone A puisque qualifiées de diffuses (distances de plus de 50m entre les bâtiments). La route marque la limite d'urbanisation.

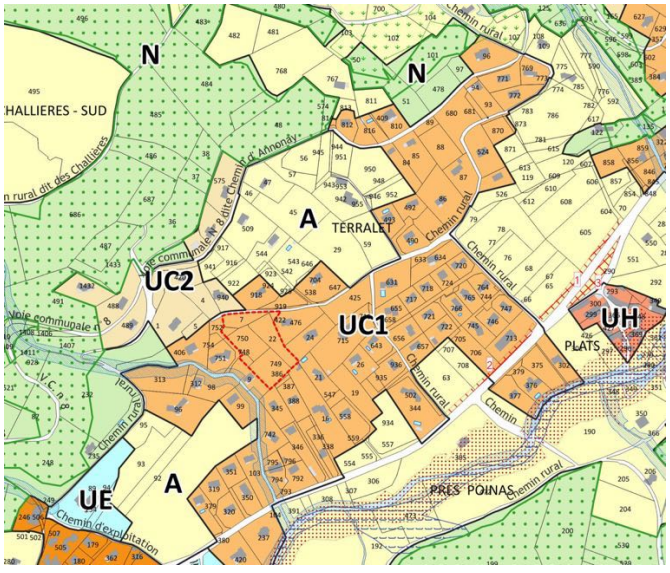


Sortie Sud du centre-bourg :

La nouvelle caserne des pompiers (UE) marque l'entrée dans le bourg depuis Vocance.

L'habitat linéaire le long du chemin de Martel est en discontinuité de la zone agglomérée (limite claire matérialisée par la RD et le coteau concerné présente une lecture essentiellement naturelle aujourd'hui) et est trop « lâche » pour être éligible à la zone U et est donc maintenu en N avec possibilité de gestion de l'habitat existant.

En revanche, un secteur plus aggloméré est classé en **UC2** mais le renforcement de l'habitat sur ce site n'est pas souhaitable puisque situé hors agglomération avec pour seul débouché la route départementale.

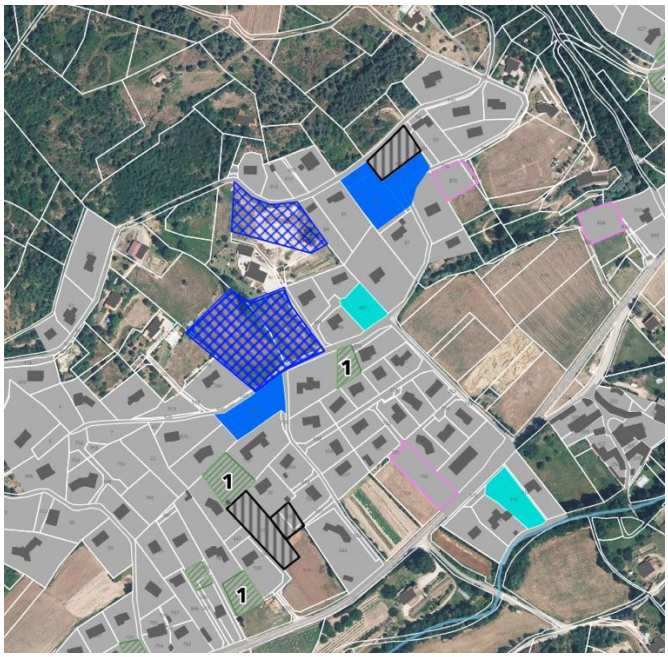


Secteur du chemin de la Plaine :

L'espace agricole donnant sur l'ancienne maison de retraite était initialement envisagé en secteur constructible. Il est finalement préservé et marque la rupture entre le centre-bourg et les espaces périphériques, que l'on peut qualifier ici de hameau. Ainsi, les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, **tout en n'intégrant pas les quelques coups partis**. À noter ici que ces coups partis sont tout de même pris en compte dans la consommation foncière du projet mais cette consommation (pour le moment fictive) pourra être soustraite si les autorisations d'urbanisme ne sont pas mises en action.

Les classements UH et UC1 s'expliquent par le fait qu'il ne s'agit pas ici d'un espace prioritaire de densification.

Seuls deux espaces interstitiels sont maintenus en U au regard de leur superficie (<2000m2) et du fait qu'ils soient ceinturés par des constructions. Un



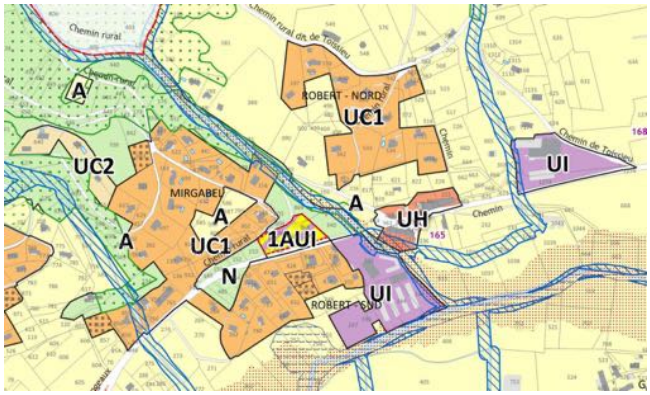
En bleu clair les petites dents-creuses dans l'enveloppe urbaine

En quadrillé bleu foncé les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

En bleu foncé les terrains consommant des ENAF maintenus en U (hors coups partis et hors OAP)

En tirets noirs les constructions réalisées depuis 2020

classement en A ou N n'est pas possible dans ce cas de figure.





Secteur du ruisseau du Moulin Laure :

Pour ce hameau, les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine.

Seuls deux espaces interstitiels sont maintenus en U au regard de leur superficie (<2000m2) et du fait qu'ils s'inscrivent autour de limites claires d'urbanisation (voirie, pente, …).

Les espaces interstitiels plus importants en superficie sont maintenus en zone agricole (principe de non extension des hameaux).

La zone 1AUI correspond à un ancien site bâti déjà artificialisé.



Comparatif des vues aériennes 2005 et 2020

Un secteur UC2 est aussi mis en place sur une urbanisation linéaire, ceinturée par la forêt, donc où il est opportun de ne pas exposer plus de population à l'aléa feux de forêt.

En bleu clair les petites dents-creuses dans l'enveloppe urbaine

En quadrillé bleu foncé les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

En bleu foncé les terrains consommant des ENAF maintenus en U (hors coups partis et hors OAP)

BILAN POTENTIEL FONCIER – VILLEVOCANCE			
DC*	**OAP**	**CP**	**TOTAL avec foncier**
24	**50**	**27**	**101**

** rappel : les dents creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

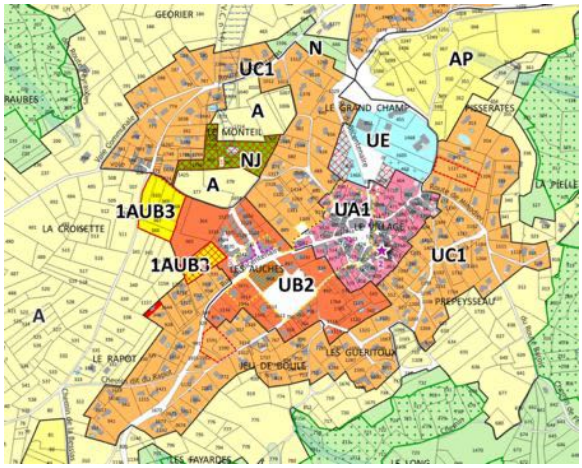
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

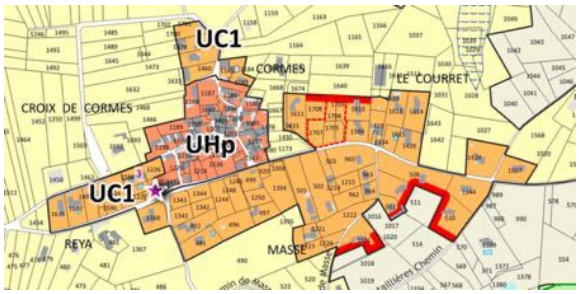
- Changements de destinations potentiels en A/N : environ 2 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : environ 20 logements

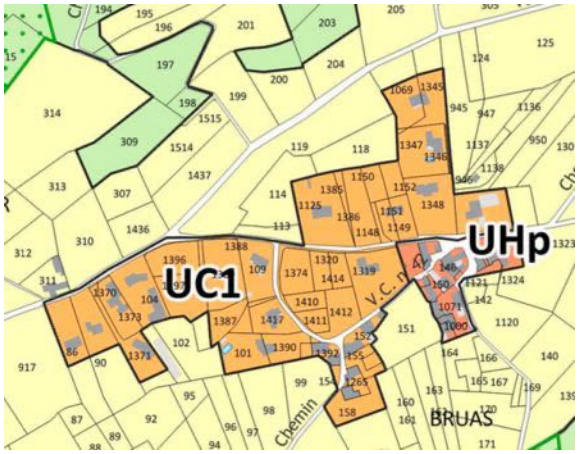
Le projet est donc compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

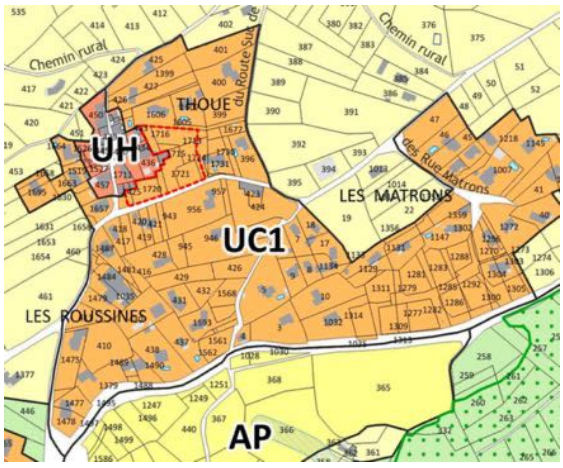
Les villages

ARDOIX









La commune d'Ardoix est composée :

- d'un **bourg historique** (classé en **UA1**) implanté sur la RD221 autour duquel s'est développé de l'habitat pavillonnaire (classé en **UC1**). Plus récemment, une opération structurante est venue conforter le bourg à l'ouest (classée en **UB2**) comprenant des rez-de-chaussée de commerces /services et des logements diversifiés plus denses. Un projet de renouvellement urbain est également en cours (démolition / reconstruction d'un collectif vétuste et aménagement d'espaces publics) ; il est classé en zone **UB2**.

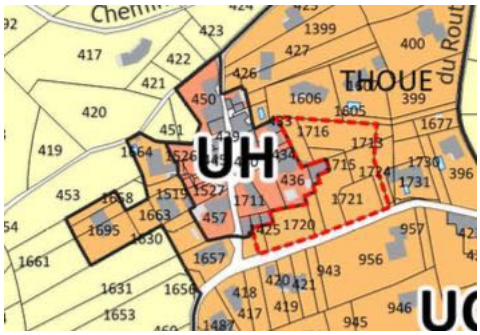
Au nord du bourg, est accolée une zone UE regroupant de nombreux équipements publics (groupe scolaire, parking..) renforçant la centralité du noyau historique.

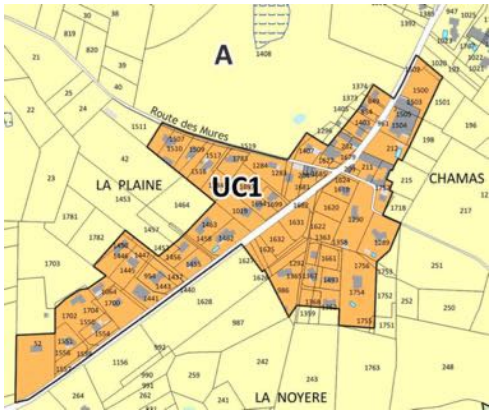
Pour conforter davantage la centralité du bourg historique, le PLUiH définit deux secteurs de développement futur. Un secteur **1AUB3 (OAP Les Hauches)** qui s'inscrit totalement dans la continuité de l'opération récente et permettra de développer de l'habitat assez dense en locatif social. Un secteur **1AUB3 (OAP La Croisette**) qui a pour objectif de proposer à plus long terme de l'habitat proche du bourg. Ce secteur s'inscrit en continuité du tissu urbain et vient se raccrocher au projet d'espace public que porte la commune d'Ardoix sur le Monteil (poumon vert classé en zones A et NJ avec emplacement réservé).

À l'entrée ouest du bourg, une OAP de densité « jeu de boules » a été inscrite au PLUiH pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées, sur un tènement (d'environ 2700 m^2) qui permet d'optimiser le foncier.

- du **hameau de Cormes** situé à l'ouest du territoire. Ce hameau ancien est classé en **UHp** pour la qualité de son bâti en pierre. En lien avec l'ouverture de la station d'épuration en 2013 et le régime du RNU applicable, ce hameau s'est fortement développé. De nombreuses constructions pavillonnaires ont été édifiées tout autour du noyau ancien. Ce tissu, classé en zone **UC1**, laisse apparaître encore plusieurs terrains disponibles à la construction (dents creuses) et des possibilités de densification par divisions parcellaires (une vingtaine de constructions possible au total). Le périmètre de la zone UHp a été défini autour des constructions anciennes. Le périmètre de la zone UC1 a été défini au plus près des constructions existantes en évitant toute extension supplémentaire du hameau (en compatibilité avec le Scot) et en préservant une zone tampon à l'est de Cormes permettant de mettre en valeur le bâti ancien en pierre et éviter une confrontation entre bâti ancien et bâti moderne. A l'issue de l'enquête publique, une OAP de densité a également été inscrite suite aux avis des PPA, sur un tènement de près de 3000 m^2 classé en zone UC1, afin d'y réaliser un minimum de 4 logements.

- de **deux autres extensions urbaines** nées de greffes pavillonnaires sur de petits noyaux bâtis anciens : **Bruas** avec une extension urbaine secteur Les **Chirattes, et Thoue** avec son extension pavillonnaire sur les secteurs des **Matrons / Les Roussines**. Les noyaux anciens sont classés en UH ou UHp et l'extension pavillonnaire classée en UC1 avec un zonage resserré au plus près de l'existant sans extension.





À l'est du hameau de Thoué, une OAP densité a été ajouté après enquête publique pour prendre en compte favorablement les avis des personnes publiques associées. Cette OAP concerne un secteur de 3750 m² et permettra de produire seulement 2 logements En effet, la surface constructible est en réalité que 1870 m². Le reste de foncier est utilisé pour la géothermie et n'est donc pas constructible.

- du noyau ancien **Les Mures** (UH). Les constructions pavillonnaires diffuses construites à proximité sont classées en zone agricole. Ce tissu pavillonnaire très lâche ne correspond pas à une zone urbaine. De plus, il convient de ne pas densifier ce secteur isolé et éloigné du bourg.

- du **secteur de Chamas** situé de part et d'autre de la RD221 à l'entrée ouest de la commune. Classé en zone UC1, l'objectif est de maintenir cette extension urbaine dans ses limites actuelles sans extension et en stoppant toute construction linéaire le long de la RD et en direction de la zone agro-naturelle de l'Ay (justifiant le classement en zone A d'un coup parti au sud). Des capacités de densification du tissu demeurent (environ 10 logements).

Les secteurs de **Coupier, Beauvoir, Turcs**, et d'autres habitats diffus ont été classés en zone A ou N permettant la gestion du bâti existant.

BILAN POTENTIEL FONCIER - ARDOIX			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
48	35	8	91

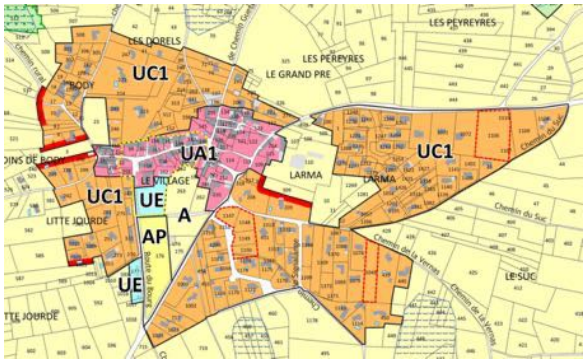
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Renouvellement urbain : 6 logements
- Changement de destination potentiel en A/N : 11 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : 27 logements

L'importance des dents creuses dans le projet est à souligner (environ la moitié de la production).

BOGY

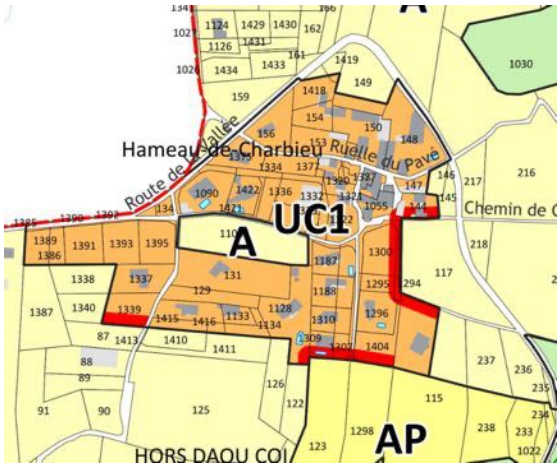


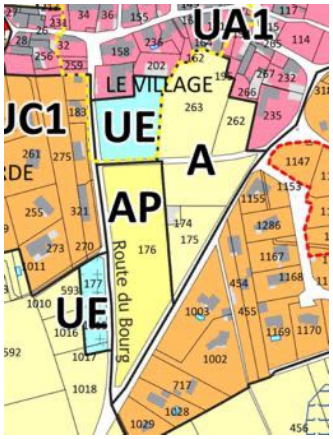
La commune de Bogy est une commune rurale où l'agriculture est très présente. Elle a connu un développement pavillonnaire très soutenu ces dernières années.

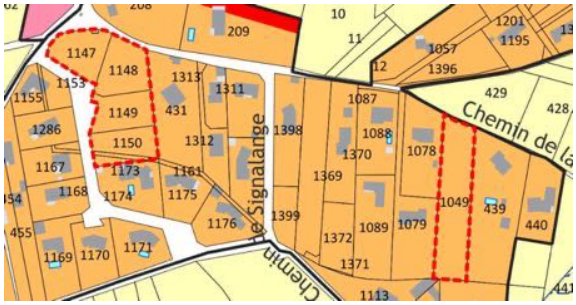
Elle est composée du bourg historique (en situation de plaine) et du hameau de Charbieu (en limite de côtière rhodanienne).

La **zone UA1 couvre intégralement le centre ancien de Bogy**. Les parcelles qui ne sont pas construites sont, en général, des « clos » typiques des constructions ardéchoises (bâtisse ancienne avec un jardin clos de hauts murs). Les disponibilités foncières en UA1 sont peu nombreuses.

Dès lors que l'urbanisation devient résidentielle, les parcelles sont classées en **UC1 autour du bourg tout comme à Charbieu.**







Bien que le PLUiH resserre les limites de la zone UC1 strictement à l'enveloppe urbaine sans extension, le tissu urbain lâche et très étalé, laisse encore apparaître de nombreuses possibilités de densification dont les plus grands tènements ont fait l'objet d'OAP de densité.

Tous les secteurs cultivés et notamment ceux déclarés à la PAC ou présentant des enjeux agricoles forts (tel que des surfaces planes, irriguées…) sont classés en zone agricole. C'est le cas de l'exploitation agricole du secteur de Larma à proximité du bourg, des terrains récemment plantés dans le secteur Les Dorels, une terre agricole au cœur de Charbieu.

De plus, une des caractéristiques de Bogy, c'est la silhouette de son bourg que l'on découvre depuis la RD267, grâce à la présence d'une grande terre agricole en entrée sud du village. Ce terrain qui doit être durablement maintenu vierge de toute construction, est classé en zone AP.

Dans le secteur Le Lac, un tènement plus vaste reste disponible dans l'enveloppe urbaine entre la route de Charbieu et la route de Larma. Il est partiellement bâti. Ce secteur est peu stratégique, mais sa superficie justifie toutefois une **OAP de densité « Le Lac »** pour assurer un minimum de logement et limiter la consommation foncière.

Deux nouvelles OAP de densité « La Buissona » (4436 m^2) et « chemin de la Vernas » (2460 m^2) ont été délimitées sur de grands tènements fonciers après enquête publique (pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées).

A noter : plusieurs autorisations d'urbanisme ont été délivrées sous le régime de la carte communale notamment au nord et à l'est du hameau de Charbieu. A ce jour, toutes ces constructions n'ont pas été réalisées. Ces terrains agricoles en extension du tissu urbain ont été classés en zone agricole afin de ne pas renforcer l'étalement pavillonnaire. Les constructions bénéficiant d'une autorisation, pourront être édifiées jusqu'à la caducité des autorisations.

BILAN POTENTIEL FONCIER - BOGY			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
9	17	14	40

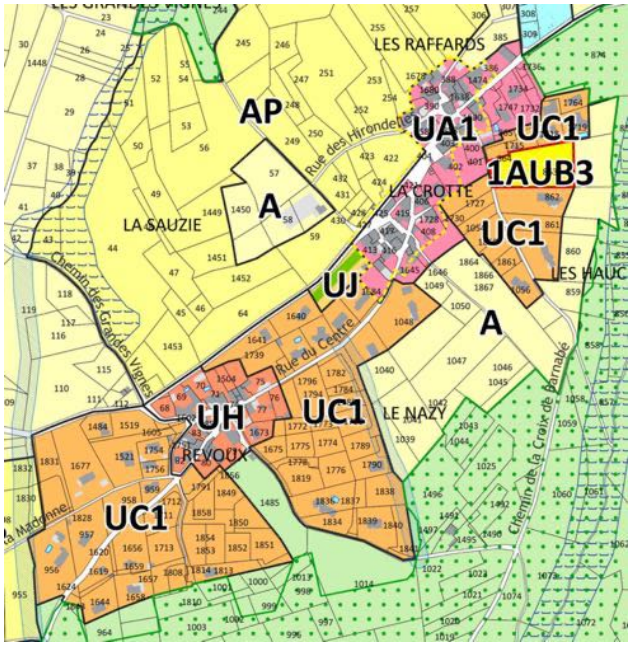
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Potentiel en divisions parcellaires : 18 logements
- Changement de destination potentiel en A/N : 0 logement

L'importance des dents creuses dans le projet est à souligner (presque la moitié de la production de logements).

BROSSAINC

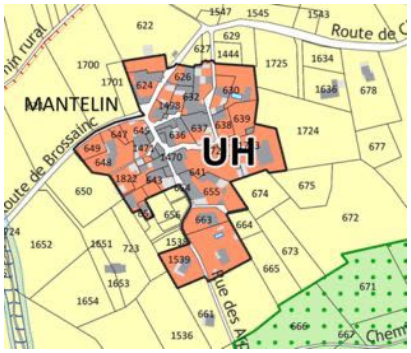


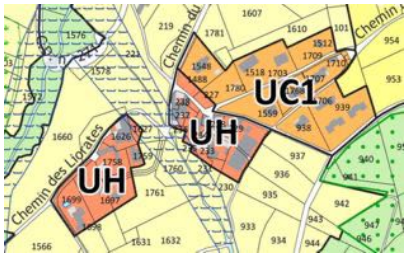
La commune de Brossainc est structurée autour du **bourg historique** (Les Raffards) classé en zone **UA1**, et de trois hameaux, classés en zone UH : les hameaux de **Mantelin**, **Le Revoux**, et **Le Châtaignier** (ou lieux-dits Les Liorates / La Chaud de Revoux).

L'habitat pavillonnaire qui s'est développé au sud-ouest du bourg des Raffards sur le coteau, a englobé le hameau du Revoux. Les deux autres hameaux restent détachés.

La zone **UA1 du bourg** tout comme les zones UH des hameaux, ont été délimitées autour du bâti ancien sans extension. Un grand jardin potager, avec son mur en pierre, le long de la route départementale 271 à l'entrée ouest du bourg, a été préservé en zone **UJ** pour ses qualités paysagères en entrée de village.

Afin de renforcer le village autour du bourg, une **zone 1AUB3** a été définie pour combler un tènement libre entre des tènements bâtis. Ce secteur se situe à proximité des équipements publics (école, mairie, équipements de loisirs). Il fait l'objet d'une **OAP « Les Hauches »**.





Au Revoux, la zone UC1 englobe le tissu à dominante pavillonnaire qui s'est développé autour des noyaux anciens. Le zonage UC1 est resserré autour du bâti existant sans extension.

A Mantelin, la zone UH a été définie autour de l'enveloppe des constructions existantes afin de limiter la densification dans ce hameau qui ne dispose pas de l'assainissement collectif (des dysfonctionnements de gestion des eaux usées sont d'ores et déjà avérés).

Au Châtaignier, la zone UH est traversée d'une zone humide correspondant à un affluent du ruisseau de la Pèche.

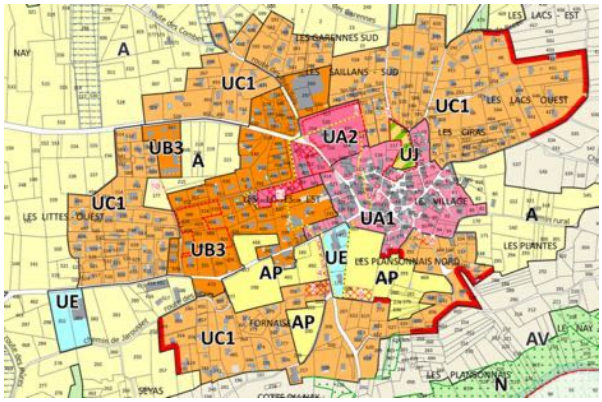
BILAN POTENTIEL FONCIER - BROSSAINC			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
4	5	5	14

** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

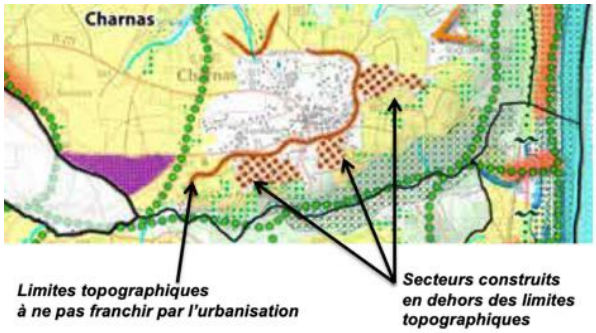
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

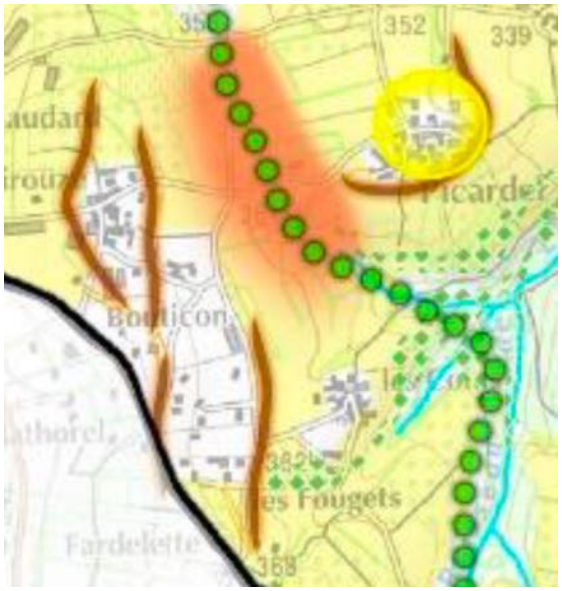
- Potentiel en divisions parcellaires : 6 logements
- Changement de destination potentiel en A/N : 0 logement

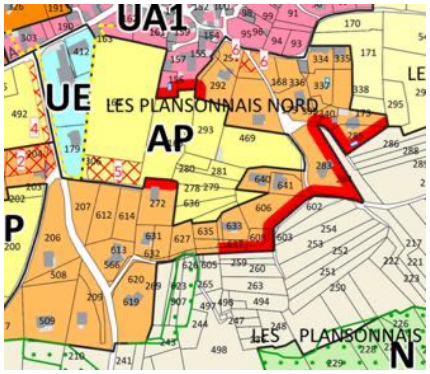
CHARNAS



Extrait du DOO du Scot







Territoire de la côtière rhodanienne, la commune de Charnas s'est développée sous forme d'habitat pavillonnaire essentiellement autour de son centre bourg, implanté sur le plateau en bordure de la côtière, et aussi autour de plusieurs noyaux historiques du plateau agricole : L'Echirouze, Picardel, Les Coins.

Le **bourg ancien** relativement compact a été classé en zone **UA1**. Les secteurs de densification au nord et à l'ouest faisant l'objet de **quatre OAP connectées (Centre village, rue des Fruitiers, rue Principale, Les Littes est**) ont été classés en zone **UA2 (centre contemporain)**. L'objectif de ce classement est d'agrandir le bourg côté nord et ouest par des opérations plus denses et à l'habitat diversifié, et de le structurer autour des commerces et des services existants. Un emplacement réservé (ER 11) a été positionné sur un terrain dans le prolongement des commerces pour développer une opération de logement à destination des personnes âgées dans le centre bourg.

Toute l'urbanisation pavillonnaire qui s'est développée autour du bourg sur le plateau constitue **le village de Charnas.** À l'ouest du bourg ancien, l'urbanisation pavillonnaire plus structurée et plus dense, est classée en **zone UB3**. L'objectif est de permettre la densification de ce secteur bien connecté au centre bourg (notamment à pied). Dans cette zone UB3 se trouve **l'OAP « Les Littes »**.

Le reste de l'habitat pavillonnaire qui s'est développé au coup par coup, est classé en **zone UC1**. Ces secteurs plus éloignés du bourg et plus contraints (accès, problème d'eau pluviale…) n'ont pas vocation à être renforcés. Toutefois, demeurent de nombreuses possibilités de densification (dents creuses ou grands terrains pouvant être divisés représentant au total de l'ordre d'une trentaine de nouveaux logements).

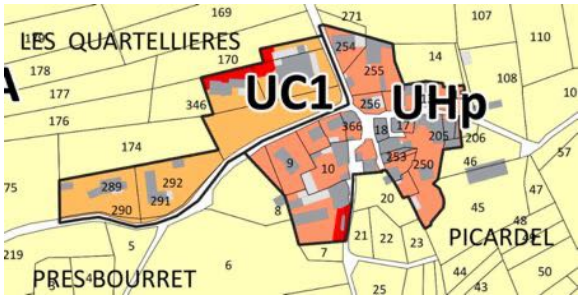
Au sein du village, de vastes poches d'espace agricole ont été préservées en zone agricole, entre-autre pour limiter la consommation foncière d'ENAF et pour être compatible avec les objectifs de production de logements du Scot.

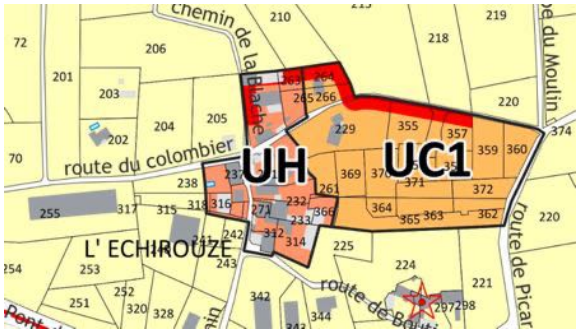
Une zone de « parc et jardin », **UJ,** a été délimitée pour protéger la qualité paysagère d'un parc bordé de hauts murs et préserver la perspective sur le bourg ancien à l'entrée nord. Elle fait l'objet de l'**OAP « Passage du Marronnier »** qui a aussi pour objectif principal de résoudre une problématique d'accès.

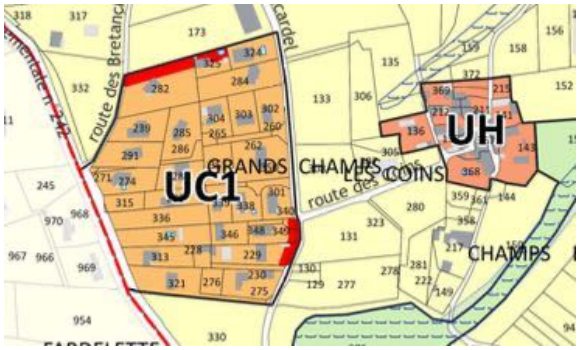
L'usine d'ourdissage aux Garennes, située dans le prolongement du bourg au nord a été classée, après enquête publique, en zone UB3 afin de prendre en compte la mutation possible de ce bâtiment en évitant de voir s'installer une entreprise qui pourrait créer des nuisances pour le village.

Il est rappelé que le développement de l'urbanisation au niveau de la **Côtière Rhodanienne** est strictement limité sur les pentes de la côtière et ses ravins, ainsi que sur les rebords du plateau.

Au sud-est du bourg, le zonage respecte les limites topographiques à ne pas franchir par l'urbanisation inscrites au DOO du Scot, dans le sens où il ne prévoit aucune extension de l'urbanisation au-delà de ces limites. Le zonage UC1 intègre simplement les secteurs qui sont construits. Un zonage plus stricte excluant les parcelles non construites a été délimité sur ce secteur, après enquête publique, afin de respecter la réserve formulée par des PPA sur cette zone.







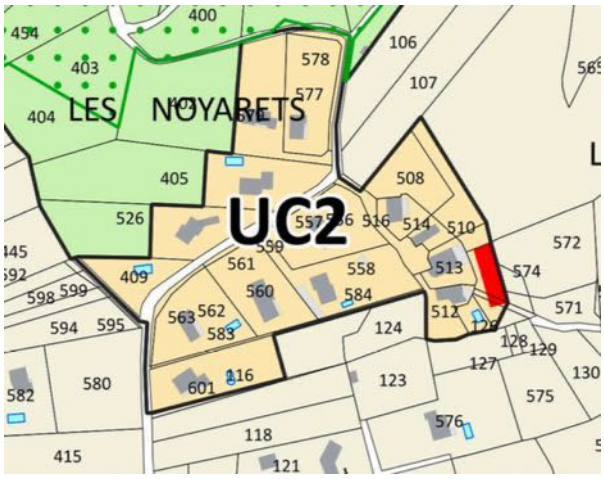
Concernant les **trois ensembles urbains détachés au nord de la commune dans la zone agricole**, le bâti ancien a été classé en zone UH (UHp pour **Picardel**, ensemble bâti remarquable, maisons en pierre, clos, porche,…). Le bâti récent est classé en zone UC1 sans extension.

Pour le hameau de **Picardel**, il est classé en hameau patrimonial comme le prévoit le DOO. Pour intégrer un bâti léger, le zonage UH au sud mord légèrement sur les limites topographiques inscrites au DOO du Scot.

Pour le hameau de **l'Echirouze** un vaste coup parti à l'est est situé totalement en dehors des limites topographiques.

Elles sont en revanche respectées pour les hameaux des Coins / Grands champs.

Le secteur **pavillonnaire Les Noyarets / Les Guillaudons,** comportant une quinzaine d'habitations, a été classé en zone urbaine UC2 afin de ne pas accroitre la présence d'habitat sur la Côtière rhodanienne.



BILAN POTENTIEL FONCIER - CHARNAS			
DC	OAP	CP	TOTAL avec foncier
21	18	12	51

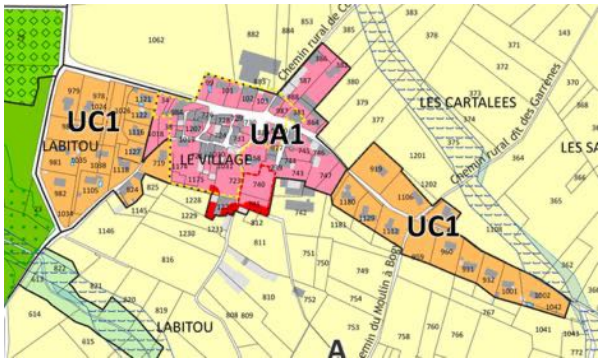
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

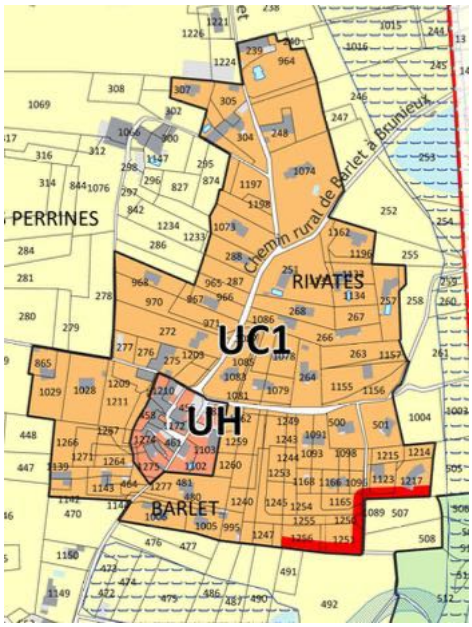
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

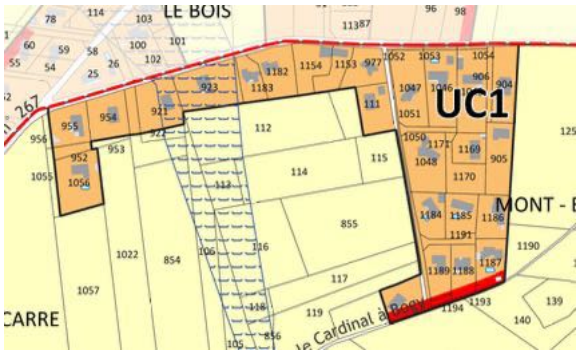
- Renouvellement urbain : 3 logements
- Changement de destination potentiel en A/N : 3 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : 15

Les dents creuses et les coup partis, restent majoritaires dans la production de logements.

COLOMBIER-LE-CARDINAL







La commune de Colombier-le-Cardinal s'organise en deux pôles.

Le village avec le bourg ancien **(classé en UA1)** et ses deux ailes qui se déploient à l'est et à l'ouest le long de la RD 406 **(classées en UC1)**. Dans les secteurs UC1, la trame urbaine comporte des disponibilités foncières (potentiel en dents creuses ou en divisions parcellaires de l'ordre de 7 logements) mais aucun secteur pouvant être structurant pour le développement du village. Les limites du zonage UA1 ne glissent pas au-delà de l'existant afin de préserver les terres agricoles et d'adapter le développement démographique en cohérence avec le niveau des équipements de la commune.

Dans le village, au sud, un terrain d'environ 2 000 m^2 a été retenu pour une **OAP « rue du Moulin »**. Il permettra de conforter l'urbanisation du bourg en épaisseur sans impact sur les espaces agricoles. L'OAP prévoit une organisation et une densification compatible avec le reste du village.

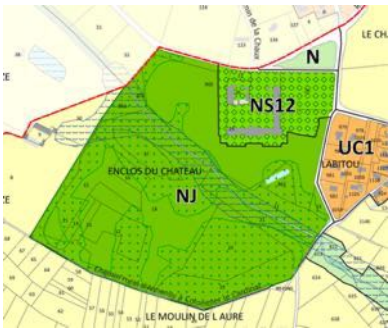
Le hameau de Barlet / Gagnère situé à 1 km à l'est du village s'est fortement développé ces dernières années. Pour respecter la compatibilité avec le SCOT, aucune extension de ce hameau n'est prévue et le zonage UC1 a été délimité strictement autour du bâti existant. Sur la RD406, un coup parti de 7 logements est classé dans la zone UC1.

Au sud, le **hameau de Gagnère** n'a pas été intégré dans le zonage urbain du fait de sa coupure avec Barlet et de la présence d'une zone humide à préserver. Dans la zone UC1, quelques dents creuses sont disponibles.

Au nord, en limite communale avec Peaugres, l'urbanisation pavillonnaire du secteur **le Bois / Mont-Bel** a été classée en zone UC1. Le développement de cette zone n'est pas souhaité et le potentiel est très limité.

Si le développement de l'habitat est très mesuré sur Colombier-le-Cardinal pour garder l'esprit « village » et adapter le développement démographique au niveau des équipements de la commune, un projet touristique sur le château des Célestins est fortement attendu par la commune et par l'agglomération. (Voir justification STECAL).

BILAN POTENTIEL FONCIER - COLOMBIER			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
10	3	10	23



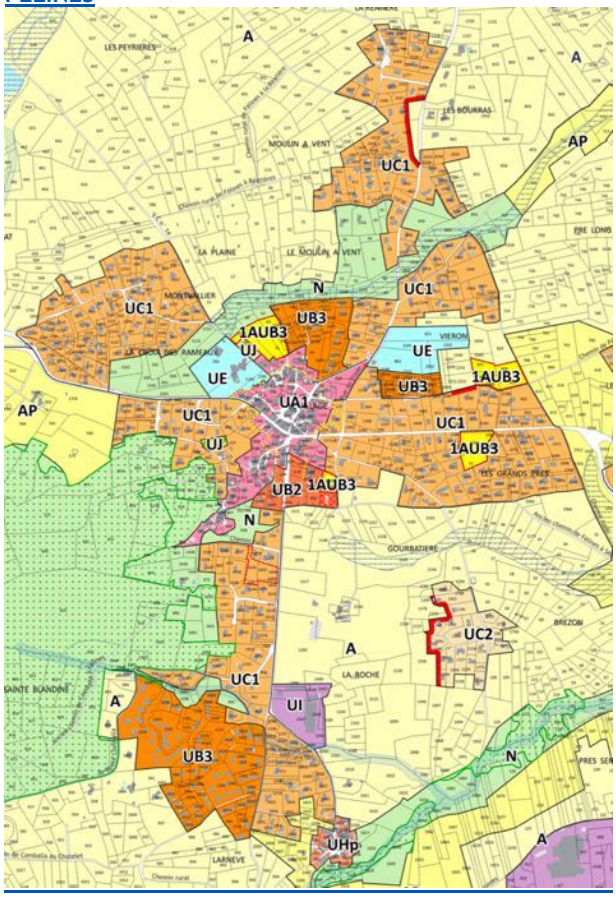
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

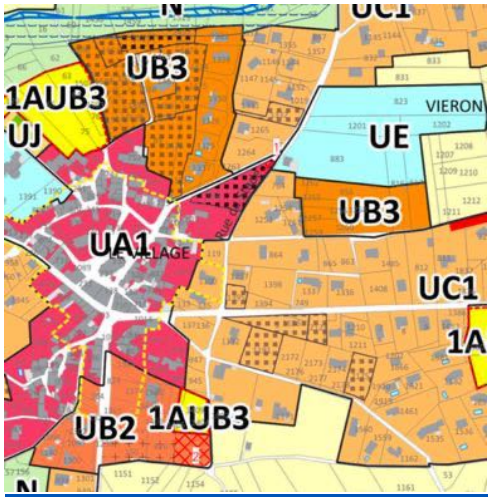
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

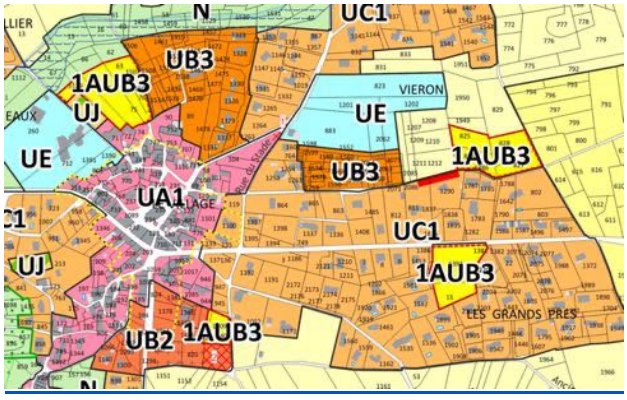
- Changement de destination potentiel en A/N : 0 logement
- Potentiel en divisions parcellaires : 8

Les dents creuses et les coup partis, constituent la quasi-totalité des logements à produire sur la commune.

FÉLINES







La commune de Félines, très facilement accessible depuis la vallée du Rhône ou depuis la ville d'Annonay, et ne disposant pas de PLU (commune en RNU), a connu un développement pavillonnaire exponentiel et très consommateur d'espace. La configuration de la commune a fortement évolué ces dernières années.

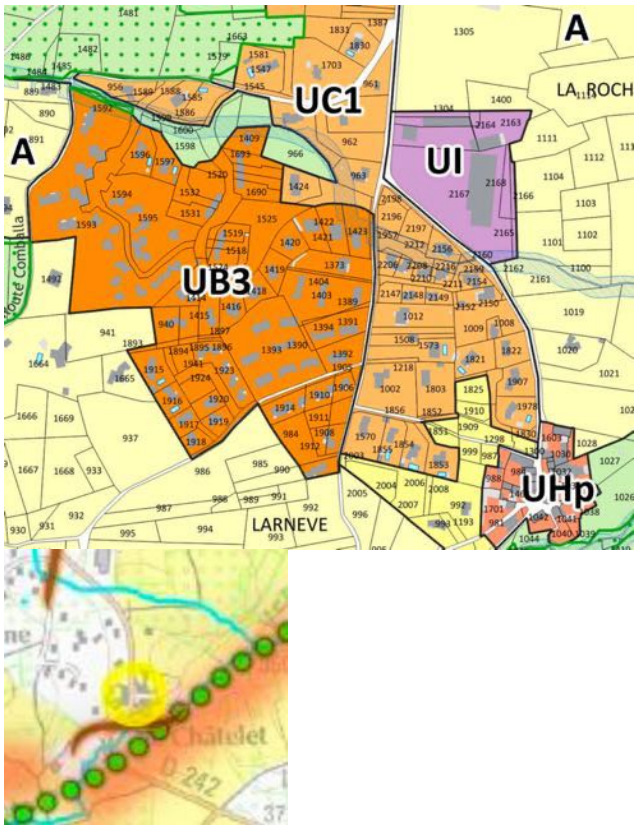
Aujourd'hui, Félines est constituée :

- **du village :** Ce pôle est formé par le bourg et le développement résidentiel en croix le long des axes convergeant vers le bourg. Du nord au sud, c'est environ 2 km d'urbanisation presque ininterrompue entre la Réatière et le Châtelet et, d'est en ouest, près d'1,5 km entre la Croix des Rameaux et Les Grands Prés. Le ruisseau de Vaudinet, affluent du Rhône, marque toutefois une limite qu'il convient de préserver.
  Le village ancien qui regroupe l'ensemble des équipements, commerces et services est classé en **UA1**. Au nord, au sud et à l'est, des zones UB ont été délimitées dans la perspective de renforcer au maximum le bourg dans des secteurs accessibles à pied.
  Au Sud, **la zone UB2** est plutôt orientée vers des logements plus denses en réponse à la présence du petit immeuble en collectif. Une **zone 1AUB3 (OAP « Chemin de la Roche »)** a été délimitée sur un tènement de surface modeste mais assez stratégique situé à l'arrière du cimetière et de l'office notarial, en connexion directe avec le centre bourg.
  Plus loin au sud, le long de la RD 242, une nouvelle OAP de densité « Les Milhots » a été inscrite sur un vaste terrain (3660 m^2) afin de répondre favorablement aux avis des personnes publiques associées en optimisant le foncier disponible dans la zone UC.

  Au nord, **la zone UB3** correspond à une opération d'habitat individuel, qui se prolongera en direction de l'école dans une **zone 1AUB3** faisant l'objet d'une **OAP « Vaudinet ».** Cette opération permettra un bouclage (routier et piétonnier) au nord du village et connectera le nord du village au pôle d'équipements publics **(UE).** Elle permettra aussi de densifier et de diversifier l'habitat sur la commune. Le jardin clos d'une maison ancienne située entre le groupe scolaire et la zone 1AUB3 a été préservé en zone de parc et jardin (**UJ**). Ce jardin est caractéristique des clos ardéchois.
  A l'est, une **zone UB3** est délimitée le long de la rue des Guilhots, à proximité des équipements sportifs (stade), pour accueillir une **résidence « séniors »** de 17 logements. Ce projet est en cours.

  Plus loin sur la rue des Guilhots, une zone **1AUB3, OAP « Viéron Guilhots »** a été souhaitée pour permettre de développer de l'habitat bien connecté au village.

  Le long de la rue des Grands Prés (RD109) à l'entrée est du village, une terre actuellement plantée de vignes subsistent au milieu des constructions. Classé en zone **1AUB3,** ce ténement fera l'objet d'une opération d'aménagement maîtrisée par une **OAP « Les Grands Près »** orientée vers de l'habitat



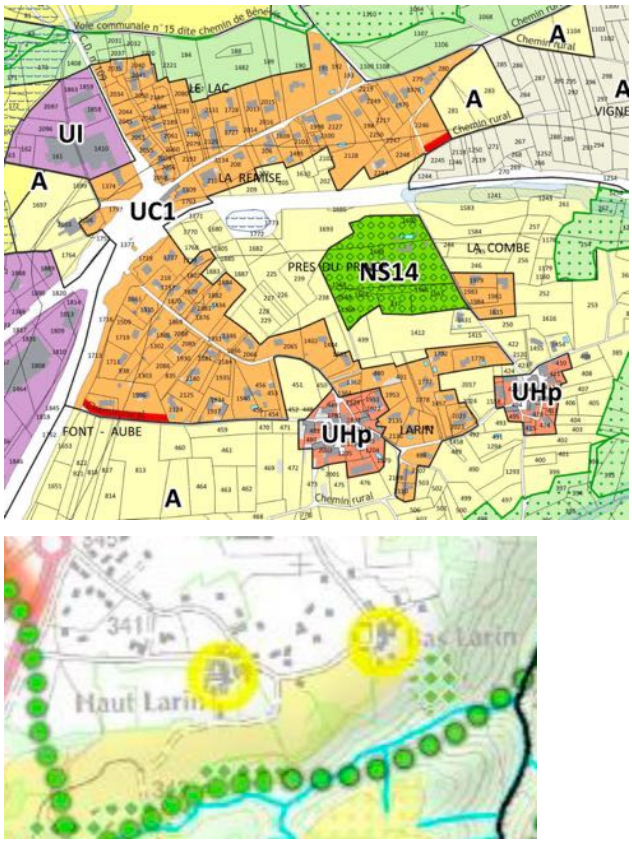
Extrait du DOO du Scot

pavillonnaire afin de respecter le tissu existant et la forte pente du terrain.

Les développements urbains importants sont donc essentiellement situés autour du bourg à moins de 500 mètres du centre.
Les développements pavillonnaires autour du bourg ont été classés en zone **UC1**.

Au sud du bourg, entre les rues du Lavoir et des Milhots, un vaste secteur de coteau, difficilement accessible, est maintenu en zone naturelle. Ceci permettra aussi de conserver quelques poches d'espaces libres (verdure, jardin...) et limiter la consommation foncière.
De plus, un jardin, rue des Berthois, a été classé en zone UJ, à la fois pour son relief pentu et pour la perspective dégagée qu'il permet d'obtenir sur le village depuis la route.

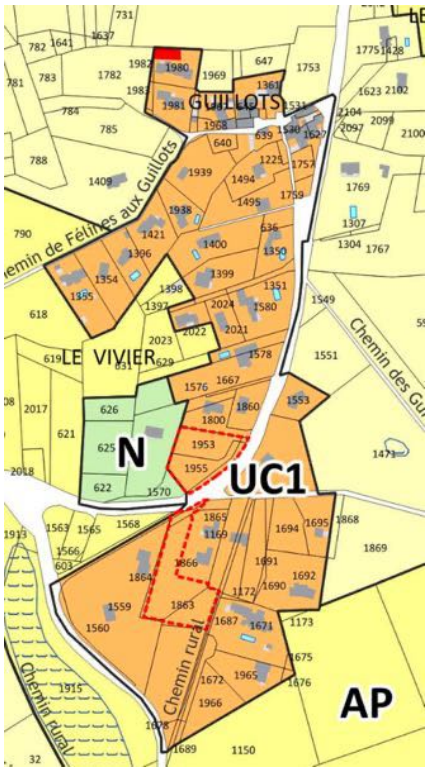
A l'extrême sud du village, le **hameau patrimonial du Châtelet** est classé en zone **UHp** et les parcelles non bâties à l'ouest du hameau ont été préservée en zone naturelle pour éviter la construction d'habitat pavillonnaire aux abords de bâtisses anciennes et préserver le cachet du hameau. Cette délimitation est cohérente par rapport aux orientations paysagères du DOO (hameaux patrimoniaux à préserver).



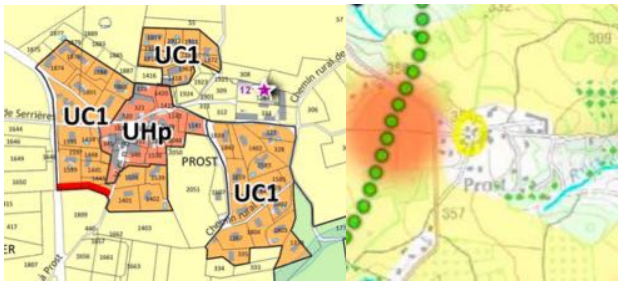
Extrait du DOO du Scot

En plus du village, Félines est constituée :

- de la forte expansion urbaine autour du **secteur de La Remise / Bas et Haut Larin**
  Desservies aisément par la giratoire de la RD 820, des zones pavillonnaires se sont développées au nord de La Remise et autour des hameaux du Larin. L'ensemble du tissu pavillonnaire est classé en UC1 avec une délimitation stricte autour de l'existant pour éviter toute consommation d'espace agricole ou naturel.
  Les deux hameaux anciens sont classés en zone **UHp** pour leurs qualités patrimoniales (bâti en pierre, constructions denses et agglomérées, petit clos jardinés…).
  Dans ces secteurs, de nombreuses constructions récentes ont été édifiées et plusieurs coups partis sont en extension. Le projet de PLUiH vise à stopper l'urbanisation de La Remise en direction de la RD820 et protéger les hameaux du Larin dans une couronne verte en stoppant l'urbanisation aux dernières constructions sans extension. Cette délimitation est cohérente par rapport aux orientations paysagères du DOO (hameaux patrimoniaux à préserver).

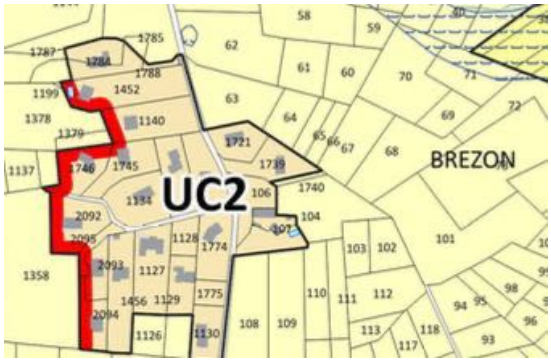


du **secteur des Guillots (parfois écrit Guilhots) :** né à partir du noyau ancien de corps de fermes, l'expansion urbaine s'est développée massivement le long de la route de Maclas (RD242b). L'ensemble est classé en zone UC1 et le potentiel en comblement des dents creuses et en division parcellaire reste non négligeable (de l'ordre d'une dizaine de logements). Ce potentiel porte sur des terrains de taille et de configuration suffisante pour permettre une OAP. C'est pourquoi pour répondre aux avis des personnes publiques associés sur le **secteur du Vivier** 2 OAP de densité ont été inscrites après enquête publique sur des tènements fonciers importants afin de les optimiser tout en respectant la morphologie urbaine des quartiers environnants.

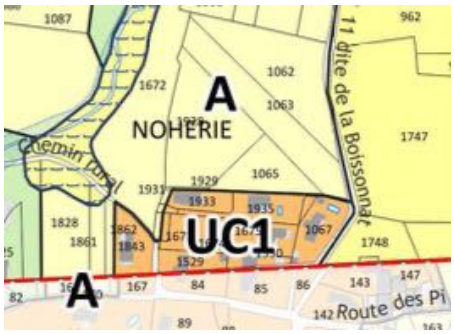


Extrait du DOO du Scot

- du **hameau patrimonial de Prost** au nord-est du village de Félines. Le noyau historique de Prost est implanté sur le plateau viticole en bordure de la Côtière. Composé de bâti ancien assez bien préservé, il est classé en zone **UHp**. Les extensions urbaines pavillonnaires qui se sont développées tout autour du hameau, gagnent les pentes des coteaux à la recherche de vue sur le grand paysage. Le classement en zone UC1 permettra le comblement des dents creuses existantes sans extension.



- Le secteur pavillonnaire **Brézon** comporte une quinzaine d'habitations. Il a été classé en zone urbaine UC2 pour prendre en compte la densité d'habitations existantes, mais le renforcement de la présence d'habitat dans cette zone n'est pas souhaité (réseau insuffisant).



- L'urbanisation du secteur de la **Noyerie** à Peaugres, qui déborde sur la commune de Félines, explique un classement en UC1 en cohérence avec le zonage de Peaugres.

BILAN POTENTIEL FONCIER - FELINES			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
49	48	9	106

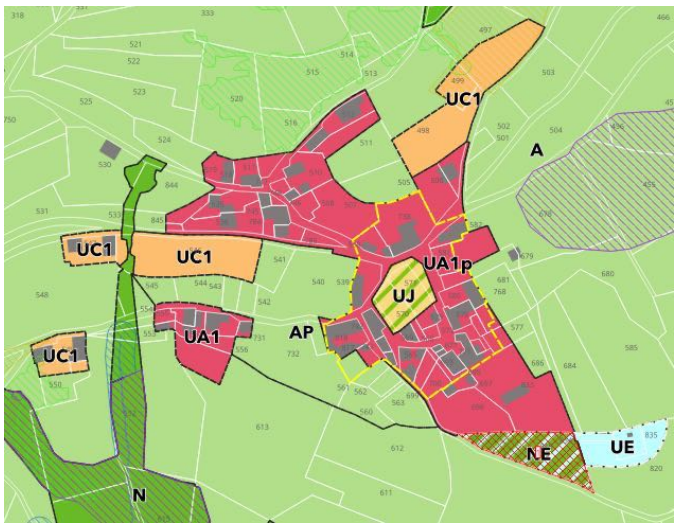
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Changement de destination potentiel en A/N : 0 logement
- Potentiel en divisions parcellaires : 31 logements

Près de la moitié de la production de logements se trouve dans des secteurs maitrisés par des OAP. Le poids des dents creuses reste important (46%). Le potentiel en divisions parcellaires est également important.

LE MONESTIER



Le centre-village est aujourd'hui encore largement préservé dans ces limites d'origine, impliquant un zonage UA1p prédominant.

La greffe de l'urbanisation contemporaine à cet ensemble doit être travaillée. C'est la raison pour laquelle ces secteurs sont classés en UC1 afin d'assurer une part importante d'espaces verts permettant de conserver des points de vue sur la silhouette ancienne du village.

De plus, ces secteurs UC1 sont délimités de telle façon à conserver des points de vue sur la silhouette ancienne du village.



Espace agricole maintenu (AP) au contact direct de la silhouette ancienne, participant ainsi à sa mise en valeur.



En bleu foncé les terrains consommant des ENAF maintenus en U (hors coups partis et hors OAP)

En quadrillé bleu foncé les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

En tirets noirs les constructions réalisées depuis 2020

L'enveloppe urbaine ne dispose pas de dents-creuses. Ainsi, les seules disponibilités foncières sont en extension sur des ENAF mais sont réduites à seulement deux unités sur des secteurs ne fragilisant pas la lecture paysagère du village.

BILAN POTENTIEL FONCIER – LE MONESTIER

DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
2	/	3	5

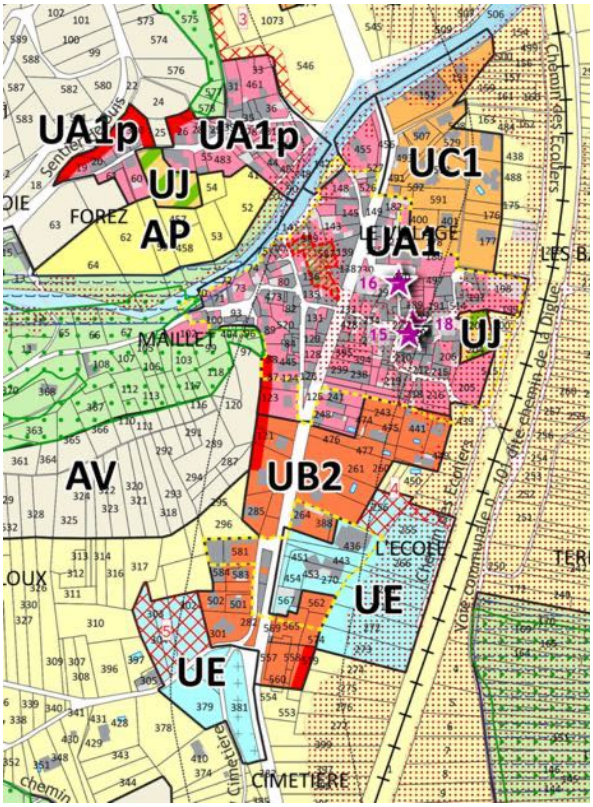
** rappel : les dents creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

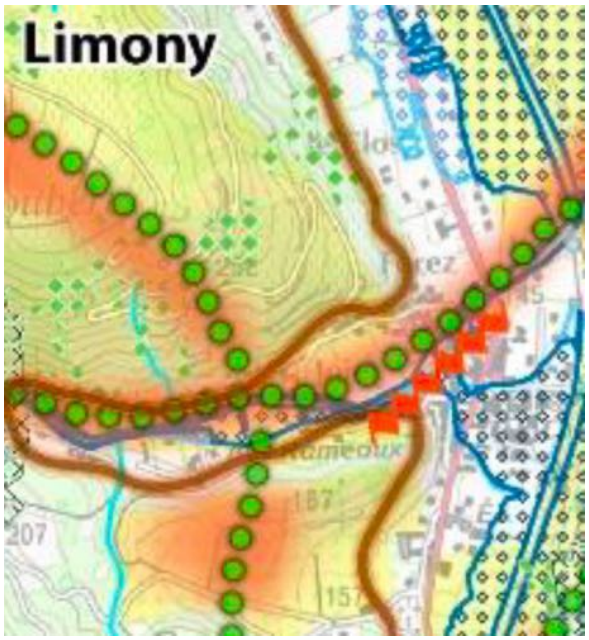
À cela s'ajoute la production de logements sans consommer de foncier :

- Changements de destinations potentiels en A/N : environ 10 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : environ 2 logements

Le projet est donc compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

LIMONY





Extrait du DOO du Scot

Le **bourg de Limony** est situé dans la vallée du Rhône le long de la RD1086 à la hauteur de la rivière La Limony. Il s'étire des berges de la rivière jusqu'à la voie de chemin de fer. Le bâti ancien du bourg est dense, aggloméré, et n'offre plus de disponibilités foncières. Il est classé en zone **UA1.** Un jardin clos de murs à proximité du parking et du chemin des écoliers est classé en zone **UJ** afin de préserver la silhouette du bourg.

A l'issue de l'enquête publique, dans le centre village sur un secteur dégradé une OAP de renouvellement urbain a été inscrite sur le périmètre où une convention avec EPORA a été signé.

La partie en rive gauche (**secteur du Forez**) est classée en zone **UA1p**. En effet, ce site est repéré comme patrimonial au Scot des rives du Rhône (silhouette de bourg remarquable à préserver). La zone classée en **AP** au sud du Forez permettra de préserver cette silhouette. Un espace naturel clos de hauts murs est classé en zone **UJ** afin de le préserver et d'éviter toute construction masquant la silhouette de cet ensemble ancien remarquable. La terre plantée de vignes en terrasse au cœur du hameau est classée en zone Av.

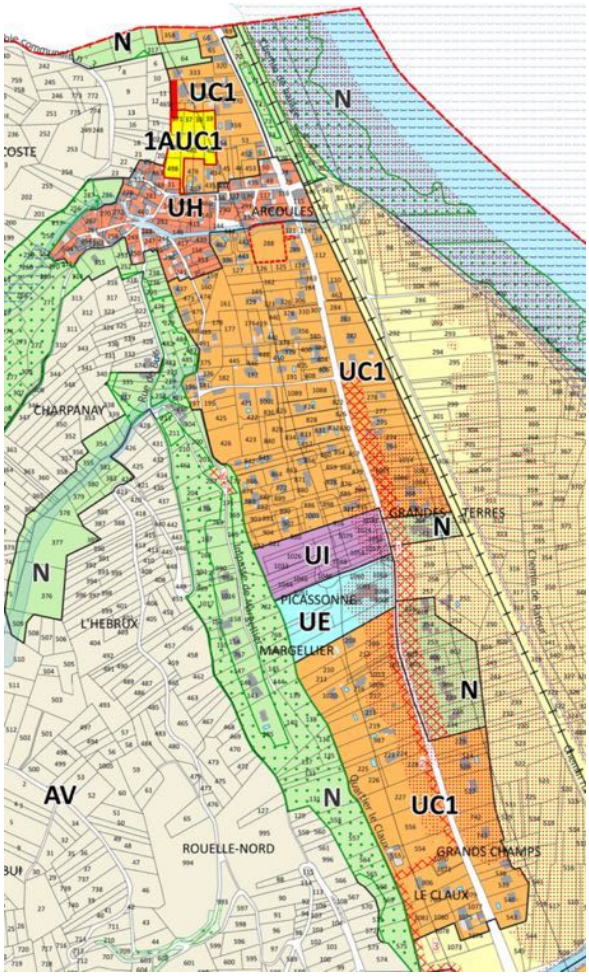
L'extension sud, classée en UB2, renforce la centralité du bourg avec la création récente de la micro-crèche et d'un petit collectif en face du cimetière. Une extension du cimetière est classée en **zone UE** ainsi que le groupe scolaire et son extension pour des équipements de sport qui seront délocalisés du secteur Les Batardes en zone inondable, pour être rapprochés de l'école).

L'extension nord est classée en zone UC1 permettant le comblement des espaces interstitiels.

L'essentiel du développement pavillonnaire s'est réalisé au nord de la Limony, de part et d'autre de la RD1086, sur le replat entre la voie de chemin de fer et les coteaux abrupts de la côtière. L'urbanisation très lâche, est quasiment interrompue de la limite communale nord presque jusqu'aux berges de La Limony. Elle englobe le hameau d'Arcoules.

Le **hameau d'Arcoules**, implanté de part et d'autre du ruisseau de Merlan, est classé en zone **UH** ; tandis que l'urbanisation pavillonnaire est classée en UC1. La limite de la zone UC1 respecte le Scot des rives du Rhône et notamment la limite topographique à ne pas franchir par l'urbanisation. Si dans le hameau resserré d'Arcoules, il reste peu d'espace disponible, la trame urbaine UC1 comporte des disponibilités foncières importantes et suffisantes pour le développement de la commune sur 15 ans. Dans le secteur de Picassonne, environ 25 logements sont possibles dans les dents creuses ou en divisions parcellaires. Une dent creuse (environ 2 500m^2) sur la rive droite du ruisseau du Merlan fait l'objet d'une **OAP de densité « Arcoules Merlan »**.

Une seconde OAP de densité (zone 1AUC1) a été inscrite sur le secteur de Arcoules après enquête publique sur un tènement de 5240 m^2, permettant la réalisation de 8 logements, soit une densité de 15 logements à l'hectare.



A noter, une dizaine d'habitations édifiées le long de la RD1086, coté est, entre la route et le chemin de fer, ont été classées dans la zone naturelle en raison de leur inondabilité (zone rouge du PPRi).

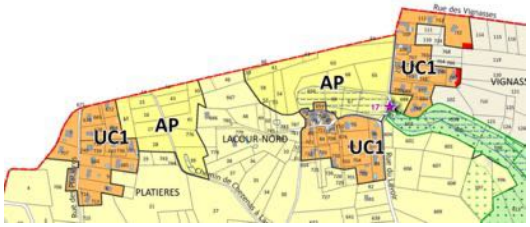
Dans la zone UC1, secteur le Claux, un permis d'aménager a été délivré ; le tènement est classé en zone UC1 pour prendre en compte ce coup parti.

Plus au sud, la zone UC1 comporte de nombreuses possibilités de construction notamment des terrains tout en long, dans le secteur de Margellier.

Un emplacement réservé le long de la RD rejoignant le village a été inscrit pour développer les modes doux.

Au centre de cette étendue pavillonnaire, des zones Ui et Ue sont définies pour accueillir des équipements publics (maison de la musique notamment) et des activités artisanales.

Enfin, **trois hameaux détachés** sont implantés en limite communale sur le plateau agricole. **Les Platières**, où la zone UC1 englobe juste les constructions existantes, et le **hameau de Lacour / Vignasse** séparés par la zone humide du Merlan en tête de ruisseau et classés également en zone UC1 sans extension.



BILAN POTENTIEL FONCIER - LIMONY			
DC°	OAP	CP	TOTAL avec foncier
24	12	18	54

** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Renouvellement urbain : 3 logements
- Changement de destination potentiel en A/N : 1 logement
- Potentiel en divisions parcellaires : 12 logements

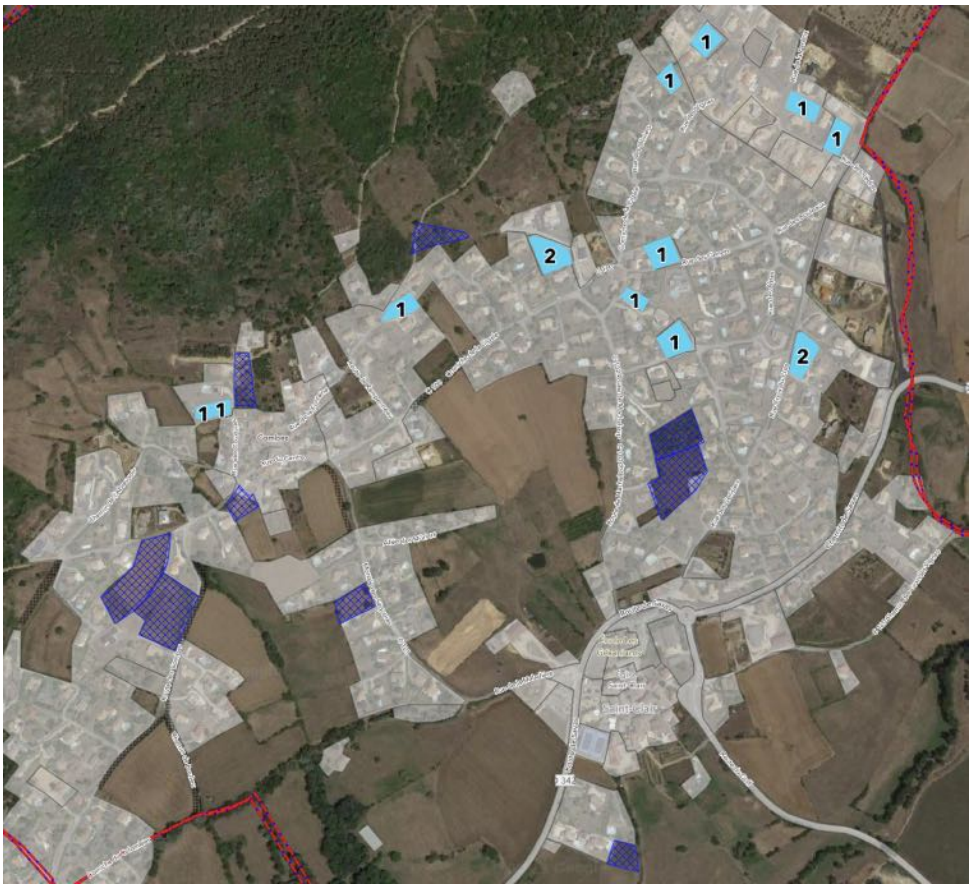
Les dents creuses et les coups partis restent la principale source de production de logements.

SAINT-CLAIR

Le contexte global de la commune :

- *Le SCoT fixe une production de logements sur du foncier non bâti à environ 85 logements maximum.*
- *Environ 40 logements ont aussi déjà été autorisés sur du foncier non bâti. La construction de ces projets n'ayant pas commencé au moment du débat du PADD, ces programmes et cette consommation foncière sont comptabilisés sur le temps du PLUiH.*

L'enveloppe urbaine compte de nombreuses petites dents creuses, dont les emprises ne permettent pas d'imposer une densification. Cela représente environ 20 logements, plus 6 logements sociaux (emplacement réservé).



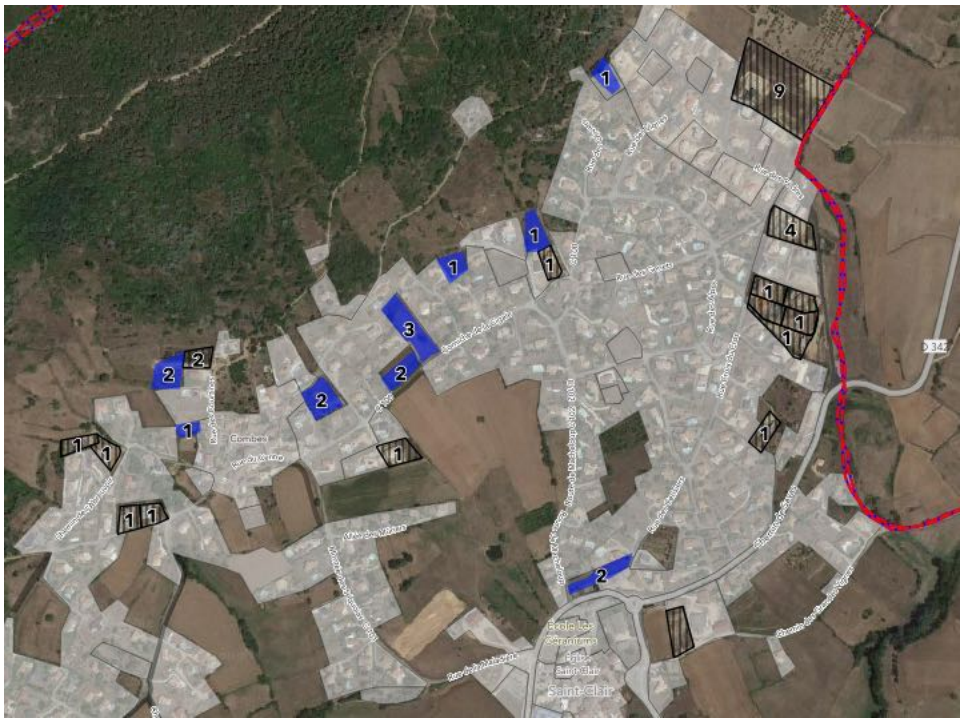


En bleu clair les petites dents-creuses dans l'enveloppe urbaine

En quadrillé bleu foncé les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

Pour traduire les orientations du PADD en matière de production de logement et de limitation de la consommation foncière, le règlement graphique s'est attaché à limiter strictement la consommation d'ENAF supplémentaire afin de rester compatible avec le SCoT. Il est prévu une OAP sur un ENAF interstitiel. En effet, les autres ENAF interstitiels maintenus constructibles présentent une configuration ne permettant pas d'imposer de la densité (taille ou localisation en secteur UC1).

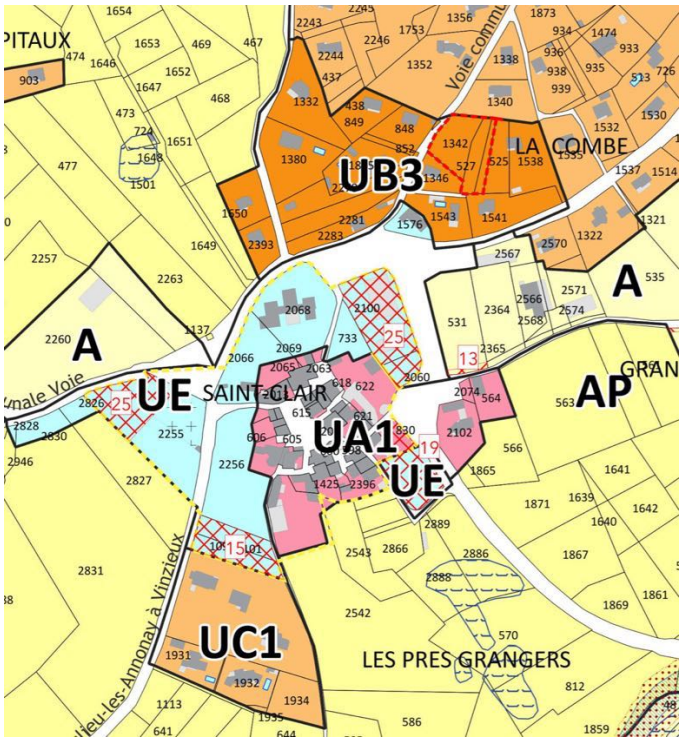
Sont donc uniquement maintenus constructibles en extension sans OAP les espaces interstitiels dont les dimensions et les situations ne permettent pas de justifier un classement autre que U :



En bleu foncé les terrains consommant des ENAF maintenus en U (hors coups partis et hors OAP)

En tirets noirs les terrains construits depuis 2020

Cela représente environ 15 logements.



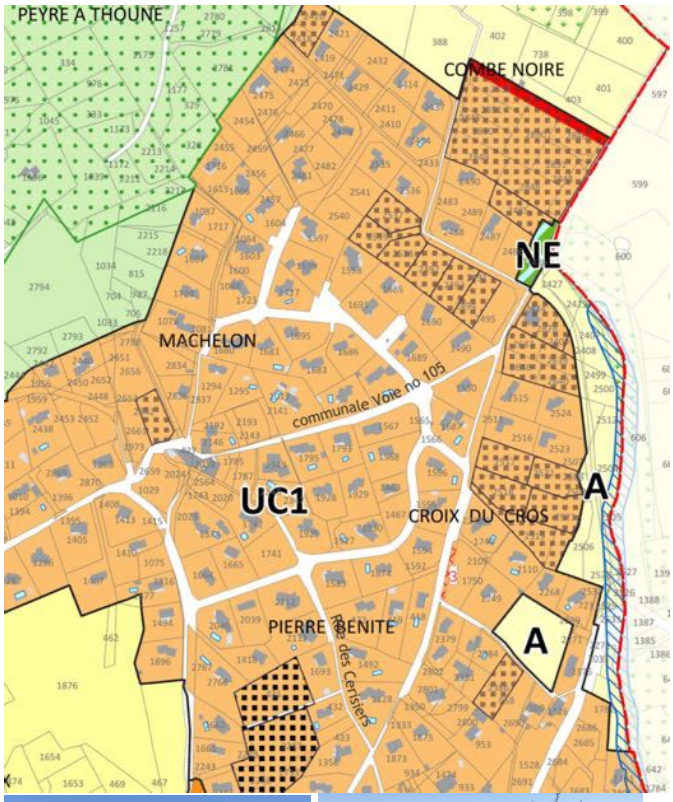
Le centre ancien fait l'objet d'un classement en UA1.

La ceinture d'équipements publics est bien repérée en UE. A noter la présence d'un emplacement réservé sur un espace déjà artificialisé (remblais) où est prévu un rez-de-chaussée d'équipements et a minima 6 logements sociaux en étage.

Un secteur UB3 est prévu sur la frange Nord afin de permettre une densification du tissu pavillonnaire au contact direct des équipements de proximité.

Un secteur UC1 est conservé sur la frange Sud pour ne pas densifier trop fortement un secteur perceptible depuis le grand paysage et participant à la mise en scène du cœur de village.

Une zone A est maintenue en frange Est pour tenir compte de la présence d'un siège d'exploitation agricole. En revanche le city-espace reste classé en NLS (et non pas en A) pour tenir compte des occupations effectives du sol. Cela permet toutefois de na pas venir augmenter les conflits d'usage avec l'agriculture.



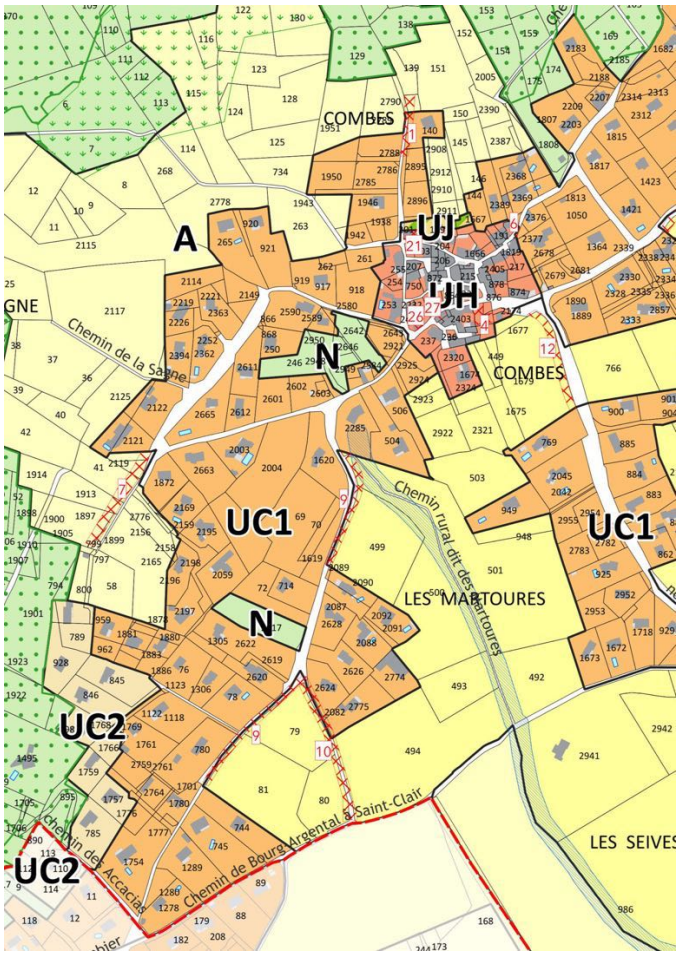
Les coteaux au Nord du centre-village sont classés en UC1 pour des raisons essentiellement paysagères, afin de ne pas créer de point focal trop important sur ce secteur sensible et qui a déjà subi une très forte pression urbaine importante ces dernières années.







Les espaces agricoles interstitiels sont maintenus en zone A (environ 5 000 m2 et présentant des difficultés d'accès qui ne permettraient pas de venir densifier)



Sur le secteur de Combes, le cœur du hameau est classé en UH.

Le développement urbain doit y rester plus limité que dans le centre-village s'où un classement UC1.

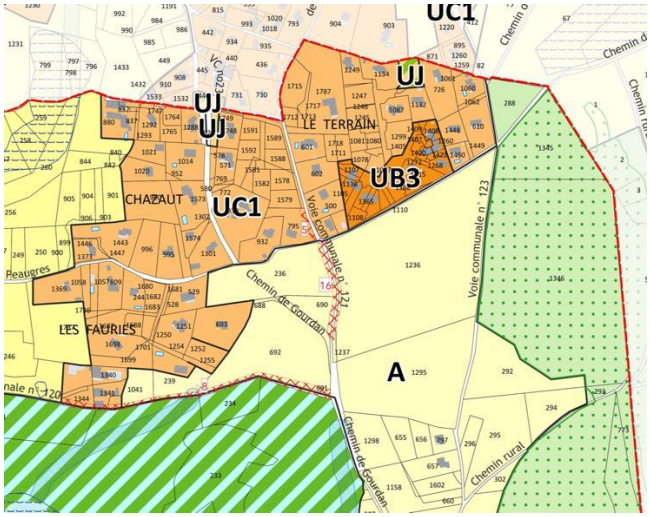
La problématique des axes de ruissellement est aussi intégrée en classant en N un secteur entre le chemin de l'Abreuvoir et la route de Combes.

Un espace naturel interstitiel de 2 500 m2 plus au Sud est aussi maintenu en N puisqu'il ne s'agit pas d'un espace déjà artificialisé.

La zone urbaine de part et d'autre de la montée des Séquoias est sensible puisque ceinturée d'espaces agricoles paysagers : un classement en UC1 s'impose.

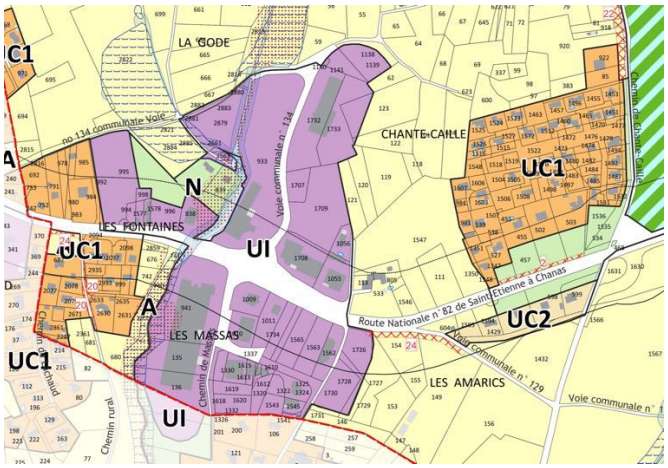
Une frange Sud-Ouest est classée en UC2, puisque située au contact de la masse boisée, il présente des risques vis-à-vis des feux de forêt.





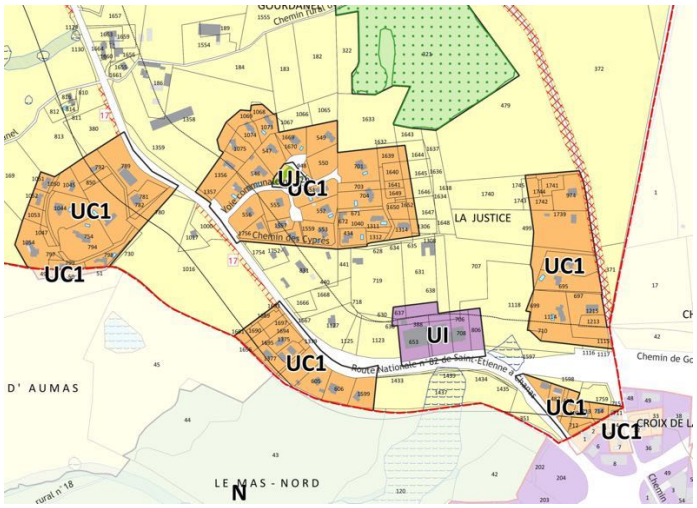
Dans le secteur du hameau des Chazeaux, les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, tout en intégrant les nombreux coups partis.

Un secteur UB3 est toutefois inscrit car il correspond à une opération d'habitat individuel dense existante.



Le secteur autour de l'avenue du Vivarais est maintenu dans son enveloppe urbaine actuelle. À noter ici la présence d'un emplacement réservé en vue de supprimer les accès individuels existant sur cette voie classée à grande circulation (au sud du lotissement « le Swing »).

Un secteur UC2 est identifié au Sud de l'avenue, puisque constitué d'habitat linéaire de faible importance (5 habitations). Toutefois un zonage A ou N ne semblait pas adapté vu l'occupation effective du sol (zone urbaine clairement identifiable). L'implantation de nouvelles habitations sur ce secteur n'est pas souhaitable puisque totalement déconnecté du fonctionnement du village.



Sur le secteur Sud de la commune, l'habitat diffus ou trop « lâche » pour être qualifié de hameau est classé en zone A ou N, autorisant toutefois les extensions et les annexes.

les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, tout en intégrant les nombreux coups partis.

BILAN POTENTIEL FONCIER – SAINT-CLAIR				
DC*	**ER LS**	**OAP**	**CP**	**TOTAL avec foncier**
35	**6**	**4**	**41**	**86**

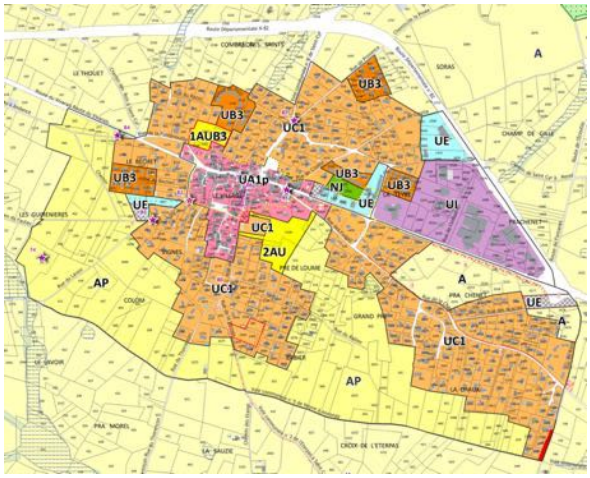
** rappel : les dents creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

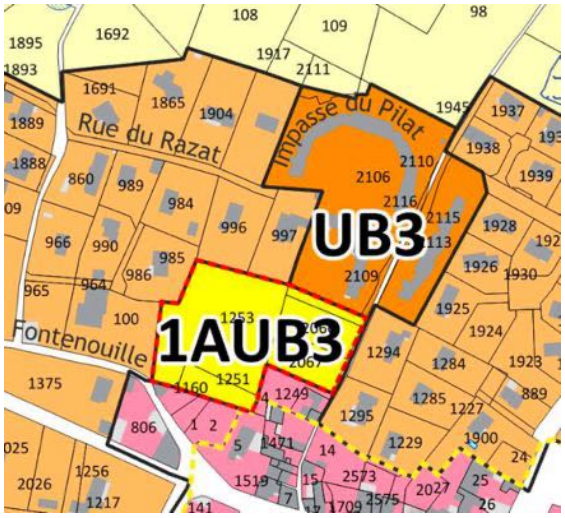
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

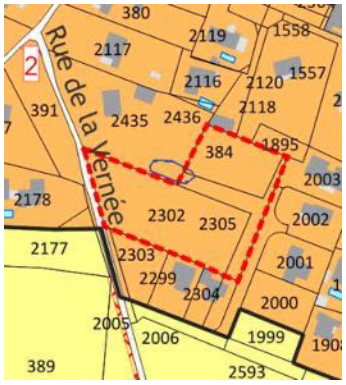
- Changement de destination potentiel en A/N : 1 logement
- Potentiel en divisions parcellaires : environ 26 logements

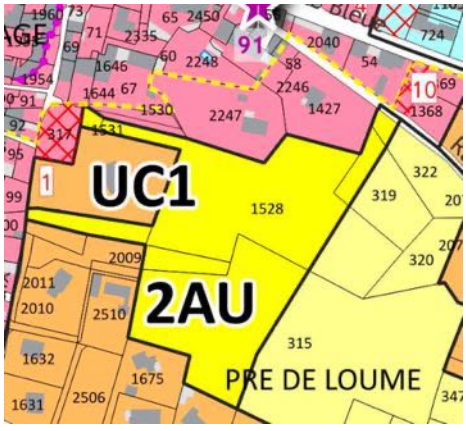
Le projet est donc compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

SAINT-CYR









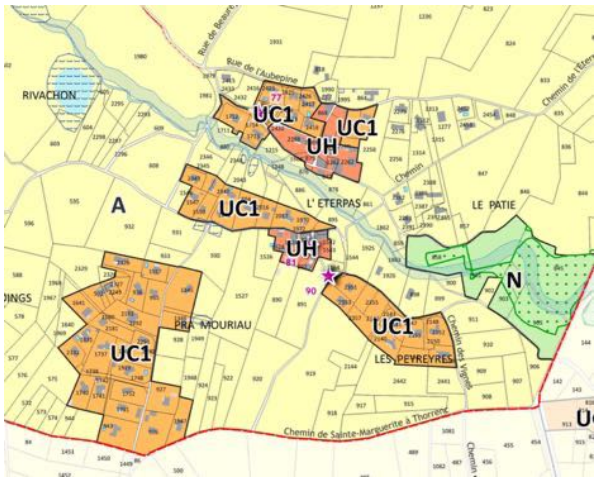
La commune de Saint-Cyr est composée du bourg et de ses extensions urbaines ainsi que de 3 autres ensembles urbanisés : le secteur Pra Mouriau / Eterpas, le sud de Monreau, et Morel en limite communale avec Saint-Désirat.

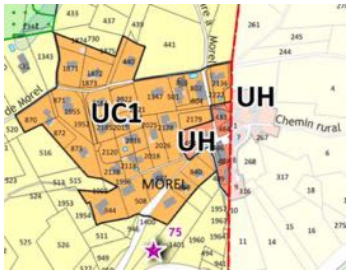
Le bourg, classé en zone **UA1p** pour ses qualités patrimoniales (bâti ancien en pierre, clos,…) regroupe avec la **zone Ue** du centre, les équipements, les commerces et les services de la commune. Le bourg se déploie de part et d'autre de la RD182 et le long de la rue de la Paix. Un linéaire commercial a été inscrit afin de préserver les rez-de-chaussée commerciaux existant rue de la Paix. Le bourg est dense ; l'habitat aggloméré n'offre pas de possibilités significatives de densification.

A proximité du bourg, un vaste espace interstitiel actuellement en culture, relié au bourg par la rue du Sabotier et la rue de Fontenouille, est classé en **1AUB3** avec une **OAP « Fontenouille ».** Il permettra de développer de l'habitat au centre de la commune et de connecter les voies. Une densité de 20 logements/ ha est attendus soit 14 logements.

Quelques opérations denses dans le tissu urbain, ont été classées en zone **UB3** et notamment les opérations réalisées en accroche du pôle d'équipements et du grand espace de jeux central classé en **NJ**. Le reste du secteur résidentiel est classé en zone **UC1**. Cette zone dispose de capacités foncières non négligeables. Un tènement d'environ 5 000 m^2 situé au sud du bourg dans un tissu urbain très lâche en limite de zone agricole, fait l'objet d'une **OAP de densité « Les Abricotiers ».** Ce secteur a fait l'objet d'un PUP pour la réalisation de la voirie. Il est prévu 4 logements.

Les disponibilités dans l'enveloppe étant insuffisantes pour satisfaire l'ensemble des besoins en logement de la commune pour 15 ans, une zone **2AU à Pré de Loume** a été définie. Ce secteur vient renforcer la centralité du bourg et apporter des logements diversifiés notamment des logements locatifs sociaux pour répondre au POA. Il dispose d'une connexion directe sur la rue de la Paix à proximité des commerces et une connexion possible à pied (ER inscrit) au pôle d'équipements mairie, bibliothèque, école. La surface de la zone (1,6 ha) a été déterminée en fonction des besoins en logements manquants et de la densité minimum à atteindre (20 logements/ha en moyenne, soit 33 logements). Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation à plus long terme avec une nouvelle OAP lorsque le système d'assainissement sera en capacité de recevoir cette nouvelle zone.





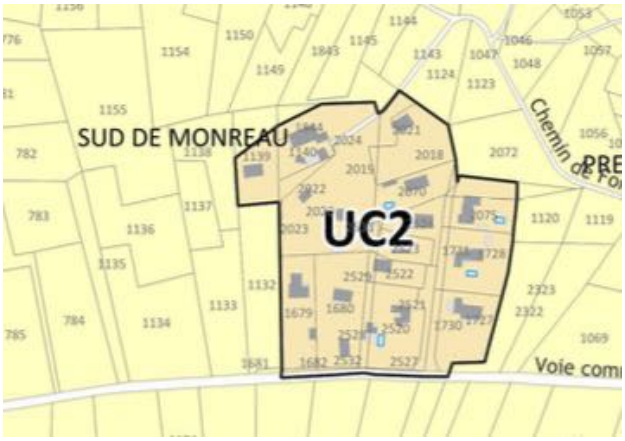
Au sud de la commune, des zones **UH** ont été délimitées sur les **ensembles anciens de l'Eterpas** de part et d'autre du ruisseau éponyme.

Le zonage **UC1 de l'Éterpas et de Pra Mouriau,** englobe les développements pavillonnaires. Il a été restreint pour limiter au maximum les développements urbains dans ces secteurs qui sont non seulement éloignés du bourg mais aussi qui présentent des enjeux forts autour des milieux naturels, en particulier les zones humides et l'espace de bon fonctionnement autour du ruisseau de l'Eterpas. Le PLUiH a fait le choix de ne pas englober toutes les constructions existantes en zone UC1 car ceci aurait créé du potentiel en dents creuses et de la consommation d'ENAF, ce qui n'est pas souhaitable.

Au nord le **hameau de Morel** est à cheval sur les communes de Saint-Cyr et Saint-Désirat. Le bâti ancien est classé en **UH**. Toute l'urbanisation pavillonnaire s'est effectuée à l'ouest du noyau historique sur la commune de Saint-Cyr. Les terrains bâtis pour la plupart sont classés en zone UC1. Il reste peu de potentiel de densification sur ce secteur.

Enfin, le secteur pavillonnaire **du sud de Monreau** comporte une dizaine d'habitations. Il a été classé en zone urbaine UC2 pour prendre en compte la densité d'habitations existantes, mais le renforcement de la présence d'habitat dans cette zone n'est pas souhaité (réseau insuffisant).

BILAN POTENTIEL FONCIER – SAINT CYR				
DC	OAP	2AU	CP	TOTAL avec foncier
36	18	33	22	109



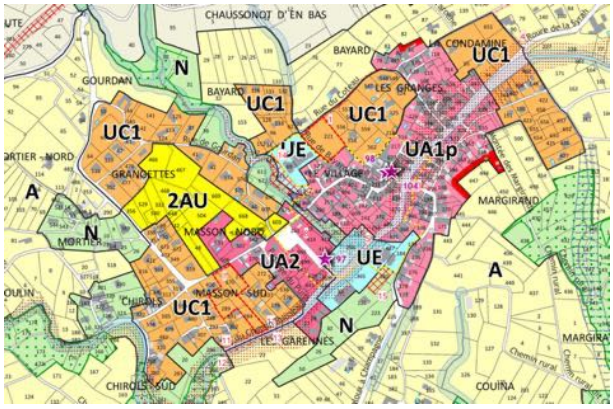
** rappel : les dents creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

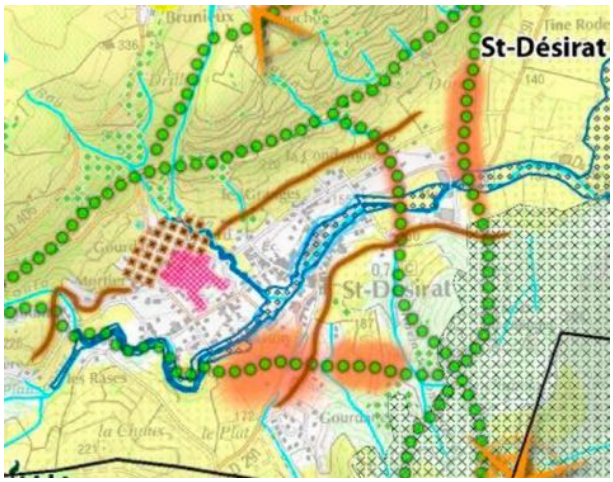
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Changement de destination potentiel en A/N : 1 logement
- Potentiel en divisions parcellaires : 17 logements

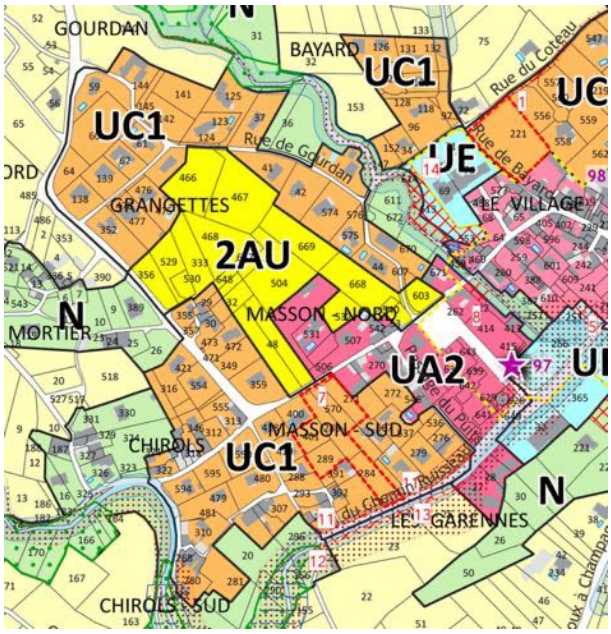
Les dents creuses pèsent pour 1/3 dans les capacités de production de logements. Avec les coups partis, c'est 50% de la production. Les OAP inscrites et celle à réaliser sur la zone 2AU permettent aussi de réaliser 50% de la production de logements. Le projet est compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

SAINT-DÉSIRAT





Extrait du DOO du Scot





La commune de Saint-Désirat, a connu un développement résidentiel pavillonnaire important et assez lâche, laissant dans le tissu urbain de trop nombreuses disponibilités foncières au regard des besoins pour la commune pour les 15 ans à venir. Le projet de PLUiH met l'accent sur le renforcement du bourg, la limitation du développement pavillonnaire et le maintien des hameaux dans leurs limites actuelles.

Le bourg ancien est classé en zone **UA1p** en lien avec la qualité des ensembles bâtis anciens. **L'extension contemporaine du centre ancien** regroupant des services, des équipements et espaces publics notamment la place du marché, est classée en zone **UA2**. Dans le bourg, **deux zones UE** (groupe scolaire et mairie) complètent l'offre de services.

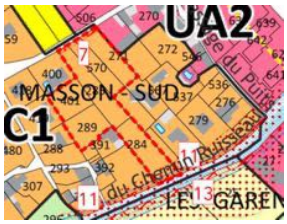
En continuité du centre au nord, la mairie souhaite engager un projet pour le village et a délimité une zone **2AU secteur « Les Grangettes »** sur un vaste tènement au sein des zones résidentielles. Ce secteur est repéré au DDO du Scot en « secteur d'extension à destination d'habitat ». Avant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, un projet d'aménagement devra être engagé afin d'optimiser ce foncier et créer un lieu structurant pour tout le village et non un lotissement résidentiel lambda. A ce jour, le secteur pourrait accueillir une trentaine de logements

Autour du bourg, le développement pavillonnaire a été classé en zone **UC1**.

Au nord-ouest du bourg, la route de Brunieux marque une limite. Les constructions édifiées au-delà de la route sont classées en zone A ou N et notamment les **secteurs Mortier, Chirol** pour éviter une sur-densification par comblement des dents creuses ou divisions de parcelles.

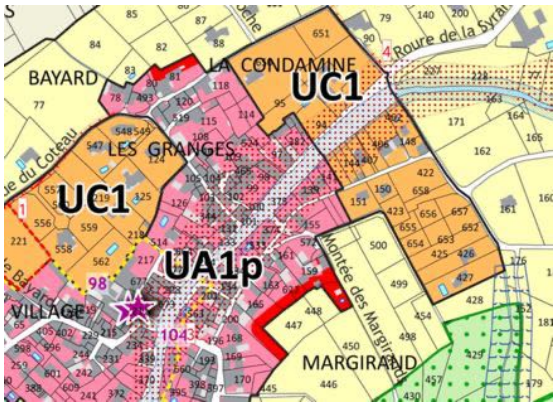
La frange sud de la zone UC1 est limitée par le ruisseau de l'Ecoutay où des parcelles ont été maintenues en zone naturelle.

A **Masson sud** subsiste encore un potentiel de densification non négligeable. Une OAP de densité a été inscrite après enquête publique pour répondre aux avis des personnes publiques associées, sur le secteur de Masson sud, afin d'optimiser le foncier disponible (4 470 m^2). Sont attendus 7 logements.



Entre le centre contemporain et le centre ancien, coule le ruisseau de Lantizon, affluent de l'Écoutay. Afin de préserver la naturalité de cet espace, une zone N pénètre dans le village le long de ce cours d'eau, évitant toute construction aux abords.

Coté nord-est, la limite de la zone UC1 s'appuie sur la rue du Coteau. Cette rue étroite et à l'accès difficile, ne permet pas de densifier une vaste dent creuse d'environ 3000 m^2 qui a donc fait l'objet d'une **OAP de densité « Les Granges »** dans laquelle sont attendus 4 logements. Des disponibilités foncières subsistent encore dans ce secteur Les Granges jouxtant l'OAP.

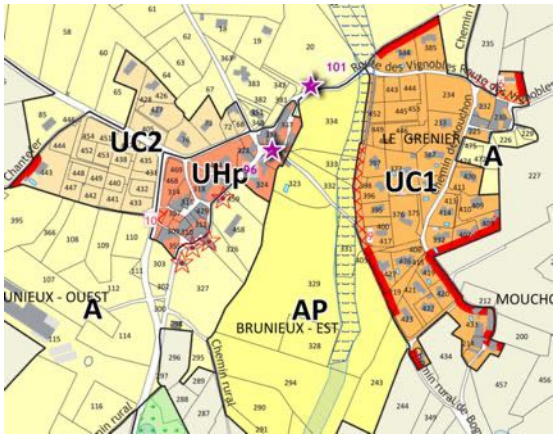


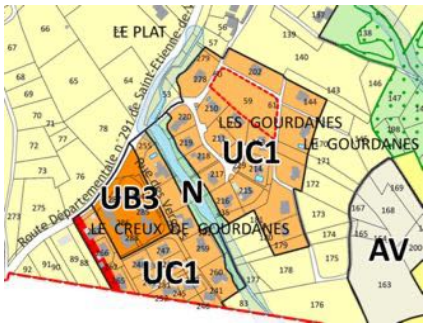
Sur le **secteur La Condamine** à l'est du bourg, le tissu urbain est lâche et aéré avec une dominante naturelle. Ce secteur est soumis à plusieurs enjeux (pente, éléments de la trame verte et bleue, entrée de ville). En outre, le DOO du Scot identifie une partie du secteur en « espace agricole stratégique à protéger » ainsi que deux corridors écologiques dont un à restaurer. C'est pourquoi au regard de ces enjeux, le PLUiH déclasse l'ensemble du secteur en A ou N à partir du chemin de la Madonne /rue de la Condamine, pour éviter une densification trop importante et éloignée du bourg centre. Ce choix limite le potentiel de constructions en dent creuse et permet d'orienter le développement vers la zone 2AU des Grangettes.

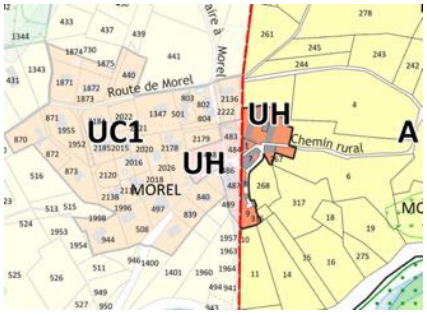
Sur le **secteur de Margirand**, un permis d'aménager a été déposé, deux lots ont été vendus pour la construction d'une maison qui a été réalisée. Le secteur est entièrement viabilisé et sera classé en zone UC1.



Extrait du DOO du Scot







Au nord du village, les coteaux agricoles dans le **secteur de Brunieux** ont été fortement urbanisés. Le hameau ancien est classé en **UHp** pour ses qualités patrimoniales et l'urbanisation est fortement freinée par un classement en **UC2** de Brunieux ouest (réseaux insuffisants, paysage à préserver, ruissellement…). Pour Brunieux est, une zone UC1 a été strictement délimitée sur l'existant et de nombreuses franges urbaines et agricoles devront être respectées évitant ainsi une densification trop importante à proximité des vignobles.

Au sud du village, le **secteur des Gourdanes** est partagé par une zone humide inscrite en zone naturelle. La zone UB3 prend en compte un lotissement un peu dense, tandis que la zone UC1 traduit un développement résidentiel pavillonnaire plutôt lâche. Une **OAP de densité « Les Gourdanes »** a été délimitée sur une parcelle d'environ 3 000 m^2 incluse dans le tissu urbain.

Enfin, en cohérence avec le zonage de la commune de Saint-Cyr, le noyau ancien du hameau de Morel sur la commune de Saint-Désirat, est classé en zone UH sans extension.

BILAN POTENTIEL FONCIER – SAINT DESIRAT

DC	OAP	2AU	CP	TOTAL avec foncier
12	15	30	1	58

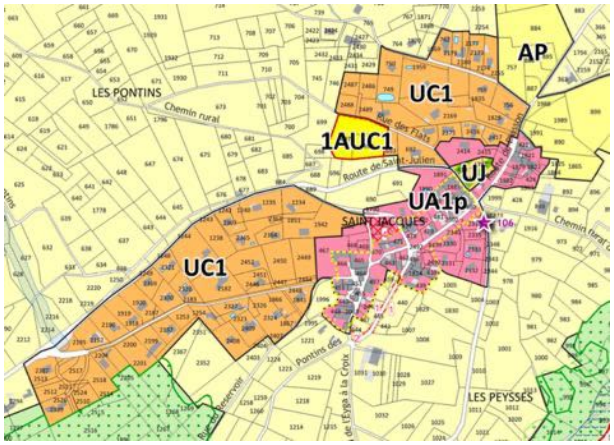
** rappel : les dents creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

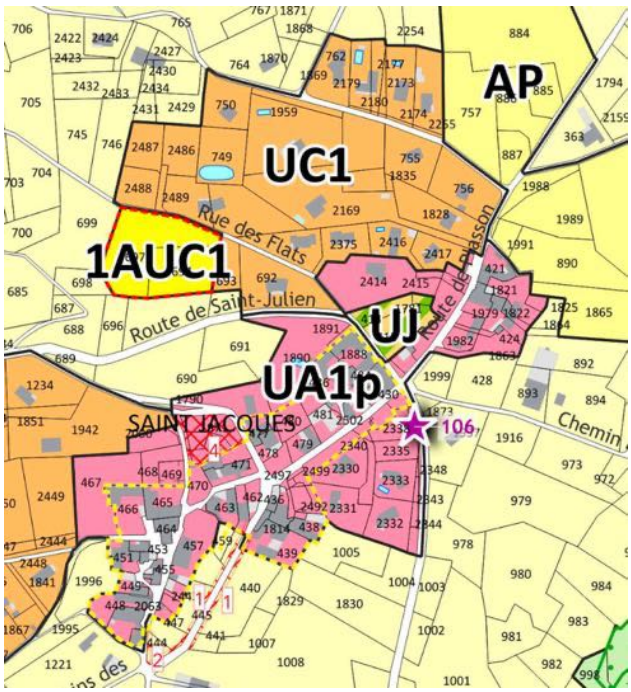
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Changement de destination potentiel en A/N : 12 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : 10 logements

Avec les réductions importantes de zones urbaines proposées, le projet de PLUiH a permis d'orienter plus des 2/3 de la production de logements vers des secteurs de projet (en OAP et en zone 2AU). Le projet est compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

SAINT JACQUES D'ATTICIEUX





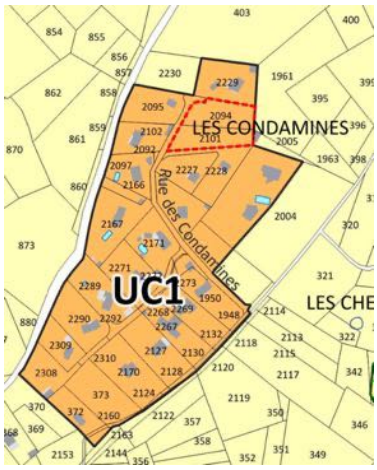
Le bourg est classé en zone **UA1p** et rassemble le bâti ancien qui présente une qualité patrimoniale indéniable (bâtisses en pierre, clos, …).

Un jardin, en partie planté de fruitiers, situé en contrebas de la RD271 est classé en zone **UJ**, afin de le préserver de toute urbanisation. En effet, cette parcelle doit être maintenue en jardin afin de préserver l'ouverture visuelle sur le grand paysage (Mont Pilat et au-delà) depuis la RD 271. En outre l'accès existant en plein virage sur la départementale n'est pas du tout sécurisé.

Un tissu pavillonnaire s'est développé autour du bourg au nord et à l'ouest.

A l'ouest du bourg, l'urbanisation résidentielle s'est installée entre la route de **Mirguillaume** (de part et d'autre) et la RD 271. Un classement en **zone UC1** a été défini. Cette zone UC1 présente des capacités de densification évalué à 5 logements en dehors des coups partis. A l'extrême ouest, au bout de Mirguillaume, l'urbanisation est très lâche et les constructions ont été classées en zone A afin de stopper le développement linéaire le long de cette voie.

Au nord du bourg, le **secteur des Pontins** a connu également un développement résidentiel. Une zone **UC1** a été délimitée sur l'existant. Pour assurer un développement démographique à proximité de l'école, le PLUiH a inscrit une **zone 1AUC1** dotée d'une **OAP « Les Pontins »** dans le prolongement de l'urbanisation existante. Le choix s'est porté sur ce secteur car il est le plus proche de l'école et du centre village, sans impacter sur les terres agricoles (et notamment le pré en dessous de l'école qui est maintenu en zone A).



Le second pôle de développement de Saint-Jacques-d'Atticieux est celui **des Condamines,** secteur qui se situe en bas du village sur le sommet d'un coteau en promontoire. Les constructions sont desservies depuis la route de Plassons par une voie interne. L'accès en contrebas le long du coteau est trop abrupt. Le tissu résidentiel a été classé en zone **UC1**. La zone UC1 est interrompue au sud-ouest et ne remonte pas jusqu'au village. L'objectif de ce classement est de stopper le développement linéaire le long de la route qui nuirait à la perception du bourg à l'entrée nord de celui-ci (risque de masque sur le village).

Au sein de la zone UC1, un terrain d'environ 3 000 m^2 qui s'est embroussaillé fait l'objet d'une **OAP de densité « Les Condamines »** pour maîtriser la densité dans ce secteur où une densification trop forte n'est pas souhaitable (3 logements prévus).

BILAN POTENTIEL FONCIER – SAINT JACQUES D'ATTICIEUX

DC	OAP	CP	TOTAL avec foncier
6	10	2	18

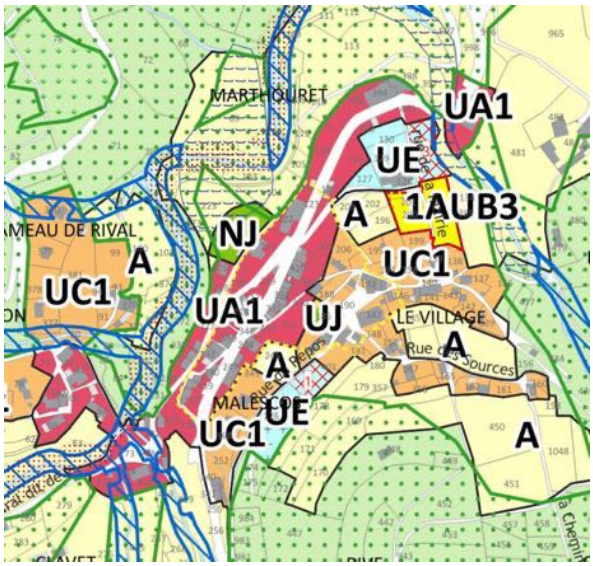
** rappel : les dents creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Changement de destination potentiel en A/N : 17 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : 6 logements

Le projet est compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

SAINT-JULIEN-VOCANCE



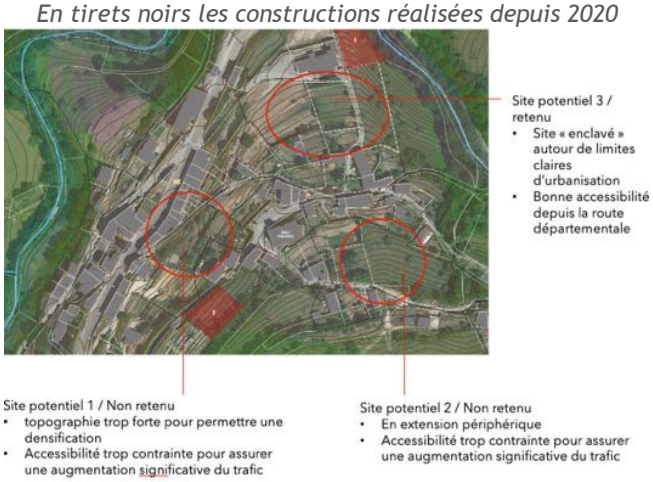


En bleu foncé les terrains consommant des ENAF maintenus en U (hors coups partis et hors OAP)

En bleu clair les dents-creuses dans l'enveloppe urbaine et non concernées par une OAP

En quadrillé bleu foncé les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

En tirets noirs les constructions réalisées depuis 2020



Saint-Julien-Vocance est une commune-village dont le développement doit être maitrisé. À ce titre, un objectif de 12 logements maximum avec consommation de foncier non bâti lui est attribué.

La 1ère version du PLUiH (2020) prévoyait des extensions sur les hameaux périphériques ou au contact des espaces agricoles et naturels. Ces extensions n'ont pas été retenues dans le futur PLUiH. Les possibilités de développement dans les dents-creuses ne permettent pas d'y envisager une densification adaptée au contexte (maison groupée ou petit intermédiaire).

Pour enclencher une dynamique de densification des formes urbaines, le choix d'un site en confortement sur centre village, et ne présentant pas d'enjeux agricoles ou naturels notables s'imposait.

Parallèlement, la municipalité souhaite notamment engager une démarche de mobilisation du foncier déjà bâti. C'est le cas d'un bâtiment à l'entrée du centre village, acquis par la commune.

Sur ce bâtiment, est prévu à court terme la réhabilitation du rez-de-chaussée pour transférer la Mairie et le Point Poste communal (aujourd'hui implantés dans une maison de village de seulement 2 pièces). Ce projet venant déjà fortement mobiliser les capacités d'investissement de la commune (gros travaux de réhabilitation nécessaires), la possibilité de mobiliser les étages pour du logement ne pourra pas se concrétiser avant plusieurs années (cela dépendra aussi des autres besoins qui seront identifiés en matière de santé notamment). Ce projet participera à dynamiser le centre-village et des travaux de sécurisation de la route départementale (avec cheminements piétonniers lisibles et sécurisés) sont aussi prévus à court terme.

Toutefois, ce projet ne permettra pas de dynamiser le marché du logement en diversifiant l'offre à court terme.

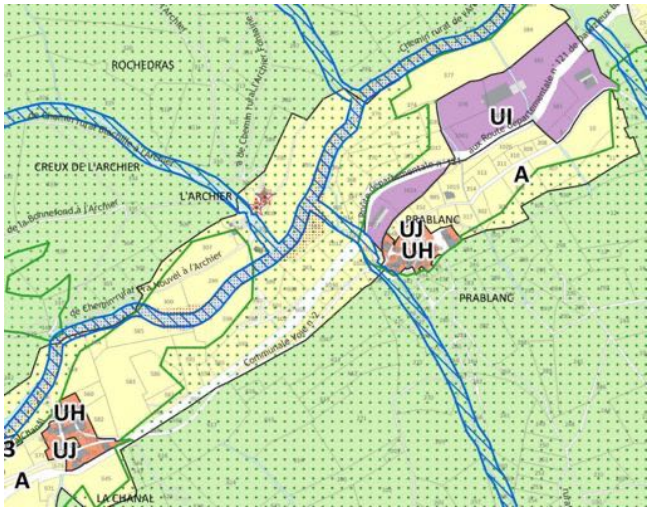
Il s'agit de la seule opportunité notable sur du foncier déjà bâti au centre-village (mais à moyen-long terme seulement pour la partie habitat) et cela doit être accompagné par un confortement de l'offre en immobilier neuf. Pour traduire le projet de PLUiH, les possibilités de confortement sur du foncier non bâti en périphérie et sur les hameaux ont été supprimées par rapport à la 1ere version du projet de PLUiH de 2020. Une seule opportunité foncière a été identifiée sur du foncier non bâti et une OAP a été définie.

À noter que le site est bordé par la salle des fêtes communale, qui fait notamment l'objet d'un projet de confortement (aménagement d'un parking avec possibilité de panneaux photovoltaïques). Une connexion piétonne entre le bâtiment réhabilité et le centre-village est aussi envisagée.



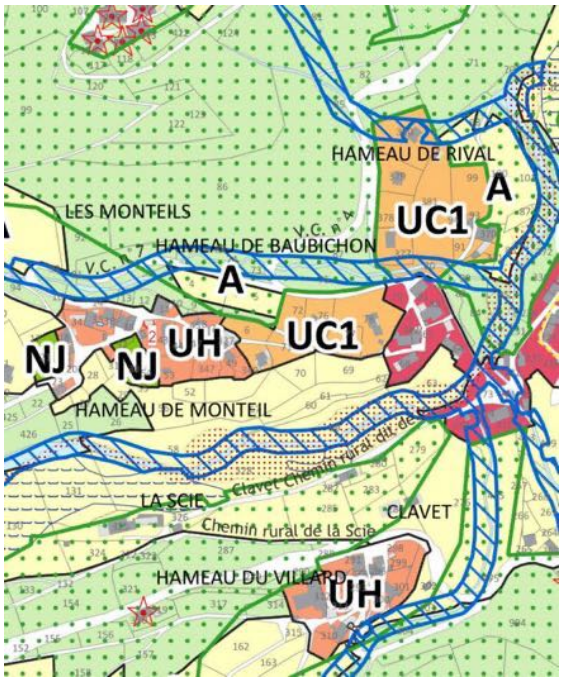


Bâtiment existant mobilisé pour la future Mairie-Poste



Entrée Nord

Pour ce secteur, les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine. Un zonage UH est privilégié ici, puisqu'il s'agit de structures urbaines anciennes.





Hameau du Monteil :

Pour ce hameau, les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine.

Seuls deux espaces interstitiels sont maintenus en U au regard de leur superficie (<2000 m^2) et du fait qu'ils s'inscrivent autour de limites claires d'urbanisation (voirie, pente, …).

Les espaces interstitiels plus importants en superficie sont maintenus en zone agricole (principe de non extension des hameaux).

Le zonage UC1 permettra de limiter la production de logement sur les périphéries et ainsi favoriser la densification du centre-village.

BILAN POTENTIEL FONCIER – SAINT-JULIEN-VOCANCE			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
8	6	/	14

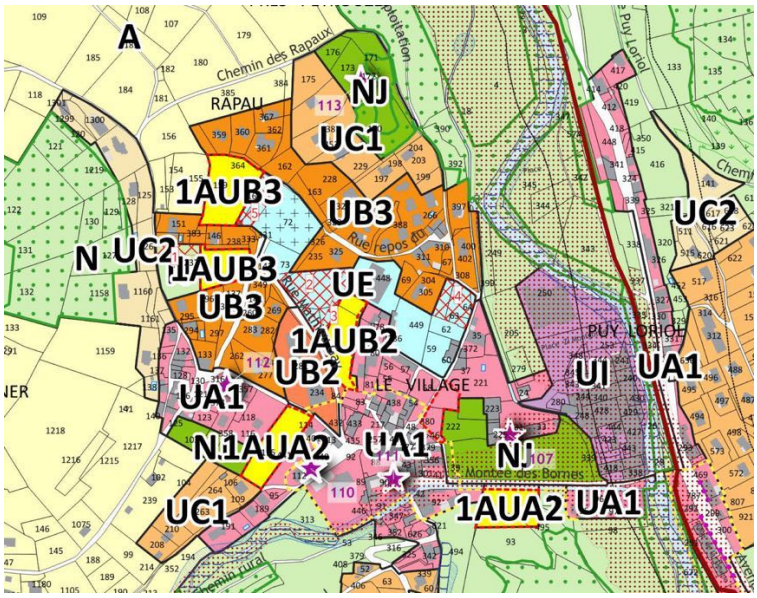
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

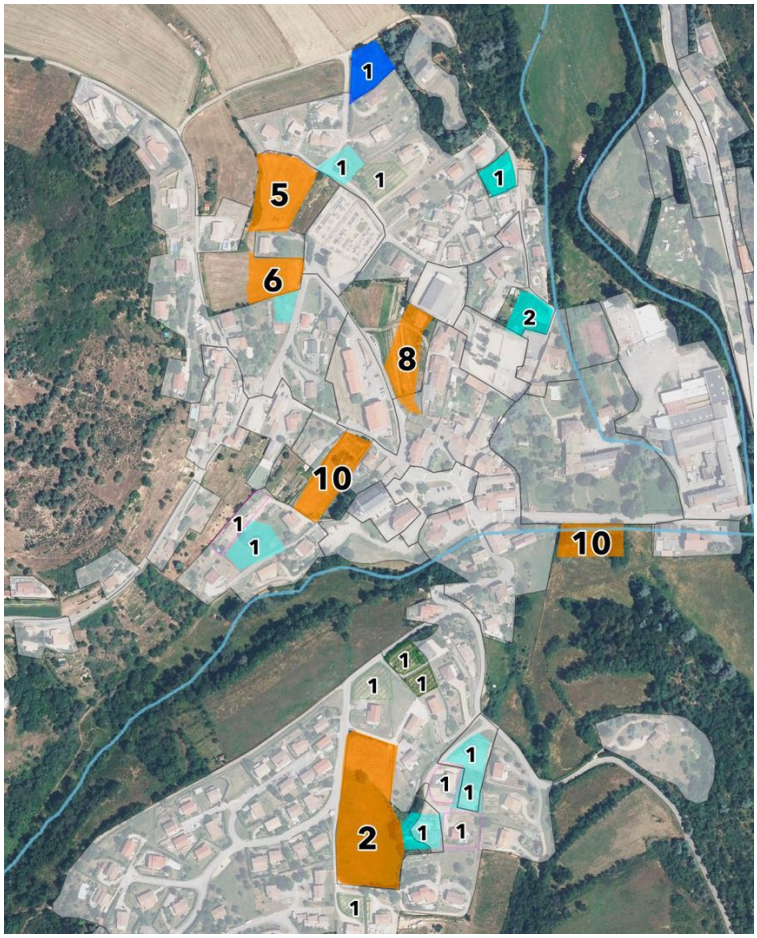
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Changements de destinations potentiels en A/N : environ 34 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : environ 7 logements

Le projet est donc compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

SAINT-MARCEL-LÈS-ANNONAY





En bleu foncé les terrains consommant des ENAF maintenus en U (hors coups partis et hors OAP)

En bleu clair les dents-creuses dans l'enveloppe urbaine et non concernées par une OAP

En orange les ENAF mobilisés avec une OAP

En quadrillé bleu foncé les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

En tirets noirs les constructions réalisées depuis 2020

Coeur du centre-village

Le cœur de village est l'espace préférentiel de densification de la commune, avec des zonages allant du **UA1 au UB2 et UB3.**

Le UB2 correspond aux bâtiments collectifs (dont logements sociaux) existants.

Les ENAF mobilisés font généralement l'objet d'OAP excepté un terrain mobilisé en extension de moins de 1000 m2.

Les zonages appliqués à ces OAP visent une densification avec des zones **1AUA2** (pour du collectif), mais aussi **1AUB2** sur un terrain en contrebas de la voie et où la hauteur ne viendra pas fragiliser les ouvertures paysagères des habitations situées en amont.

Deux secteurs **1AUB3** sont situés sur les franges pour assurer une transition avec les espaces agricoles périphériques.

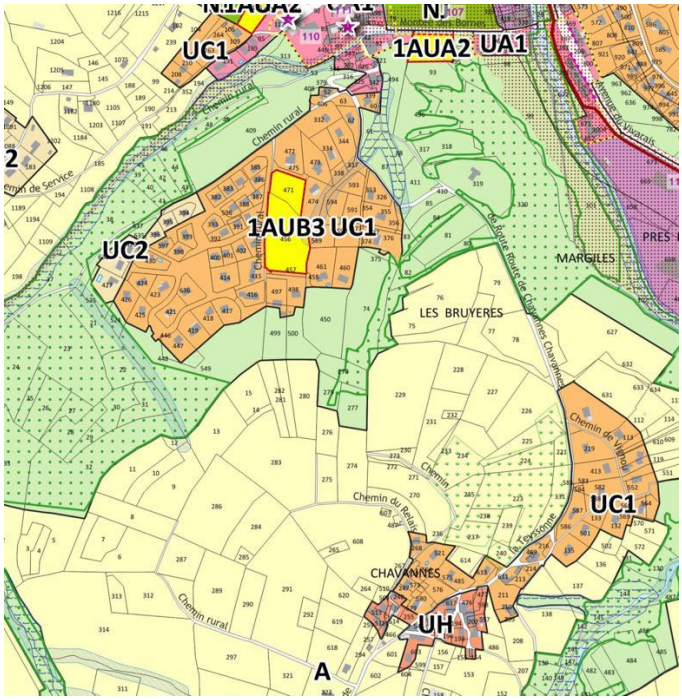
La 1ère version de travail prévoyait des extensions plus importantes (chemin du Rapau) qui ont été reclassées en zone agricole, suite à la démarche itérative menée tout au long de la procédure et aux échanges avec les PPA.

Les terrains les plus pentus où une densité n'était pas possible ont été reclassés en secteur **N**.

De nombreux emplacements réservés ont été mis en place, y compris pour renforcer le maillage piétonnier.

Un secteur **UC1** a été mis en place au Nord pour assurer la transition avec la ceinture boisée.

Le secteur **UC2** correspond aux habitations aujourd'hui intégrées dans un massif boisé, afin de ne pas augmenter l'exposition à l'aléa feux de forêt.

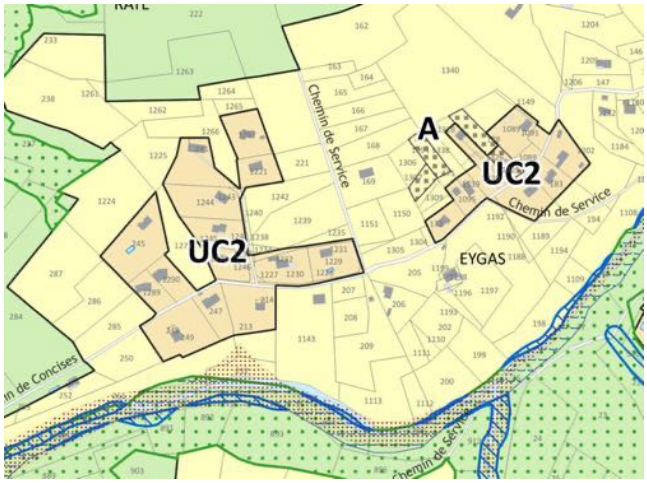


Frange Sud du centre-village et hameau des Chavannes

Pour ce secteur, les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine. Toutefois, un espace interstitiel (ENAF) est mobilisé avec de la densité (**1AUB3**) puisque au contact du centre-village.

Le classement **UC1** est privilégié sur l'habitat existant pour tenir compte des capacités limitées du réseau viaire pour accéder au cœur du village.

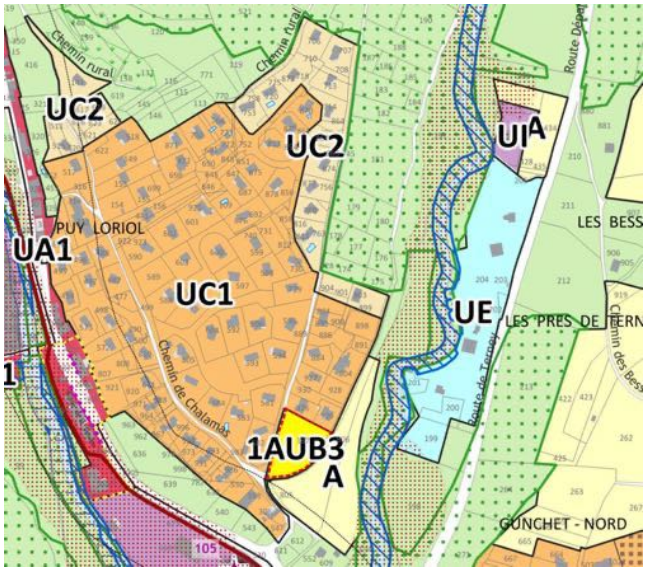
Le secteur **UC2** correspond aux habitations aujourd'hui intégrées dans un massif boisé, afin de ne pas augmenter l'exposition à l'aléa feux de forêt.



Secteur de la Garinière :

L'habitat linéaire est trop « lâche » pour être éligible à la zone U et est donc maintenu en A avec possibilité de gestion de l'habitat existant.

En revanche, un secteur plus aggloméré est classé en **UC2** mais le renforcement de l'habitat sur ce site n'est pas souhaitable puisque déconnecté du centre-village.

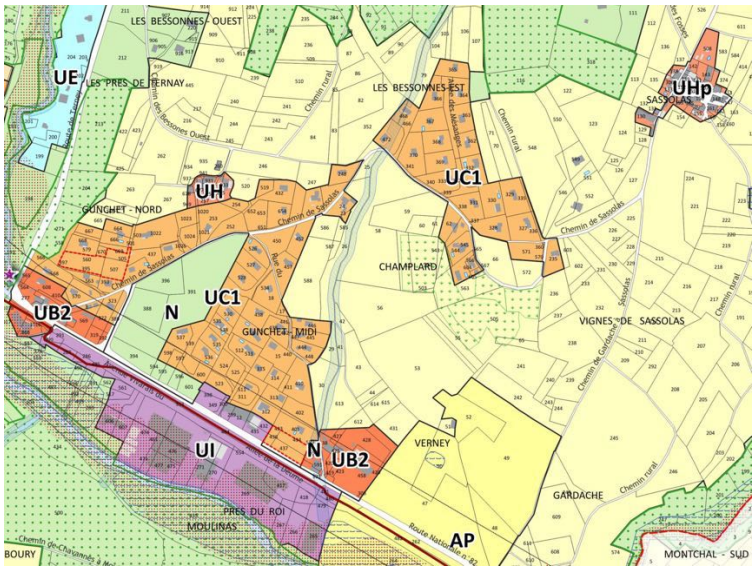


Frange Est du centre-village / Chalamas

Pour ce secteur, seule une extension est prévue puisqu'il s'agit d'une OAP du PLU communal ayant déjà fait l'objet d'études opérationnelles avec des porteurs de projet (dépôt prochain d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Ce secteur 1AUB3 viendra conforter la limite d'urbanisation vis-à-vis des espaces naturels agricoles et forestiers (transition paysagère prévue à l'OAP) et marquera ainsi la limite du village.

Le classement **UC1** est privilégié sur l'habitat existant pour tenir compte du positionnement du secteur de l'autre côté de l'avenue du Vivarais (route à grande circulation).

Le secteur **UC2** correspond aux habitations aujourd'hui intégrées dans un massif boisé, afin de ne pas augmenter l'exposition à l'aléa feux de forêt.

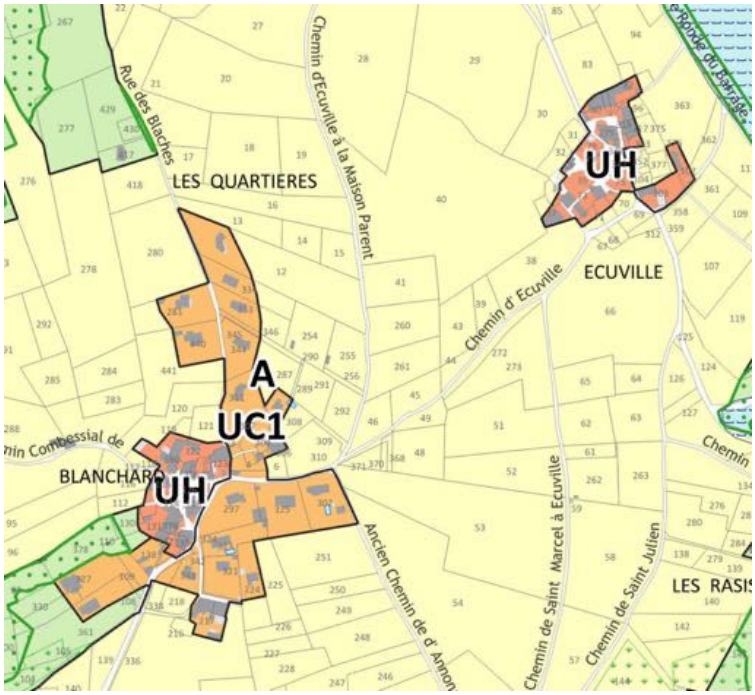


Secteur du Moulin du Roy

Ce secteur ne fait pas partie de l'unité urbaine du centre-village mais a connu toutefois un développement important. Le zonage s'est attaché à ne pas rapprocher l'urbanisation de la route départementale.

N'étant pas dans le centre-village, un zonage UC1 est privilégié, excepté pour les bâtiments collectifs existants qui sont eux classés en UB2.

Le zonage prend en compte les différents coups partis et constructions récentes. Seules quelques dents-creuses restent disponibles au zonage, mais la topographie et la taille des tènements ne rendent pas ici la mise en place d'OAP pertinente.



Hameaux de Blanchard et d'Écuville :

Pour ces hameaux, les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine.

BILAN POTENTIEL FONCIER – SAINT-MARCEL-LÈS-ANNONAY			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
36	52	3	91

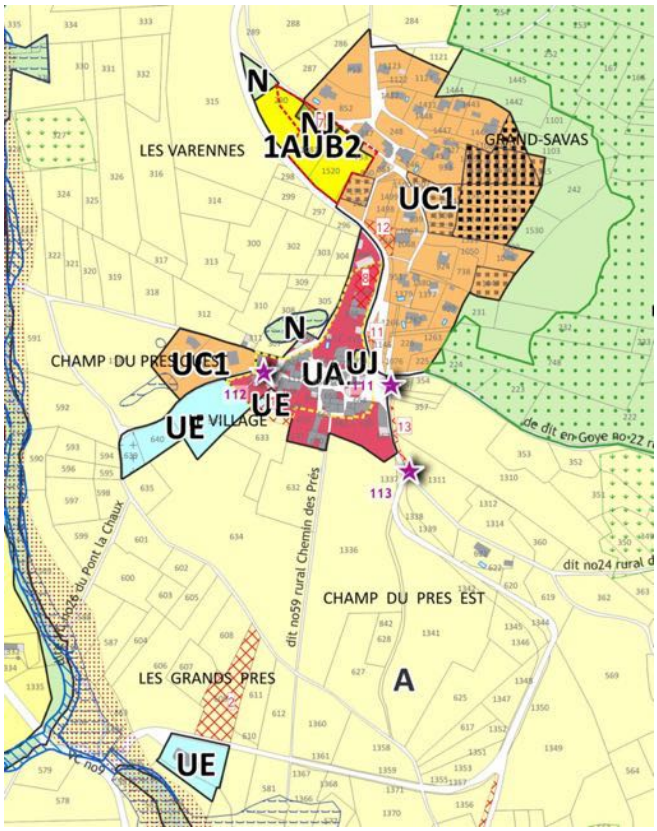
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Changements de destinations potentiels en A/N : environ 6 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : environ 15 logements

Le projet est donc compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés au SCoT.

SAVAS





En bleu clair les dents-creuses dans l'enveloppe urbaine et non concernées par une OAP

En orange les ENAF mobilisés avec une OAP

En quadrillé bleu foncé les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

En tirets noirs les constructions réalisées depuis 2020

Centre-village

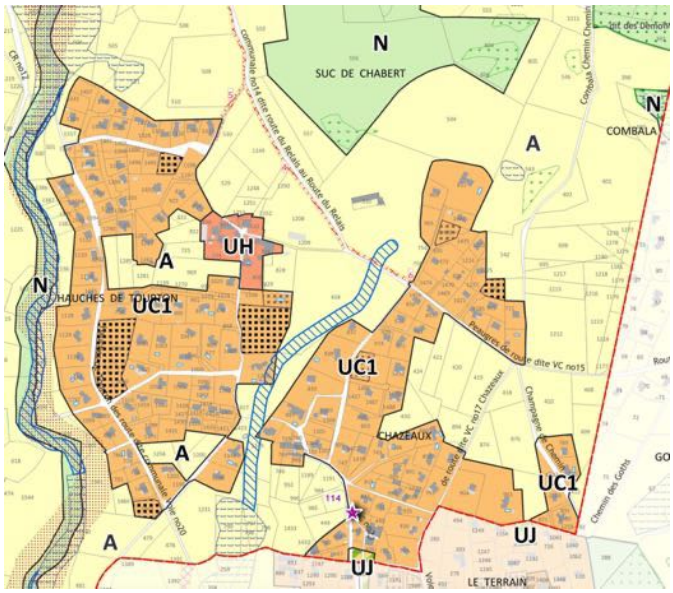
Savas présente la particularité d'avoir un centre-village plus petit que certains hameaux (les Chazeaux).

Pour mettre en œuvre le PADD, le développement urbain futur sera réorienté vers le centre-village avec une zone 1AUB2 permettant l'émergence d'habitat collectif dense et de logement social. Il s'agit ici de la seule extension sur des ENAF.

Cette localisation est en continuité de l'urbanisation existante et respecte la loi Montagne.

En dehors de cette opération, un zonage UC1 est privilégié sur l'urbanisation contemporaine afin de tenir compte des capacités du réseau viaire. La densification devrait s'y effectuer essentiellement sous forme de divisions parcellaires.

À noter ici la présence de la salle des fêtes, isolée du village au sud. Un emplacement réservé est mis en place pour tenir compte du stationnement ponctuel qui est observé lorsque de grandes manifestations sont proposées.





En bleu foncé les terrains consommant des ENAF maintenus en U (hors coups partis et hors OAP)

En bleu clair les dents-creuses dans l'enveloppe urbaine et non concernées par une OAP

En quadrillé bleu foncé les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

<u>Le hameau des Chazeaux</u>

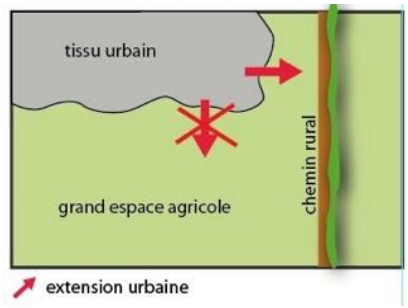
En limite avec Saint-Clair, ce hameau a connu un développement pavillonnaire important.

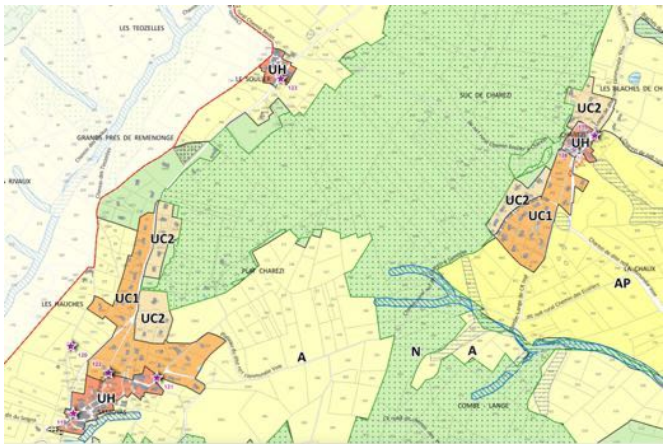
De manière générale, les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, tout en intégrant les nombreux coups partis.

Le classement **UC1** est privilégié puisque non situé dans le centre-village, qui reste l'espace prioritaire pour accueillir les nouveaux logements et renforcer ainsi sa centralité.

À noter la présence de trois tènements résiduels en extension, qui restent constructibles en extension sans OAP, et ce, de manière à rechercher une limite claire d'urbanisation (en bleu sur le plan ci-dessus)

Principe de recherche d'une limite claire d'urbanisation

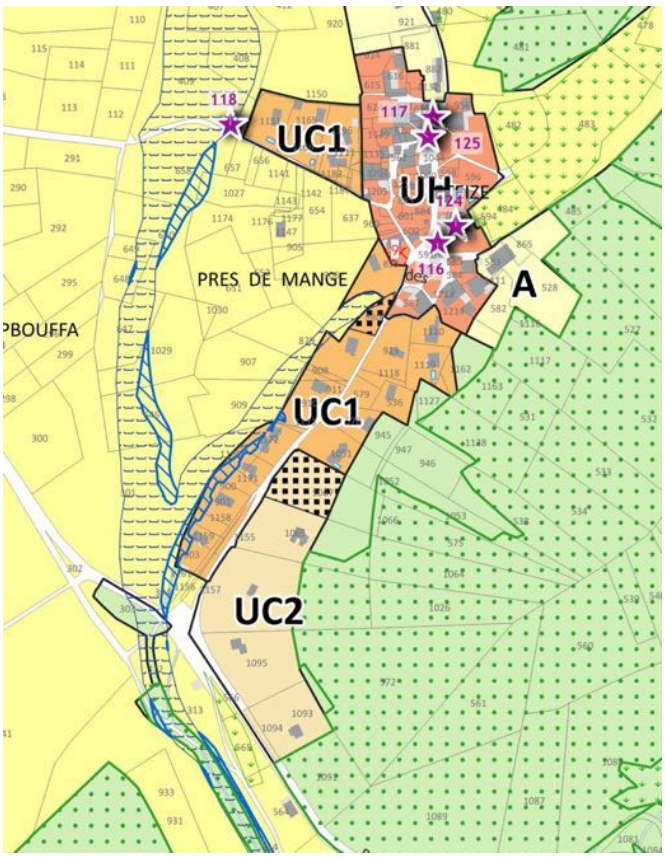




Hameaux de Samoyas et du Soulier :

Pour ces hameaux, les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine.

Le secteur **UC2** correspond aux habitations aujourd'hui intégrées dans un massif boisé, afin de ne pas augmenter l'exposition à l'aléa feux de forêt.



Hameau d'Éteize

Les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine.

Le secteur **UC2** correspond aux habitations aujourd'hui intégrées dans un massif boisé, afin de ne pas augmenter l'exposition à l'aléa feux de forêt.

BILAN POTENTIEL FONCIER – SAVAS			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
19	17	23	59

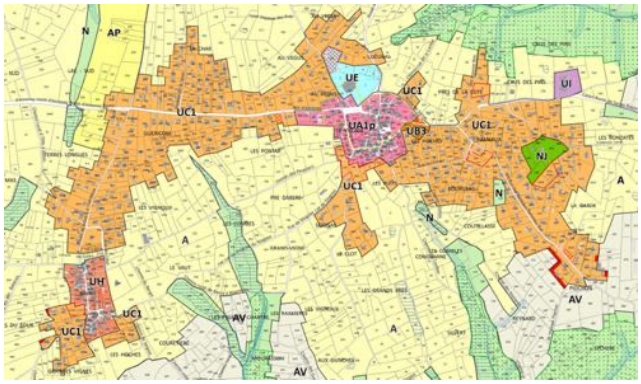
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

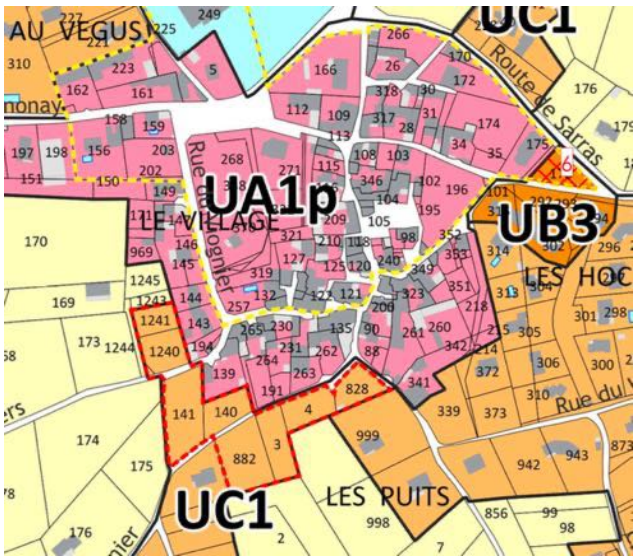
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

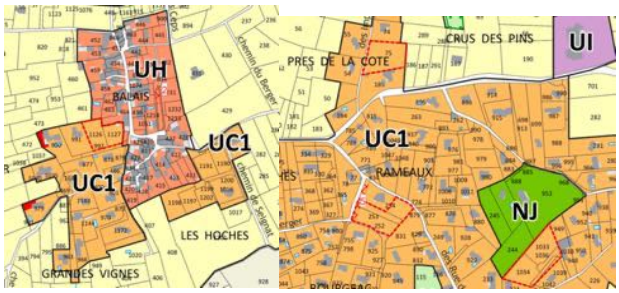
- Potentiel en divisions parcellaires : environ 17 logements

Le projet est donc compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

TALENCIEUX







La commune de Talencieux dispose d'un **bourg** historique classé en zone **UA1p**. C'est le cœur du village ancien, aux bâtisses traditionnelles et patrimoniales.

Autour du bourg, l'urbanisation pavillonnaire s'est développée en croissant sur près de 3 km, du **hameau ancien de Balais** au sud-ouest (classé en **UH**) jusqu'à La Garde au sud-est. L'ensemble du **tissu pavillonnaire** est classé en zone **UC1**. Une petite zone **UB3** a été délimitée pour prendre en compte l'opération d'habitat dense à proximité du bourg. Une **zone UE** d'équipements (salle polyvalente, cimetière) jouxte le bourg. Une petite **zone UI** a été délimitée sur une entreprise artisanale existante (ébénisterie) au Crus des Pins.

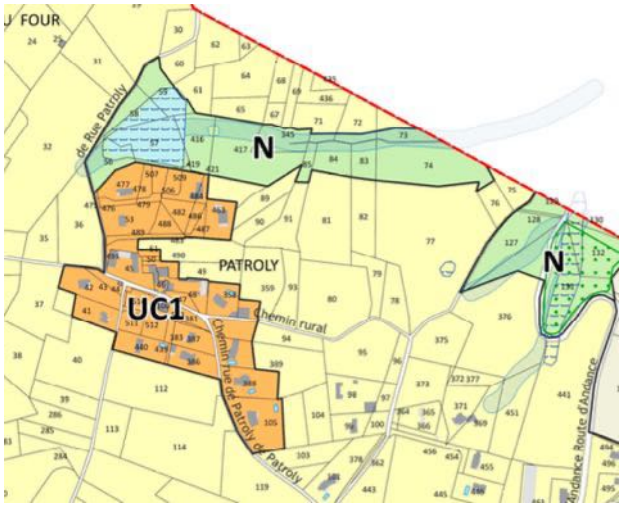
A noter, une petite coupure d'urbanisation (déjà existante au PLU en vigueur) est prévue au nord de Balais dans l'objectif d'inscription d'un corridor (d'une largeur de 20 m en zone A). En fait, les fonds de jardins et les murs édifiés ont finalement réduit ce corridor a à peine 3 mètres totalement anthropisés.

La zone UC1 présente des capacités de densification en dent creuse ou en division parcellaire encore importantes et suffisantes pour 15 ans. Aucune zone 1AU n'a été prévue.

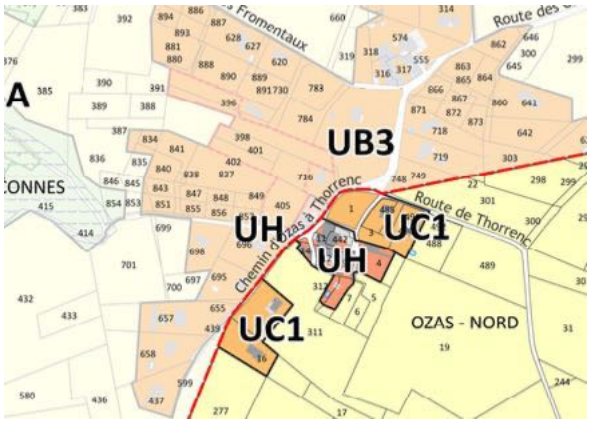
Cinq secteurs d'OAP ont été définis après enquête publique afin de répondre aux avis des personnes publiques associées. L'objectif de ces OAP est d'une part, optimiser le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine et d'autre part, adapter la programmation de logements au tissu urbain existant.

À proximité du bourg, il s'agit du secteur OAP « chemin des vignes » portant sur 7140 m², avec 15 logements prévus ainsi que des services.

Sur le secteur de Balais, une OAP densité pour 4 logements a été définie et dans le secteur des Rameaux, deux OAP de densité pour 4 et 3 logements. Une dernière OAP densité a été définie sur le Pré de la cote.



Le hameau de **Patroly** au nord de la commune est classé en **zone UC1**.



Le hameau de **Ozas** en limite avec Thorrenc est classé en UH pour la partie ancienne et UC1 pour les constructions pavillonnaires.

BILAN POTENTIEL FONCIER – TALENCIEUX			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
35	30	22	87

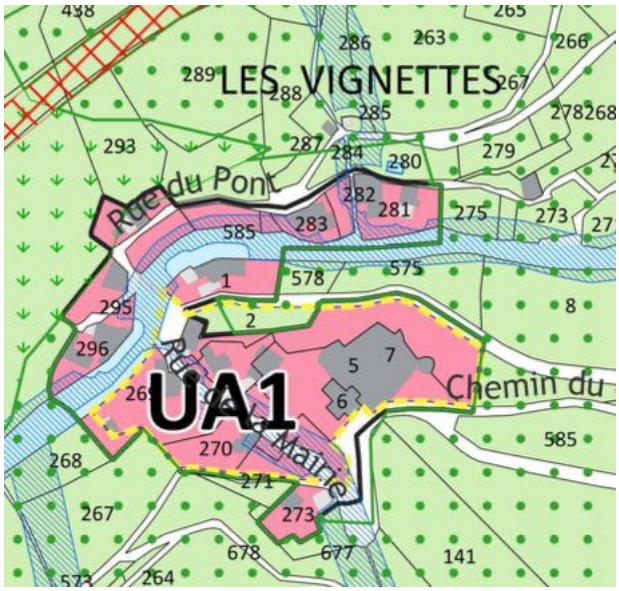
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Changement de destination potentiel en A/N : 1 logement
- Potentiel en divisions parcellaires : 20 logements

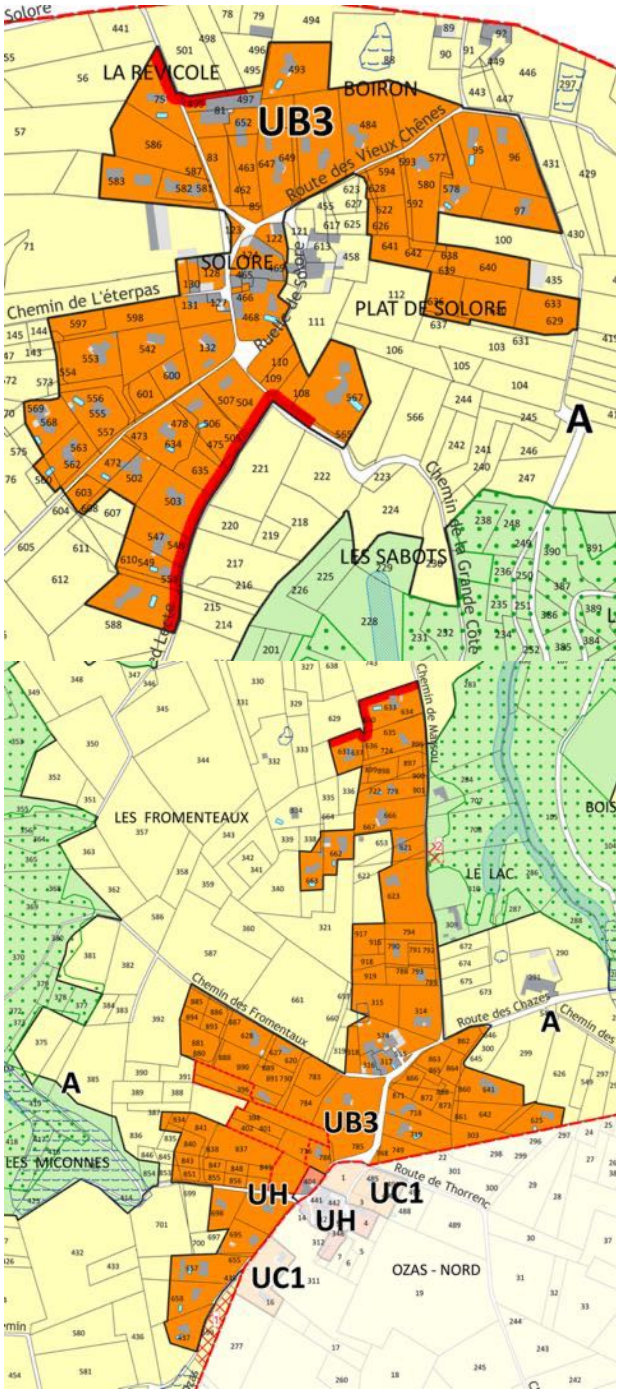
Si la production de logements attendue était, avant enquête publique, exclusivement constituée par le remplissage de dents creuses et quelques coups partis dans des dents creuses ; les changements apportés à l'issue de l'enquête publique en suivant les avis des PPA, permettent d'obtenir une répartition de la production de logements beaucoup plus équilibrée.

THORRENC



Cette commune a une configuration tout à fait singulière par rapport aux autres communes du territoire d'ARA. En effet, son bourg historique, avec le château inscrit à l'inventaire des monuments historiques, est situé en fond de la vallée du Torrenson et totalement inconstructible. Le développement urbain est donc très mesuré en ce lieu (extension et réhabilitation des constructions existantes principalement).

Le bourg est donc classé en zone **UA1** sans extension.

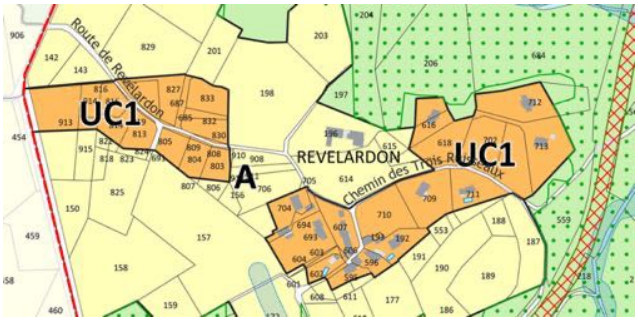


L'urbanisation pavillonnaire s'est déployée notamment ces toutes dernières années, sur trois secteurs de la commune :

- Au nord à **Solore** : Le secteur est classé en zone **UB3** car la commune souhaite le densifier. Un potentiel de densification existe en dents creuses et en division de parcelles. Les bâtiments et terrains agricoles ont été retirés du zonage constructible pour préserver l'agriculture.

- Au sud à **Ozas** : l'urbanisation pavillonnaire s'est déployée le long de tous les axes de communication desservant Ozas (le long du chemin de Marsou, le long de la route des Fromentaux, les Miconnes…). Le secteur est classé en zone **UB3** car la commune souhaite également permettre une densification. Au vu des importantes capacités foncières restant dans le tissu urbain existant, une OAP de densité a été délimitée après enquête publique, répondant aux avis des personnes publiques associés. Elle concerne d'anciens terrains agricoles, qui se trouvent enclavés dans l'urbanisation qui s'est développée autour du ténement sans organisation particulière. Le tènement couvre 7888 m² sur lequel 12 logements de type individuel ou individuel groupé sont attendus.

- À l'ouest à **Revelardon :** Ce secteur en prolongement de l'Eterpas se développe le long du chemin de Revelardon. Classé en zone UC1, en raison de nombreux coups partis, le potentiel constructible est important.



Thorrenc n'a pas délimité de zones d'urbanisation future. Le potentiel de développement réside donc dans le tissu urbain existant.

BILAN POTENTIEL FONCIER – THORRENC			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
9	12	12	33

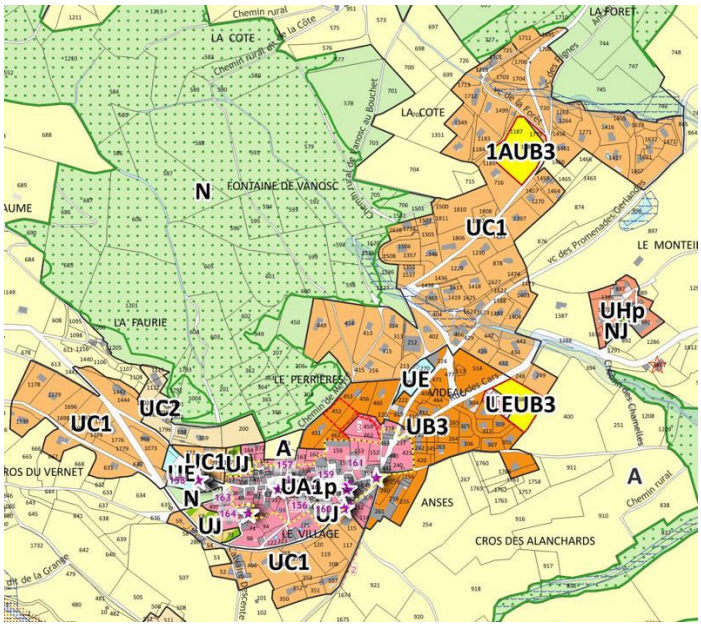
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

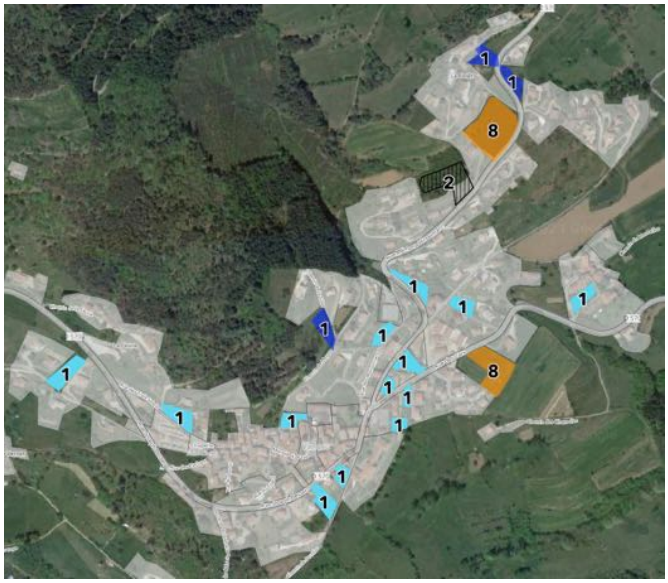
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Changement de destination potentiel en A/N : 0 logement
- Potentiel en divisions parcellaires : 7 logements

La production de logements attendue par une OAP, le remplissage de dents creuses et quelques coups partis dans des dents creuses.

VANOSC





En bleu clair les dents-creuses dans l'enveloppe urbaine et non concernées par une OAP

En orange les ENAF mobilisés avec une OAP

En quadrillé bleu foncé les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

En tirets noirs les constructions réalisées depuis 2020

Centre-village

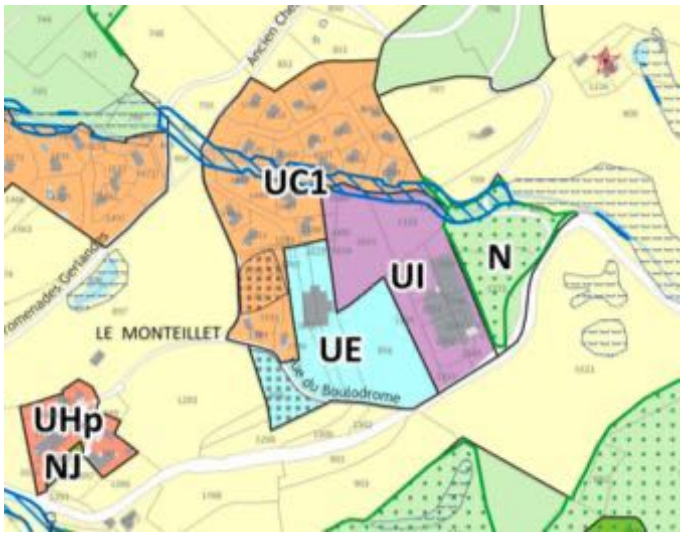
Le zonage proposé s'inscrit dans le respect de la loi Montagne.

Le centre-village est l'espace prioritaire de densification. Ainsi, une OAP est prévue dans le secteur UA1p pour produire du logement dense (collectif R+2) au plus près des équipements et sans consommer d'ENAF. Complémentairement, la production de logements supplémentaires passera en partie par la mobilisation de foncier en extension. Toutefois, ce foncier a été défini sur des secteurs participant à la structuration du village :

- Secteur 1AUB3 à l'entrée du village où un emplacement réservé pour réaliser parking public/covoiturage est mis en place aux côtés d'une OAP qui comportera la réalisation d'un cheminement piétonnier sécurisé permettant aux visiteurs de stationner et de rejoindre le cœur de village à pied.
- Le secteur 1AUB3 plus au nord correspond quant à lui à un ENAF interstitiel contraint (ceinturé de constructions). Sa mobilisation ne sera donc pas impactante pour l'agriculture. Puisqu'il est plus éloigné du centre-village, son ouverture à l'urbanisation est différée par rapport aux autres OAP, qui sont plus prioritaires.

Sur les franges du village, un zonage UC1 est privilégié sur l'urbanisation contemporaine afin de privilégier à court terme la production de logements sur les OAP stratégiques situées au cœur du village. La densification devrait s'y effectuer essentiellement sous forme de divisions parcellaires.

Le secteur **UC2** correspond aux habitations aujourd'hui intégrées dans un massif boisé, afin de ne pas augmenter l'exposition à l'aléa feux de forêt.

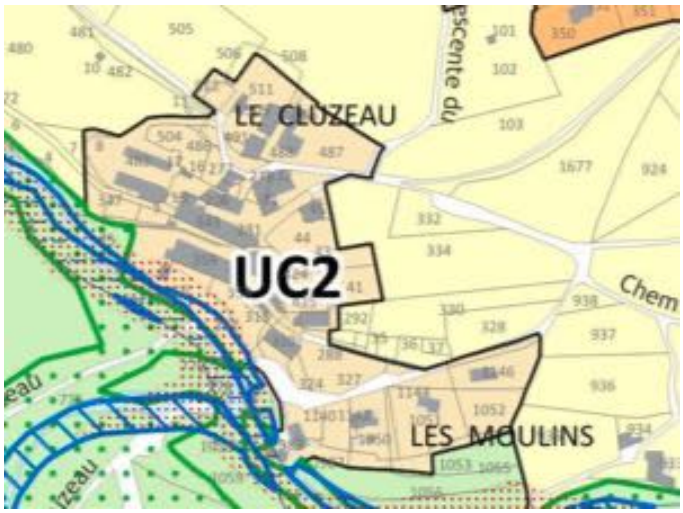


Secteur du Monteillet

Ce secteur peut encore être assimilé au centre-village de part la présence des équipements et des activités économiques.

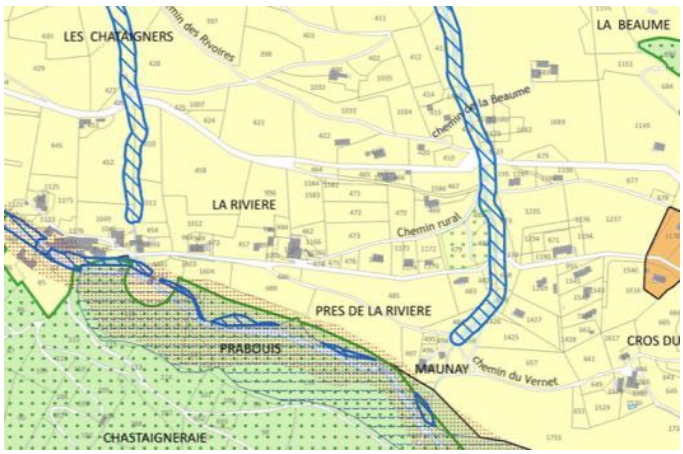
En revanche, le développement doit y rester plus limité du fait de la distance avec le cœur de village (UC1 privilégié).

Le hameau ancien de Monteillet est classé en UHp , puiqu'il bénéficie d'une bonne mise en scène au sein d'un espace agricole ouvert.



Hameau du Cluzeau

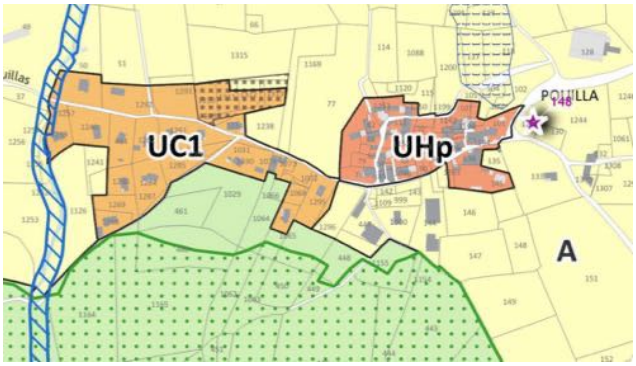
Pour ce hameau, le zonage UC2 est privilégié compte-tenu de la présence d'activité agricole, afin de ne pas prévoir de nouvelles habitations à proximité. En revanche, un zonage U s'impose puisque ce secteur est suffisamment aggloméré pour être éligible à ce classement.



Chemin des Soyeux

L'habitat linéaire est trop « lâche » (distances importantes entre les constructions ne correspondant pas à la notion de groupement bâti au sens de la loi Montagne) pour être éligible à la zone U et est donc maintenu en A avec possibilité de gestion de l'habitat existant.

De plus, cet habitat se situe au sein d'un coteau dont la lecture paysagère est à dominante agricole. Le classement A permettra de maintenir cette lecture.



Hameau de Pouillas

Les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des constructions récentes.

Les exploitations agricoles sont classées en A, ainsi que les fonciers non bâtis au contact direct de celles-ci.



BILAN POTENTIEL FONCIER – VANOSC			
DC*	**OAP**	**CP**	**TOTAL avec foncier**
25	**21**	**/**	**46**

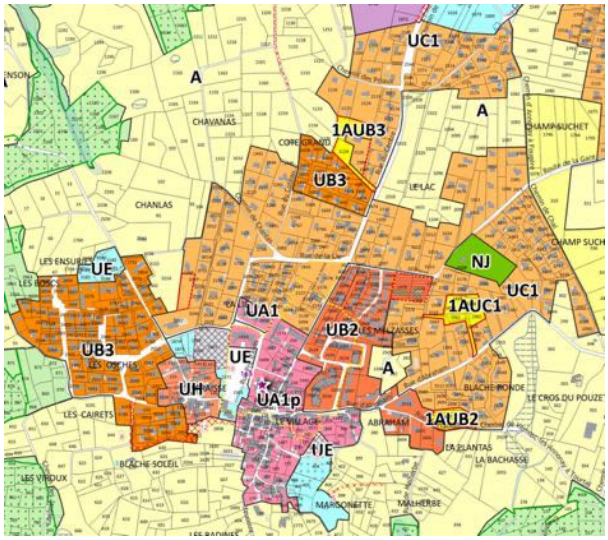
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

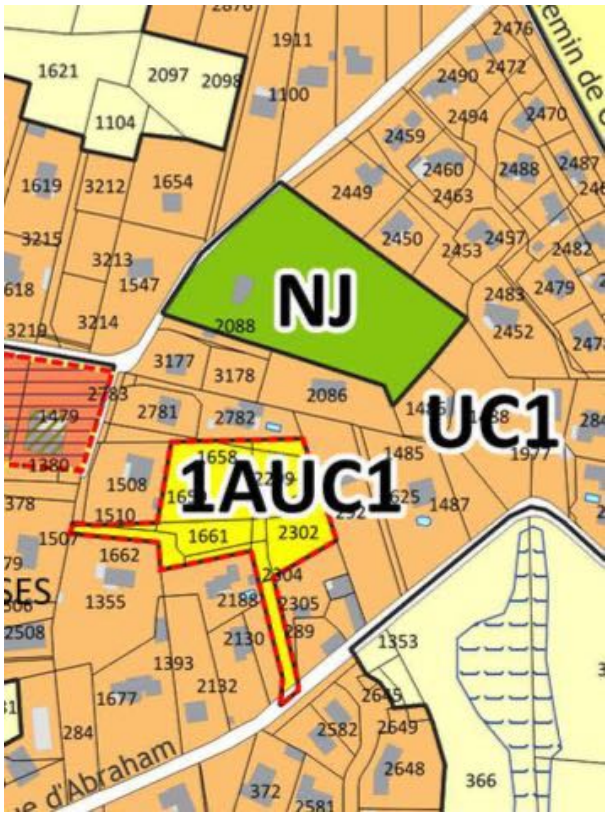
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Changements de destinations potentiels en A/N : environ 6 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : environ 16 logements

Le projet est donc compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

VERNOSC-LÈS-ANNONAY





La commune a connu un développement urbain très important ces dernières années. Autour de chaque noyau ancien, une urbanisation pavillonnaire s'est déployée en tache d'huile.

Le projet de PLUiH vise à renforcer le bourg et limiter la diffusion de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, **le bourg ancien** est classé en **zone UA1p.** L'extension contemporaine du bourg est classée en **zone UB2** jusqu'au secteur « Abraham » qui accueille notamment l'école de musique et l'école privée. Les quartiers pavillonnaires plus denses sont classés en zones **UB3 (Les Osches, Cote Grand)** pour prendre en compte le tissu urbain existant et la proximité du bourg. Les quartiers pavillonnaires moins denses sont classés en **zone UC1.** Le hameau ancien rue du **Fraisse** est classé en **zone UH**.

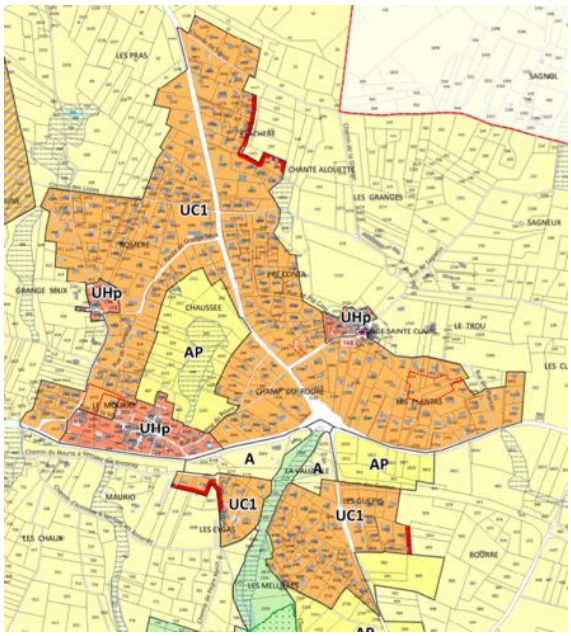
4 sites de développement ont été délimités à proximité du bourg et font l'objet d'une OAP :

- **OAP « Route de la gare »**, est un site de renouvellement urbain sur deux bâtiments artisanaux. Il est classé en **zone UB2** pour pouvoir déployer une opération en petits collectifs. Du logement locatif social est attendu pour répondre au POA.
- **OAP « Les Melzases »**, est classée en **zone 1AUC1**. Le site est très proche du centre bourg mais enclavé dans le tissu urbain, ce qui ne permet pas de le densifier davantage. Une opération d'ensemble (habitat individuel dense) est attendue avec un accès principal sur la route de Blache Ronde au sud et piétonnier depuis la route de la Gare.
- **OAP « Rue du Plantas »**, est classée en **zone 1AUB2** de manière à pouvoir implanter un petit collectif. C'est un secteur en extension mais proche du village. Du logement locatif social est attendu pour répondre au POA.
- **OAP « Côte Grand »**, est classé en **zone 1AUC1** afin de respecter les constructions pavillonnaires alentour.

Après enquête publique, pour faire suite aux réserves et recommandations des personnes publiques associées, il est apparu opportun de définir des OAP de densité supplémentaires sur des secteurs de la zone urbaine présentant des capacités foncières importantes. L'objectif de ces OAP est double : assurer une programmation minimale de logement pour optimiser le foncier et assurer une programmation qui s'adapte au tissu urbain existant, environnant.
Quatre OAP de densité ont ainsi été définies : Suc de Villefranche, les Plantas, Le Mourio et Chanlas.

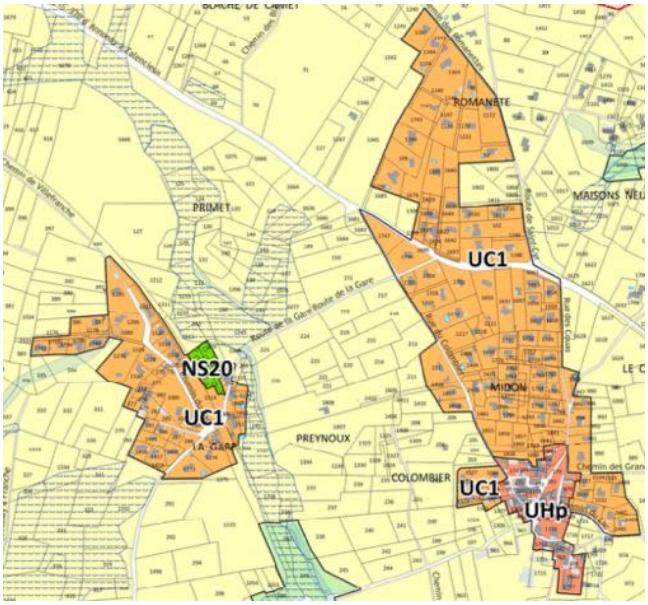
Les terrains agricoles, situés au cœur du secteur Les Melzasses au nord de l'école privée, sont difficilement accessibles, enclavés par l'urbanisation ; ils demeureront en **zone A** afin de conserver un poumon vert à proximité d'un secteur dense. Le long de la rue de la gare, un grand jardin a été classé en **zone NJ** dans l'objectif de conserver également un espace de respiration dans le tissu urbain, participant à la qualité du cadre de vie et la limitation de consommation d'ENAF.

Pour le reste du territoire en dehors du bourg, **les hameaux anciens** sont classés en **zone UH** (**Clémencieux**) ou en zone **UHp** lorsque le bâti présente des qualités architecturales



particulièrement remarquables **(Le Mourio, Grange Saint-Clair, Vert, Midon)**.

Toute l'urbanisation pavillonnaire diffuse sur tout le territoire a été classée en **zone UC1** en délimitant un zonage au plus près des constructions existantes sans extension en zone agricole ou naturelle.



BILAN POTENTIEL FONCIER – VERNOSC			
DC*	**OAP**	**CP**	**TOTAL avec foncier**
45	**51**	**12**	**108**

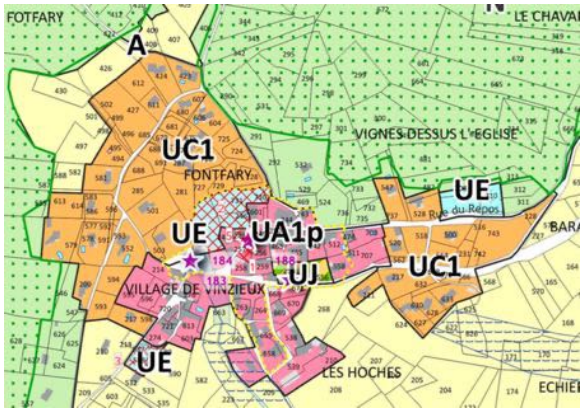
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

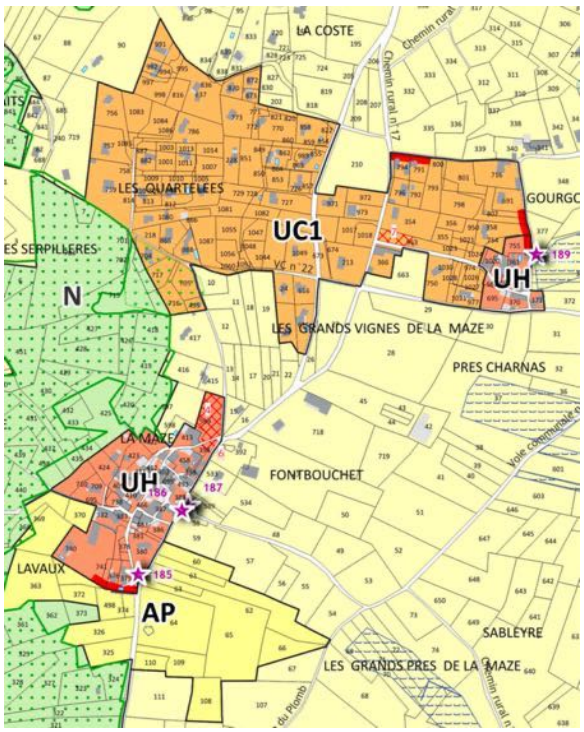
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Renouvellement urbain : 8 logements
- Changement de destination potentiel en A/N : 0 logement
- Potentiel en divisions parcellaires : 57 logements

Près de la moitié de la production de logements est situé en OAP.

VINZIEUX





La commune s'organise en deux pôles desservis par la RD342 : celui du bourg en direction du col du Fayet et celui de la Maze / Gourgoulin sur la route de Félines et de Maclas.

Le projet de PLUiH vise à renforcer le bourg et limiter l'urbanisation des hameaux. Depuis ces dernières années, le développement urbain a été important sur la commune et de nombreuses constructions ont été édifiées sur des terrains agricoles. Même en délimitant des zones urbaines au plus près des constructions existantes, les espaces interstitiels notamment les dents creuses, sont suffisamment nombreux pour assurer les besoins de développement de la commune pour les 15 ans à venir sans avoir à délimiter de nouvelles zones à urbaniser en extension.

Le **bourg** est classé en zone **UA1p** afin de préserver son patrimoine bâti (maison de village en pierre, clos, murets…). Dans l'enveloppe du bourg deux **zones UE** vont permettre de développer un projet ambitieux porté par la commune pour renforcer la centralité du village notamment en espaces publics. A l'entrée est, une zone UE est également inscrite sur le cimetière. Une **zone UJ** de protection des parcs et jardins a été inscrite sur des jardins situés le long de la RD342 au cœur du village à proximité d'un joli bassin. Il s'agit de jardinets en terrasse soutenus par des murs en pierre de pays. Ils mettent en valeur la façade des maisons de village en pierre qu'il serait dommageable de masquer par une construction contemporaine. Ces jardins devront donc être préservés.

Les extensions pavillonnaires du bourg à l'est et à l'ouest sont classées en zone **UC1.** Les limites de la zone UC1 ont été déterminées au plus proche des constructions existantes.

Le hameau de la Maze a été classé en zone **UH**. Les constructions qui s'écartent du hameau ont été maintenues en zone A ou N afin de limiter l'extension du tissu urbain et ne pas engendrer la création de nouvelles dents creuses.
Une coupure d'urbanisation entre la Maze et les Quartelées/Gourgoulin est préservée. Les quelques constructions diffuses situées dans cette coupure entre les deux zones sont maintenues en zone agricole afin d'éviter de densifier cet espace.
A l'exception du bâti ancien de Gourgoulin, classé en zone UH, l'extension urbaine pavillonnaire est classée en zone UC1.
La zone UC1 est délimitée assez strictement afin de ne pas accroitre l'étalement urbain et toutes les constructions détachées ou en extension le long des voies demeurent dans la zone A ou N. Il s'agit par exemple des constructions situées secteur Les Estraits à l'ouest des Quartelées, ou des constructions secteur du chemin des Fardelete très éloignées des polarités.

BILAN POTENTIEL FONCIER - VINZIEUX			
DC*	OAP	CP	TOTAL avec foncier
8	0	15	23

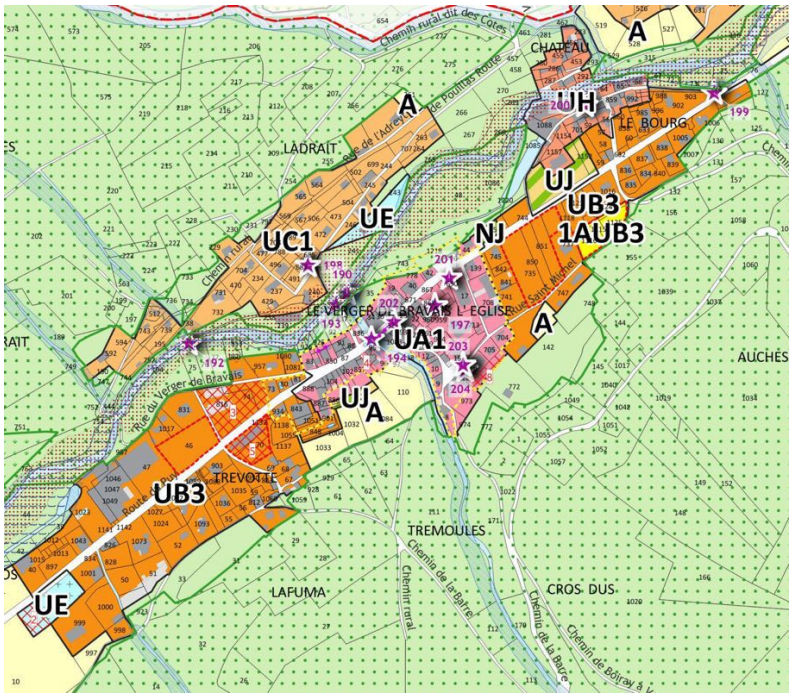
** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, qu'ils soient dans l'enveloppe urbaine ou sur des ENAF*

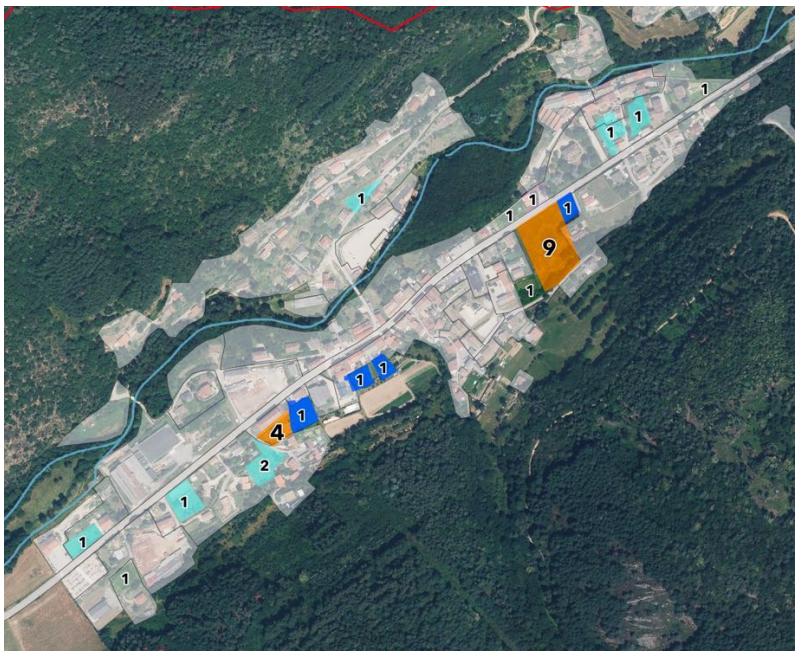
À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Changement de destination potentiel en A/N : 0 logement
- Potentiel en divisions parcellaires : 11 logements

Le potentiel en coups partis et en dents creuses couvre les besoins en logement de la commune.

VOCANCE





En bleu clair les dents-creuses dans l'enveloppe urbaine et non concernées par une OAP

En orange les ENAF mobilisés avec une OAP

En quadrillé bleu foncé les coups partis (généralement en extension de l'enveloppe urbaine)

En tirets noirs les constructions réalisées depuis 2020

Centre-village

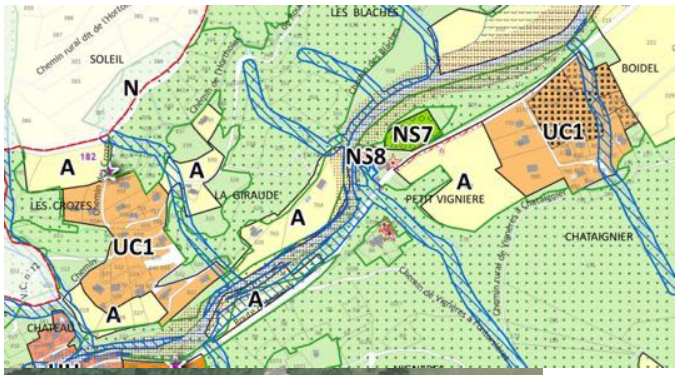
Le zonage proposé s'inscrit dans le respect de la loi Montagne.

Le centre-village de Vocance s'articule de part et d'autre de la route du Puy (RD121).

Le centre-village est l'espace prioritaire de densification. Ainsi, plusieurs OAP sont prévues, soit en mobilisant des terrains déjà artificialisés, soit en mobilisant des ENAF interstitiels (donc ceinturés par l'urbanisation). Le zonage **UA1/UB3** est donc la norme. Seul un secteur **1AUB3** est défini pour conditionner l'ouverture à l'urbanisation a la mise en œuvre de la doctrine départementale concernant le risque feux de forêt.

À noter la présence d'un secteur UC1 en rive gauche de la Cance pour tenir compte des enjeux paysagers visibilité en bas de coteaux). Il n'est donc pas opportun de permettre une densification trop importante de ce secteur. De plus, cette densification limitée tient aussi compte des capacités du réseu viaire existant.

Seuls quelques tènements de moins de 1000 m^2 restent constructibles sur les franges afin de rechercher une limite claire d'urbanisation.



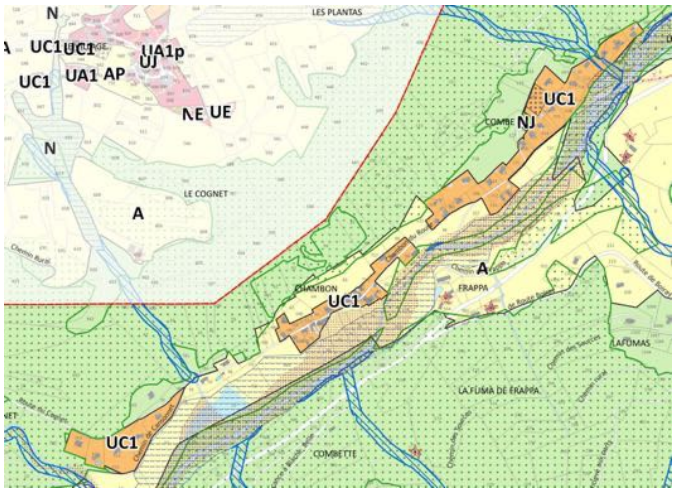


Secteur des Chataigniers

Les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des constructions récentes et des coups partis.

Un permis d'aménager a été accordé avant l'approbation du SCoT sur ce secteur avec les travaux de viabilisation. Les permis de construire sont délivrés au fur et à mesure. Il n'est donc pas pris en compte dans les objectifs de production de logement dans le PLUiH.

Le développement doit y rester plus limité puisqu'il ne s'agit pas du centre-village (UC1 privilégié).



Secteur Sud du village

L'urbanisation linéaire existante est prise en compte avec un zonage UC1. Le zonage U est privilégié au zonage A puisque les constructions sont relativement regroupées

Les limites des zones constructibles se sont attachées à respecter les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des constructions récentes.

BILAN POTENTIEL FONCIER – VOCANCE			
DC*	**OAP**	**CP**	**TOTAL avec foncier**
17	**23**	**/**	**40**

** rappel : les dents-creuses renvoient à tous les fonciers non bâtis constructibles sans OAP, même si ce sont des ENAF*

À cela s'ajoute la production de logement sans consommer de foncier :

- Changements de destinations potentiels en A/N : environ 32 logements
- Potentiel en divisions parcellaires : environ 8 logements

Le projet est donc compatible avec les objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le SCoT.

3.6 Les secteurs de confortement des équipements public ou d'intérêt collectif (les zones AUE et 2AUE)

La zone 2AUe concerne les communes de :

- Annonay
- Peaugres
- Serrières

Se référer aux justifications apportées dans le descriptif de la zone UE.

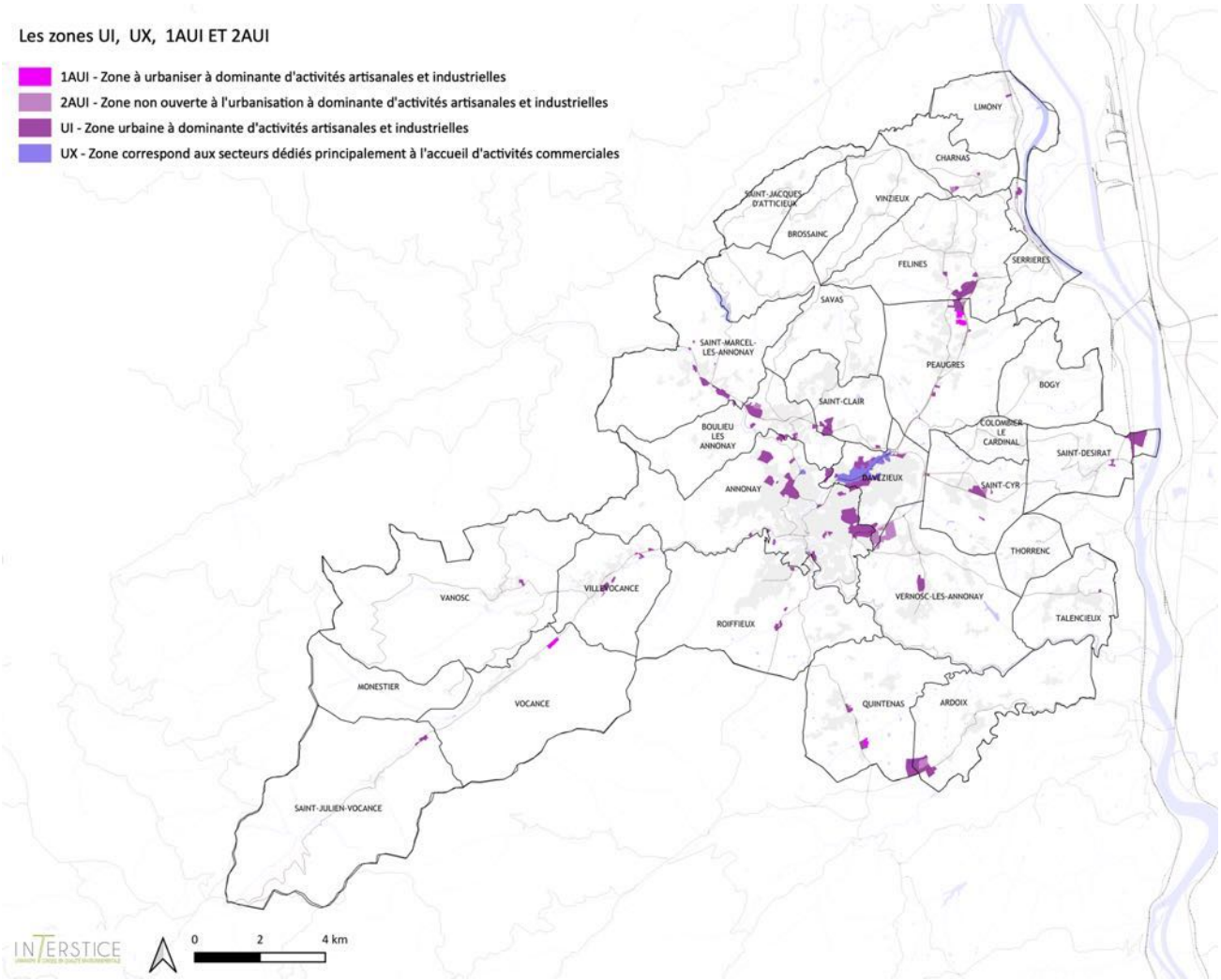
3.7 Les secteurs de confortement des activités économiques

La zone 1AUi englobe :

- Peaugres
- Quintenas
- Villevocance
- Vocance

La zone 2AUI englobe :

- Ardoix
- Boulieu-lès-Annonay
- Charnas
- Davézieux
- Peaugres
- Saint-Cyr
- Serrières
- Vernosc-lès-Annonay



Se référer aux justifications apportées plus haut pour la zone UI.

4. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

4.1 LES ZONES AGRICOLES

■ **La zone A** comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A a été définie à partir de l'occupation du sol, des données transmises par les exploitants agricoles et sur la base des prairies agricoles cartographiées dans le diagnostic paysager. Les principales parcelles agricoles à enjeux, ainsi que les exploitations agricoles ont été préservées de l'urbanisation.

La zone A a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Par exception, **seuls peuvent y être admis les bâtiments et installations agricoles à condition que leurs implantations dans la zone soient reconnues indispensables à l'activité agricole**, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

■ Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels.

■ Retirer de ses revenus agricoles plus de 50% de ses revenus, et consacrer plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole.

Le zonage traduit règlementairement les orientations du PADD et notamment la suivante : « Valoriser les activités agricoles, viticoles, pastorales et sylvicoles » qui prévoit de :

- limiter strictement la consommation des espaces agricoles et forestiers,
- encourager le maintien d'espaces agricoles aux abords des centralités des villages pour maintenir les terres de production, sauvegarder des espaces ouverts et de respiration, assurer la mise en valeur des silhouettes urbaines et aussi protéger des risques incendie, notamment dans les secteurs de déprise agricole.
- préserver et conforter les terres agricoles à enjeux forts dont ceux à fort potentiel agronomique : les parcelles qui ont bénéficié d'investissements, les parcelles viticoles en général et les AOP viticoles, les surfaces en agriculture biologique, les parcelles supports de productions bénéficiant de labels de qualité, les parcelles présentant des dimensions multifonctionnelles ou paysagères majeures pour le territoire.

La zone A a été définie à partir du projet de PLUiH de 2019 établit sur la base d'un diagnostic agricole enrichi d'ateliers de travail avec les agriculteurs et leurs représentants.
Le zonage du PLUiH a été ajusté par un contrôle visuel de l'occupation du sol constatée sur les photographies aériennes et/ou sur le dernier recensement graphique parcellaire, et par la connaissance de terrain des élus lors d'ateliers communaux.

Le projet de zonage initial, avait identifié des secteurs Ai, délimités sur les terres irriguées ayant fait l'objet d'investissement en équipements nécessaires à l'irrigation. Cette délimitation Ai n'a pas été retenue au PLUiH de 2023, suite à des échanges avec les représentants de la profession, car la donnée n'était pas toujours très fiable, elle avait évolué et ne correspondait plus à la réalité. En outre, ce zonage pouvait ponctuellement compromettre l'évolution d'exploitation. Ainsi, le secteur Ai a donc fusionné avec la zone A.

La zone A du PLUiH comprend trois secteurs :

■ **AP** : regroupe les espaces destinés à l'agriculture qui ont une sensibilité particulière du point de vue paysager. L'objectif est ici de conserver ces espaces dans leur vocation agricole et de les protéger, en raison de leur qualité paysagère, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis. Les extensions ou constructions nouvelles liées à une exploitation existante sont toutefois autorisées, même si celee-ci n'est pas implantée en secteur AP.

Selon les communes, les secteurs AP sont justifiés par des motifs différents : soit pour maintenir un socle paysager mettant en valeur la silhouette d'un village ou d'un hameau, soit pour préserver des vues sur le grand paysage d'une route en balcon par exemple, soit pour préserver leur qualité intrinsèque de vaste ensemble agricole homogène sans construction. Parfois l'intérêt paysager se couple aussi avec des enjeux environnementaux (qualité d'une zone humide, d'un cours d'eau, d'un boisement…). Plusieurs classements en zone AP se justifient aussi par la traduction des prescriptions

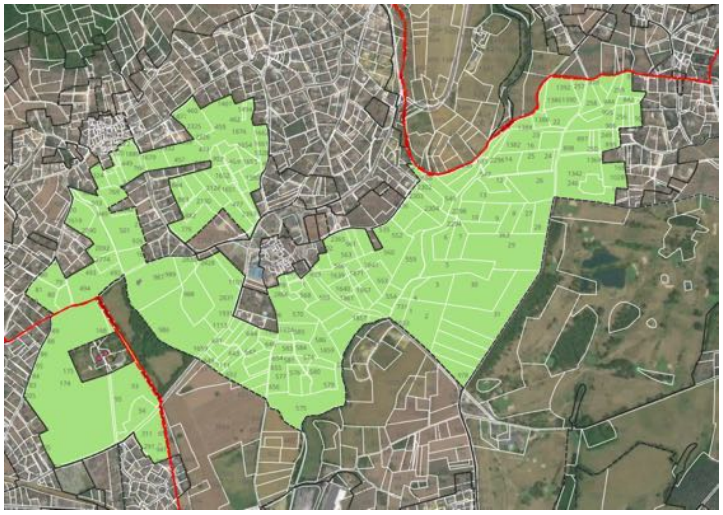
paysagères du DOO sur la Côtière rhodanienne. Les secteurs AP sur la commune d'Annonay sont issus du SPR (ceinture agricole autour du hameau de Toissieu, …).





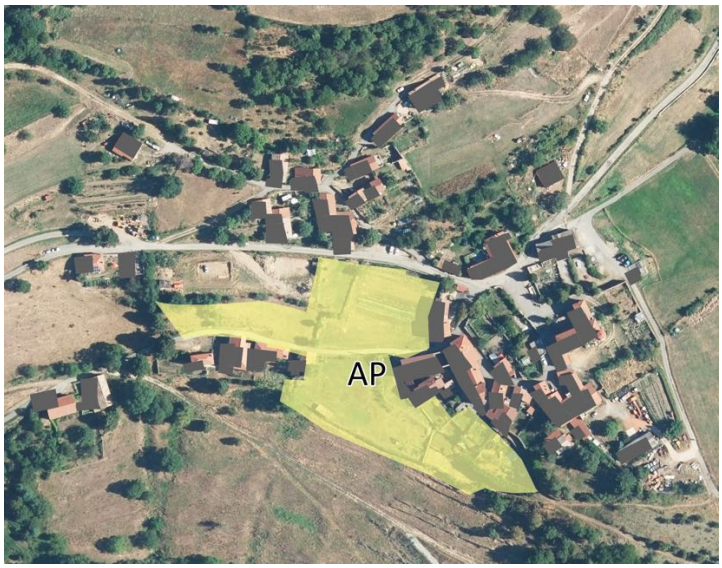
Secteur AP sur Annonay (hameau de Toissieux et contreforts du Montiandon)

Ces espaces paysagers viennent traduire les espaces ouverts de la ceinture verte identifiés dans le règlement graphique du SPR de la Ville. Il est donc souhaité maintenir ces espaces agricoles ouverts, sans ou avec peu de constructions, afin de participer à la mise en scène des espaces urbains et à la lisibilité paysagère du territoire (lisières de la forêt du Montmiandon, limites claires d'urbanisation, …).



Secteur AP sur Boulieu / Saint-Clair

Les secteurs AP permettent de bien définir une continuité paysagère début de coteau et ainsi de mettre en scène les fronts bâtis en amont et de marquer les limites d'urbanisation aujourd'hui fragilisées sur Saint-Clair. Des zones A sont maintenues autour des exploitations existantes ou projetées.



Secteurs AP sur Le Monestier

Le secteur AP permet ici conserver des points de vue sur la silhouette ancienne du village.



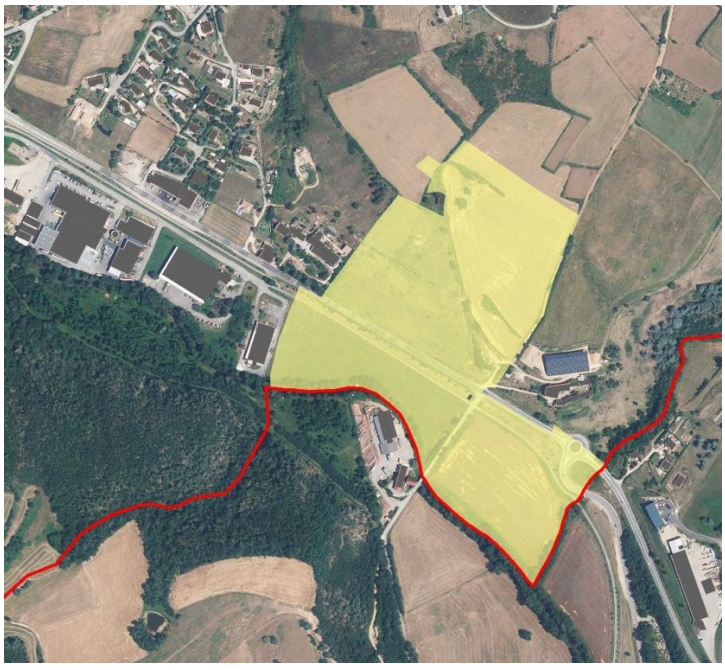
Espace agricole maintenu (AP) au contact direct de la silhouette ancienne, participant ainsi à sa mise en valeur.



Secteurs AP sur Savas

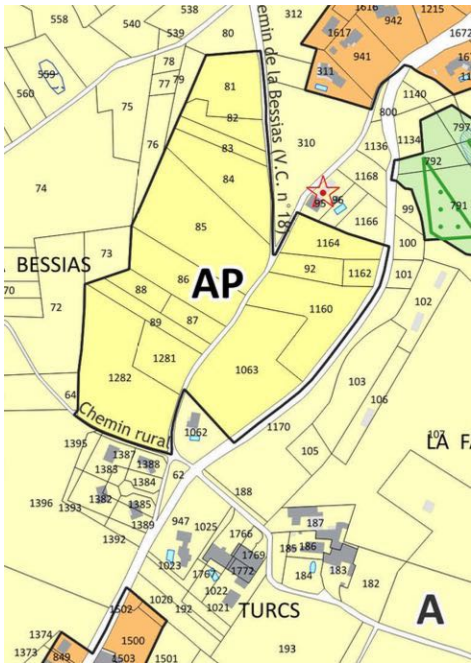
Ces secteurs correspondent aux différents points hauts du territoire, grandement visibles depuis le grand paysage. Ils permettent de maintenir la qualité des points focaux.

Ils ont été largement revus entre l'arrêt et l'approbation de l'élaboration du PLUiH afin de mieux tenir compte de la topographie : lignes de crête, présence de haies voisées qui délimitent l'espace, …

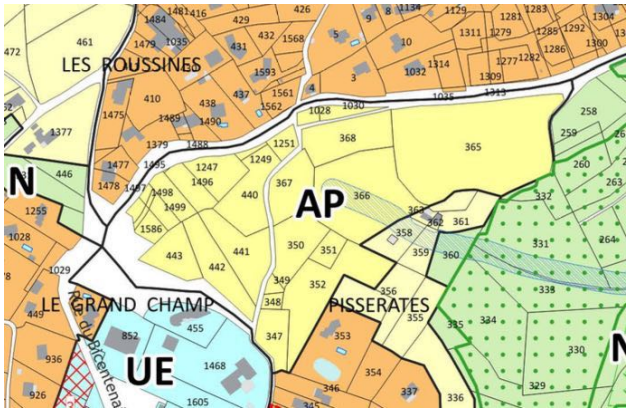


Secteur AP à Saint-Marcel-lès-Annonay

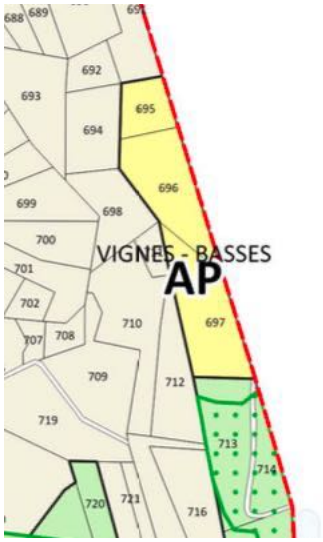
L'objectif est ici de garantir le maintien d'espaces ouverts le long de l'avenue du Vivarais et des ouvertures paysagères de part et d'autre de la voie.



La Fayarde



Pisserate



Vignes Basse

Secteurs AP à Ardoix

Trois zones AP ont été délimitées.

Entre le village et le hameau de Chamas, un plateau agricole (secteur La Fayarde) marque une coupure d'urbanisation entre ces deux entités. Ce plateau agricole, ponctué de quelques bosquets, est vierge de toute construction. Il ouvre sur le grand paysage. L'objectif est de préserver cette ouverture visuelle.

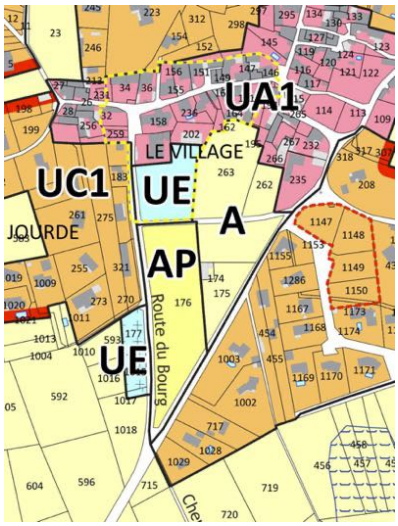


Une deuxième zone AP est délimitée à l'entrée est du village juste avant la zone UE (secteur Pisserate). Il s'agit d'un magnifique vallon bien perceptible depuis la RD221 permettant de découvrir un point de vue majeur sur le grand paysage des Alpes. Vierge de toute construction, ce secteur doit être préservé.

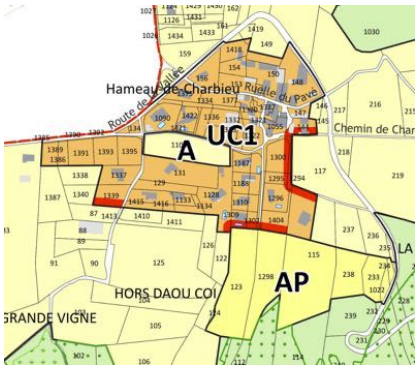


Une troisième zone Ap a été délimitée en limite communale avec Sarras. Elle correspond aux rebords de la côtière rhodanienne qu'il est nécessaire de préserver de toute construction afin de préserver ses qualités paysagères.

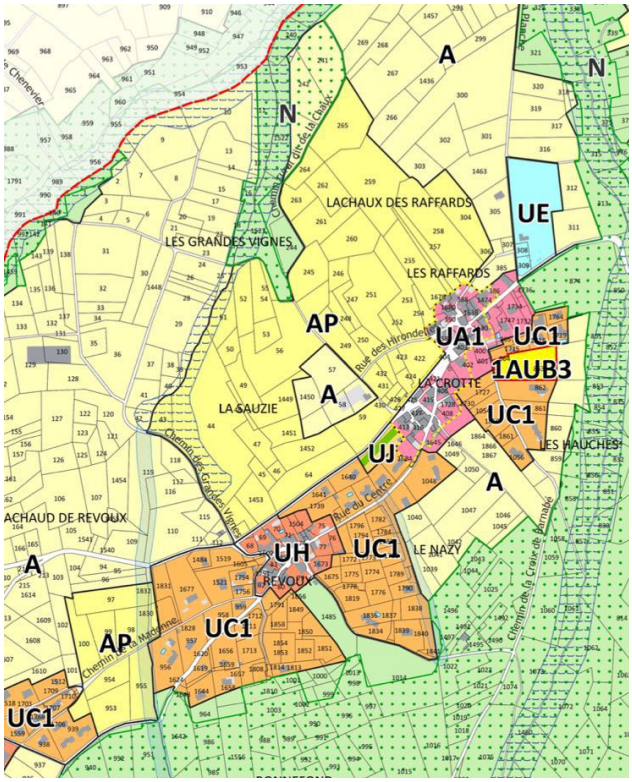




Village



Charbieu



Secteurs AP à Bogy

Deux zones AP ont été délimitées.

A l'entrée sud du village, la perspective depuis la route départementale sur le bourg doit être préservée. Ce terrain est classé en zone AP pour maintenir ce cône de visibilité.

Toutefois, pour permettre l'évolution d'une exploitation agricole à proximité, il a été décidé après enquête publique sur avis des personnes publiques associées et de la commune, de réduire la zone AP. Seule la parcelle la plus pertinente pour le cône de vue sur le village (parcelle 176 le long de la roue du Bourg) a été gardée en zone AP.



A Charbieu, au sud du hameau, les terrains en pente constituent un socle paysager au hameau de Charbieu et sont donc à préserver de toute construction.

Secteurs AP à Brossainc

Deux zones AP ont été délimitées.

Le flanc nord du village, en dessous de la RD271, est un secteur agricole d'une grande qualité avec une alternance de champs ouverts et de vergers. Depuis la RD 271, de grandes ouvertures paysagères sur le Pilat sont à préserver. Cet espace est bien perceptible depuis la route des Condamines à Saint Jacques d'Atticieux et mérite d'être préservé de toute urbanisation pour éviter de brouiller la perception du village.

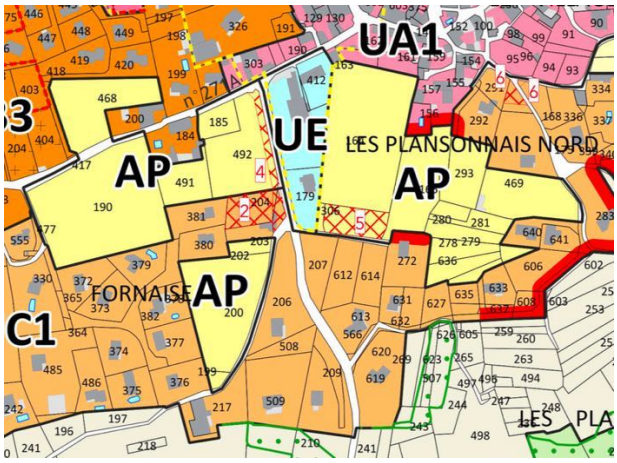


Vue sur le Pilat

Une seconde zone AP est délimitée entre les hameaux du Châtaignier et le Revoux afin de conserver une coupure d'urbanisation entre les deux entités, nécessaire à leur identification.

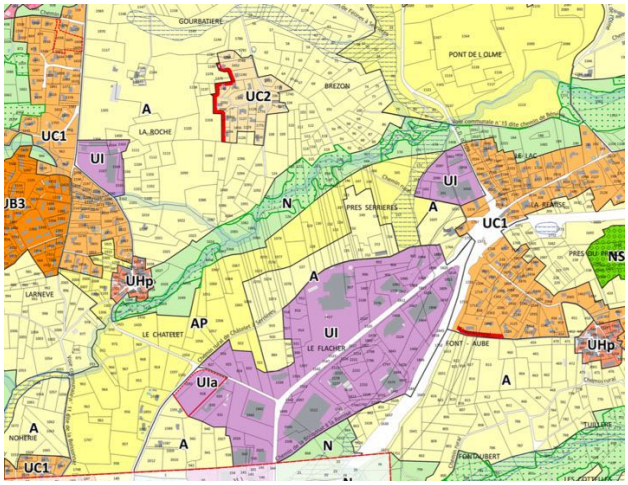


Entre le Revoux et le Chataignier



Secteurs AP à Charnas

Les poches agricoles comprises dans le tissu urbain, secteur Plansonnais, sont classées en zone AP. L'implantation de bâtiment agricole dans ces espaces n'est pas souhaitable compte tenu de leur proximité avec les tissus résidentiels. De plus, dans le DOO du Scot, ce secteur est construit en dehors des limites topographiques et doit être préservé de toutes nouvelles constructions.



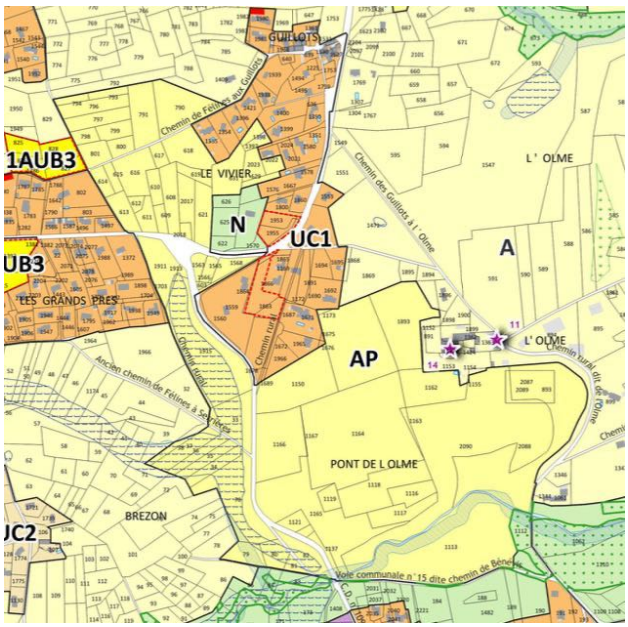
Secteurs AP à Félines

Plusieurs zones AP sont délimitées sur la commune.

Une zone AP longe le ruisseau de Malconseil. Cette zone se justifie pour les qualités du paysage le long de ce cours d'eau qui se devine par la présence de sa ripisylve. En outre, la zone AP préserve aussi le hameau du Châtelet, ensemble patrimonial remarquable, de tout masque éventuel.



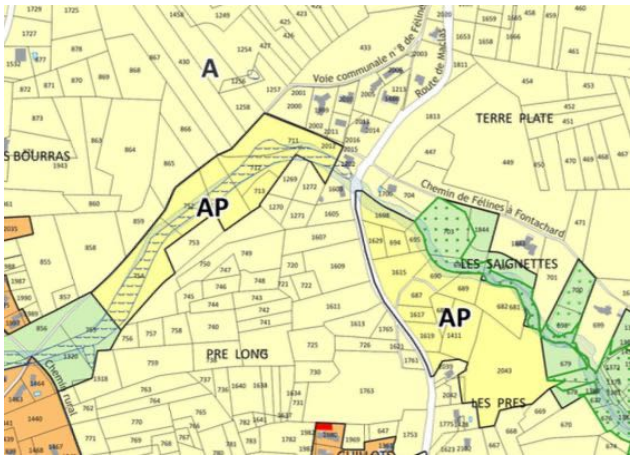
Vue sur le hameau du Châtelet



Au sud de l'Olme, ensemble patrimonial, une zone AP a été délimitée pour préserver une coupure entre les bâtiments patrimoniaux et de l'Olme et la zone UC1 des Guillots. Cette zone AP se prolonge entre les Guillots et le secteur Grands Prés à l'est du village, pour préserver la coupure d'urbanisation entre ces deux entités (secteur le Vivier).

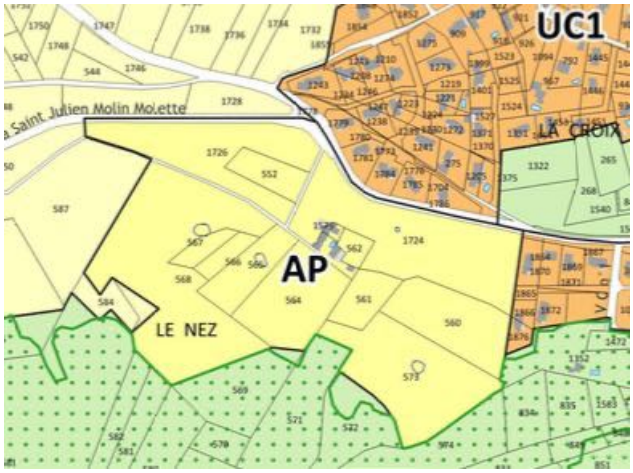


Secteur le Vivier





Une zone AP a également été délimitée le long du chemin de **Pré Long** le long du chemin du Vaudinet.



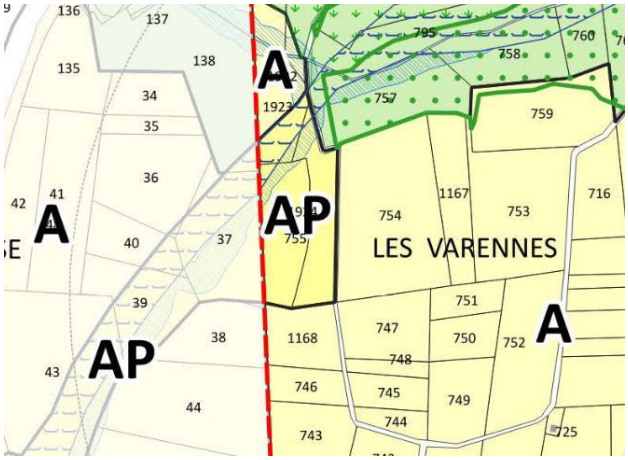
À l'ouest du village, au pied de la montagne de Sainte-Blandine, une zone AP est délimitée au sud de la RD109 (**secteur le Nez**). Ce secteur est très perceptible doit être préservé ouvert pour garder ses qualités. Il offre également un point de vue sur le Mont-Pilat. Un ensemble agricole patrimonial composé de plusieurs bâtiments, clos de hauts murs, est présent dans la zone AP. La réglementation de la zone AP permet un développement mesuré de cet ensemble. Il est souhaitable que le développement urbain ne s'effectue pas en dehors de ces limites et préserve ce beau point de vue.



Secteur Ouest : le corps de ferme patrimonial

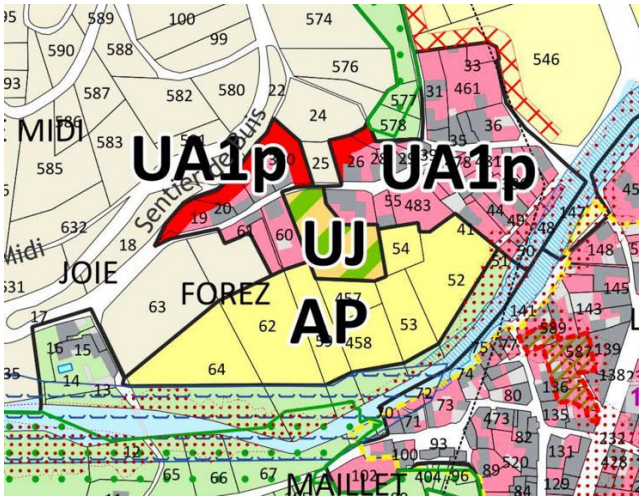


Secteur Ouest : le corps de feme patrimonial et la vue sur le Pilat



En enfin, au sud de la commune de Félines, dans le secteur « **les Varennes** », une petite zone AP est inscrite dans la continuité de celle existante sur la commune de Peaugres le long de la ripisylve du ruisseau du Moure.

Secteurs AP à Limony

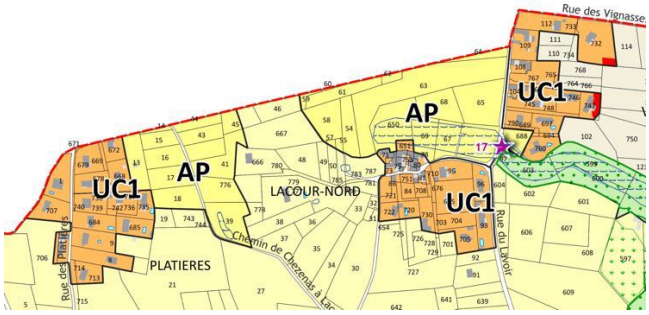


Dans le centre village, une zone AP a été délimitée pour préserver le socle paysager entre la rivière et le hameau remarquable du Forez.

Au nord de la commune, entre la limite communale avec Saint-Pierre-de-Bœuf et le rue du Vieux Lacour, une zone AP a été inscrite dans l'objectif de conserver une coupure d'urbanisation autour des hameaux Platières, Lacour, Vignasse. Entre outre, ce secteur est la tête de vallon du ruisseau de Merlan et présente de grandes qualités paysagères et environnementales.



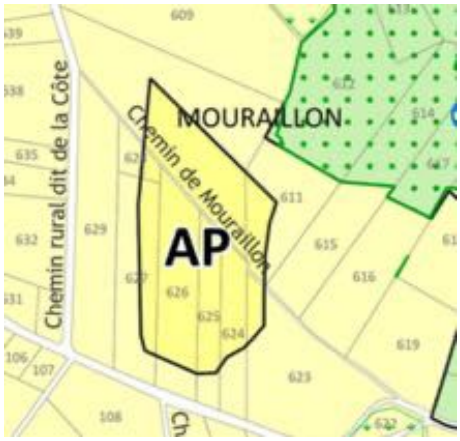
Limony, secteur Vignasse



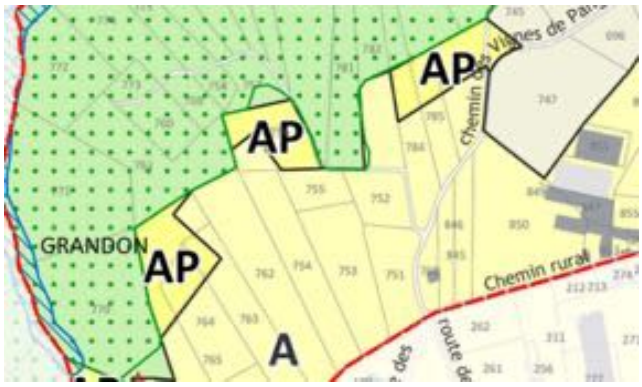
Secteur Mouraillon, la zone AP correspond à un secteur de rebord de la côtière qu'il convient de préserver de toute urbanisation, pour éviter la sensation de mitage.

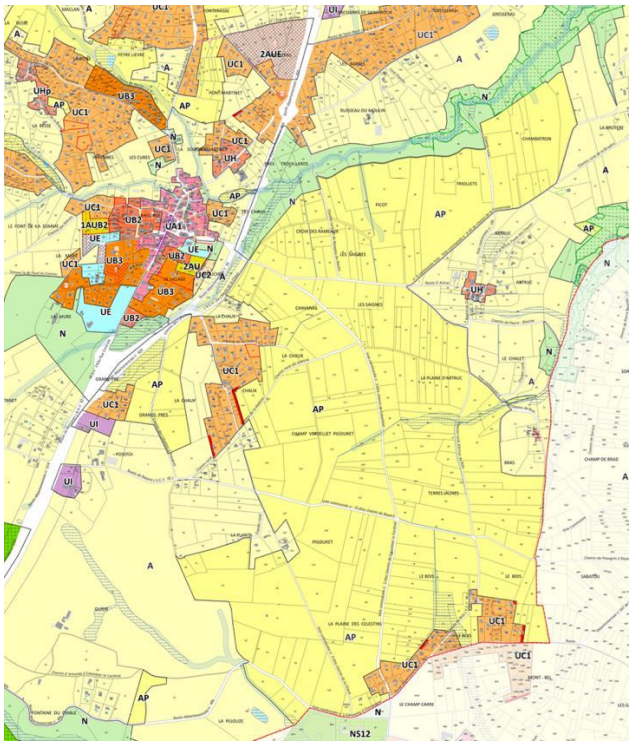


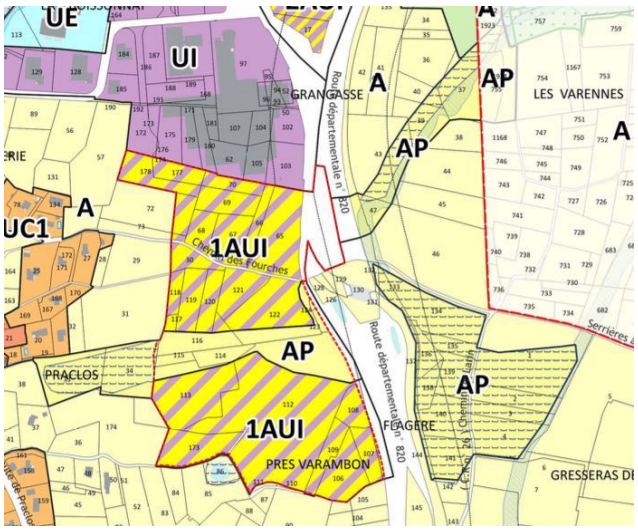
Secteur Mouraillon



Au sud-ouest du territoire communal, de petits secteurs classés en zone AP ont été protégés en accompagnement de la zone naturelle autour du Limony.







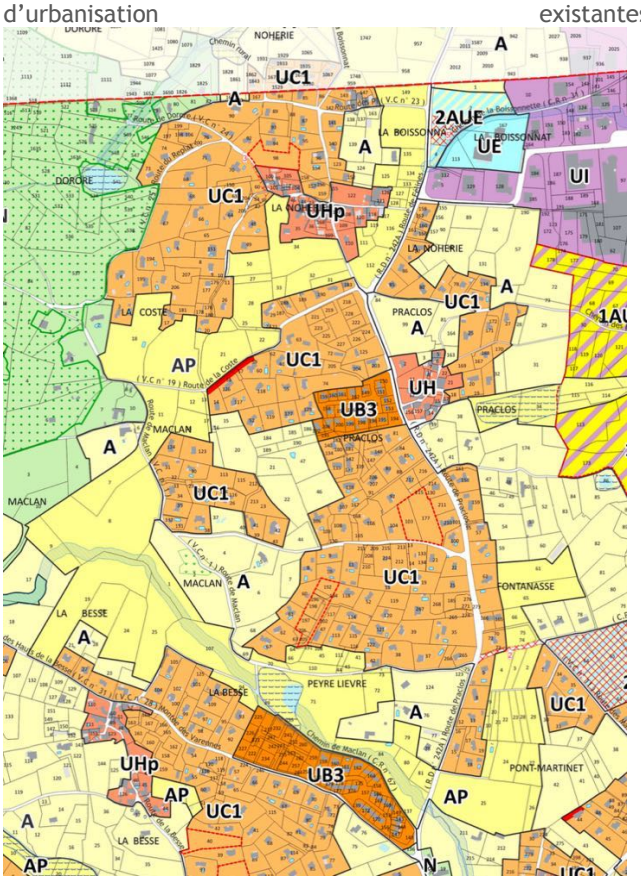
Secteurs AP à Peaugres

Une vaste zone AP a été délimitée au sud-est de Peaugres entre le ruisseau de Crémieu et la limite communale avec Saint-Cyr et Colombier-le-Cardinal. Cette zone Ap correspond aux bonnes terres agricoles desservies par le réseau d'irrigation collective. Cette zone a été redélimitée plus finement après enquête publique avec les représentants de la chambre d'agriculture, afin de bien prendre en compte les enjeux agricoles sur ce secteur.

Des zones AP sont également définies :

Autour du hameau patrimonial de la Besse pour maintenir une couronne verte non urbanisée à son pourtour.

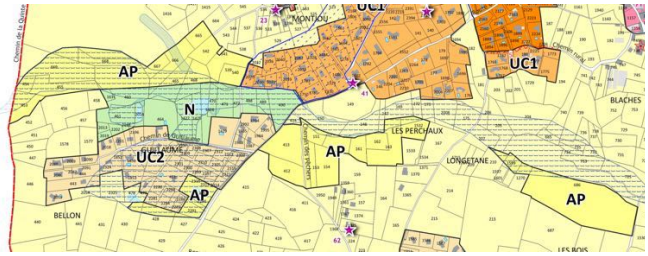
Autour de l'urbanisation pavillonnaire du nord de Peaugres (Praclos, Marclan, Fontanasse, Pont Martinet…), l'objectif de ces zones AP est de préserver au maximum les coupures d'urbanisation existantes.



Les autres zones AP sur la commune correspondent souvent à des terres agricoles soumises à des enjeux environnementaux (par exemple zone humide en face de la Boissonnette, ou la ripisylve du ruisseau de Bourgon à proximité du GRP tour du bassin d'Annonay…).

Ces terrains sont agricoles, donc méritent un classement A mais les enjeux identifiés ne permettent pas de les rendre constructibles.

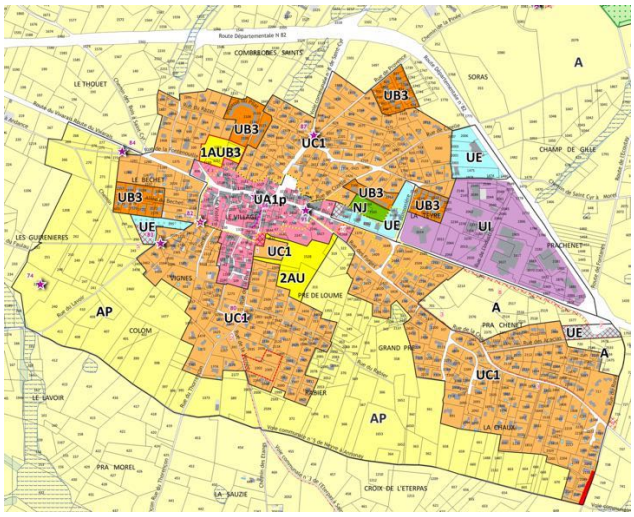
Secteurs AP à Quintenas



A Quintenas, la zone AP concerne des terrains agricoles situés le long de l'affluent du ruisseau de la Goueille, qui prend sa source au bois de Monteil sur la commune de Saint-Alban-D'Ay. Outre les enjeux de préservation des zones humides présentes autour de ce ruisseau, le paysage de prairies humides et de ripisylve sont à préserver aux abords des hameaux de Guillaume / Bellon.



Quintenas, la ripisylve et les prairies humides



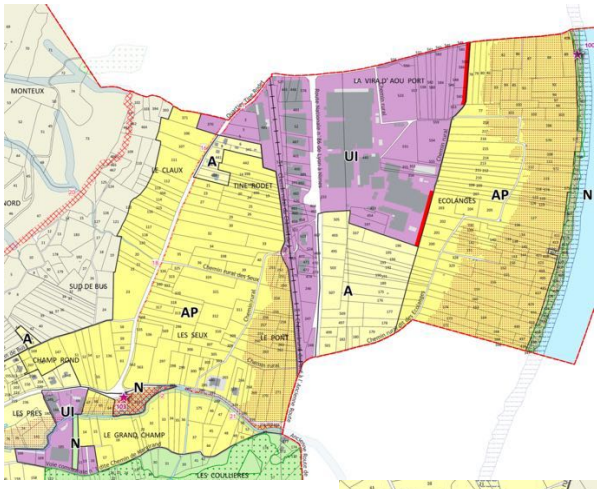
Secteurs AP à Saint-Cyr

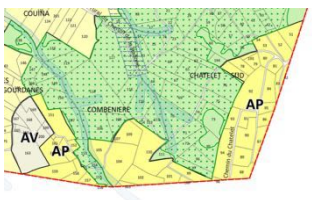
Une vaste zone AP a été délimitée sur la commune de Saint-Cyr.

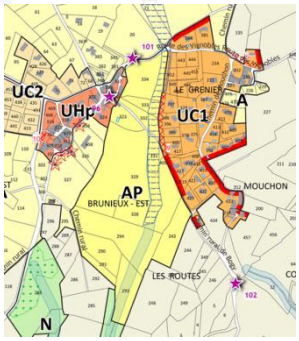
Elle concerne les terrains agricoles situés dans la plaine au sud du village. L'objectif de ce classement est de préserver ces terres agricoles bien plates pour la culture et d'éviter que les constructions agricoles ne s'implantent trop près du village.



La plaine sud







Secteurs AP à Saint-Désirat

Trois secteurs sont délimités en zone AP sur la commune de Saint-Désirat.

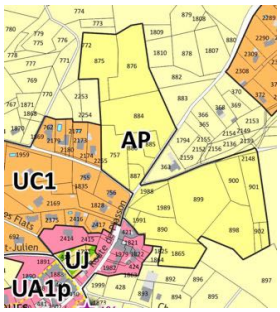
Toute la plaine alluviale au bord du Rhône, secteur des Écolanges, est plantée de vergers et doit rester à destination des cultures.

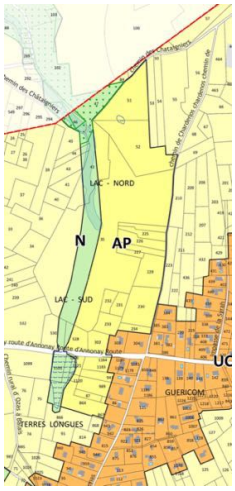
Au sud, les terres en vignes des secteurs Chatelet et Combenières, sont également destinées à la culture.

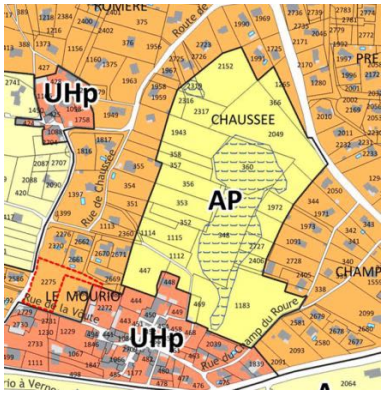
Entre le hameau de Brunieux ouest et le développement résidentiel à l'est, une zone agricole doit être préservée de toute urbanisation pour bien conserver la coupure d'urbanisation et la lisibilité de Brunieux. Elle est constituée du vallon d'un petit affluent au ruisseau du Lantizon.



La coupure d'urbanisation entre les secteurs de Brunieux







Secteur AP à Saint-Jacques d'Atticieux

Le village de Saint-Jacques d'Atticieux, est implanté en ligne de crête ; il est détaché du secteur des Condamines (extension pavillonnaire qui prolonge le village). Pour préserver sa lisibilité et les vues, au sud du village une coupure d'urbanisation doit être conservée. Une zone AP est donc inscrite au PLUiH sur les deux flancs est et ouest du coteau.

Secteur AP à Talencieux

Au nord-ouest du village, secteur le Lac, entre le ruisseau d'Osaz et le chemin de Char, et la limite communale avec Thorrenc, une zone Ap a été positionnée. Il s'agit d'un secteur très ouvert, ouvrant sur la vallée, et très perceptible depuis l'entrée de village sur la RD370. Toute construction agricole nouvelle sur ce plateau agricole, vierge de toute construction, serait très impactante dans le paysage (possibilité « d'effet de crete »). Il doit donc être réservé aux cultures.





Secteurs AP à Vernosc-lès-Annonay

Plusieurs zones AP ont été délimitées pour prendre en compte le paysage et surtout pour préserver les coupures d'urbanisation entre les différentes entités bâties.

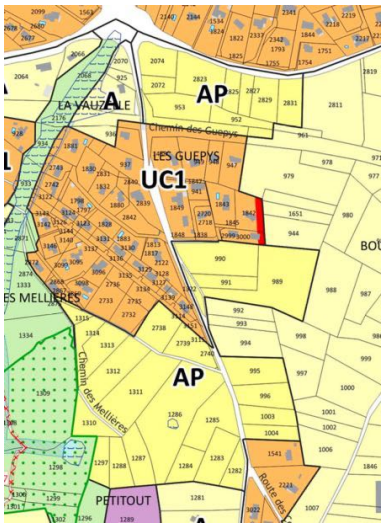
Au nord, de la commune, en limite nord du hameau du Mourio, une zone AP est délimitée sur une enclave agricole présentant de grandes qualités paysagères (vue sur les montagnes ardéchoises, bocage, bosquet…) qu'il convient de préserver de toute urbanisation.



L'enclave agricole au nord du Mourio

En direction du village, au niveau du giratoire, une zone AP a été délimitée pour préserver de l'urbanisation une des branches du giratoire située entre la route de Talencieux et la rue du bourg, et longée par la Via Fluvia.

A l'entrée nord du bourg, une zone AP est inscrite pour préserver ce secteur non construit de toute construction. Vernosc-lès-Annonay étant déjà fortement construit l'éparpillement des constructions n'est pas souhaité.



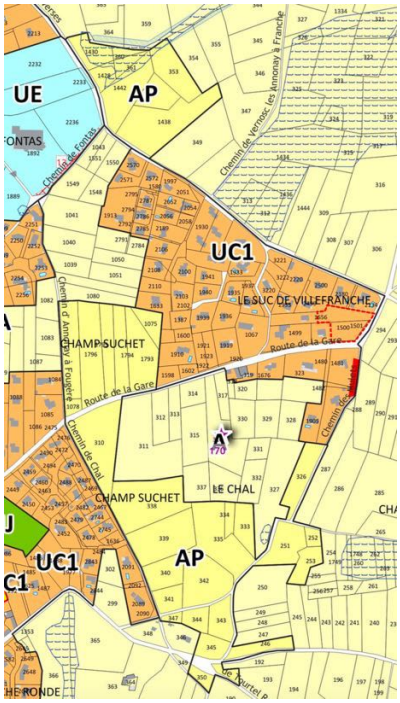


L'entrée nord du bourg

Secteur Champ Sucher /Le Chal, la zone AP permet de préserver la coupure paysagère (prairie) entre Villefranche, le Suc de Villefranche et l'extension du village.



La coupure payagère entre le village et Villefranche



Secteurs AP à Vinzieux

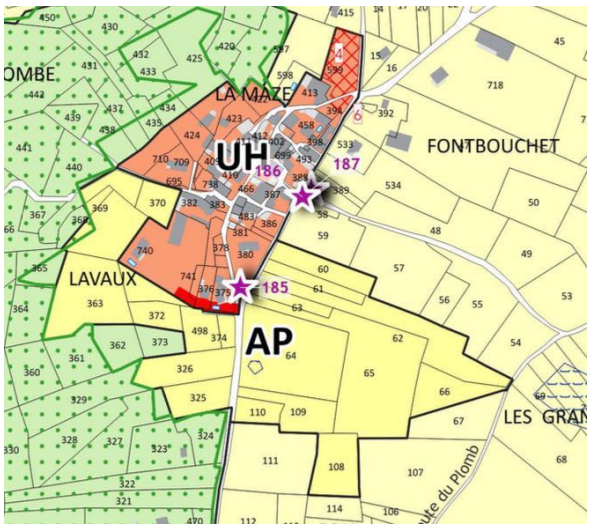
Afin de préserver l'entrée sud de la Maze, les terrains de part et d'autre de la RD342 ont été classés en zone AP.

A l'est de la route, une jolie plaine bocagère offrant des vues lointaines sur le grand paysage, est à préserver.

A l'ouest de la voie, la zone AP préserve l'entrée du hameau et les terrains agricoles situés entre la forêt et le hameau.



Entrée sud de la Maze / vue sur la zone AP à l'est



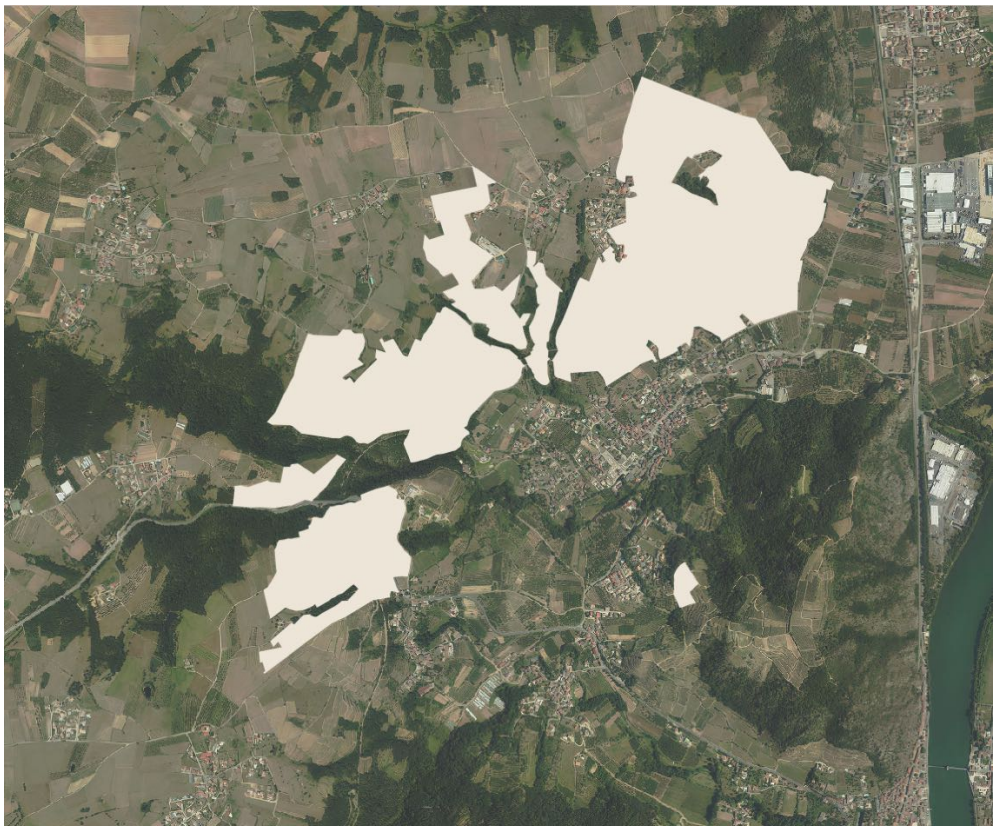
- **AV** : qui correspond aux terrains dédiés à la culture de la vigne, notamment concernés par une délimitation d'appellation d'origine. Ces terrains peuvent être plantés ou non.

  Dans les zones concernées par une appellation d'origine, et qui présentent des enjeux forts de protection des milieux naturels (comme les zones NATURA 2000, les zones humides, les pelouses sèches), un arbitrage vers un classement en zone N a été effectué pour prendre en compte les enjeux environnementaux.

  Les zones AV concernent donc les communes de la Côtière rhodanienne : Limony, Charnas, Serrières, Félines, et Saint-Désirat, et deux communes du plateau ayant une partie de leur territoire sur la côtière et une appellation : Talencieux et Ardoix.

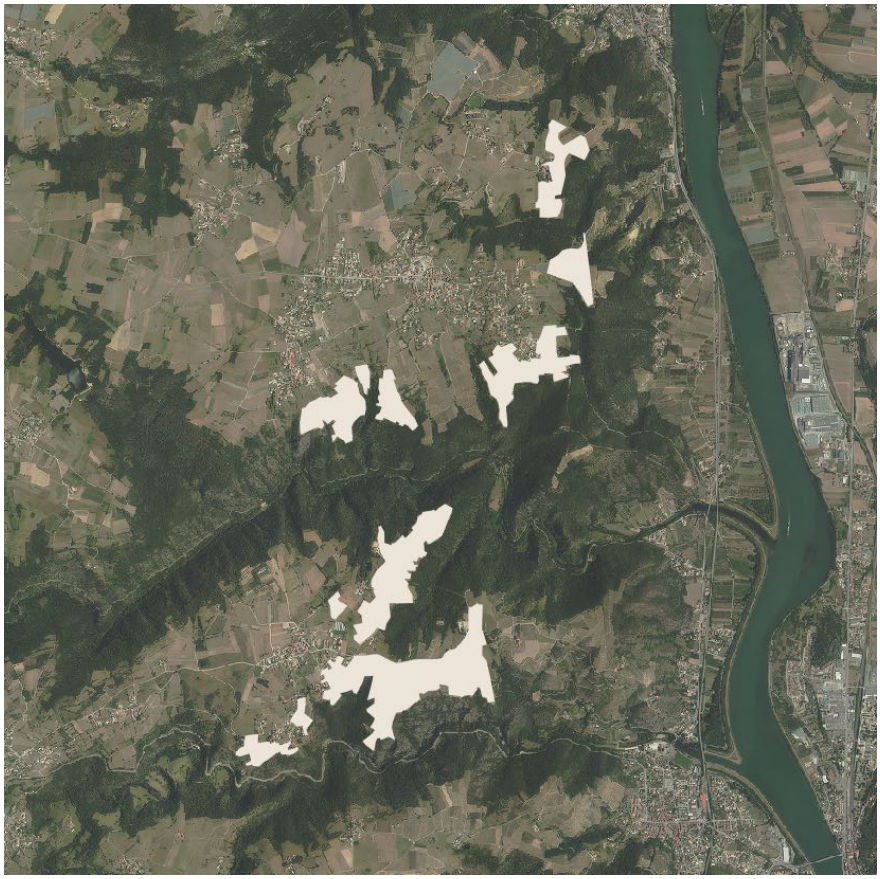


Secteurs AV du nord-est du territoire

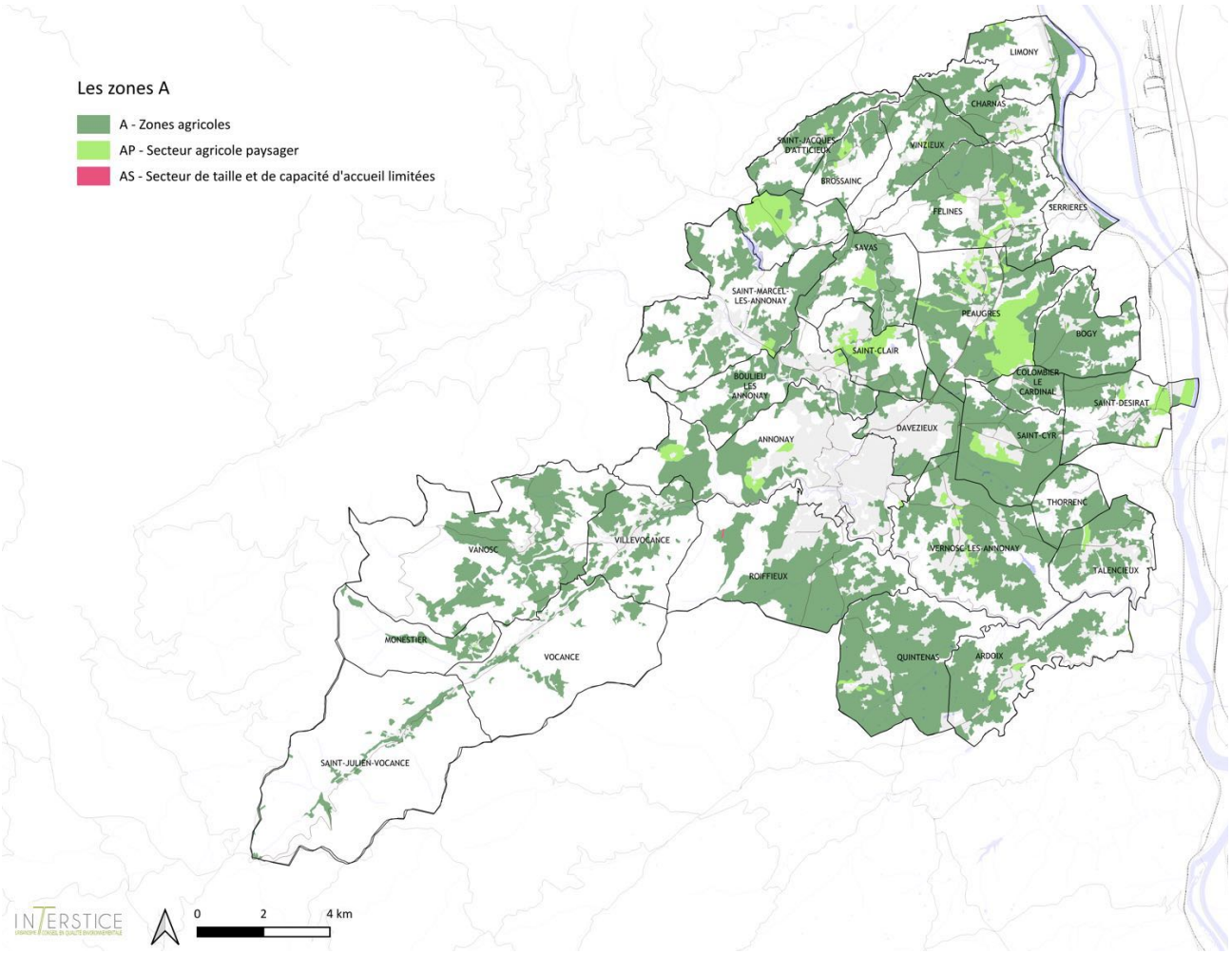


Secteurs AV du centre-est du territoire

Secteurs AV du sud-est du territoire



- **AS** : qui correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), permettant des constructions dérogatoires au règlement de la zone A. Chaque STECAL est numéroté pour adapter le dispositif règlementaire selon les projets.



Depuis la mise en application de **la Loi, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,** la gestion de l'habitat isolé est également autorisée (article L151-12 du Code de l'urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A permet l'implantation des exploitations agricoles et du logement des actifs sous conditions.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1-2 de la zone A. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Ces habitations ont donc été identifiées au regard des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages. Ils permettent, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.

Ainsi, les extensions limitées sont autorisées (+30% maximum d'emprise au sol et dans la limite de 60 m^2) ainsi que les annexes, accolées ou non (dans la limite de 2 annexes de moins de 50 m^2 d'emprise au sol cumulée). Le respect de l'environnement agricole est assuré par l'obligation pour les annexes non accolées de ne pas être implantées à plus de 10 m du bâtiment principal existant.

	Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol	
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
A	• Autorisation des remblais agricoles sous conditions.	• L'autorisation des remblais peut être nécessaire pour la valorisation des terres agricoles et sous réserve d'un suivi agronomique.
	• Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées.	• Les règles reprennent la doctrine e la CDPENAF
	• Concernant les exploitations agricoles, les règles ont été remaniées pour être plus proches des attentes de la Chambre d'Agriculture	• Concernant les exploitations agricoles : les logements liés à l'exploitations sont désormais limités à 1 logement par exploitation de maximum 120 m2 SP à l'intérieur du volume ou accolé au bâtiment agricole afin de limiter le risque d'évolution différenciée du logement et des bâtiments d'exploitation. Les locaux pour le circuit court sont autorisés pour encourager une diversification des activités agricoles.

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
A	• Non concerné	• Non concerné

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
A	• Les règles pour l'habitat des zone U sont globalement reprises.	• Voir justification apportée pour les secteurs urbains + reprise de la doctrine de la CDPENAF

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
A	• Pour les habitations existantes : suppression des règles spécifiques et report au secteur UC	• Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les règles du secteur UC.
	• Pour les bâtiments agricoles, les règles sont souples et insistent sur la cohérence d'ensemble du site et l'intégration dans le paysage.	• L'objectif est ici de favoriser l'activité productive agricole
	• L'aspect des clôtures agricoles est précisé.	• L'objectif est ici de conserver des « clôtures agricoles » pour rester perméables à la faune sauvage. De même, les boisements doivent être conserver compte-tenu de leur rôle pour le maintien de la biodiversité : voir évaluation environnementale

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
A	• /	• Sans objet en zone naturelle, où la constructibilité est par nature limitée.

Art 7 : Stationnement		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
A	• Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.	• Tenir compte de la diversité des projets

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
A	• Les dispositions ont été adaptées en fonction des règles applicables aux secteurs U.	• Il s'agit de règles générales de desserte des zones.

Art 9 : Réseaux		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
A	• AEP : Les règles restent dans l'esprit de la zone U. Toutefois, la possibilité d'avoir recours à une source depuis un captage privé est introduite.	• Prendre en compte la situation de certains secteurs non raccordés au réseau d'eau potable, sous réserve de l'accord des autorités sanitaires.
	• EU : Les règles restent dans l'esprit de celles des zone U. • Ajout de la possibilité de réaliser des installations ANC dans la zone A ou N est limitée aux constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU et à moins de 30 m de la construction principale (même si situées en U).	• L'objectif est ici de prendre en compte le non-raccordement à l'assainissement collectif de certains secteurs de la commune. Cette évolution vise à permettre la mise aux normes des systèmes ANC existants. Il est clairement fait mention que cette disposition ne s'applique pas aux constructions neuves, pour éviter tout dévoiement et ne facilite pas les démolitions/reconstructions
	• EP : Évolution des règles sur la gestion des eaux pluviales, afin de promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales en limite du domaine public	• Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux pluviales (donc à l'échelle de chaque opération) plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation.
	• Réseaux secs : Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire.	• Il est simplement précisé que les projets doivent anticiper la desserte haut débit en prévoyant les branchements nécessaires même si le réseau ne dessert pas encore le secteur.
	• Ajout de la possibilité de raccordement à un réseau électrique autonome	• Prendre en compte les nouvelles technologies permettant une alimentation électrique par panneaux photovoltaïques ou autres.
	• Déchets : Des règles complémentaires ont été mises en œuvre pour assurer la gestion des ordures ménagères.	• Déchets : les règles sont fixées en accord avec la règlementation du service gestionnaire.

4.2 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

■ **Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques.

Ont été classés en zone N :

- les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
- les réservoirs de biodiversité (hors zones humides et pelouses sèches qui font l'objet de servitudes spécifiques et qui peuvent aussi être présentes en zone A)
- les sites à enjeux paysagers (dont les secteurs NJ)
- les secteurs soumis à des risques naturels.

En outre, dans les zones N, le Code de l'Urbanisme ne limite pas la nature des constructions qui peuvent être admises, contrairement à la zone A. Un découpage plus fin des zones naturelles du territoire a donc été effectué en fonction de la nature de l'occupation du sol analysée dans le cadre de l'état initial du site et de l'environnement. Pour chacune de ces zones, le PLUiH a déterminé la nature des travaux, ouvrages, constructions susceptibles d'être admis et ce, en fonction du type de protection que ces zones justifient en préservant le maintien du caractère naturel de la zone.

Ainsi, la zone N comprend quatre secteurs supplémentaires spécifiques :

■ **NJ** : correspondant aux parcs et jardins.



À la différence des secteurs UJ :

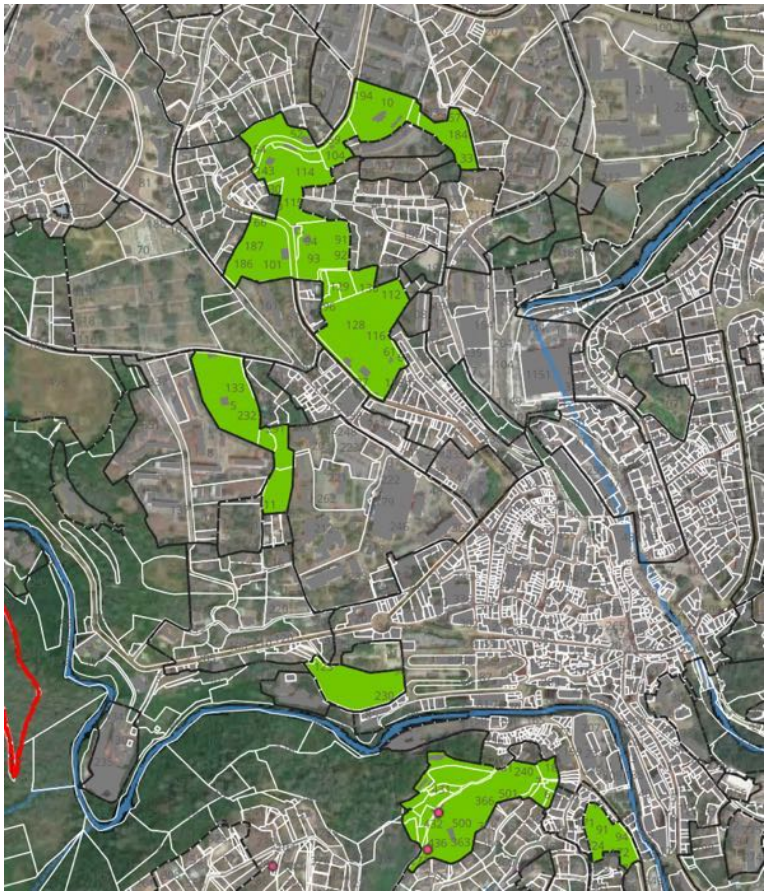
- **ils sont au contact direct des espaces naturels agricoles et forestiers**
- **Et/ou ne présentent pas de caractère artificialisé même si imbriqués dans le tissu urbain (caractère boisé notamment)**
- **Et/ou présentent des risques justifiant une inconstructibilité**

■ **NS** : correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), permettant des constructions dérogatoires au règlement de la zone N. Chaque STECAL est numéroté pour adapter le dispositif règlementaire selon les projets.

■ **NE** : correspondant aux sites d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif présentant une emprise importante. Ils se situent généralement en secteur d'application de la loi Montagne, pour autoriser des équipements qui ne sont pas incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

■ **NLS** : correspondant aux sites d'activités de loisirs ou sportifs. Il regroupe notamment le golf de Saint-Clair. Le règlement permet ainsi d'avoir des occupations du sol conformes à ceux des activités du golf (équipements/aménagements/installations liées à la pratique sportive). À noter qu'en l'absence de projet remonté pour l'hôtel du golf, celui-ci ne fait pas l'objet d'un STECAL particulier et reste intégré dans le grand secteur NLS (qui ne lui permet pas de faire d'extensions). Seule la réhabilitation et la rénovation de l'hôtel-restaurant existant.

La ville d’Annonay

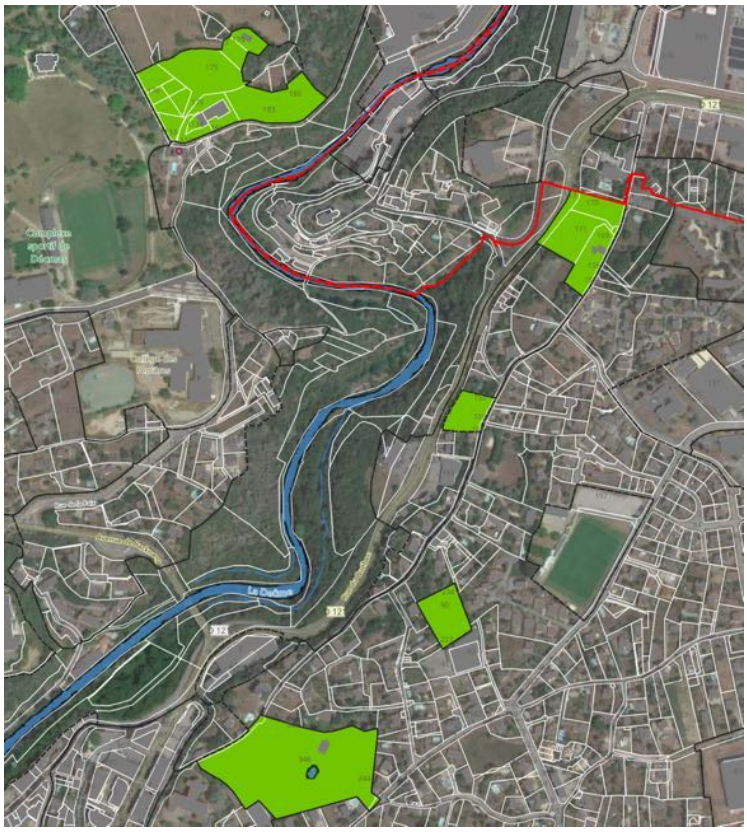


Secteur NJ sur le centre-ville d’Annonay

Les secteurs NJ reprennent les principaux cordons boisés qui constituent la ceinture verte du SPR d’Annonay. À l’inverse des secteurs UJ, ceux-ci présentent soit :

- des continuités boisées beaucoup plus importantes et aujourd’hui non artificialisées
- des espaces cultivés ou jardins limitrophes de zones agricoles ou naturelles, donc non imbriquées dans le tissu urbain.

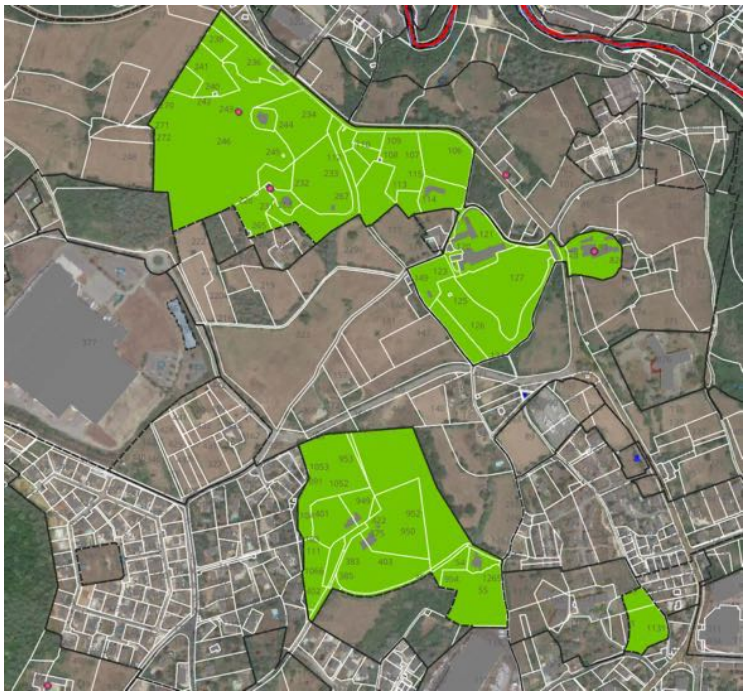
Les jardins familiaux situés à l'aval du parc Mignot sont aussi classés en NJ pour conserver le caractère ouvert du site.



Secteur NJ de la frange Nord-Est

Il s’agit ici :

- soit des grands parcs arborés des grandes propriétés, imbriqués dans le tissu urbain, mais qui sont peu ou pas aménagés et qui ne sont donc pas artificialisé
- soit de parcs au contact des espaces agricoles ou naturels.



Secteur NJ au Nord de la ville d'Annonay

Il s'agit ici des grands parcs arborés des grandes propriétés qui ne sont pas artificialisés et qui constituent des emprises fonctionnelles de plus de 5000 m2. De plus, ces propriétés se situent en discontinuité de l'urbanisation existante : le classement NJ permet donc de bien prendre en compte la loi Montagne.

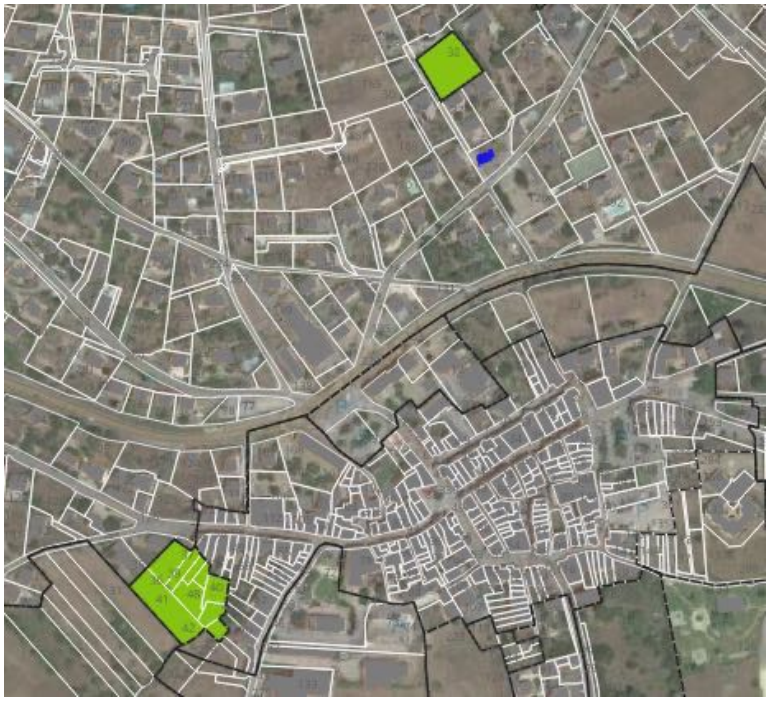


Le parc du château des Genets (aérostation)

Ce domaine est en discontinuité, d'où un classement du parc en NJ. Par ailleurs, une UTN locale est prévue pour l'aménagement touristique du château et de ces abords immédiats.

Les communes polarités d'agglomération

BOULIEU-LÈS-ANNONAY



Secteur NJ sur le centre-bourg

Il s'agit ici de secteurs jardinés (plantés ou non), qui ont leur fonction propre (potager arbres fruitiers, …) et qui ne constituent pas des jardins d'agrément autour des constructions.

Du fait de leur caractère non artificialisé, un classement N s'impose.

DAVÉZIEUX



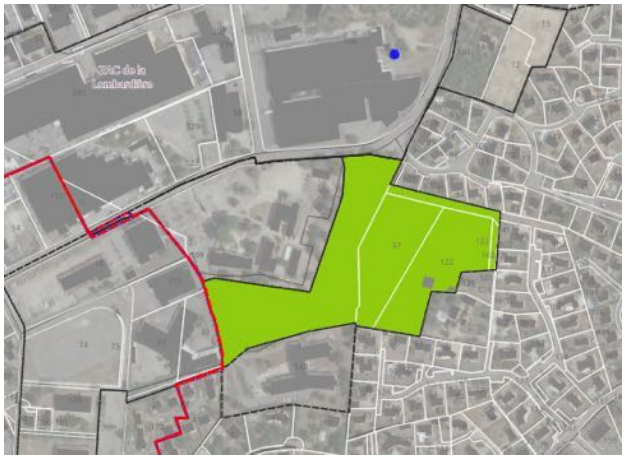
Secteur NJ en tampon entre UX et UB3

Il s'agit ici d'un parc arboré peu aménagé :

- qui fait office de transition paysagère entre la zone commerciale et la zone d'habitat.

- qui participe à la mise en scène du bâtiment patrimonial.

L'enjeu paysager justifie ici le classement en NJ.



Secteur NJ du parc de la Lombardière

Comme expliqué plus haut, le parc constitue un poumon vert à l'échelle du centre-bourg de Davézieux, dans un contexte de densification du tussi urbain. Son maintien en espace vert est ici souhaitable.

ROIFFIEUX



Secteur NJ du centre-bourg

Dans le contexte de densification du centre-bourg, les 2 parcs publics existant ou futur sont identifiés et protégés. Ils doivent jouer le rôle d'îlot de fraicheur à l'échelle du secteur. Des emplacements réservés sont prévus pour assurer la maitrise publique et leur ouverture au public. Ils assureront un rôle de poumon vert à l'échelle du centre-bourg.



Secteur NJ du complexe sportif de la Garde

Le complexe sportif est en partie artificialisé, mais les franges conservent un caractère semi-naturel. Leur maintien participera à la qualité paysagère des lieux et assureront un espace tampon vis-à-vis des habitations riveraines.

Les polarités locales

QUINTENAS



Secteur NJ du centre-bourg

Le secteur NJ se situe au sud du bourg, et correspond à un terrain cultivé et à un verger. Ces terrains, enclavés dans l'urbanisation, sont destinés à un aménagement public défini dans le cadre d'une OAP secteur la chapelle. Ils conserveront une vocation d'espace agro naturel.

VILLEVOCANCE



Secteur NJ du centre-bourg

il s'agit ici d'espaces cultivés en milieu urbain, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les villages

ARDOIX



Secteur NJ Le Monteil

Il s'agit d'un espace agro-naturel enclavé dans l'urbanisation entre le village et la Croisette à proximité de terres agricoles, sur lequel la commune a positionné un emplacement réservé afin de créer un espace vert public, pouvant par exemple accueillir un espace récréatif tel qu'un parcours santé…

COLOMBIER LE CARDINAL



Secteur NJ du château des Célestins

Le secteur NJ correspond au parc du château des Célestins, composé de boisements et de petits secteurs cultivés.

SAINT-CLAIR



Secteur NJ en interface avec la zone agricole

Il s'agit ici d'espaces cultivés en milieu urbain, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le classement NJ se justifie au regard de son positionnement en limite avec la zone agricole.

SAINT-CYR



Secteur NJ du centre village

Au nord du pôle d'équipements publics (mairie, bibliothèque, salle des fêtes) un espace central à vocation récréative composé d'aires de jeux, d'espaces libres publics, est classé en zone NJ.

SAINT-JULIEN-VOCANCE



Secteur NJ du village

il s'agit ici de fonds de parcelle ou de terrains nus, généralement jardinés, au contact direct des espaces agricoles et naturels. Dans une optique paysagère et de maintien des limites d'urbanisation actuelles, une poursuite de l'urbanisation sur ces secteurs n'est pas souhaitable. Le classement NJ correspond aux usages actuels des sols.

SAINT-MARCEL-LÈS-ANNONAY



Secteur NJ du village

Le site au Nord correspond au parc arboré d'une grande propriété (identifiée patrimoniale), qui n'est pas artificialisé et en limite avec l'espace agricole ou naturel. Le classement NJ permettra de mettre en scène ce bâtiment remarquable.

Le site au Sud-Ouest correspond à des espaces cultivés en milieu urbain, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et situé en limite avec l'espace agricole ou naturel.

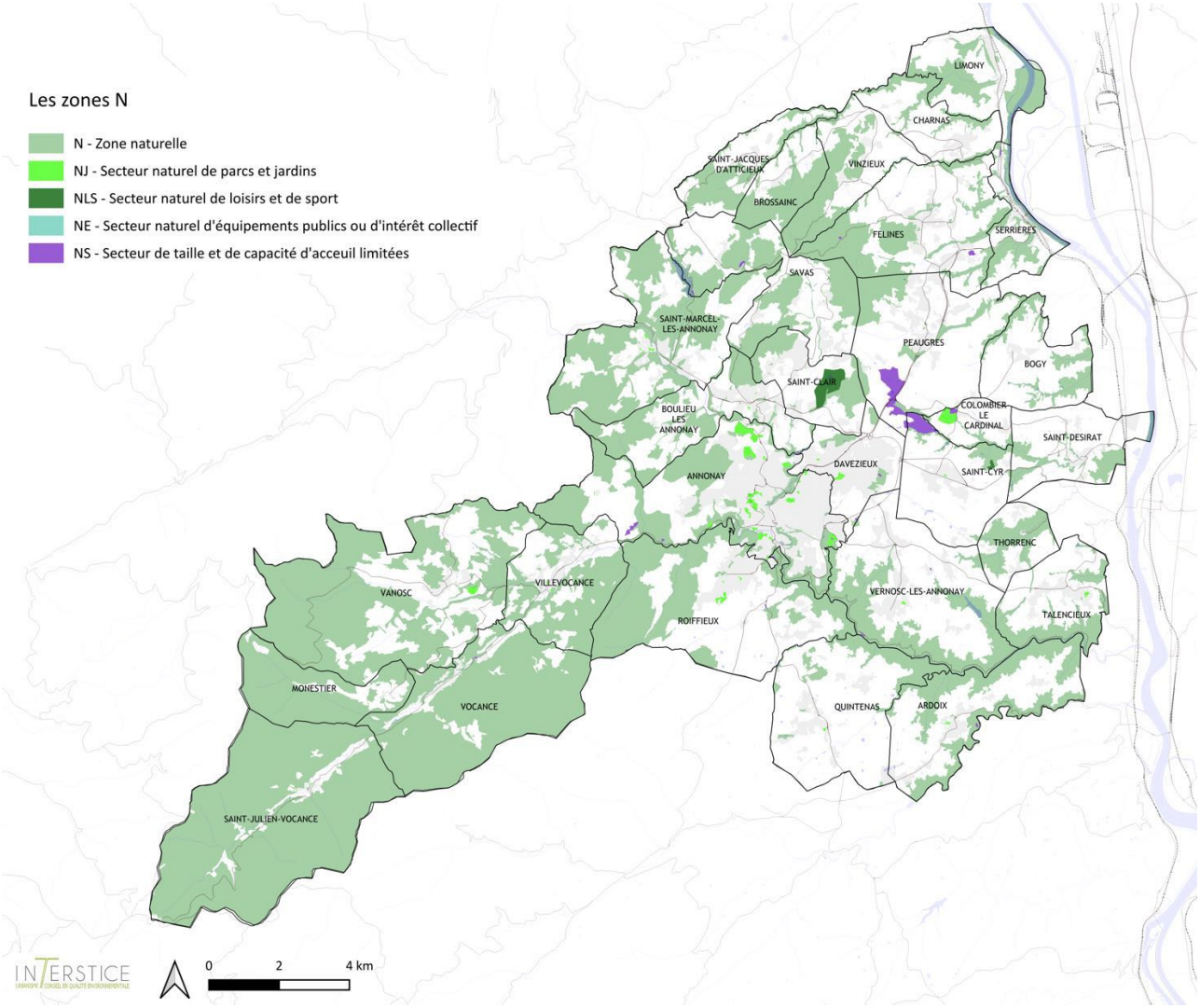
Le site au Sud-Est permettra de qualifier paysagèrement la séquence d'approche du centre-village depuis l'avenue du Vivarais, en faisant écho à l'OAP prévue de l'autre côté de la voie. La présence d'une zone rouge du PPRi vient justifier ici un classement en NJ plutôt que UJ : en effet, la zone N se justifie notamment pour la prise en compte des risques.

VERNOSC-LÈS-ANNONAY



Une zone NJ a été délimitée route de la Gare.

Il s'agit d'un vaste jardin, bordé de haies et d'arbres, dont une partie est fauchée. Cet espace n'est pas artificialisé et il convient de le préserver en tant que jardin. L'objectif est de garder la trame verte existante et de ne pas renforcer l'urbanisation sur ce site.



Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1-2 de la zone N. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Ces habitations ont donc été identifiées au regard des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages. Ils permettent, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.

Ainsi, les extensions limitées sont autorisées (+30% maximum d'emprise au sol et dans la limite de 60 m²) ainsi que les annexes, accolées ou non (dans la limite de 2 annexes de moins de 50m² d'emprise au sol cumulée). Le respect de l'environnement agricole est assuré par l'obligation pour les annexes non accolées de ne pas être implantées à plus de 10 m du bâtiment principal existant.

	Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol	
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
N	• Autorisation des abris pour animaux et des extensions des bâtiments agricoles existants • Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées.	• Tenir compte de la présence d'exploitations, notamment porcines dans les bois. • Intégration des dispositions prévues à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	• Non concerné	• Non concerné

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
N	• Les règles pour l'habitat des zone U sont globalement reprises. • La hauteur des autres constructions est limitée à 9m	• Voir justification apportée pour les secteurs urbains + reprise de la doctrine de la CDPENAF • L'objectif est d'éviter l'implantation de bâti fortement visible sur les coteaux

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
N	• Pour les habitations existantes : suppression des règles spécifiques et report au secteur UC • Pour les bâtiments forestiers, les règles sont souples et insistent sur la cohérence d'ensemble du site et l'intégration dans le paysage.	• Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les règles du secteur UC. • L'objectif est ici de favoriser l'activité forestière.

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
N	• /	• Sans objet en zone naturelle, où la constructibilité est par nature limitée.

Art 7 : Stationnement		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
N	• Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.	• Tenir compte de la diversité des projets

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
N	• Les dispositions ont été adaptées en fonction des règles applicables aux secteurs U. Toutefois, les trottoirs ne sont pas imposés.	• Il s'agit de règles générales de desserte des zones.

Art 9 : Réseaux		
Zones	**Principales dispositions**	**Justification de la règle**
N	• AEP : Les règles restent dans l'esprit de la zone U. Toutefois, la possibilité d'avoir recours à une source depuis un captage privé est introduite.	• Prendre en compte la situation de certains secteurs non raccordés au réseau d'eau potable, sous réserve de l'accord des autorités sanitaires.

	• EU : Les règles restent dans l'esprit de celles des zone U. • Ajout de la possibilité de réaliser des installations ANC dans la zone A ou N est limitée aux constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU et à moins de 30 m de la construction principale (même si situées en U). • EP : Évolution des règles sur la gestion des eaux pluviales, afin de promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales en limite du domaine public • Réseaux secs : Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire. • Ajout de la possibilité de raccordement à un réseau électrique autonome • Déchets : Des règles complémentaires ont été mises en œuvre pour assurer la gestion des ordures ménagères.	• L'objectif est ici de prendre en compte le non-raccordement à l'assainissement collectif de certains secteurs de la commune. Cette évolution vise à permettre la mise aux normes des systèmes ANC existants. Il est clairement fait mention que cette disposition ne s'applique pas aux constructions neuves, pour éviter tout dévoiement et ne facilite pas les démolitions/reconstructions • Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux pluviales (donc à l'échelle de chaque opération) plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation. • Il est simplement précisé que les projets doivent anticiper la desserte haut débit en prévoyant les branchements nécessaires même si le réseau ne dessert pas encore le secteur. • Prendre en compte les nouvelles technologies permettant une alimentation électrique par panneaux photovoltaïques ou autres. • Déchets : les règles sont fixées en accord avec la règlementation du service gestionnaire.

5. JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

(Se référer au règlement pour l'ensemble des dispositions réglementaires)

Le PLUIH doit appliquer l'ensemble des articles R.151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Aussi le règlement s'en voit-il modifié d'un point de vue de sa formalisation, de son organisation et du fond puisque de nouvelles possibilités sont désormais envisagées.

4.3 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Des dispositions générales ont été introduites ; elles permettent de préciser dans un même lieu :

- les règles qui s'appliquent à l'ensemble des zones
- les modalités d'applications de certaines règles (calcul de la hauteur, des retraits, de l'emprise au sol, du stationnement, …)
- les définitions des termes utilisés

Ce regroupement en dispositions générales permet d'éviter les divergences de rédaction entre les différentes zones, notamment lorsque des évolutions réglementaires interviennent après l'approbation du PLU (révision allégée, modification).

Rappel des outils proposés pour réguler la densité :

- *POUR LE CONFORT CLIMATIQUE : pourcentage d'espaces éco-aménagés*
- *POUR LE MAINTIEN DES PUITS DE CARBONE : pourcentage d'espaces de pleine terre*
- *POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES : pourcentage d'espaces perméables*
- *POUR LE RESPECT DE LA SILHOUETTE URBAINE : hauteurs limitées et linéaires de façade*
- *POUR LES VIS-À-VIS ET L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE : gestion des bandes de recul et traitement paysager*
- *POUR L'AÉRATION DU TISSU BÂTI : distance entre les bâtiments et emprise au sol*
- *POUR LIMITER LA DENSIFICATION : emprise au sol (secteur UC)*

La justification de quelques définitions :

Mode de calcul de la hauteur	La hauteur est aussi calculée par rapport au terrain naturel et au terrain après travaux, pour éviter un dévoiement de la règle et voir l'émergence de hauteurs bâties trop importantes (en décaissant le terrain naturel par exemple). Un double calcul sablière/faitage est aussi mis en place pour qualifier les façades urbaines souhaitées.
Modalité de calcul des reculs en cas de lotissement	L'article R151-21 du Code de l'urbanisme est appliqué en imposant le respect des retraits par rapport aux limites séparatives extérieures à un lotissement. L'objectif est ici de promouvoir une densification pensée globalement à l'échelle d'un projet, plutôt qu'une application stricte du règlement. À noter que parallèlement, les distances entre les bâtiments sont règlementées et de 6m minimum. Cela permet donc des marges de recul plus faibles que la règle générale (4m entre bâtiment et limite)
Définition de l'emprise au sol	La définition du PLU actuel est reprise. Sont toutefois ajoutés dans les dérogations au calcul du CES : - Les constructions hors champs des autorisations d'urbanisme, les murs de remblais, les murs de soutènement pour des raisons pratiques. - Les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60m, pour faciliter la réalisation d'espaces extérieurs privatifs pour les logements. - Les balcons, pour ne pas contraindre la réalisation d'extérieurs dans les appartements.
Définition de l'espace éco-aménagé	Toutes les surfaces perméables sont aussi intégrées ainsi que la végétalisation des toitures.
Définition de l'espace vert de pleine terre	Il s'agit uniquement des espaces verts ne surplombant pas de sous-sols. En effet, pour accueillir des arbres de haute tige, et pour assurer une bonne infiltration des eaux pluviales, les espaces de pleine terre sont donc incompatibles avec les sous-sols.

	De plus, dans le cadre de la loi Climat et Résilience, cette définition vise à limiter les mouvements de terre et conserver ainsi la fonction de puits de carbone des sols (plus aussi leur fonction d'accueil de biodiversité).

4.4 LES MESURES D'ÉCO-AMÉNAGEMENT RETENUES

L'éco-aménagement vise à limiter l'impact environnemental de l'urbanisation. Cela concerne :

- Le maintien de la biodiversité
- Le confort climatique (îlots de chaleur, …)
- Le maintien des eaux sur site (irrigation des sols, infiltration, recharge des nappes)
- La limitation du recours aux énergies non renouvelables

Le projet de PLU intègre plusieurs dispositions répondant à cet enjeu :

	Le maintien de la biodiversité	**Le confort climatique**	**Le maintien des eaux sur site**	**La limitation du recours aux énergies non renouvelables**
Le maintien de la règle de recul de 4 m en zones UB/UC	Une bande de recul confortée pour l'implantation de haies vives plus favorables à la biodiversité	Un tissu plus aéré, avec des impacts sur la création d'ombre portée (ensoleillement en période hivernale), les capacités de rafraîchissement des espaces urbains (meilleure circulation de l'air)	Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et éviter le ruissellement sur les parcelles à l'aval	Plus d'aération du bâti : utile pour éviter les masques solaires
Obligation de prévoir de 10% à 50% d'espaces éco-aménagés ou de pleine terre (selon les zones) + dispositions spécifiques prévues dans les OAP : - **végétaliser les stationnements aériens** - **réaliser des aménagements paysagers et à dominante naturelle pour la rétention des eaux pluviales**		Espace vert qui émet peu de chaleur par rapport aux surface minéralisées Absorption des eaux pluviales donc rôle de rafraîchisseur de l'air par évaporation ou évapotranspiration	Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et limiter le recours aux réseaux de collecte qui assèchent les sols	
L'obligation de prévoir des récupérateurs d'eau pluviales des toitures			Limiter la pression sur la ressource	
La mise en place de recommandations sur les palettes végétales	Favoriser des espèces endogènes qui participent à la biodiversité			

4.5 LES STECAL (article L151-13 du Code de l'urbanisme)

Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées sont régis par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Les STECAL ont été déterminés sur des sites isolés en zone Agricole ou Naturelle. Ils correspondent soit à :

- Des constructions présentes dans la zone A ou N dont la destination n'est pas admise par nature dans la zone A ou N (c'est-à-dire en dehors des habitations). Il peut s'agir par exemple d'un équipement touristique, d'une activité économique… Afin de pouvoir réaliser des aménagements, des extensions…, sur ces constructions, l'identification dans un STECAL est nécessaire.
- Des projets spécifiques identifiés par les collectivités, situés dans la zone A ou N. Dans ce cas, le STECAL va également permettre à titre exceptionnel de traduire des projets communaux qui ne seraient admissibles dans la zone A ou N.

Ainsi, chaque STECAL est numéroté et dispose d'un règlement adapté.

Ils répondent à plusieurs enjeux du PADD et notamment « maintenir et permettre le développement des entreprises existantes sur le territoire », « soutenir le développement de la diversité des activités touristiques sur l'ensemble du territoire, notamment : le safari de Peaugres, la Via Fluvia, les musées, le château des Célestins, l'offre culturelle et événementielle au niveau de la ville d'Annonay,… », « rendre possible la diversification des activités agricoles – agrotourisme, point de vente, chambre d'hôtes, ... »,

Les STECAL sont des traductions règlementaires permettant la réalisation de projets touristiques et valorisation des activités liées à la chasse par exemple.

Ainsi, le PLUiH prévoit 29 STECAL, 5 dans la zone A et 24 en N.

PRISE EN COMPTE DE L'AVIS CDPENAF EN VUE DE L'APPROBATION DU PLUiH

STECAL supprimés :

- NS5 « cabane des chasseurs » à Saint-Clair
- NLS à Saint-Clair

NE supprimés :

- NE du barrage du Ternay (reclassé en N)
- 2 secteurs NE à Saint-Clair, reclassés en UE

STECAL modifiés :

- AS2 « local des chasseurs » à Savas
- AS4 – Local de chasse - Talencieux
- NS1 – Site industriel des cotes de Cance – Annonay
- NS2 – Activités de loisirs motorisés – Annonay
- NS3 – Site de l'aérostation – Annonay
- NS6 – SPA – Savas
- NS8 – Réhabilitation à Vocance
- NS 9 – Stationnement entreprise MPH – Boulieu les Annonay
- NS 11 – activités touristiques -Ardoix
- NS 13 – Site touristique du Ternay – Savas
- NS 17 - SITE de l'extension du SAFARI - Peaugres
- NS 20 Site de la Gare – Vernosc-lès-Annonay
- NS 21 Vernosc- lès-Annonay

AUTRES ÉVOLUTIONS SUITE À LA CONSULTATION DES PPA ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET APRÈS NOUVEAU PASSAGE EN CDPENAF

STECAL modifiés :

- NS4 – Domaine du Puy – Davézieux

STECAL créés :

- AS5 – local pour chasseurs – Serrières
- NS22 - Local des chasseurs – Saint-Jacques d'Atticieux
- NS23 – Roiffieux
- NS24 – Gens du voyage – Davézieux
- NS5 - activité artisanale – Roiffieux

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AS1	ROIFFIEUX	AS1	-	1,20 HA	-
Nom du STECAL :	PÔLE TOURISTIQUE ET NATURE DE LA GORRE				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	○ Exploitation agricole ○ Activités de services où s'effectue l'accueil du public ○ Autres hébergements touristiques Une OAP vient préciser le programme et les principes d'aménagement			
	CES	190 m² d'emprise au sol (hors hébergements mobiles)			
	Hauteur	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6 m par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux.			

JUSTIFICATION

L'objectif est de poursuivre le développement d'une activité permettant de maintenir la gestion du domaine (la forêt, les prairies, les chemins et accès, l'eau, les activités sportives et touristiques déjà en place.

La nature du projet vise donc à créer une nouvelle activité : proposer des stages en lien avec la nature dans des habitats écologiques auto-construits.

Ce projet nécessite de créer des hébergements, atypiques, originaux, **permettant d'accompagner le développement touristique du lieu (réponse à la demande et nouvelles activités en lien avec la nature).** L'idée d'accueillir des séjours de courte durée dans des habitats naturels est cohérente avec l'envie de proposer une réelle immersion dans le cadre naturel ardéchois.

Dans cette optique, les futures constructions devront limiter au maximum leur empreinte environnementale :

- De manière générale, les espaces artificialisés sont des espaces rocailleux, non arborés sur un sol pauvre et sans enjeu agricole.
- Des habitats sur des fondations légères ou des châssis mobiles.
- L'utilisation au maximum des matériaux produits sur le site (bois, remblais…).
- L'intérieur des habitats sera simple, toilettes sèches, mobilisation des énergies renouvelables (solaire)
- Une capacité d'accueil limitée à 6 habitats insolites et un maximum de 15 personnes.

La prise en compte de l'impact de la fréquentation humaine sur le site est aussi au cœur du projet avec :

- la volonté de gérer la foret sous forme de « foret jardinée », pour pérenniser cette matière première.
- Une gestion durable de la ressource en eau. Une fois filtrée, celle-ci sera réutilisée pour optimiser les ressources du lieu.

EXTRAIT PLAN



VOIR COMPLÉMENTAIREMENT LES JUSTIFICATIONS APPORTÉES À L'OAP SECTORIELLE APPLICABLE QUR CE SITE

- Un entretien des espaces autour des habitats et activités humaines (débroussaillage régulier), - Maintien d'espaces au sein du site pour le développement de niches écologiques : tas de bois, ronciers, déchets végétaux pour favoriser la vie sur le sol et aider à la régénération des sols	

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AS2	SAVAS	AS2	60 m2	0,05 ha	0,13
Nom du STECAL :	Cabane des chasseurs				
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	Est uniquement autorisée l'extension de la cabane existante. La sous-destination correspondante est « autres équipements recevant du public			
	CES	+60 m2 d'emprise au sol maximum à la date d'approbation du PLUiH			
	Hauteur	3 m de hauteur à l'égout de toiture et 4 m au faitage			

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de satisfaire aux nouvelles mesures réglementaires (bâtiment de découpe aux normes, bâtiments pour congélation des carcasses et abats, aire de lavage, ...).	

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AS3	SAINT-JULIEN-VOCANCE	AS3	250 m2	0,17 ha	0,15
Nom du STECAL :	Activité industrielle et forestière				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	○ Industrie ○ Exploitation forestière			
	CES	+30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUiH			
	Hauteur	6 m			

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Cette activité économique est en discontinuité, donc un classement en U n'est pas possible. En revanche, la loi Montagne autorise l'extension limitée du bâti existant.	

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AS4	TALENCIEUX	AS4	0	1 830 m²	-
Nom du STECAL :	Cabane de chasse				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	- Sont uniquement autorisées l'implantation d'une construction pour les activités de l'association de chasse et l'aménagement d'une aire de stationnement d'une douzaine de places. - Les sous-destinations autorisées sont : « autres équipements recevant du public ».			
	CES	100 m² d'emprise au sol au maximum			
	Hauteur	6 m			

JUSTIFICATION

Il s'agit de permettre l'implantation d'une cabane de chasse située au sud du secteur Balais.

Le raccordement aux réseaux d'assainissement est possible.

EXTRAIT PLAN



N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
AS5	SERRIÈRES	AS5	0	1040 m²	0
Nom du STECAL :	Local de chasse				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	- Est uniquement autorisée l'implantation d'une construction pour les activités de l'association de chasse. - Les sous-destinations autorisées sont : « autres équipements recevant du public ».			
	CES	15 m² d'emprise au sol au maximum			
	Hauteur	2,50 m			

JUSTIFICATION

Il s'agit de permettre l'implantation d'un local pour les activités de l'association de chasse sur la parcelle B40, au lieu-dit « Les Grandes Bruyères » au sud-ouest de la commune de Serrières.

Il s'agira d'une petite construction en bois d'une surface de 15 m2 et d'une hauteur de 2,50 m, permettant aux chasseurs de se rencontrer lors des battues.

EXTRAIT PLAN



N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS1	ANNONAY	NS 1	1 300 m2	5 500 m²	0,16
Nom du STECAL :	Site industriel des Côtes de Cance				

REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	- Sont uniquement autorisées les extensions limitées des bâtiments existants et ainsi que les installations destinées à l'industrie et qui sont liées et nécessaires à des activités existantes à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : o leur hauteur est limitée à 10 mètres au faîtage o Leur intégration dans le paysage environnant devra être assurée - Sont aussi autorisées les annexes à condition d'être édifiées à proximité d'un bâtiment existant (50 m maximum) - L'emprise au sol de la totalité des constructions existantes et autorisées ne devra pas dépasser 1 900 m2 pour l'ensemble du secteur Ns1. - Sont aussi autorisés les affouillements et exhaussements de sol à condition : o d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus (2.12.) o que leur intégration dans le paysage environnant (notamment au regard de topographie du site) soit assurée. - Rappel, l'urbanisation du site est conditionnée à la prise en compte préalable de l'OAP « risque incendie »
	CES	l'emprise au sol de la totalité des constructions existantes et autorisées ne devra pas dépasser 1 900 m2 pour l'ensemble du secteur Ns1.
	Hauteur	10 m au faitage

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Ce STECAL été déjà présent avec la même règlementation au PLU communal de 2019. Cette activité économique est en discontinuité, donc un classement en U n'est pas possible. En revanche, la loi Montagne autorise l'extension limitée du bâti existant.	

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS2	ANNONAY	NS2	170 m2	4 ha	0,05
Nom du STECAL :	Site de Pelorsières				

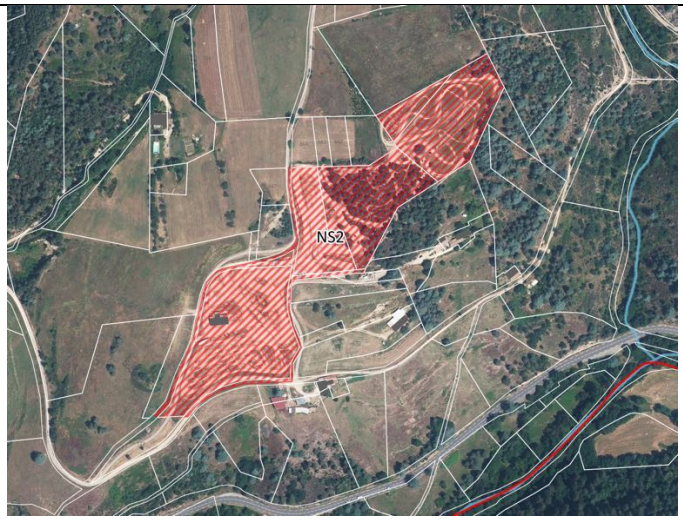
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	- Sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLUiH, aux conditions cumulatives suivantes : o elles devront être édifiées à proximité d'un bâtiment existant (25 m maximum) o leur intégration dans le paysage environnant devra être assurée - Sont aussi autorisés les affouillements et exhaussements de sol à condition : o d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus (2.12.) o que leur intégration dans le paysage environnant (notamment au regard de topographie du site) soit assurée. - Sont aussi autorisés les aménagements nécessaires à la pratique des sports ou loisirs motorisés
	CES	l'emprise au sol de la totalité des constructions existantes et autorisées ne devra pas dépasser 750 m² pour l'ensemble du STECAL
	Hauteur	4 m au faitage

JUSTIFICATION

Ce STECAL été déjà présent avec la même règlementation au PLU communal de 2019.

Cette activité est en discontinuité, donc un classement en U n'est pas possible. En revanche, la loi Montagne autorise l'extension limitée du bâti existant.

EXTRAIT PLAN



N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS3	ANNONAY	NS3	450 m2	2 600 m²	0,17
Nom du STECAL :	Site de l'aérostation				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	« hôtel », « autres hébergements touristiques », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « centre de congrès ou d'exposition ».			
	CES	Outre le changement de destination du château, le projet intègre l'aménagement d'un parking ombragé.			
	Hauteur	Celle du bâti existant			

JUSTIFICATION

La nature de l'UTN vise à renforcer l'offre touristique sur le bassin d'Annonay autour de l'histoire de la Ville et de la montgolfière.

Pour cela, le projet vise à tirer parti des atouts du site, à savoir le caractère architectural du bâti mis en scène dans un cadre naturel et arboré, et ainsi proposer une offre touristique attractive et différenciante :

- Aménagement du château en hébergement touristique, petite restauration liée et salle de réception, permettant ainsi de capter à la fois la clientèle particulière (locale et régionale) mais aussi professionnelle (séminaires).
- Activités de plein air autour de la montgolfières (vols, …)

L'OAP est intégre les orientations suivantes :

- maintenir la perméabilité des chemins, cheminements, et stationnement par un sol naturel.
- reconstituer un couvert végétal après abattage des arbres nécessaire à la création stationnement, avec des essences végétales précisées dans le règlement du SPR

EXTRAIT PLAN





N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS4	DAVÉZIEUX	NS4	700 m2	6 300 m²	0,14
Nom du STECAL :	Domaine du Puy				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	« hôtel », « autres hébergements touristiques », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».			
	CES	Extension de 150 m² d'emprise au sol, dans le prolongement de l'orangerie existante			
	Hauteur	Cette extension ne devra pas dépasser la cote altimétrique de la terrasse située à l'amont.			

JUSTIFICATION

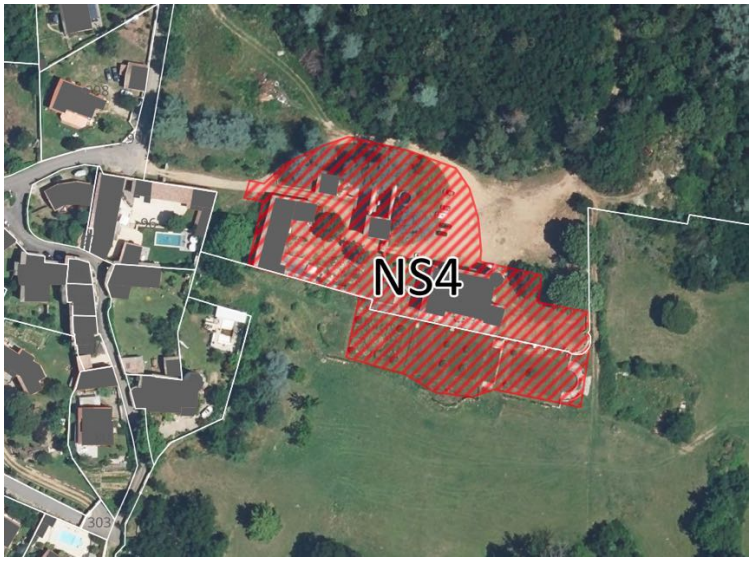
Pour permettre de conserver en bon état ce patrimoine déjà identifié dans le PLU existant, deux évolutions sont envisagées :

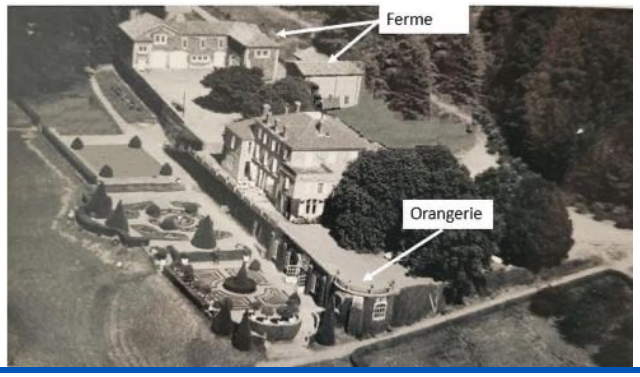
- La création d'une salle de réception dans le prolongement de l'orangerie actuelle, aujourd'hui inutilisée et à restaurer, pour permettre d'organiser des réceptions types mariage et créer de l'attractivité touristique dans le bassin,
- La création d'un gîte avec notamment le soutien de l'agglomération de la partie ferme du domaine du Puy.

Ce STECAL, qui s'inscrit de manière limitée dans la stricte emprise existante du jardin actuel sans toucher à la partie réellement naturelle du parc, autoriserait un agrandissement de l'orangerie existante, permettant d'y ajouter des éléments techniques (cuisine, WC, salle complémentaire) en vue d'y organiser des réceptions.

Le STECAL autorise aussi le changement de destination du bâti existant.

EXTRAIT PLAN





N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS5	ROIFFIEUX	NS 5	1 300 m2 d'emprise au sol	4 500 m²	0,29

Nom du STECAL :	Activités artisanales	
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	- Est uniquement autorisé : o Industrie o Bureau
	Autres usages autorisés	Est aussi autorisé : - la modification des façades dans le respect de l'architecture - -la création d'ombrières - La réalisation d'une piscine Le maintien des arbres existants (cèdres) doit être assuré.
	CES	Seule est autorisée l'extension des bâtiments existants, dans la limite d'une emprise au sol (cumulée le cas échéant) de +10% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant concerné, à la date d'approbation du PLUiH.
	Hauteur	La hauteur maximum autorisée est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture.

JUSTIFICATION

Le secteur du Pont de la Bique accueille quelques activités artisanales diffues. Le site accueille aujourd'hui une entreprise de transport de déménagement.

Pour rappel, il y avait sur la parcelle AR0011, AR0013 et AR0007 des les années 1960-70 une caisserie, actuellement devenue un garage de réparation automobile ; il y avait aussi un fabricant de meubles lequel lui a succédé le garage OPEL de la région avant de devenir actuellement un transporteur déménagement.

Il s'agit de permettre l'évolution des activités déjà implantées sur ce bâtiment, suite à une demande formulée au cours de l'enquête publique.

Le site est aujourd'hui déjà desservi par les réseaux.



EXTRAIT PLAN



<table>
<tr><th>N° STECAL</th><th>Commune</th><th>ZONE DU PLUiH</th><th>Surface bâtie</th><th>Surface STECAL</th><th>CES actuel observé</th></tr>
<tr><td>NS6</td><td>SAVAS</td><td>NS6</td><td>430 m2</td><td>1,40 ha</td><td>0,06</td></tr>
<tr><td>Nom du STECAL :</td><td colspan="5">Site de la SPA</td></tr>
<tr><td rowspan="3">REGLES PROPOSEES</td><td>Destinations admises</td><td colspan="4">- Sont uniquement autorisés :
o la création d'accès pour les livraisons, y compris les affouillements et mouvements de sols liés.
o l'installation d'un à deux conteneurs d'une hauteur maximum de 12 mètres pour le stockage des croquettes
o l'agrandissement du parc pour les animaux
- La sous destination suivante est seule autorisée : « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

- Possibilité de réaliser des clôtures de 2,50 m avec grillages scellés au sol et non perméables à la faune.

→ Cette dérogation sera aussi ajoutée dans l'OAP Trame Verte et Bleue (pour ce STECAL uniquement)</td></tr>
<tr><td>CES</td><td colspan="4">/</td></tr>
<tr><td>Hauteur</td><td colspan="4">12 m au faitage pour l'installation d'un à deux conteneurs pour le stockage des croquettes</td></tr>
<tr><td colspan="3">JUSTIFICATION</td><td colspan="3">EXTRAIT PLAN</td></tr>
<tr><td colspan="3">Il s'agit ici de permettre des aménagements rendus nécessaires par l'augmentation de l'activité de l'association.</td><td colspan="3"> 
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>N° STECAL

NS7</th><th>Commune</th><th>ZONE DU PLUiH</th><th>Surface bâtie</th><th>Surface STECAL</th><th>CES actuel observé</th></tr>
<tr><td></td><td>VOCANCE</td><td>NS7</td><td>450 m2</td><td>3 800m²</td><td>0,12</td></tr>
<tr><td>Nom du STECAL :</td><td colspan="5">Aire de stationnement</td></tr>
<tr><td rowspan="3">REGLES PROPOSEES</td><td>Destinations admises</td><td colspan="4">- Sont uniquement autorisés :
o Les exploitations forestières (dans les conditions applicables à la zone N)
o L'aménagement d'une aire de stationnement à l'aire libre, sous réserve d'être perméable et paysagée.</td></tr>
<tr><td>CES</td><td colspan="4">/</td></tr>
<tr><td>Hauteur</td><td colspan="4">/</td></tr>
</table>

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit ici de régler les problématiques de stationnement en lien avec la découverte des espaces naturels autour de la Cance et en lien avec la programmation prévue dans le STECAL NS8. Un emplacement réservé est mis en place en lien avec les usages du sol projetés.	

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS8	VOCANCE	NS8	230 m2	1 000 m²	0,23
Nom du STECAL :	Aire de stationnement				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	- Sont uniquement autorisées, ous réserve de prendre en compte le risque inondation : o La réhabilitation et l'extension limitée du bâtiment existant, avec les sous-destinations suivantes (en vue de la création d'un équipement culturel, patrimonial et touristique : o autres équipements recevant du public o activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle o restauration			
	CES	+30% emprise du bâtiment existant			
	Hauteur	L'extension ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.			

JUSTIFICATION

Il s'agit ici de mobiliser ce foncier bâti sans usages pour un projet de valorisation culturelle et touristique autour de la découverte du patrimoine naturel de la vallée de la Vocance.



EXTRAIT PLAN





N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS9	BOULIEU-LÈS-ANNONAY	NS9	-	5 000 m²	-
Nom du STECAL :	Parking d'une entreprise avec ombrières photovoltaïques				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	- Sont uniquement autorisées la réalisation d'un parking au sol avec couvertures permettant la production d'énergie renouvelable, sous réserve : o D'adapter le dimensionnement du stationnement au nombre d'employés qui l'utiliseront. o De prendre en compte le risque inondation avec une gestion du stationnement et de l'accès à l'entreprise en période d'inondation.			
	CES	/			
	Hauteur	6 m			

JUSTIFICATION

L'entreprise MP Hygiène, implantée de l'autre côté de la Deûme (donc sur la commune d'Annonay) réalise des investissements importants pour développer son outil de production :

- L'installation d'une 2ème unité de fabrication de papier est en cours pour une mise en service prévue mi-2024
- La construction d'un entrepôt début 2024 pour le stockage de pâte à papier, d'une surface de 2000 m² en lieu et place d'un projet de parking à proximité immédiate du bâtiment d'activité existant.
- La construction d'une nouvelle unité de secours de préparation de pâte à papier, destinée à prendre le relai en cas de dysfonctionnement sur l'une des deux unités actuelles (prévue pour mi-2024)

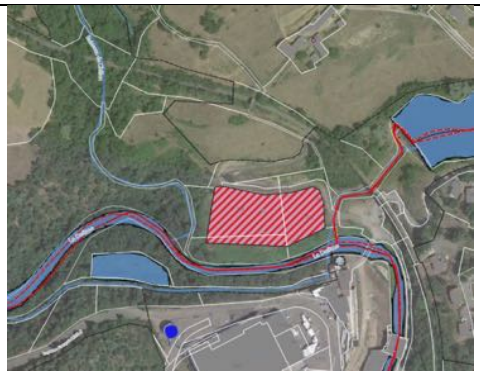
Ces investissements vont générer la création de nombreux emplois, qui nécessite la réalisation de parking pour accueillir le nouveau personnel. Or, la réalisation de parkings supplémentaires sur le site est impossible, du fait :

- Des projets de confortement du site actuel mentionnés ci-dessus
- De la nécessité de maintenir des zones de rétention pour les eaux pluviales sur site

Toutefois, MP Hygiène dispose d'un terrain, limitrophe du site de Pupil, situé sur la commune de Boulieu-les-Annonay. Ce terrain est tout proche, en ce sens qu'il est situé côté rive gauche de la Deûme, cette rivière servant de séparation avec le site de Pupil situé rive droite.

Un parking destiné au personnel de MP Hygiène, pourrait être réalisé, sur ces parcelles. Il pourrait être doté d'ombrières photovoltaïques de manière à contribuer à l'alimentation du site industriel en énergie

EXTRAIT PLAN



VOIR COMPLÉMENTAIREMENT LES JUSTIFICATIONS APPORTÉES À L'OAP SECTORIELLE APPLICABLE QUR CE SITE

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS10	DAVÉZIEUX	NS10	-	5 000 m²	-
Nom du STECAL :	Aire de sédentarisation des gens du voyage				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Est uniquement autorisé : ○ Les résidences légères démontables à destination d'habitat (de type mobil-homes) dans la limite de 180 m² de surface de plancher cumulée à condition qu'elles soient implantées sur les emplacements prévus à cet effet, ○ La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement des emplacements d'accueil des résidences légères démontables à destination d'habitat (plateformes, voirie et réseaux divers, aire de stationnement).			
	CES	0,20			
	Hauteur	3,50 m			

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Reprise du STEACL du PLU communal. Cette aire est déjà réalisée.	

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS11	ARDOIX	NS 11	0	4 628 m²	-
Nom du STECAL :	Hébergements insolites à vocation touristique à proximité du gîte de Minodier				
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	- L'installation de 5 habitations légères de loisirs de type cabane en bois (type roulotte) et tente lodge (type canadienne en bois et toile) sur une terrasse bois de 20 m² maximum d'emprise au sol chacune, soit au total 100 m² d'emprise au sol pour l'ensemble du périmètre du STECAL à condition que : ○ Leur intégration dans le paysage environnant soit assurée notamment au regard de la topographie du site en choisissant dans la parcelle les surfaces les plus plates et faciles d'accès et ne nécessitant pas de mouvements de terrain. ○ Les HLL soient implantés à 50 mètres au maximum des bâtiments existants et sur les secteurs identifiés sur le plan ci-dessous. ○ Les HLL de type tente soit installés sur des terrasses bois posées sur pilotis de 25m² au maximum, ○ L'opération soit réversible c'est-à-dire que les HLL puissent être démontés et que le sol puisse retrouver son état d'origine. ○ Les HLL ne soient pas raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et qu'ils n'engendrent pas d'effluents. Chaque HLL sera équipé de toilettes sèches. Les sanitaires et la cuisine seront situés dans le gite existant. - Les mouvements de terrain (affouillements et exhaussements de sol) à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées et d'être limités à 50 cm.			
	CES	100 m² d'emprise au sol au maximum			
	Hauteur	4 mètres au faîtage			

JUSTIFICATION

Le projet de développement en pleine nature de 5 emplacements destinés à accueillir 5 habitat léger de loisirs sous forme d'habitat insolite réversible, a pour objectif de consolider et de donner une viabilité économique à l'activité de gîte lancée en juin 2023 (propriété achetée en septembre 2021) par les porteurs de projets (dans le cadre d'une reconversion professionnelle). L'activité de gite en elle-même n'est pas suffisante pour pérenniser l'activité qui fonctionne de début mai à fin septembre.

2 types d'HLL sont envisagés afin de proposer une offre diversifiée répondant à des aspirations et des budgets divers :

- la cabane en bois type roulotte
- la tente lodge type canadienne en bois et toile, sur une terrasse bois.

Les hébergements pourront accueillir 2 personnes chacun, ainsi la capacité d'accueil totale du site sera donc de 16 personnes au maximum.

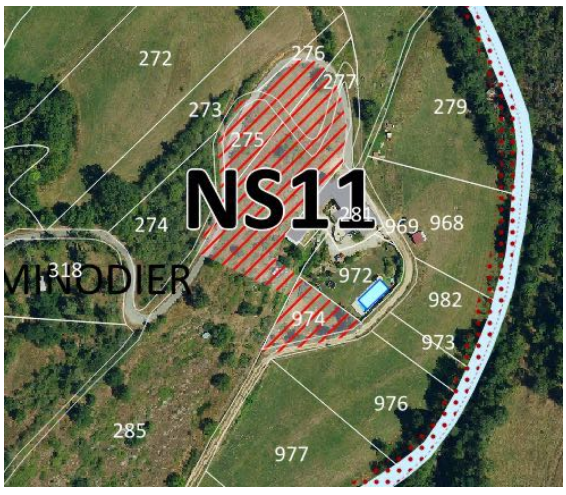
L'aire de stationnement actuelle, à proximité du gite et de l'habitation, est suffisante pour répondre au projet de réalisation des 5 hébergements insolites.

Le site de Minodier proposera donc un parking commun, rapproché au plus près du gite et de l'habitation, sur un terrain déjà plat. Les places seront en bataille, sur sol herbeux et arboré, au plus proche de la route goudronnée.

Le projet ne prévoit pas la création de nouveaux cheminements ; les emplacements projetés pour accueillir les habitats insolites sont desservis par des cheminements existants de longue date et à proximité des bâtiments existants de Minodier.

EXTRAIT PLAN





N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS12	COLOMBIER LE CARDINAL	NS 12		27 622 m²	
Nom du STECAL :	Site du Château des Célestins				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Sont uniquement autorisés à condition de prévoir la mise en place d'une unité de traitement spécifique des eaux usées ou un raccordement à la station d'épuration : • La réhabilitation des bâtiments existants, en vue de la création d'équipement culturel, patrimonial et touristique, avec les sous-destinations suivantes : ○ autres équipements recevant du public ○ autres hébergements touristiques ○ activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ○ restauration ○ hôtellerie • L'aménagement d'aires de stationnement, sous réserve d'être perméables et paysagées			
	CES				
	Hauteur				

JUSTIFICATION

La commune de Colombier-le-Cardinal accueille sur son territoire un site exceptionnel : le château des Célestins classé au titre des Monuments Historiques.
Cette bâtisse, réhabilitée à la fin du 20ème siècle en centre de vacances, est inoccupée depuis de nombreuses années (2008).
Plusieurs projets de reprises à vocation touristique se sont succédés et pour l'instant, aucun n'a abouti.

Le PLUiH classe le château en STECAL afin d'autoriser son aménagement sous condition et dans les destinations susmentionnées.

Ce projet est porteur de forts enjeux pour l'ensemble du territoire de l'Agglomération.

EXTRAIT PLAN

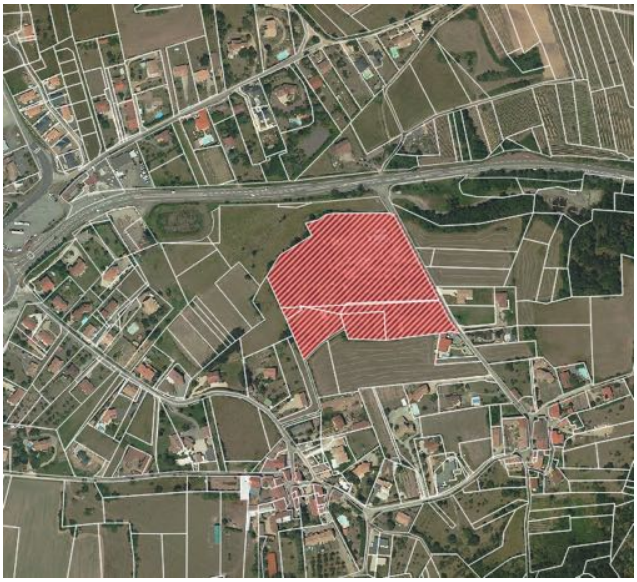


N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS13	SAVAS	NS13	480 m2	5000 m2	0,10
Nom du STECAL :	Site touristique du Ternay				

REGLES PROPOSEES	Occupation du sol soumises à conditions	Ajout d'une servitude de constructibilité différée au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme. « Au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, la préservation des ressources naturelles justifie que les constructions autorisées à l'article 2 ne pourront être autorisées que lorsque la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du captage du Ternay aura été révisée avec un règlement autorisant lesdites constructions ».
	Destinations admises	○ autres hébergements touristiques ○ activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ○ restauration ○ hôtellerie ○ Les éventuelles annexes citées ci-avant devront être implantées à proximité du bâtiment principal (distance maximum de 15 m vis-à-vis du bâtiment principal) ○ L'aménagement d'aire de stationnement, sous réserve d'être perméable et paysagée. ○ L'aménagement d'une piscine est aussi autorisée.
	CES	L'extension limitée des bâtiments existants et les annexes de moins de 30 m2 d'emprise au sol, dans la limite de +30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUiH et sous réserve de ne pas dépasser 500 m2 de surface de plancher (somme des extensions autorisées à partir de l'approbation du PLUiH)
	Hauteur	Les hauteurs autorisées pour les extensions sont celles du bâti existant et 4 m pour les annexes.

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de permettre la gestion d'une activité touristique existante.	

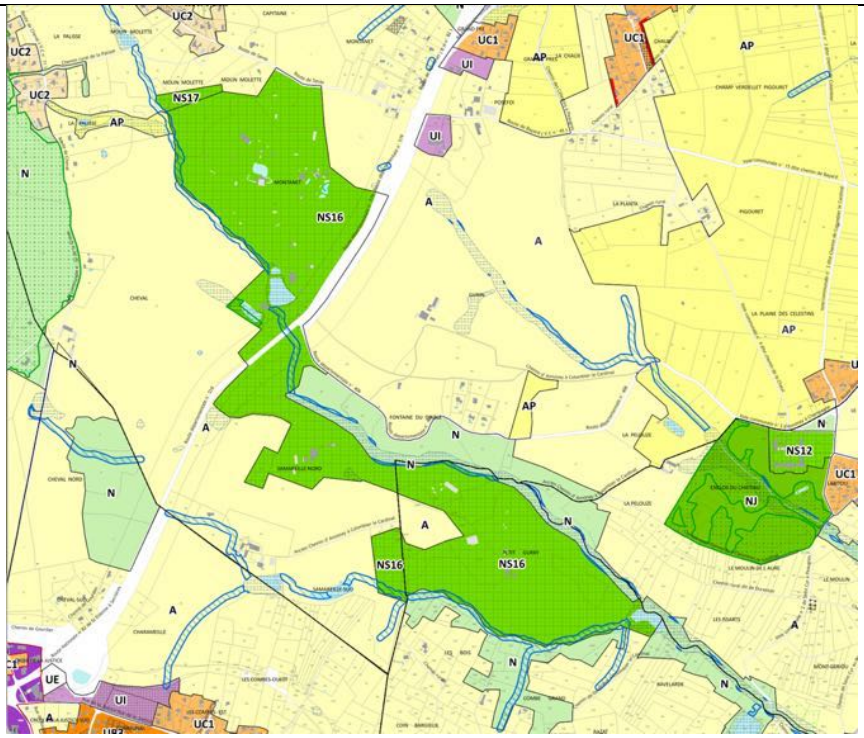
N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
14	FELINES	Zone NS 14	0	22 350 m²	
Nom du STECAL :	Camping de Félines				
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	Sont uniquement autorisés sous réserve de leur intégration dans le paysage environnant (notamment au regard de topographie du site) : - Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs - L'extension limitée des habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone, - Les constructions à usage de restauration directement liées et nécessaires aux activités implantées dans la zone dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 6 m - Les aires de jeux et de sports - Les aires de stationnement à condition d'être perméables et paysagées - Les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations autorisées			
	CES				
	Hauteur	*6 m*			

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Le camping du Bas-Larin est implanté sur le territoire depuis de nombreuses années. Le STECAL a été délimité autour de son emprise actuelle sans extension et pour objectif de permettre à cet équipement d'évoluer.	

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS15	FELINES	NS 15	0	4 697 m²	
Nom du STECAL :	Cabane de chasse sur la route du Fayet.				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	- Sont uniquement autorisées l'implantation d'une construction de 100 m² d'emprise au sol au maximum pour les activités de l'association de chasse et l'aménagement d'une aire de stationnement d'une douzaine de places. - Les sous-destinations autorisées sont : « autres équipements recevant du public ».			
	CES	100 m² d'emprise au sol au maximum			
	Hauteur	4 m			

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de permettre l'implantation d'une cabane de chasse le long de la route du Fayet.	

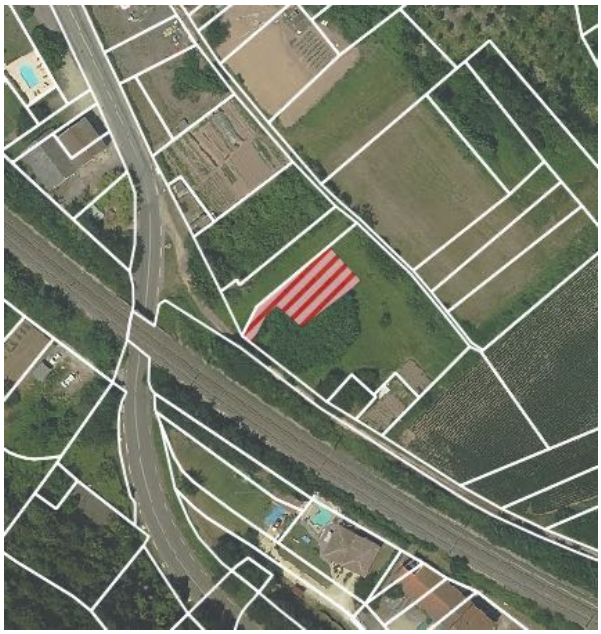
N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS16	PEAUGRES ET SAINT CYR	NS 16	0	783 303 m²	
Nom du STECAL :	Site à vocation de tourisme et loisirs recouvrant l'emprise du SAFARI parc zoologique de Peaugres.				
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	Dans le secteur NS16, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et d'être strictement liés à l'activité du SAFARI : - Une extension mesurée (20% de l'emprise au sol) des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUiH. Il peut s'agir des bâtiments d'accueil du public ou des constructions existantes destinées aux animaux. Cette augmentation pourra être réalisée par extension des bâtiments existants ou par la création de nouveaux bâtiments à condition de ne pas générer l'implantation d'une nouvelle activité et à condition d'être implantés tout à proximité, et de présenter un lien fonctionnel avec la construction initiale. - L'aménagement d'aires de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs Les sous-destinations autorisées sont : « Logements, Autres hébergements touristiques, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Entrepôt ».				
	CES				
	Hauteur				

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit d'un équipement touristique majeur du territoire. Le STECAL délimité sur l'emprise actuelle du SAFARI, permet la gestion des activités présentes sur le site du Safari Parc.	

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS17	PEAUGRES	NS 17	0	9 321 m²	
Nom du STECAL :	SITE de l'extension du SAFARI à Peaugres				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	- Est uniquement autorisée la construction de tipis en bois (hébergements léger de loisir), 10 unités au maximum, d'une hauteur 6 mètres, et d'une emprise inférieure à 35 m² pour chaque tipi). - Les sous-destinations autorisées sont : « Autres hébergements touristiques »			
	CES	350 m² d'emprise au sol au maximum			
	Hauteur	6 mètres au faîtage			

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de compléter l'offre d'hébergement déjà présent sur le site du safari. Le STECAL est délimité en continuité des cabanes perchées implantées au nord du site.	 Peaugres

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS18	SERRIERES	NS 18	0	429 m²	
Nom du STECAL :	Site d'accueil pour les gens du voyage sédentarisés à Serrières – secteur le Vernat				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Sont uniquement autorisées les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (L151-13-3) pour une emprise totale de 200 m² au maximum et dans la limite de 4 m de hauteur			
	CES	200 m² d'emprise au sol			
	Hauteur	4 mètres au faîtage			

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Un groupe familial des gens du voyage est installé le long de la RD1086 en zone inondable (zone rouge du PPRi). Ce STECAL a pour objectif de relocaliser de ce groupe sur une parcelle non soumise à risque d'inondation.	

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS19	SERRIERES	NS 19	0	5 646 m²	
Nom du STECAL :	Site d'accueil pour les gens du voyage sédentarisés à Serrières – secteur nord				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Est uniquement autorisée la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH.			
	CES				
	Hauteur				

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Des gens du voyage sont installés sur cette parcelle dans des habitat précaires. L'objectif de ce STECAL délimité au plus près de l'existant, est de permettre uniquement la réhabilitation des constructions existantes sans extension.	

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS20	VERNOSC-LES-ANNONAY	NS 20	0	2 854 m²	
Nom du STECAL :	Site de la Gare				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Sont uniquement autorisées : - Les sous-destinations suivantes : « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». - Les aires de stationnement à condition d'être perméables et paysagées			
	CES				
	Hauteur				

JUSTIFICATION

Le site de l'ancienne gare à Midon est un restaurant.

Le STECAL couvre la parcelle déjà occupée par l'entreprise avec une extension limitée au nord le long de la Via Fluvia. Par son règlement, le STECAL permet de prendre en compte les besoins de cette activité.

EXTRAIT PLAN



N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS21	VERNOSC-LES-ANNONAY	NS 21	290 m² Les ruines non cadastrées ne sont pas inclues	7 271 m²	0,04

Nom du STECAL :	Site du Moulin de la Cance	
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Sont uniquement autorisées : - La réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUiH, - Les sous-destinations suivantes : « Habitation », « Restauration » « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », Autres équipements recevant du public », « Autres hébergements touristiques »,
	CES	
	Hauteur	

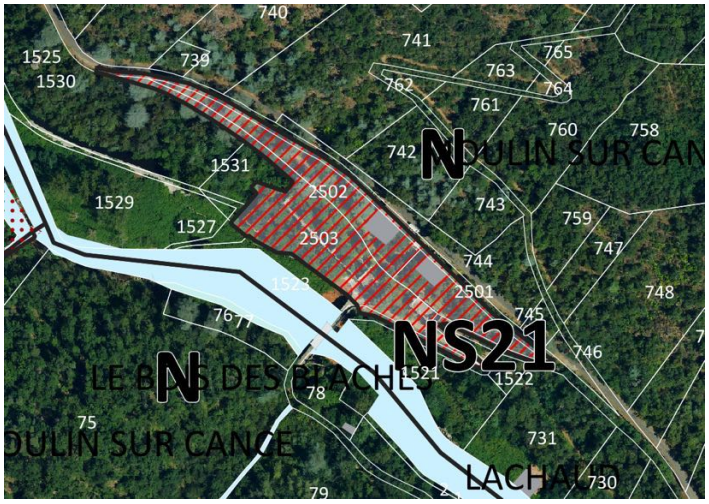
JUSTIFICATION

Le site du Moulin de la Cance est un ancien site industriel textile (moulinage) qui abritait jusqu'à 14 logements sur la partie Vernosc les Annonay et qui est aujourd'hui en grande partie en ruine. Ce hameau est situé à proximité du pont suspendu qui, il y a une dizaine d'années, a été réhabilité « à l'identique » selon le système de Marc Seguin. Ce site dans un milieu naturel remarquable fait partie du patrimoine industriel de la vallée de la Cance.

L'objectif de ce STECAL est de permettre de refaire vivre ce hameau industriel par la réhabilitation des bâtiments existants qui étaient des logements des personnels de l'usine, en logements et/ou en hébergements touristiques. Il s'agit du bâtiment de la parcelle D2501 (anciennement logements des ouvriers), et la partie sud-est de l'usine qui correspond à la maison du directeur et ses annexes.

Concernant l'ancienne Chapelle, plusieurs possibilités sont offertes pour ce lieu : logement ou hébergement touristique, restauration/accueil touristique, ce qui explique le panel des sous destinations demandées.

EXTRAIT PLAN



N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS22	SAINT-JACQUES D'ATTICIEUX	NS 22	0	210 m²	0
Nom du STECAL :	Local de chasse				
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	- Est uniquement autorisée l'implantation d'une construction pour les activités de l'association de chasse. - Les sous-destinations autorisées sont : « autres équipements recevant du public ».			
	CES	30 m² d'emprise au sol au maximum			
	Hauteur	4 m			

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
Il s'agit de permettre l'implantation d'un local pour les activités de l'association de chasse sur la parcelle n°A1288 au lieu-dit « Mirguillaume » au sud-ouest de la commune de Saint-Jacques d'Atticieux. Ce local serait peu visible car implanté derrière une haie existante. Des sanitaires sont présents sur la parcelle limitrophe A1281 ne nécessitant pas le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement.	

N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS23	ROIFFIEUX	NS 23	590 m2 d'emprise au sol	3 500 m²	0,17

Nom du STECAL :	Local de chasse	
REGLES PROPOSEES	**Destinations admises**	- Est uniquement autorisé : o Activités de services où s'effectue l'accueil du public o Bureau o Autres hébergements touristiques
	Autres usages autorisés	Est aussi autorisé : - la modification des façades dans le respect de l'architecture - -la création d'ombrières - La réalisation d'une piscine Le maintien des arbres existants (cèdres) doit être assuré.
	CES	Seule est autorisée l'extension du bâtiment existant, dans la limite d'une emprise au sol (cumulée le cas échéant) de +10% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUiH.
	Hauteur	La hauteur maximum autorisée est limitée à 3 m à l'égout de toiture

JUSTIFICATION

Il s'agit de permettre l'évolution des activités déjà implnatées sur ce bâtiment, suite à une demande formulée au cours de l'enquête publique.

Il s'agit d'une ancioenne Église, construite entre 1964 et 1966 pour desservir le nouveau quartier de Bernaudin, à la limite des deux communes d'Annonay et de Roiffieux. Elle a été inaugurée le 27 février 1966. Fermée au culte en juin 2000, elle a été désacralisée et vendue par le diocèse.

Elle a abrité une salle de sport et le presbytère était loué en tant qu'habitation puis en location saisonnière (meublé de tourisme). Revendue, elle a aujourd'hui une triple activité :

- tourisme : 3 meublés de tourisme
- santé : cabinet de kinésithérapeutes
- sports : squash + salle de sports

Le site est aujourd'hui déjà desservi par les réseaux.



EXTRAIT PLAN



N° STECAL	Commune	ZONE DU PLUiH	Surface bâtie	Surface STECAL	CES actuel observé
NS24	DAVÉZIEUX	NS 24	/	4 100 m²	/
Nom du STECAL :	Aire d'accueil des gens du voyage				
REGLES PROPOSEES	Usages autorisés	Outre les emplacements pour résidences mobiles, la réalisation **d'un bâtiment léger pour les sanitaires est autorisée, d'une emprise au sol de 15 m2 et d'une hauteur de 3,50 m.**			
	CES	L'emprise au sol du bâtiment sanitaires est limité à 15 m2.			
	Hauteur	La hauteur maximum autorisée pour le bâtiment sanitaires est de 3 m.			
	Aspect extérieur	L'aspect extérieur du bâtiment sanitaires n'est pas règlementé.			

JUSTIFICATION

La mise en place de ce STECAL fait suite à l'avis émis par les services de l'État dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA).

Ce site accueille déjà

Ce STECAL comprend 9 emplacements et un sanitaire.



Avant-projet de l'aire d'accueil des gens du voyage

Pour la viabilisation de la parcelle, il est prévu :

- une extension du réseau d'eau et du réseau ENEDIS.
- La mise en place d'un assainissement individuel.

EXTRAIT PLAN



4.6 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR AMÉNAGEMENTS PUBLICS

Certains projets d'intérêt collectif nécessitent parfois de préserver le foncier de toute nouvelle construction qui pourrait rendre plus onéreuse ou compromettre la réalisation future du projet.

C'est pourquoi, le code de l'urbanisme dans son article L151-41prévoit que « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul. »

Un emplacement réservé (ER) est donc un tènement supportant une réservation communale concernant exclusivement des projets d'intérêts collectifs.

Sur le document graphique, le tracé de l'emplacement réservé est défini précisément en fonction du projet. Un numéro est associé, et renvoie à un tableau qui définit pour chaque emplacement réservé, l'objet de l'ER, le bénéficiaire et sa surface.

Toute construction nouvelle sera interdite sur l'emprise grevée par l'emplacement réservé, à l'exception de la construction pour laquelle l'emplacement a été réservé.

En contrepartie, les propriétaires d'un bien grevé par un emplacement réservé disposent d'un droit de délaissement et peuvent mettre en demeure le bénéficiaire de l'ER d'acquérir leur bien. Le refus du bénéficiaire entraine automatiquement l'inopposabilité de l'ER.

Le PLUiH détermine 280 emplacements réservés (soit une surface d'environ 205 ha) qui répondent au PADD et qui sont répartis comme suit :

Thème des ER	Nb d'ER concernés
Espaces verts / continuités écologiques	9
Installations d'intérêt général	89
Ouvrages publics	4
Voies publiques	174
Logements sociaux	5
Total général	**280**

À noter, parmi les plus importants et structurants :

- des emplacements ont été réservés au bénéfice d'ARA, sur les communes de Saint-Désirat et Thorrenc, pour environ 7 ha, afin de finaliser la Via Fluvia et sa connexion avec la Via Rhôna

- un emplacement réservé pour le stade intercommunal sur la commune de Peaugres, d'environ 4,6 ha

- un emplacement réservé pour l'aménagement d'une halte ferroviaire sur la commune de Serrières (2,4 ha)

- la présence d'un emplacement réservé pour la constitution d'une forêt communale sur le Montmiandon (commune d'Annonay). En effet, la forêt du Montmiandon est une forêt périurbaine de 154 ha. Sur le Montmiandon la commune est propriétaire de 4,8 ha et a signé un bail emphytéotique jusqu'en 2028 sur 26,8ha dont elle a confié la gestion à l'ONF.

La forêt assure de nombreuses fonctions, elle atténue le changement climatique en stockant du carbone dans le bois, elle fournit une ressource durable via la production de bois et une énergie renouvelable, elle joue un rôle important dans le cycle de l'eau, elle contribue à préserver la biodiversité en accueillant de nombreuses espèces, à la qualité des paysages et au bien-être des habitants et visiteurs en leur permettant de s'y ressourcer.

La forêt est aujourd'hui fragilisée par les changements climatiques qui induisent différents risques : incendies, développement de nuisibles, dépérissement des peuplements, dont les cèdres, dégradant la qualité paysagère et augmentant les risques liés aux chutes d'arbres.

Dans le cadre de sa politique en faveur de la transition écologique, la ville d'Annonay souhaite élaborer un plan de gestion pour la forêt du Montmiandon, conciliant les différents enjeux économiques, sociaux et environnementaux et usages sur le site :

- gestion forestière visant à rendre la forêt plus résiliente face aux enjeux de changement climatique, expérimentation de gestion, valorisation locale de la production de bois,
- valorisation touristique du site (à étudier)
- protection de la biodiversité,
- ...

La ville d'Annonay souhaite élaborer ce plan de gestion de manière concertée avec les acteurs concernés et usagers du site. **L'emplacement réservé permettra la maitrise foncière nécessaire à la mise en œuvre de cette politique.**

4.7 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LOGEMENTS SOCIAUX

Le PLUiH prévoit 6 emplacements réservés pour équipements et/ou logements sociaux :

Commune	Site	Programme de logements sociaux
• ANNONAY	OAP avenue de Stalingrad	Minimum 20 logements
• ARDOIX	OAP Les Auches	Minimum 7 logements
• CHARNAS	OAP Centre-village	Minimum 4 logements
• DAVÉZIEUX	OAP Tartavel Ouest	Minimum 18 logements
• QUINTENAS	OAP Le Clos	Minimum 12 logements
• SAINT-CLAIR	Centre-village	Minimum 6 logements
• VOCANCE	OAP Trevottes	Minimum 6 logements

4.8 LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE

L'article L151-15 Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) ont été envisagées à partir du moment où la servitude permettait la réalisation d'au moins 5 logements aidés dans des secteurs d'OAP des communes fléchées au POA et selon le volume visé par ce dernier.

En dessous de 5 logements, il apparait peu probable que les opérations de logements puissent être réalisées avec des logements aidés. Aussi, un fléchage est-il réalisé en fonction du nombre de logements dans les projets, de la situation des tènements et dans une perspective de répartition optimale des logements aidés au sein de la commune.

Ainsi, les logements aidés se situent dans les secteurs soumis à OAP et qui supportent du logement important.

De plus, sur la commune de Davézieux, afin de tendre vers la part de 20% de logements aidés le parc des résidences principales, le PLUiH mobilise la servitude de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme **aussi** dans les opérations importantes qui pourraient avoir lieu au coup par coup. C'est la raison pour laquelle une servitude de mixité sociale de 40% de logements locatifs sociaux est mise en place dans les opérations de logements collectifs à partir de 12 logements.

La mise en place de cette SMS sur l'ensemble des zone U mixtes permettra d'éviter qu'en cas de démolition-reconstruction d'une maison individuelle vers du petit collectif en secteur UB2 ou UB3, un projet relativement dense ne produise pas de logement social, ce qui viendrait encore diminuer le taux de logement social sur la commune.

→ Toutefois, dans les faits, l'application de cette servitude hors OAP devrait rester limitée :

- *Secteurs UB2 et UB3 hors OAP est constitué généralement d'habitat récent (postérieur à 1975), où la démolition-reconstruction devrait rester limitée. Toutefois, le règlement permet une densification de ce tissu et la mise en place de la servitude est donc nécessaire.*
- *Secteur UC1 avec des possibilités de construire qui ne permettent généralement pas d'arriver à des programmations aussi importantes.*

4.9 LES SERVITUDES LINÉAIRES DE DIVERSITÉ COMMERCIALE (article L151-16 du Code de l'urbanisme)

Le territoire bénéficie de la présence de commerces dans les centres ville/bourg/village, que la collectivité souhaite pérenniser dans un objectif d'animation des centres et pour répondre aux besoins de la population.

Parfois, il s'agit d'un linéaire commercial ; parfois il s'agit de commerces ponctuels. Néanmoins ces commerces sont essentiels pour les communes qui souhaitent assurer la préservation de ces lieux vecteurs d'animation locale et de liens sociaux.

L'article L151-16 dispose que « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

Le PLUiH vise à assurer le maintien de cette dynamique économique dans la centralité par l'instauration de règles spécifiques garantissant le maintien des rez-de-chaussée activités existants dans les périmètres de centralités.

4.10 LES SERVITUDES DE RENOUVELLEMENT URBAIN (article L151-10 du Code de l'urbanisme)

Il est rappelé que le code de l'urbanisme dans son article L101-2 indique que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs d'équilibre entre (…) « Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; »(…)

Plusieurs secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés :

PEAUGRES

L'OAP « centre village » met en place les conditions pour conforter l'urbanisation du secteur du Mouchet situé dans le centre bourg, à proximité de toutes les commodités et disposant d'un potentiel foncier intéressant à optimiser, mais qui est relativement enclavé. En effet, les terrains desservis par la rue et le chemin du Mouchet, sont difficilement accessible vu l'étroitesse de ces voies.

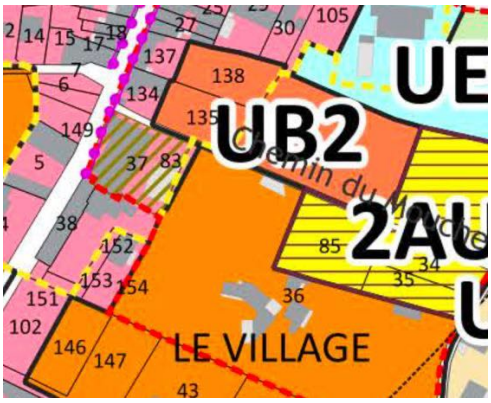
La rue du Mouchet ne peut être élargie car elle présente des qualités paysagères qu'il est nécessaire de préserver et notamment des hauts murs en pierre (photo ci-contre). De plus, il n'est pas opportun d'augmenter le trafic sur cette voie qui débouche dans le centre ancien du bourg sur des voies au gabarit étroit et fortement empruntées par les écoliers du groupe scolaire des Tamaris.



Le chemin du Mouchet dispose quant à lui d'un accès direct sur la rue Centrale (photo ci-contre). Cet accès pourrait être amélioré et être dimensionné pour aménager une desserte sécurisée du quartier du Mouchet.



Si au sud du débouché sur la rue Centrale, un petit clos traditionnel ardéchois doit être préservé, au nord, un hangar peu patrimonial, pourrait, après cessation de l'activité « économique s'y déroulant, être démoli puis reconstruit. Ceci permettrait de dégager un accès adapté et sécurisé au quartier du Mouchet sur la rue Centrale. C'est pourquoi une servitude dite de renouvellement urbain » a été apposée sur ce hangar. La partie terminale du chemin du Mouchet, à proximité de la rue du Mouchet, est bordée de hauts murs qui sont préservés dans l'OAP.



ARDOIX

Depuis plusieurs années, la commune étudie, avec le CAUE, un projet de renouvellement urbain d'un immeuble de logements collectifs en R+3, situé à côté de la mairie. Cet immeuble de 24 logements est vétuste notamment thermiquement, et ne peut être facilement réhabilité. En outre, son implantation en L au cœur du bourg est assez incongrue, et vient refermer l'espace.

Le projet urbain du centre bourg prévoit la démolition de ce bâtiment et la reconstruction de nouveaux logements dans un programme mixte et plus adapté à un centre bourg.



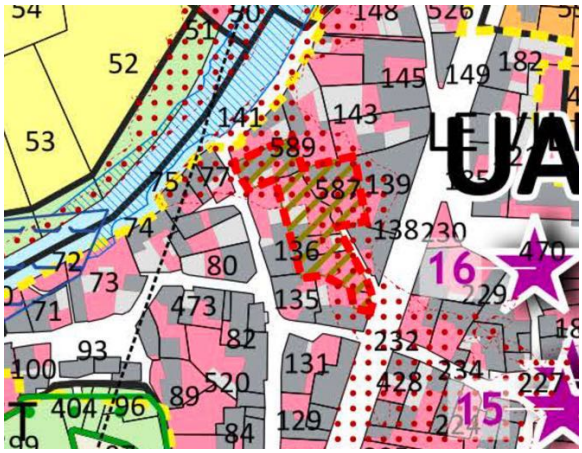
VOCANCE

Cet immeuble est vétuste notamment thermiquement, et ne peut être facilement réhabilité. Il est aujourd'hui partiellement squatté. En outre, son implantation à l'alignement vient fragiliser les perspectives sur le clocher de l'Église.



LIMONY

La commune de Limony est la communauté d'agglomération Annonay Rhône Agglo, ainsi que l'établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes (EPORA) ont signé en juin 2023 une convention de veille et de stratégie foncière. Un périmètre d'étude a été fixé par la commune sur un cœur d'îlot vétuste dans le centre de Limony. Cet îlot a été inscrit après enquête publique sur demande de la commune, en périmètre de renouvellement urbain.





4.11 BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION (articles L151-11-2°) du Code de l'urbanisme)

En application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Cet outil est mobilisé afin de répondre aux objectifs suivants du PADD :

Chapitre 4 : Une programmation résidentielle en réponse aux besoins de diversification et de requalification de l'offre de logements

Mobiliser l'ensemble des moyens permettant de minimiser la consommation foncière pour le développement résidentiel

18. Fixer une part de la production future en logement à prévoir sur le foncier déjà bâti, soit par réhabilitation, démolition-reconstruction, divisions parcellaires ou encore changement de destination et résorption de la vacance. Ces objectifs, calculés à partir des objectifs quantitatifs fixés à l'orientation n°2 ci-dessus, constituent un minimum à atteindre. Si une commune dépasse ses objectifs de création de logements sur du foncier déjà bâti, le surplus ne sera pas décompté du potentiel restant sur le foncier non bâti. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à Annonay : un objectif global (et minimum) de production de logement est fixé, avec une part minimum sans consommer de foncier non bâti.

Chapitre 6 : Un projet de territoire qui protège ses ressources

Avoir un usage raisonné et prospectif des sols sur le long terme

10. Prioriser l'effort de construction sur la densification des espaces urbains existants et en renouvellement urbain : l'objectif est d'accueillir prioritairement les nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine principale des communes et de fixer pour chaque commune un objectif de production de logements sans utilisation de foncier non bâti (exemple : divisions parcellaires, résorption de la vacance, changement de destination…)

Afin de permettre l'évolution des bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles, non utilisés pour le fonctionnement d'une exploitation agricole, le changement de destination est permis pour les constructions identifiées sur le règlement graphique.

Autoriser un changement de destination sur ces constructions contribue à limiter la consommation de nouveaux fonciers naturels agricoles et forestiers en venant donner une nouvelle vie à des bâtiments existants. Cette démarche permet aussi de conserver en bon état des constructions ayant un intérêt et un aspect architectural reconnu, qui participe à la mise en valeur de l'identité du territoire.

Dans ce cadre, 208 bâtiments ont été identifiés à l'échelle d'Annonay Rhône Agglo par les élus communaux sur la base des critères suivants, tels que décrits par le SCoT des Rives du Rhône :

- Le bâtiment ne peut plus assurer sa fonction agricole en l'état : sa taille, son architecture et sa conception le rendent inexploitable pour l'activité, la mise aux normes et l'adaptation aux nouvelles technologies y étant impossible.
- Le bâtiment n'est pas isolé en plein centre d'une zone agricole.
- La construction doit avoir un intérêt et un aspect architectural reconnus. Le changement de destination est limité aux anciens bâtis traditionnels (une ancienne grange par exemple). Les bâtiments conçus avec des matériaux modernes tels que le parpaing, la tôle ou encore le bardage métallique sont exclus.

Les demandes de changements de destinations se répartissent de la manière suivante sur le territoire de l'agglomération :

- Secteur « Cœur d'agglomération d'Annonay » : 55 bâtiments soit 26%
- Secteur « Plateau d'Annonay » : 41 bâtiments soit 20%
- Secteur de la « Côtière Rhodanienne » : 6 bâtiments soit 3%
- Secteur du « Massif du Pilat » : 16 bâtiments soit 7%
- Secteur de la « Vallée de la Vocance » : 90 bâtiments soit 43échelonnement%

Les constructions éligibles au changement de destination en zones A et N ont été repérées sur le plan de zonage du PLUiH par l'intermédiaire d'un figuré ponctuel (illustration ci-dessous) et listées dans le tableau ci-dessous.

Bâtiments repérés comme pouvant changer de destination

Les destinations permises sont :

- le logement,
- la restauration
- les autres hébergements touristiques.

Avertissement, le règlement mentionne que les changements de destination sont autorisés sous réserve :

- de l'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière ;
- du respect et de l'application de l'OAP thématique gestion du risque incendie
- du respect et de l'application de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB)
- de l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS qui sera émis au moment de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux, etc.).

Commune	IDENTIFIANT	Réf. cadastrale
ANNONAY	A1	BE224
ANNONAY	A2	BE194
ANNONAY	A3	BH710 +BH113
ANNONAY	A4	AS64 + AS65
ANNONAY	A6	AR231
ANNONAY	A7	AR230
ANNONAY	A9	AP500
ANNONAY	A10	AP500 + BI184
ANNONAY	A11	BI206
ANNONAY	A14	BK189
ANNONAY	A15	B447 + B446 + B318
ANNONAY	A16	B271
ANNONAY	A17	A359
ANNONAY	A18	A472
ANNONAY	A19	AB193
ANNONAY	A20	AB17
ANNONAY	A21	AB243
ANNONAY	A22	AB231
ANNONAY	A23	AB100
ANNONAY	A26	AB83
ANNONAY	A27	AC329
ANNONAY	A28	BM447 + BM446 + BM445
ANNONAY	A29	BM355 + BM354
ANNONAY	A30	BL930
ANNONAY	A31	BI109
ARDOIX	B1	C489

ARDOIX	B2	A812
ARDOIX	B6	C849
ARDOIX	B7	A133
ARDOIX	B9	D95
ARDOIX	B10	A335
ARDOIX	B10bis	A335
ARDOIX	B11	A324
ARDOIX	B11bis	A324
ARDOIX	B14	D1413
ARDOIX	B15	C872
BOULIEU-LES-ANNONAY	D1	AN55
BOULIEU-LES-ANNONAY	D3	B1080
BOULIEU-LES-ANNONAY	D4	AI241
BOULIEU-LES-ANNONAY	D5	AI172
CHARNAS	F1	AB273 + AB274 + AB297 + AB298
CHARNAS	F2	AC193
CHARNAS	F3	AB304
DAVEZIEUX	H6	AI155
LIMONY	J1	AK768
MONESTIER	K1	A602
MONESTIER	K2	A423
MONESTIER	K3	A463
MONESTIER	K4	A831
MONESTIER	K5	A640
MONESTIER	K6	A177
MONESTIER	K7	A150 + A713
MONESTIER	K8	A241
MONESTIER	K9	A27
MONESTIER	K12	A17
PEAUGRES	L1	AP92 + AP96 + AP97
PEAUGRES	L2	AP95
PEAUGRES	L3	ZB160 + ZB161 + ZB162
PEAUGRES	L4	ZB157
QUINTENAS	M1	A907
QUINTENAS	M2	D748
QUINTENAS	M3	C76 / 77 /78
QUINTENAS	M4	B1481
QUINTENAS	M6	A287
QUINTENAS	M8	B665
QUINTENAS	M9	B705
QUINTENAS	M10	A802
QUINTENAS	M11	A339
QUINTENAS	M12	D656
QUINTENAS	M13	B1231/2
QUINTENAS	M19	C690
QUINTENAS	M20	C181
QUINTENAS	M21	C173
QUINTENAS	M22	C171
QUINTENAS	M23	D310
QUINTENAS	M24	D938
QUINTENAS	M25	C426

QUINTENAS	M26	C247
ROIFFIEUX	N1	A220
ROIFFIEUX	N2	AP30
ROIFFIEUX	N3	C460
ROIFFIEUX	N4	AN142
ROIFFIEUX	N5	AN143
ROIFFIEUX	N6	AN141
ROIFFIEUX	N7	D171
ROIFFIEUX	N8	AL20
ROIFFIEUX	N9	AL106
SAINT-CLAIR	O1	B165
SAINT-CYR	P2	A2079
SAINT-DESIRAT	Q1	AA34
SAINT-DESIRAT	Q1b	AA34
SAINT-DESIRAT	Q2	AA361
SAINT-DESIRAT	Q3	AK279
SAINT-DESIRAT	Q4	AK281
SAINT-DESIRAT	Q5	AA363
SAINT-DESIRAT	Q5 bis	AA363
SAINT-DESIRAT	Q6	AA175
SAINT-DESIRAT	Q7	AC327
SAINT-DESIRAT	Q8	AC326
SAINT-DESIRAT	Q9	AK100
SAINT-DESIRAT	Q10	AE458
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R1	A1539
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R2	A1148
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R3	A547 + A2111
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R4	A547 + A2112
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R5	A2111 + A2110
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R6	A543
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R7	A515
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R8	A1750
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R9	A1749 + A1750
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R10	A1755 + A1753
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R11	AI1682
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R12	A130
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R13	A1874
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R14	A1845
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R15	A1877
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R16	A1879
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	R17	A1875
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	T1	AI253
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	T3	C901
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	T4	C909
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	T8	C617
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	T9	C56
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	T10	B506
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S1	B38
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S7	A290 + A292
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S8	A293
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S10	A224

SAINT-JULIEN-VOCANCE	S11	A384
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S18	A51
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S19	A111
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S20	A109
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S21	A411
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S22	A450
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S23	A114 + A115
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S24	AB320
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S25	F642 + F387
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S26	F266 + F267
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S27	F648
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S28	F487
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S29	F532
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S30	C446
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S31	F596
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S32	F587
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S33	F586
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S34	E46
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S35	E24
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S36	E240
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S37	E152
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S38	D108
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S39	D270
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S40	D534 + D535 + D536
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S41	D523
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S42	D454
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S43	C703
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S44	C545
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S45	C289
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S46	D318
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S48	C353 + C354 + C355 + C356
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S49	C361
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S50	C362
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S51	B802
SAINT-JULIEN-VOCANCE	S52	AB261
TALENCIEUX	W1	AC148
VANOSC	Y1	C510
VANOSC	Y2	B569
VANOSC	Y3	D473 + D694
VANOSC	Y4	D506
VANOSC	Y5	B1280
VANOSC	Y6	B1767
VANOSC	Y7	C556
VANOSC	Y8	C879
VANOSC	Y9	C783
VANOSC	Y10	B1226
VANOSC	Y11	B933
VANOSC	Y12	C648
VILLEVOCANCE	AA1	B781
VOCANCE	AC1	D598
VOCANCE	AC2	B230

VOCANCE	AC3	B1010
VOCANCE	AC4	D6
VOCANCE	AC5	D6
VOCANCE	AC6	A33
VOCANCE	AC7	D717
VOCANCE	AC8	B752
VOCANCE	AC9	D720
VOCANCE	AC10	B283
VOCANCE	AC11	B932
VOCANCE	AC12	B379
VOCANCE	AC13	D1067
VOCANCE	AC14	D854
VOCANCE	AC15	C44
VOCANCE	AC16	D778
VOCANCE	AC17	D1139
VOCANCE	AC18	B893
VOCANCE	AC19	B753
VOCANCE	AC20	C194
VOCANCE	AC21	C191
VOCANCE	AC23	D395
VOCANCE	AC24	C204
VOCANCE	AC25	D684
VOCANCE	AC26	B342
VOCANCE	AC27	D167
VOCANCE	AC28	D169
VOCANCE	AC29	D154
VOCANCE	AC30	B175
VOCANCE	AC31	B1090
VOCANCE	AC32	B1094
VOCANCE	AC33	A590
VOCANCE	AC34	D274
VOCANCE	AC35	B175

4.12 LES CONSTRUCTIONS REPÉRÉES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL (articles L151-19 du Code de l'urbanisme)

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, "le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

Cet outil est mobilisé afin de répondre aux objectifs suivants du PADD :

Chapitre 5 : Un projet qui valorise l'identité paysagère et les spécificités du territoire, et qui met en lien la nature et la ville

Valoriser l'identité paysagère et les singularités du territoire

3. Préserver et mettre en valeur les éléments identitaires tels que :

- le Rhône,
- les routes en balcon, notamment la RD820 de Serrières, la route de Brunieux à Saint Désirat, etc.
- les cônes de vue en direction des éléments patrimoniaux les plus emblématiques comme le Montmiandon à Annonay
- les grandes propriétés et leur parc,
- les bâtiments industriels de qualité,
- les murs en pierre,
- les lavoirs, abreuvoirs, puits,
- les parcs et jardins,
- les éléments paysagers remarquables,
- etc.

Dans ce cadre, 204 éléments ont été identifiés à l'échelle d'Annonay Rhône Agglo par les élus communaux. Ils figurent sur le règlement graphique sous la forme d'une étoile couleur associée à un code.

Afin de préserver ces éléments, leurs compositions d'origine et leurs qualités architecturales, des prescriptions particulières sont associées dans le règlement écrit :

- La démolition soumise à permis de démolir
- Les travaux sur ces éléments et leurs abords sont soumis à déclaration préalable de travaux.

De plus, pour les éléments du petit patrimoine (croix, statues, etc.), une évolution de leur localisation est possible pour des raisons d'élargissement de voirie, d'aménagement d'espace public ou de sécurisation de carrefours, mais un repositionnement doit être prévu au plus près de leur emplacement originel, avec a minima un maintien de leur visibilité depuis les espaces accessibles au public.

4.13 LES PÉRIMÈTRES DE CENTRALITÉS

Se référer à la justification de l'OAP thématique « centralités »

4.14 LES SECTEURS DE PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION PAR LES EAUX PLUVIALES OU DE RUISSELLEMENT

Le territoire d'Annonay Rhône Agglomération est marqué par les risques d'inondation ; une partie de ces risques sont clairement identifiés au travers des PPRi. Pour rappel, Annonay Rhône Agglo est concerné par :

1/ des PPRi opposables approuvés entre 2004 et 2014 : Annonay (PPRi approuvé le 30/08/2010), Ardoix (approuvé le 17/03/2004), Davézieux (PPRi approuvé le 13/02/2008), Roiffieux (PPRi approuvé le 13/02/2008), Vocance (PPRi approuvé le 13/02/2008), Limony (PPRi Approuvé le 16/10/2014), Saint-Désirat (PPRI approuvé le 28/02/2013), Serrières (PPRi approuvé le 02/09/2013) ;

2/ une étude hydraulique réalisée sur les bassins versants de la Cance et de la Deôme / Deûme et de plusieurs affluents du Rhône, dont les résultats ont été portés à la connaissance des collectivités par courrier (PAC 2021) adressé par le monsieur le préfet en date du 22 octobre 2021.

Ainsi, dans les secteurs situés dans l'emprise des zones présentant un risque d'inondation identifiée sur le règlement graphique (regroupant les PPRi et les aléas identifiés), des prescriptions visant à prendre en compte le risque d'inondation sont opposables à toutes les occupations et utilisations du sol.

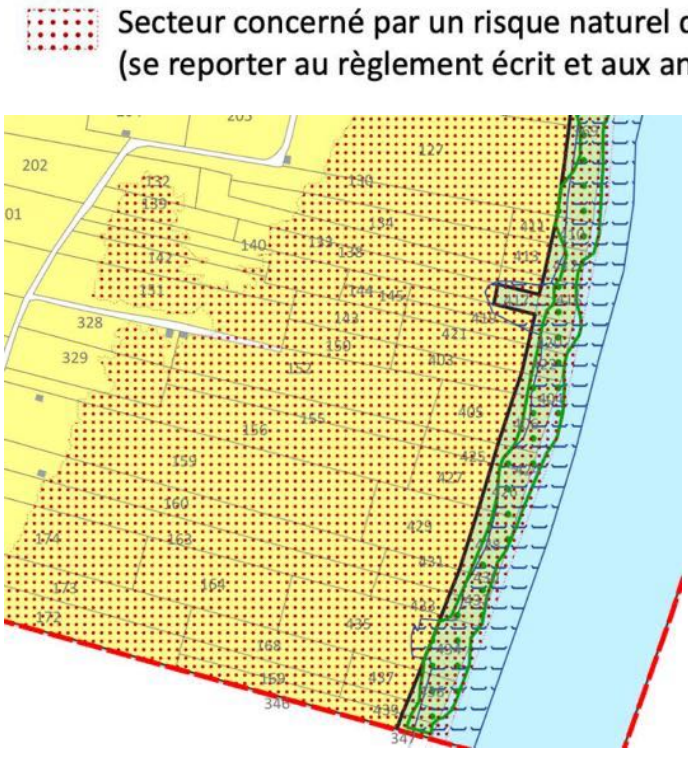
Dès lors, il sera nécessaire de se reporter à la fois :

- aux annexes du règlement pour identifier les règles/dispositions applicables sur le terrain concerné par la demande en fonction du document applicable et, le cas échéant, les cotes de référence à appliquer.
- aux annexes du PLUiH pour identifier les secteurs d'aléas concernés.

3/ des PPRi opposables approuvés en 2022 et 2023 suite à cette étude hydraulique : Boulieu-lès-Annonay (PPRi approuvé le 28/02/2023), Saint-Marcel-lès-Annonay (PPRi approuvé le 02 novembre 2022), Villevocance (PPRi approuvé le 28/02/2023). Pour ces communes, le PPRi opposable prend en compte l'étude hydraulique réalisée en 2021.

La connaissance du risque nécessite de mettre en place un dispositif règlementaire adapté. Ainsi, en concertation avec les services de l'État, un règlement transitoire est mis en place pour assurer la bonne prise en compte du risque.

Le PLUiH reporte les zones rouges et les zones inondable (aléas) sur le règlement graphique.



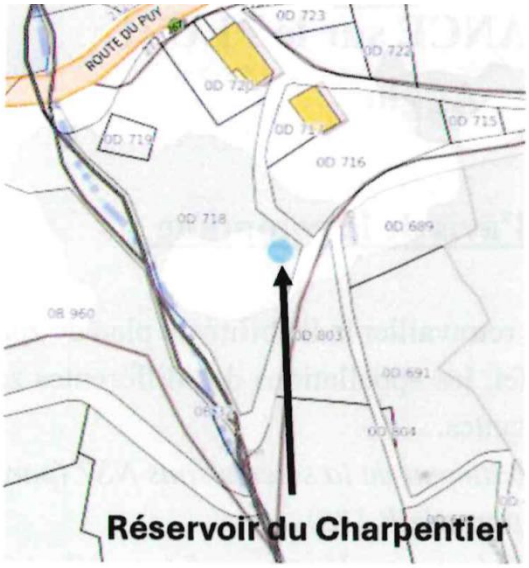
Exemple de commune concernée par un risque inondation

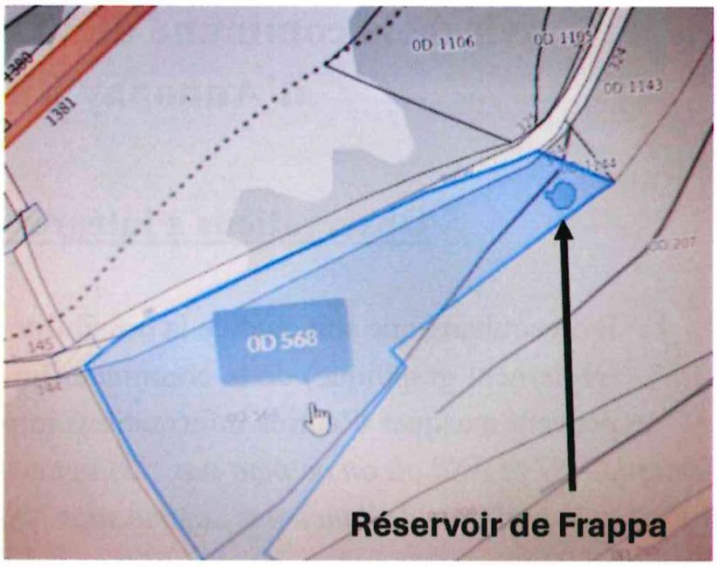
4.15 LES PÉRIMÈTRES DE RISQUE MINIER ET DE RISQUE GLISSEMENT DE TERRAINS

Les périmètres d'aléas fournis par les services de l'État sont retranscrits en annexes du PLUiH. Afin de ne pas augmenter l'exposition au risque, les nouvelles constructions et les modifications substantielles du bâti sont interdites.
Les cartes sont disponibles dans les annexes du PLUiH.

4.16 LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

A la demande de la commune de Vocance (dans son avis communal sur le PLUiH arrêté), les périmètres de protection des sources d'eau potable qui alimentent la commune, ainsi que les réservoirs. Il s'agit ici d'informations indicatives sur le plan de zonage, afin d'assurer l'information du public.





En revanche, les périmètres de protection de captages apparaissent de manière plus prescriptive dans les annexes sanitaires et les Servitudes d'Utilité Publique.

4.17 LES ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT (EBF)

L'Espace de Bon Fonctionnement (EBF) est l'espace nécessaire à un cours d'eau pour assurer l'ensemble de ses fonctions naturelles (diversité et qualité des habitats, qualité et quantité de la ressource en eau, dissipation de l'énergie de crue, transit sédimentaire, recharge nappe/rivière, etc.).

Pour le présent PLU, le périmètre EBF correspond à une zone tampon de 10m autour des polylignes des cours d'eau « Police de l'eau » du département de l'Ardèche, à laquelle sont soustraits une zone de retrait de 4m depuis l'emprise des polygones des bâtiments issus de la BDTOPO de l'IGN.

La donnée EBF n'est pas conservée sur les zones disposant d'un PPRi approuvé.

4.18 LES ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER (EPP)

Les Espaces Paysagers à Protéger (EPP) sont des éléments tels que : « haie, zone humide, cœur d'îlot, boisement ou ensemble paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental ». Cette protection répond à un motif d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (article L151-23 du Code de l'urbanisme).

La donnée des Espaces Paysagers à Protéger correspond à la donnée de la donnée de la BD Forêt produite par l'IGN. Les entités géographiques des EPP ne sont conservées que sur les zones Naturelles (N) du PLU.

https://geoservices.ign.fr/bdforet

4.19 LES ZONES HUMIDES

Comme leur nom l'indique, les zones humides sont caractérisées par la présence d'eau, qu'elle soit en surface ou dans le sol, de façon permanente ou temporaire. Ce sont des zones de transition, entre terre et eau.

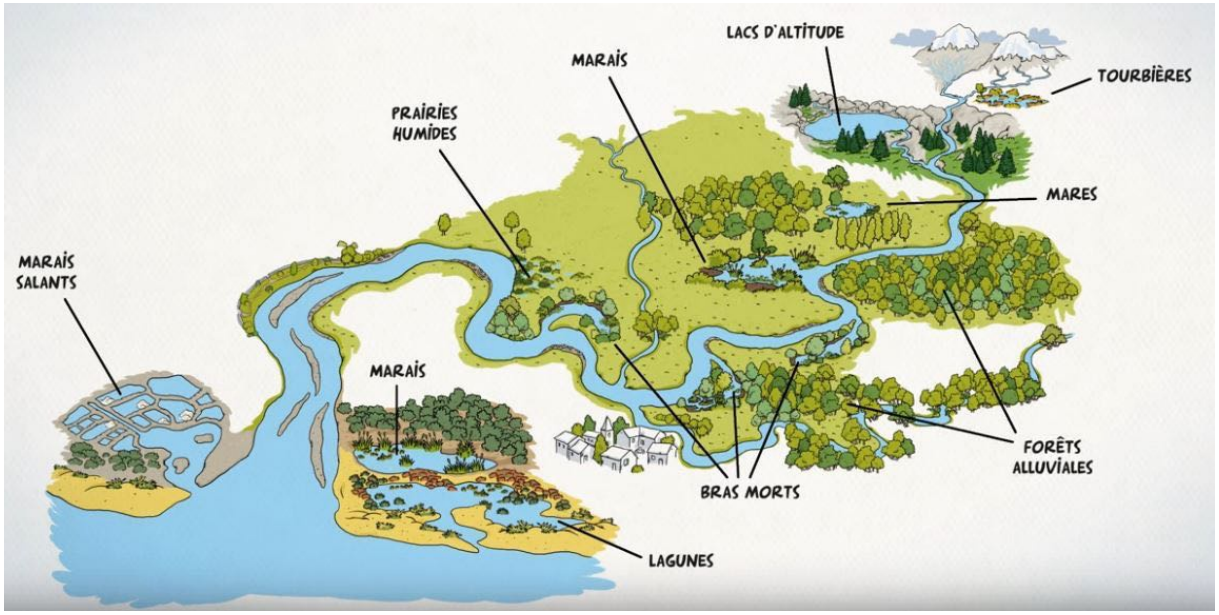
Selon l'article L211-1 du Code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Tourbières, prairies inondées, marais, prés salés, forêts alluviales ou encore mangroves, il existe de nombreuses zones humides différentes et chacune abrite d'innombrables espèces de plantes et d'animaux.

Les zones humides fournissent de multiples services utiles aux équilibres naturels et aux activités humaines :

- Rétention des eaux en période d'inondation ;
- Préservation de la ressource en eau en période de sécheresse ;
- Épuration de l'eau en particulier l'azote et le phosphore ;
- Limitation de l'érosion des sols ;
- Stockage du carbone ;
- Régulation climatique ;
- Fourniture de ressources naturelles (foin, bois, produits laitiers, poissons, viande, plantes médicinales…) ;
- Réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces.

Au-delà de ces services, les zones humides jouent également un rôle social, culturel, patrimonial et esthétique.



(extrait de Zones humides, zones utiles - AERMC, 2016)

Dans le cadre du présent PLUIH, la couche zones humides correspond à la fusion de deux sources de données :

- Un recensement de zones humides produit par le bureau d'étude Césame environnement sur la base de visites de terrain réalisées en 2011, 2012 et 2021.
- Le fichier de l'inventaire départemental des zones humides du Conservatoire des Espaces Naturels Rhône-Alpes (https://www.cen-rhonealpes.fr/les-zones-humides-de-lardeche/)

4.20 LES PELOUSES SÈCHES

Les pelouses sèches sont des formations végétales rases composées essentiellement de plantes herbacées vivaces et normalement peu colonisées par les arbres et les arbustes. Elles forment un tapis plus ou moins ouvert, sur un sol assez pauvre en éléments nutritifs et drainants. L'eau s'infiltre alors rapidement dans les couches profondes du sol, laissant en surface un substrat sec et compact. La formation d'une pelouse sèche nécessite des conditions topographiques particulières. Elle apparaîtra préférentiellement sur des surfaces en pente où l'eau ne peut stagner et où elle bénéficiera d'un éclairement intense et d'une période de sécheresse climatique ou édaphique. On y retrouve aussi, mais dans une moindre mesure, des espèces annuelles, des plantes bulbeuses, des mousses, des lichens et des petits ligneux.

La donnée utilisée dans le cadre du PLUIh provient des recensements réalisés entre 2017 et 2020 dans le cadre de l'élaboration du SCoT Rives du Rhône.



Pelouse sèche à Saint-Marcel-lès-Annonay (Source : SCoT Rives du Rhône)

03

Explication des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L151-6 que « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ». Les justifications suivantes portent donc principalement sur la cohérence des OAP avec les orientations du PADD.

Plusieurs orientations du PADD sont traduites directement dans les OAP ; Il s'agit plus particulièrement des orientations suivantes :

- **Orientation n°1** « Un projet de territoire qui valorise et s'appuie sur l'armature urbaine existante » avec ses objectifs : d'organiser le développement du territoire, de réduire la consommation d'ENAF et d'optimiser le territoire en stoppant son mitage.
- **Orientation n°2** « Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoir-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir », avec ses objectifs : d'affirmer la hiérarchie des sites économiques selon leur vocation d'accueil et leurs caractéristiques situationnelles, de conforter et accueillir les activités industrielles et de logistiques associées, d'encadrer la requalification du site commercial de la zone du Mas et renforcer son intégration paysagère
- **Orientation n°4** « Une programmation résidentielle en réponse aux besoins de diversification et de requalification de l'offre de logements » avec ses objectifs de : Permettre un développement résidentiel et socio-démographique équilibré, de diversifier l'offre d'habitat au service des parcours résidentiels et de la mixité sociale pour répondre à tous les besoins, en lien avec le bien-être et la santé des habitants,
- **Orientation n°5** « Un projet qui valorise l'identité paysagère et les spécificités du territoire, et qui met en lien la nature et la ville » et notamment « Valoriser l'identité paysagère et les singularités du territoire » avec la préservation des vues remarquables, la préservation et la mise en valeur des éléments identitaires, « Restructurer et revaloriser les paysages urbains du territoire rhodanien et de l'agglomération d'Annonay », « Valoriser les ambiances des cœurs de village et centre-ville », « Valoriser la trame verte et bleue, et les liens entre nature et ville, en cohérence avec le bien-être et la santé des habitants »,
- **Orientation n°6 «** Un projet de territoire qui protège ses ressources » et notamment l'eau et le sol
- **Orientation n°7** « Un territoire tourné vers les transitions énergétiques »

Deux familles d'OAP ont été prévues dans le cadre du PLUiH :

- **Les OAP sectorielles** : Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **Les OAP thématiques :** Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

1.1 Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à destination principale d'habitat

Le choix des sites et contenu des OAP (justification en cohérence avec le PADD)

La **limitation de la consommation d'espace constitue un des enjeux majeurs** du développement de l'urbanisation du territoire prévu au PADD du PLUiH. En effet, même si elle est en baisse, la consommation foncière de ces dernières années a été importante (de l'ordre de 28 ha/an). Pour les années à venir, elle doit baisser et s'inscrire dans la trajectoire fixée par le Scot et la loi Climat et Résilience.

Toutes les communes quelle que soit leur niveau dans l'armature urbaine du territoire (agglomérations, polarités, villages), doivent participer aux efforts de réduction de la consommation foncière.

Pour cela, il est nécessaire d'optimiser la ressource en :
- priorisant le développement urbain dans les secteurs situés à l'intérieur des enveloppes urbaines (sans extension sur les ENAF)
- appliquant dans les opérations un niveau de densité minimale à atteindre pour répondre aux orientations du PADD et aux exigences supra-communales du SCOT demandant au PLUiH d'atteindre des densités moyenne variant de 15 lgts / ha minimum à 35 lgts/ha[1].
- assurant des formes urbaines variées et globalement plus denses dans les opérations futures.

Ainsi, le PLUiH promeut des OAP dans un maximum de communes car c'est le seul outil qui permette d'obtenir une densité et des formes souhaitées.

Pour choisir les secteurs qui feront l'objet d'une OAP (à destination principale d'habitat), une **méthode** a été employée tout au long de l'étude.

Elle débute par un repérage des terrains disponibles dans l'enveloppe urbaine, qu'il s'agisse d'un potentiel de production de logements par division parcellaire, de parcelles en dent creuse ou d'espaces interstitiels plus importants.

Parmi eux, pour identifier les tènements qui pourraient faire l'objet d'une OAP, un tri a été effectué en fonction de plusieurs critères, principalement la taille des ténements, leur configuration et leur localisation.

De manière quantitative, une taille minimale de terrains d'environ 2 500 m² a été établie pour ce repérage. Cette maille se justifie, car elle permet d'imposer des opérations d'ensemble d'au minimum 3/4 logements sur les communes où la densité minimale est la plus faible.

De manière plus qualitative, ont également été repérés les ténements à enjeux, c'est-à-dire les terrains qui répondent pleinement aux objectifs du PADD et notamment celui de recentrer le développement de l'habitat dans les bourgs. Ont donc été choisis pour faire l'objet d'une OAP, par exemple :

- les tènements bien situés dans ou à proximité des centralités,
- les terrains bien connectés aux modes doux ou au bus,
- ou des terrains sur lesquels des projets ou des études urbaines sont en cours,
- ou encore, des terrains communaux où la maitrise foncière par la collectivité permettra de mettre en œuvre des projets,,...

Cette méthodologie, conjuguée aux objectifs de production du SCoT, a permis d'identifier **156 secteurs d'OAP à vocation de logements** sur le territoire (en dehors des 4 OAP qui seront à produire dans le cadre d'une procédure de modification du PLUiH lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone : Les Côtes de Vernat à Serrières, les Grangettes à Saint-Désirat, la zone 2AU centre village de Peaugres et Pré de Loume à Saint-Cyr).

En plus des objectifs de sobriété foncière, d'autres enjeux sont assignés aux OAP pour répondre au PADD. Il s'agit de la **dimension environnementale, de la qualité du cadre de vie et de la connectivité du territoire**.
C'est pourquoi, des **dispositions générales** s'appliquant aux OAP ont été définies. Elles sont à prendre en compte dans un rapport de compatibilité par les porteurs de projets concernés par un périmètre d'OAP, en plus des orientations figurant dans chaque OAP sectorielle.
Les principes des dispositions générales visent à la bonne intégration de futurs projets à leur environnement et à contribuer à l'adaptation au changement climatique des espaces urbains.

---

[1] *A noter : le DOO prévoit que « Dans les communes de moins de 500 habitants, et en-dehors du Parc du Pilat, la densité moyenne des constructions programmées dans le document d'urbanisme pourra être inférieure à 15 logements par hectare, dans la limite des plafonds fonciers résultant des densités prévues ci-avant (pas d'ouverture de foncier supplémentaire en cas de densités moindres). Dans tous les cas, la moyenne de densité devra rester supérieure à 10 logements / ha dans les communes concernées ».*

Les dispositions concernent plusieurs thématiques :

- L'habitat durable et la sobriété énergétique,
- L'éco-aménagement des espaces libres
- Le maintien de la biodiversité et la prise en compte de la trame verte et bleue
- Les mobilités actives
- La gestion des déchets
- Les accès et le stationnement
- L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu
- Les formes urbaines visées (références)

Deux types d'OAP sectorielles ont été déterminées au PLUiH :

- **Les OAP sectorielles de densité**, correspondent à des secteurs de taille suffisante pour réaliser une OAP (à partir d'environ 2 500 m^2 excepté en milieu très urbain où ce seuil peut être moindre) mais qui soit :
  - ne présentent pas d'enjeux particuliers (secteurs souvent éloignés des centralités, absence d'enjeux paysagers, contexte urbain ordinaire…). Seule l'OAP Helvétia à Serrières (en renouvellement urbain) fait l'objet d'une OAP de densité car le projet de renouvellement est en cours d'étude et ne peut être traduite en OAP avec schéma.
  - Sont situés en renouvellement urbain dans la ville d'Annonay, dans un contexte fortement urbanisé avec uniquement des enjeux d'optimisation du foncier ou de diversification des typologies de logements. Ainsi, les OAP indiquent à la fois une densité et les formes urbaines visées.

  La surface des OAP de densité varie entre 1000 m^2 à 5000 m^2. Quelques OAP de densité dépassent ce seuil comme par exemple Annonay (OAP Daniel Mercier Est sur 1 ha, mais correspondant à un site économique voué à muter au milieu de l'espace urbain.

  Ces OAP (sans schéma) définissent uniquement une densité de logements attendue à l'échelle du périmètre de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire).

  Il est rappelé que dispositions générales des OAP s'appliquent quel que soit la nature de l'OAP (sectorielle avec schéma ou sectorielle de densité) et constitueront un socle minimal déjà vertueux pour assurer leur qualité architecturale, urbaine et paysagère.

  À noter, après enquête publique, et suite aux avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, plusieurs OAP de densité ont été rajoutées afin de mieux satisfaire les obligations d'optimisation du foncier, tout en s'adaptant à la morphologie urbaine du tissu environnant.

  Au total 91 secteurs d'OAP sectorielles de densité à vocation de logements ont été inscrites au PLUiH sur le territoire, ce qui représentent 58 % des OAP à vocation résidentielle. Elles permettent de produire 901 logements soit 45 % de la production totale de logements produits par OAP.

- **Les OAP sectorielles avec Schéma**, correspondent tout d'abord à des sites de taille souvent plus importante (5 000 m^2 en moyenne) et surtout à des sites portant des enjeux de développement plus significatifs, comme par exemple des sites en centralité, des programmations mixtes, des enjeux d'espaces publics, d'organisation spatiale, de formes urbaines, de connexions viaires… Quelques OAP avec Schéma ont une superficie en dessous des 5 000 m^2 parce qu'elles sont stratégiques pour les communes comme par exemple, Rue du Moulin à Colombier-le-Cardinal, ou Centre village à Charnas, le chemin dit de la Roche à Félines, montée des Bornes à Saint-Marcel-lès-Annonay, « centre-village » à Saint-Julien-Vocance, « centre-village » à Vanosc, … qui sont toutes positionnées dans le centre village.

  Ces OAP sont composées :

  - d'un texte qui développe des éléments de constat, précise les objectifs et la programmation, et définit les principes d'aménagements dont « fonctions et morphologie urbaine », « Accès, déplacement et stationnement », « Nature en ville », « Patrimoine bâti et paysage »), ainsi que la lutte contre les risques et les nuisances, les équipements, les réseaux et les modalités d'urbanisation
  - et d'un schéma comme le prévoit l'article L151-7-5°. Il est rappelé ici que ce schéma est indicatif de l'aménagement.

Au total 65 secteurs d'OAP sectorielles avec schéma à vocation de logements ont été inscrites au PLUiH sur le territoire, ce qui représentent 42 % des OAP à vocation résidentielle. Elles permettent de produire 1093 logements soit 55 % de la production totale de logements produits par OAP.

La densité des OAP est très variable d'un site à l'autre (d'environ 10 lgts/ha à plus de 100 lgts/ha sur la ville centre) soit une densité moyenne sur l'ensemble du territoire d'ARA de 27 logements / ha. A l'arrêt du projet, la densité moyenne générale sur le territoire d'ARA s'établissait à 29 logements / ha. Après l'enquête publique pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, l'ajout de nombreuses OAP de densité sur des secteurs interstitiels, a conduit à une réduction de la densité moyenne. Toutefois, l'apport de nouvelles OAP de densité permet malgré tout d'optimiser le foncier disponible.

La densité moyenne varie aussi en fonction des typologies de communes :

- pour les communes d'agglomération, la densité moyenne s'établit à 34 lgts/ ha (35 lgts/ ha à l'arrêt du projet),
- pour les communes des polarités locales, 27 lgts/ ha (28 lgts/ ha à l'arrêt du projet),
- pour les pour les communes du plateau, 18 lgts/ ha (20 lgts/ ha à l'arrêt du projet),
- pour les communes de la côtière rhodanienne, 15 lgts/ ha (16 lgts/ ha à l'arrêt du projet),
- pour les communes du Massif du Pilat, 14 lgts/ ha,
- pour les communes de la Vocance, 14 lgts/ ha,

Pour une meilleure lisibilité des OAP et une cohérence d'ensemble, une légende commune à toutes les AOP a été définie.

Elle s'organise par thèmes qui répondent aux orientations du PADD :

- **La typologie des constructions** avec notamment des dispositions relatives aux formes d'habitat attendues en fonction des densités
- **L'organisation des mobilités et des accès** avec notamment les principes de desserte, les cheminements piétonniers à maintenir ou à créer, les espace de stationnement, les interdictions d'accès…
- **La préservation de l'environnement et des paysages** avec des dispositions relatives à espaces boisés existants à préserver, des haies ou alignements d'arbres à créer, des zones de corridors à valoriser, l'inscription des constructions dans la pente, des espaces publics ou espaces verts partagés à créés, …
- **La préservation du patrimoine** : des murs et murets à préserver, du patrimoine bâti à valoriser, des vues à préserver…

A noter, toutes les OAP sont inscrites dans un **échéancier prévisionnel** sur la durée de 15 ans du PLUiH en application de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Cet échéancier se présente sous forme d'un tableau dans chaque OAP fixant une période d'aménagement de l'opération à court (0-5 ans), moyen (6-10 ans) et long terme (11-15 ans) comptée à partir de l'approbation du projet de PLUiH. Ces périodes ont été définies en lien avec les communes lors des ateliers de travail. Elles prennent en compte différents critères que sont par exemple la dureté foncière, les besoins de lisser l'arrivée de nouveaux habitants sur une commune pour notamment adapter les équipements scolaires de la commune, l'éloignement du site par rapport au centralités (priorité aux sites les plus proches)..

A noter, certaines OAP de densité ne disposent pas d'échéancier prévisionnel car elles portent sur une très faible production de logement. Dans les calculs, elles ont été classées d'office dans la période 0-5 ans (ces OAP pouvant être aménagées rapidement).

		CAPACITÉ DE L'OAP					ECHEANCE			TYPE D'OAP	
		Potentiel nb logements OAP	Surface OAP entière (m2)	Surface constructible de l'OAP (m2)	Densité (log/ha)	Typologie (individuel, individuel accolé, intermédiaire, collectif)	**1 à 5 ans**	6 à 10 ans	11 à 15 ans	densité	schéma
Agglomération d'Annonay	Annonay	**800**	**230240**	**230240**	**35**	NA					
	RUE VICTOR HUGO EST	11	4438	4438	25	individuel accolé/intermédiaire	11				11
	VISSENTY SUD	80	23167	23167	35	individuel accolé/intermédiaire	80				80
	SUD GENDARMERIE	20	6045	6045	33	collectif	20				20
	BEAUREGARD	75	19305	19305	39	collectif	75				75
	LES PILLES	18	9966	9966	18	intermédiaire	18				18
	VARAGNES	100	33291	33291	30	individuel accolé à collectif	40	60			100
	CHEMIN CHARLES GRIS	25	4233	4233	59	collectif	25			25	
	ANCIENNE GENDARMERIE	14	1054	1054	133	collectif	14			14	
	SAINT EXUPÉRY	20	3818	3818	52	collectif	20			20	
	CHEMIN DE CHARLIEU	20	4698	4698	43	intermédiaire/collectif	20			20	
	RUE CAPITAINE DE CANSON	45	2403	2403	187	collectif	45			45	
	RUE SADI CARNOT	30	1937	1937	155	intermédiaire/collectif	30			30	
	ALLÉE CHABANEL EST	6	6483	6483	9	individuel accolé à collectif	6			6	
	RUE ÉLISE AVENAS	6	4628	4628	13	intermédiaire/individuel accolé	6			6	
	VISSENTY - RUE DE LA FONTAINE	8	4008	4008	20	individuel accolé	8			8	
	VISSENTY - RUE PIERRE DE COUBERTIN	6	6047	6047	10	individuel accolé à collectif	6			6	
	MOULIN BETHENOD	25	8106	8106	31	intermédiaire	25			25	

	CAPACITÉ DE L'OAP					ECHEANCE			TYPE D'OAP	
	Potentiel nb logements OAP	Surface OAP entière (m2)	Surface constructible de l'OAP (m2)	Densité (log/ha)	Typologie (individuel, individuel accolé, intermédiaire, collectif)	**1 à 5 ans**	6 à 10 ans	11 à 15 ans	densité	schéma
CHEMIN DE PRADE	15	4709	4709	32	intermédiaire/individuel accolé	15			15	
RUE PIERRE DE COUBERTIN	6	5959	5959	10	individuel accolé	6			6	
CHEMIN DE CHATINAIS	7	7769	7769	9	intermédiaire/individuel accolé	7			7	
VISSENTY NORD OUEST	6	2104	2104	29	individuel accolé	10			6	
CHEMIN DES PERRIÈRES	12	3776	3776	32	collectif	12			12	
AVENUE STALINGRAD	20	4004	4004	50	collectif	20			20	
AVENUE JEAN JAURÈS	35	3597	3597	97	collectif	35			35	
RUE DE L'HOTEL DE VILLE	30	2754	2754	109	collectif	30			30	
AVENUE MARC SEGUIN	20	2017	2017	99	collectif	20			20	
VISSENTY NORD	4	4352	4352	9	individuel groupé	4			4	
ANCIEN CONSERVATOIRE	10	1445	1445	69	collectif	10			10	
DANIEL MERCIER OUEST	20	4437	4437	45	collectif	20			20	
DANIEL MERCIER EST	40	10832	10832	37	collectif	40			40	
COTE BARLET	15	6858	6858	22	individuel accolé/intermédiaire	15			15	
CHEMIN DE LA MUETTE	16	4500	4500	36	intermédiaire/collectif	16			16	
CHEMIN DE PORTE BROC	17	8500	8500	20	individuel accolé	17			17	
CHEMIN DE LA CROZE	18	9000	9000	20	individuel accolé	18			18	
Boulieu-lès-Annonay	**128**	**47803**	**47803**	**27**	NA					
LES EPALAS	45	11899	11899	38	individuel accolé/intermédiaire	45				45
CROIX ROUGE	18	7197	7197	25	individuel accolé/intermédiaire	18				18

	CAPACITÉ DE L'OAP					ECHEANCE			TYPE D'OAP	
	Potentiel nb logements OAP	Surface OAP entière (m2)	Surface constructible de l'OAP (m2)	Densité (log/ha)	Typologie (individuel, individuel accolé, intermédiaire, collectif)	**1 à 5 ans**	6 à 10 ans	11 à 15 ans	densité	schéma
LES AUCHES	50	18148	14382	35	intermediaires/collectifs	50				50
CAMILLE DE MONGOLFIER	4	2237	2237	18	individuel groupé	4			4	
TERRAIN MOREL	5	3322	3322	15	individuel/individuel accolé	5			5	
CHEMIN DES PEYRIÈRES	6	5000	5000	12	individuel/individuel accolé	6			6	
Davezieux	**183**	**49312**	**49312**	**37**	NA					
RUE DE LA LOMBARDIÈRE	**30**	4867	4867	62	collectif	30				30
RUE DE TARTAVEL OUEST	18	5737	5737	31	intermédiaire/collectif	18				18
RUE DE VERNOSC	11	1820	1820	60	collectif	11				11
RUE DE LA REPUBLIQUE	40	9132	9132	44	individuel accolé/intermédiaire	40				40
TARTAVEL	25	5942	5942	42	individuel accolé à collectif	25				25
RUE DU LAVOIR	6	2994	2994	20	individuel accolé/intermédiaire	6			6	
CENTRE BOURG	12	2086	2086	58	collectif	12			12	
RUE DES ASSOMPTIONNISTES	11	6200	6200	18	individuel accolé/intermédiaire	11			11	
RUE DU COMMUNAL	16	4234	4234	38	collectif	16			16	
CHANTEBISE	10	2800	2800	36	collectif	10			10	
CHEMIN DES CHATAIGNIERS	4	3500	3500	11	individuel/individuel accolé	4			4	
Roiffieux	**167**	**52461**	**52461**	**32**	NA					
RUE DE LA CROIX DES TOURS SUD	10	2271	2271	44	intermediaires/collectifs	10				10
ROUTE DE LA CHAMOTTE - ROUTE DE LA GARDE	12	5318	5318	23	individuel/individuel accolé	12				12

		CAPACITÉ DE L'OAP					ECHEANCE			TYPE D'OAP	
		Potentiel nb logements OAP	Surface OAP entière (m2)	Surface constructible de l'OAP (m2)	Densité (log/ha)	Typologie (individuel, individuel accolé, intermédiaire, collectif)	**1 à 5 ans**	6 à 10 ans	11 à 15 ans	densité	schéma
	RUE DE LA CROIX DES TOURS NORD	15	3755	3755	40	intermediaires/collectifs	15				15
	FRANGE OUEST- CHEMIN DE LA PLAINE	35	8705	8705	40	individuel groupé		35			35
	FRANGE OUEST - CHEMIN DE L'AUVERGNAT	60	12961	12961	46	intermediaires/collectifs	60				60
	RUE DE L'AUVERGNAT	10	4269	4269	23	individuel accolé/intermédiaire	10			10	
	ROUTE DE BRAMFRAN	10	3927	3927	25	individuel accolé/intermédiaire	10			10	
	LES TOUTS	8	6255	6255	13	individuel accolé	8			8	
	ROUTE DE LA GARDE - CHEMIN DU COTEAU	7	5000	5000	14	individuel/individuel accolé	7			7	
	Sous Total	***1 278***	***379 816***	***376 050***	***34***	***NA***					
Polaritéés locales	**Peaugres**	**96**	**67 989**	**43 933**	**22**	NA					
	RUE DE LA FONTANAS	7	5 670	5 670	12	individuel	7			7	
	CHEMIN DES BIERATS	20	7 950	7 950	25	collectif/individuel accolé		20			20
	LE VILLAGE	43	34 698	10 642	40	petits collectifs/intermédiaire	28	2	13		43
	IMPASSE DE LA CHAUX	3	2 528	2 528	12	individuel/individuel accolé	3			3	
	ROUTE DE MARCLAN	5	4 210	4 210	12	individuel/individuel accolé	5			5	
	ROUTE DE LA BESSE	4	2 897	2 897	14	individuel/individuel accolé	4			4	
	IMPASSE DES VARENNES	4	3 007	3 007	13	individuel/individuel accolé	4			4	
	ROUTE DE BÉGUT	3	2 510	2 510	12	individuel/individuel accolé	3			3	
	LA NOHERIE	4	3 179	3 179	13	individuel/individuel accolé	4			4	
	ROUTE DU FOND DE LA SOMME	3	1 340	1 340	22	individuel/individuel accolé	3			3	

		CAPACITÉ DE L'OAP					ECHEANCE			TYPE D'OAP	
		Potentiel nb logements OAP	Surface OAP entière (m2)	Surface constructible de l'OAP (m2)	Densité (log/ha)	Typologie (individuel, individuel accolé, intermédiaire, collectif)	**1 à 5 ans**	6 à 10 ans	11 à 15 ans	densité	schéma
	Quintenas	**65**	**38 295**	**30 089**	**22**	NA					
	LA TERRASSE	45	22 322	20 000	23	collectif/intermédiaire/groupé	21	24			45
	CHEMIN DE SINFONTS	3	4 483	4 483	7	individuel			3	3	
	PETIT CLOS	12	7 522	1 638	73	petits collectifs/intermédiaire	12				12
	PELISSAC	5	3 968	3 968	13	individuel/individuel accolé		5		5	
	Serrières	**60**	**4 867**	**4 867**	**123**	NA					
	GENDARMERIE	12	1 492	1 492	80	collectif	12			12	
	HELVETIA	48	3 375	3 375	142	collectif		48		48	
	Villevocance	**54**	**23 401**	**23 401**	**23**	NA					
	MONTÉE DE SAUVION AVAL	4	1963	1963	20	individuel accolé / intermédiaire	4				4
	CHEMIN DE LA PLAINE	10	5840	5840	17	individuel accolé	10				10
	RUE DES PRES PELOUX	16	3500	3500	46	collectif	16				16
	RUE DE LA LIBÉRATION 2	7	2693	2693	26	individuel accolé / intermédiaire	7			7	
	RUE DE LA LIBÉRATION 1	12	5005	5005	24	individuel accolé / intermédiaire	12			12	
	CHEMIN DE POINTAS	5	4400	4400	12	individuel	5			12	
	Sous Total	***275***	***134 552***	***102 290***	***27***	***NA***					
Plateau d'Annonay	Ardoix	**35**	**22320**	**20439**	17	NA					
	LES AUCHES	7	3 219	3 219	22	individuel accolé		7			7
	RUE DE LA CROISETTE	15	7 407	7 407	20	individuel/individuel accolé			15		15
	CORMES	4	2 995	2 995	13	individuel/individuel accolé	4			4	

	CAPACITÉ DE L'OAP					ECHEANCE			TYPE D'OAP	
	Potentiel nb logements OAP	Surface OAP entière (m2)	Surface constructible de l'OAP (m2)	Densité (log/ha)	Typologie (individuel, individuel accolé, intermédiaire, collectif)	**1 à 5 ans**	6 à 10 ans	11 à 15 ans	densité	schéma
THOUÉ	2	3 751	1 870	11	individuel/individuel accolé	2				2
PISSERATES	3	2 269	2 269	13	individuel/individuel accolé	3			3	
JEU DE BOULE NORD	4	2 679	2 679	15	individuel/individuel accolé	4			4	
Bogy	**17**	**12111**	**11111**	15	NA					
LE LAC	6	5 315	4 315	14	individuel		6		6	
LA BUISSOUNA	8	4 336	4 336	18	individuel/individuel accolé	8			8	
CHEMIN DE LA VERNAS	3	2 460	2 460	12	individuel/individuel accolé	3			3	
Colombier Le Cardinal	**3**	**1851**	**1200**	25	NA					
RUE DU MOULIN	3	1 851	1 200	25	individuel		3			3
Saint-Clair	**4**	**2221**	**2221**	18	NA					
RUE DES CERISIERS	4	2221	2221	18	individuel accolé/intermédiaire	4			4	
Saint-Cyr	**18**	**12226**	**12226**	15	NA					
LES ABRICOTIERS	4	5033	5033	8	individuel accolé	4			4	
FOUTENOUILLE	14	7193	7193	19	individuel accolé	4		10		14
Saint-Marcel-lès-Annonay	**64**	**32069**	**32069**	20	NA					
MONTÉE DE LA CRAZE	10	2574	2574	39	collectif	10				10
MONTEE DES BORNES	9	2428	2428	37	collectif	9				9
RUE DES COTEAUX DE CHALAMAS	5	3212	3212	16	individuel	5				5
AVENUE DU VIVARAIS	4	2795	2795	14	individuel accolé	4				4
RUE JOANNARD	2	1000	1000	20	individuel	2			2	

	CAPACITÉ DE L'OAP					ECHEANCE			TYPE D'OAP	
	Potentiel nb logements OAP	Surface OAP entière (m2)	Surface constructible de l'OAP (m2)	Densité (log/ha)	Typologie (individuel, individuel accolé, intermédiaire, collectif)	**1 à 5 ans**	6 à 10 ans	11 à 15 ans	densité	schéma
ROUTE DE MONTLEVIER	4	1858	1858	22	individuel accolé		4			4
RUE MATHIEU GAY	8	2441	2441	33	collectif/individuel accolé			8	8	
RUE DES ACCACIAS	11	7823	7823	14	individuel accolé	11			11	
ROUTE DES RAPAU	5	3338	3338	15	individuel accolé		5		5	
CHEMIN DES ROCHES	6	4600	4600	12	Individuel/individuel groupé	6				
Savas	**16**	**6525**	**6525**	25	NA					
CENTRE-VILLAGE	16	6525	6525	25	individuel	16				16
Talencieux	**30**	**18420**	**18420**	16	NA					
RUE DES VIGNES	15	7140	7140	21	collectif/intermédiaire/individuel pur et groupé	15				15
BALAIS	4	2111	2111	19	individuel/individuel accolé	4			4	
RAMEAUX OUEST	4	2888	2888	14	individuel/individuel accolé	4			4	
RAMEAUX EST	3	3796	3796	8	individuel/individuel accolé	3			3	
PRÉ DE LA COTE	4	2485	2485	16	individuel/individuel accolé	4			4	
Thorrenc	**12**	**7888**	**7888**	15	NA					
OZAS	12	7888	7888	15	individuel/individuel accolé	12			12	
Vernosc-lès-Annonay	**66**	**34325**	**34325**	19	NA					
COTE GRAND	15	7296	7296	21	individuel accolé		15			15
ROUTE DE LA GARE	8	3983	3983	20	collectif			8		8
LES MELZASSES	10	5439	5439	18	individuel accolé/intermédiaire		10			10
RUE DU PLANTAS	12	3429	3429	35	collectif		12			12

		CAPACITÉ DE L'OAP					ECHEANCE			TYPE D'OAP	
		Potentiel nb logements OAP	Surface OAP entière (m2)	Surface constructible de l'OAP (m2)	Densité (log/ha)	Typologie (individuel, individuel accolé, intermédiaire, collectif)	**1 à 5 ans**	6 à 10 ans	11 à 15 ans	densité	schéma
	SUC DE VILLEFRANCHE	5	3170	3170	16	individuel/individuel accolé	5			5	
	LES PLANTAS	8	6268	6268	13	individuel/individuel accolé	8			8	
	LE MOURIO	4	2840	2840	14	individuel/individuel accolé	4			4	
	CHANLAS	4	1900	1900	21	individuel/individuel accolé	4			4	
	Sous Total	***265***	***149 956***	***146 424***	***18***	***NA***					
Côtière Rhodanienne	Charnas	**22**	**16534**	**15488**	14	NA					
	CENTRE VILLAGE RUE PRINCIPALE	3	1 190	1 190	25	individuel accolé		3			3
	CENTRE VILLAGE LES LITTES EST	6	2 399	2 399	25	intermédiaire		6			6
	CENTRE VILLAGE RUE DES FRUITIERS	6	6 446	5 400	11	individuel accolé		6			6
	ROUTE DES LITTES	7	6 499	6 499	11	individuel	7				7
	Félines	**48**	**29531**	**29531**	16	NA					
	VAUDINET	18	7 493	7 493	24	individuel accolé/intermédiaire	18				18
	GUILHOTS / VIERON	11	6 321	6 321	17	individuel accolé	11				11
	LES GRANDS PRES	5	5 010	5 010	10	individuel		5			5
	CHEMIN DIT DE LA ROCHE	2	1 507	1 507	13	individuel			2		2
	LES MILHOTS	5	3 660	3 660	14	individuel/individuel accolé		5		5	
	VIVIER NORD	3	2 373	2 373	13	individuel/individuel accolé	3			3	
	VIVIER SUD	4	3 167	3 167	13	individuel/individuel accolé	4			4	
	Limony	**12**	**7657**	**7657**	16	NA					

		CAPACITÉ DE L'OAP					ECHEANCE			TYPE D'OAP	
		Potentiel nb logements OAP	Surface OAP entière (m2)	Surface constructible de l'OAP (m2)	Densité (log/ha)	Typologie (individuel, individuel accolé, intermédiaire, collectif)	**1 à 5 ans**	6 à 10 ans	11 à 15 ans	densité	schéma
	ARCOULES / MERLAN	4	2 417	2 417	17	individuel accolé			4	4	
	ARCOULES	8	5 240	5 240	15	individuel/individuel accolé	8			8	
	LE VILLAGE RU										
	Saint-Désirat	**15**	**10322**	**10322**	15	NA					
	LES GOURDANES	4	2 919	2 919	14	individuel			4	4	
	LES GRANGES	4	2 933	2 933	14	individuel			4	4	
	MASSON SUD	7	4 470	4 470	16	individuel/individuel accolé	7			7	
	Sous Total	***97***	***64 044***	***62 998***	***15***	***NA***					
Massif du Pilat	Brossainc	**5**	**3413**	**3200**	16	NA					
	RUE DU PUITS	5	3 413	3 200	16	individuel accolé			5		5
	Saint-Jacques d'Atticieux	**10**	**7568**	**7568**	13	NA					
	LES CONDAMINES	3	2 876	2 876	10	individuel		3		3	
	LES PONTINS	7	4 692	4 692	15	individuel		7			7
	Vinzieux					NA					
	PAS D'OAP					NA					
	Sous Total	***15***	***10 981***	***10 768***	***14***	***NA***					
Vocance	Monestier					NA					
	PAS D'OAP HABITAT					NA					
	Saint Julien Vocance	**6**	**3054**	**3054**	20	NA					
	Centre-Village	6	3054	3054	20	individuel accolé	6				6

		CAPACITÉ DE L'OAP					ECHEANCE			TYPE D'OAP	
		Potentiel nb logements OAP	Surface OAP entière (m2)	Surface constructible de l'OAP (m2)	Densité (log/ha)	Typologie (individuel, individuel accolé, intermédiaire, collectif)	**1 à 5 ans**	6 à 10 ans	11 à 15 ans	densité	schéma
	Vanosc	**22**	**13604**	**13604**	16	NA					
	CENTRE-VILLAGE	7	3210	3210	22	individuel accolé	7				7
	ENTRÉE DU VILLAGE	7	4722	4722	15	intermédiaire	7				7
	RUE DES BURDIGNES	8	5672	5672	14	individuel accolé		8		8	
	Vocance	**16**	**13879**	**13879**	12	NA					
	RUE SAINT-MICHEL - ROUTE d'ANNONAY	4	8713	8713	5	individuel accolé / intermédiaire	4				4
	ROUTE DU PUY	6	3103	3103	19	individuel accolé	6				6
	TREVOTTES	6	2063	2063	29	individuel accolé / intermédiaire	6				6
	Sous Total	***44***	***30 537***	***30 537***	***14***	NA					
	TOTAL	**1 974**	**769 886**	**729 067**	**27**	**NA**	1603	299	76	903	1078

1.2 Les secteurs de développement (justification en cohérence avec le règlement graphique)

Pratiquement toutes les communes du territoire sont concernées par une ou plusieurs OAP.
Seule la commune de Vinzieux ne dispose pas d'OAP. Les capacités de construction inscrites au projet de PLUiH dans les dents creuses (auxquelles sont ajoutées les autorisations d'urbanisme délivrées depuis novembre 2019 et non encore construites – « coups partis »), sont suffisantes pour atteindre les objectifs de production de logements assignés à la commune. Aucun nouveau secteur de projet n'est donc retenu. De plus, il ne reste plus dans le tissu urbain de secteur de taille suffisante pour justifier d'une nouvelle OAP.

La ville centre

La densité moyenne minimale attendue pour la ville d'Annonay est de 35 logements par hectare. C'est ce chiffre que cherchera à atteindre les OAP en moyenne. De plus, Annonay doit réaliser environ 1450 logements sur la durée du PLUiH (valeur plancher fixée par le SCoT). Hors OAP, environ 600 à 650 logements ont été évalués via l'analyse du potentiel de densification ou en petites extensions s'appuyant sur des limites claires d'urbanisation. Notamment, les sites de renouvellement urbain des friches de la Cance ont été pris en compte. Toutefois, la collectivité souhaite se laisser la possibilité des futures occupations du sol dans le cadre de projets de réhabilitation futurs (partie logements mais aussi potentiellement commerces ou services, ou économie) : ainsi, il n'est pas prévu d'OAP sur ces friches.



Friches de la Cance

Ainsi, les OAP doivent être en capacité de permettre la réalisation d'environ 800 logements pour atteindre les objectifs du SCoT.

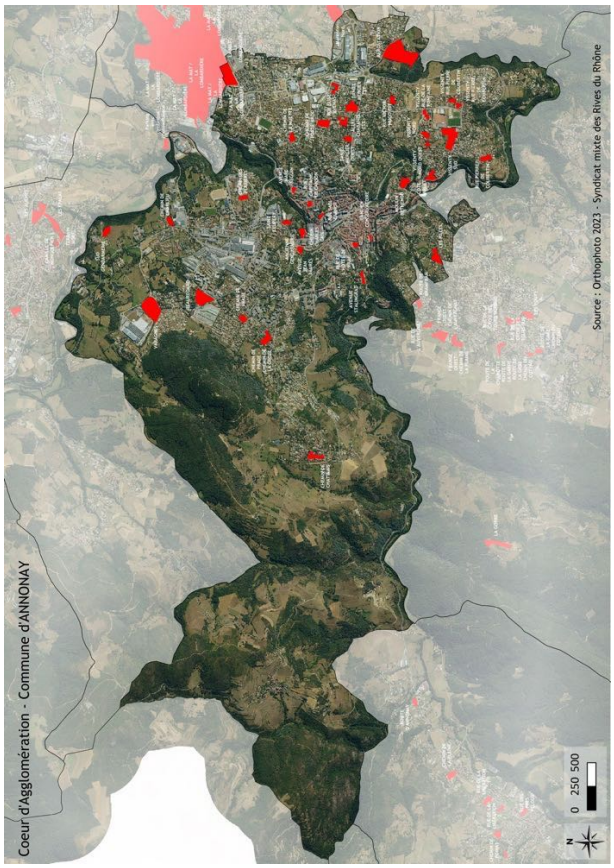
33 OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH, dont :

- 22 OAP en intensification urbaine (en densification des espaces déjà urbanisés), répondant à l'objectif de recentrage des espaces de développement au plus près des services du quotidien, et dans l'enveloppe urbaine existante.
- 11 OAP en extension urbaine avec des objectifs de densification

Les OAP en intensification urbaine sont quasi exclusivement sous la forme d'OAP de densité puisque les enjeux d'inscription dans la trame urbaine sont plus limités (espaces déjà insérés dans la ville). Pour rappel, les dispositions générales des OAP s'appliquent aussi sur ces sites.

De manière générale, les OAP ont été établies en cohérence avec le modèle de développement retenu :

- remobiliser le patrimoine bâti existant
- préserver les richesses paysagères, patrimoniales et agri-environnementales et les valoriser comme des atouts pour le cadre de vie
- optimiser l'utilisation de l'espace nécessaire aux besoins (logement, économie, équipements), en rapprochant les habitants et les services du quotidien.



Les sites d'OAP en extension visent systématiquement à diversifier les formes urbaines par rapport au contexte environnant. L'OAP des Pilles présente une densité relativement faible de 20 logements/ha, compte-tenu de sa localisation et de son accessibilité contrainte (réseau viaire). De plus, il convient de noter qu'Annonay doit s'inscrire dans **une démarche de renforcement de son attractivité résidentielle.** Le recentrage de l'urbanisation de la communauté d'agglomération sur le cœur urbain et les polarités doit aussi s'accompagner avec une diversification de l'offre en logement pur répondre aux différents besoins. C'est la raison pour laquelle les OAP vont rechercher une densité moyenne de 35 logements/ha, avec certaines OAP très denses et des OAP de densité plus intermédiaires, avec des produits type individuels groupé ou intermédiaires, qui correspondent à une certaine offre qui se retrouvait le plus souvent sur des communes périphériques, dont le développement setra plus limité.

Les OAP permettent d'atteindre les 800 logements, avec une densité moyenne de 36 logements/ha.

nom	surface _ha	nombre total de logement	% LLS
CHEMIN DE CHARLIEU	0,47	20	
AVENUE JEAN JAURÈS	0,36	35	
CHEMIN DES PERRIÈRES	0,37	12	
RUE DE LA CROISETTE	0,64	8	
RUE DE L'HOTEL DE VILLE	0,27	30	
RUE CAPITAINE DE CANSON	0,24	50	40%
RUE SADI CARNOT	0,2	30	
AVENUE MARC SEGUIN	0,2	20	
CHEMIN CHARLES GRIS	0,42	25	
ANCIENNE GENDARMERIE	0,1	10	
ALLÉE CHABANEL EST	0,65	6	

RUE ÉLISE AVENAS	0,46	6	
SAINT EXUPÉRY	0,37	20	
RUE VICTOR HUGO EST	0,45	12	
VISSENTY – RUE DE LA FONTAINE	0,4	8	
VISSENTY – RUE PIERRE DE COUBERTIN	0,6	12	
VISSENTY – NORD OUEST	0,21	5	
VISSENTY – NORD	0,43	10	
MOULIN BETHENOD	0,63	25	
VISSENTY – SUD	2,31	80	30%
SUD GENDARMERIE	0,59	12	
CHEMIN DE PRADE	0,47	15	
RUE PIERRE DE COUBERTIN	0,6	6	
BEAUREGARD	1,95	75	30%
AEROSTATION	5,57	0	
CHEMIN DE CHATINAIS	0,78	8	
LES PILLES	0,9	**18**	
ANCIEN CONSERVATOIRE	0,14	10	
AVENUE STALINGRAD	0,4	**20**	100%
VARAGNES	3,33	**100**	20%
COTE BARLET	0,68	**15**	
DANIEL MERCIER OUEST	0,44	20	
DANIEL MERCIER EST	1	40	25%
CHEMIN DE LA MUETTE	0,45	16	
CHEMIN DE PORTE BROC	0,85	17	
CHEMIN DE LA CROZE	0,90	18	

TOTAL :

- 800 logements
- 23 ha
- Densité moyenne de 35 logements/ha

À noter ques les servitudes de mixité sociale permettent d'atteindre les objectifs du POA, avec environ 10% de logement social dans la production nouvelle de logemlent. Cela permettra de meix équilibrer le parc de logement de la commune, qui est déjà bien dotée en la matière.

Les communes du cœur d'agglomération

Dans les communes d'agglomération, la densité moyenne minimale attendue est de 35 logements par hectare. C'est ce chiffre que cherchera à atteindre les OAP en moyenne.

BOULIEU-LÈS-ANNONAY

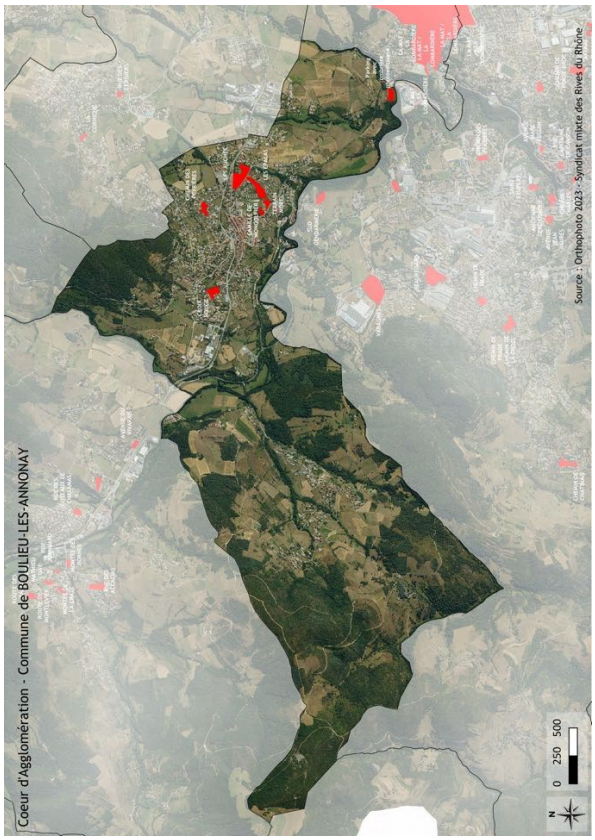
Six OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH.

Elles permettent la production de 128 logements soit 70% de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire). A noter : certaines OAP ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme d'ores et déjà été délivrées.

Au global, les OAP sont compatibles avec la densité minimale imposée au PADD* et comprennent des parts importantes de logement social.

* La densité moyenne à l'arrêt projet respectait 35 logements/ha. Il a été demandé par le syndicat mixte du SCoT des Rives du Rhône ainsi que par les services de l'État d'intégrer une nouvelle OAP (chemin des Peyrières) même si la configuration ne permet pas d'atteindre une densité de 35 logements/ha. Ainsi la densité gloable à l'approbation est plutôt de 30 logements/ha, mais restant dans la marge de compatibilité.

Pour rappel, la densité moyenne des OAP sur les communes du cœur d'agglomération est de 34 logements/ha, soit la densité demandée par le SCoT.



site	superficie	densité cible	nbr logt	%LLS	LLS
Epalas	1,18	40	45	40%	18
Camille de Mongolfier	0,21	20	4		
Croix rouge	0,7	25	18	30%	6
Terrain Morel	0,28	20	5		
Les Auches	1,40	35	50	40%	18
Chemin des Peyrières	0,50	12	6		
total	**4,40**		**128**		42

densité moyenne : 30 logements/ha

DAVÉZIEUX

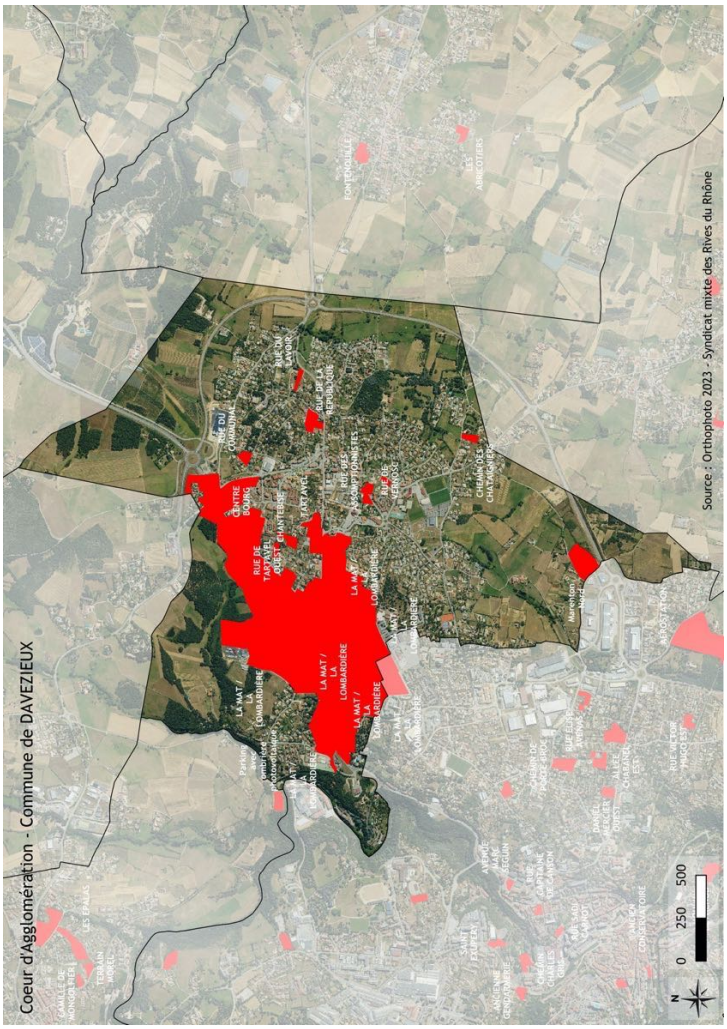
Onze OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH.

Elles permettent la production de 183 logements soit 70 % de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).

Cet effort de maitrise de la production des futurs logements s'explique en partie par la nécessaire accentuation de la diversification de l'offre en logement. En effet, malgré une production importante d'habitat collectif ces dernières années, l'habitat individuel représentait encore plus de 73% du parc de logements sur la commune. Il y a donc une nécessité de produire plus d'habitat collectif pour permettre un véritable parcours résidentiel et répondre aux différents besoins.

Il s'agit ici d'une situation différente de la ville d'Annonay, où une diversification est attendue y compris avec de l'individuel dense ou de l'intermédiaire (rappel : 2/3 des logements sur Annonay sont des logements collectifs). C'est la raison pour laquelle la densité moyenne des OAP est plus importante sur Davézieux.

De plus, la commune ne compte aujourd'hui qu'une faible part de logement social, malgré une croissance démographique soutenue. Dans une optique à long terme d'application de la loi SRU sur son territoire, la commune doit encclencher dès à présent une politique de développement du logement social. Cela passe par des servitudes de mixié sociale au sein des programmes privés et donc d'une certanie densité pour assurer l'équilibre des opérations.



site	superficie	densité cible	nbr logt	%LLS	LLS
rue de la République	0,9	40	40	50%	20
Tartavel	0,6	50	25	50%	12
Tartavel Ouest	0,57	40	18	100%	18
Centre-bourg	0,2	60	12	50%	6
rue de la Lombardière	0,48	60	30	50%	16
rue de Vernosc	0,18	60	12	50%	6
rue du Lavoir	0,3	20	6		
rue du Communal	0,42	35	16	50%	8
rue des Assomptionnistes	0,35	20	7		
Chantebise	0,28	35	10	50%	5
Chemin des Chataigniers	0,35	12	4		
total	**4,93**		**180**		91

densité moyenne : 37 logements/ha

ROIFFIEUX

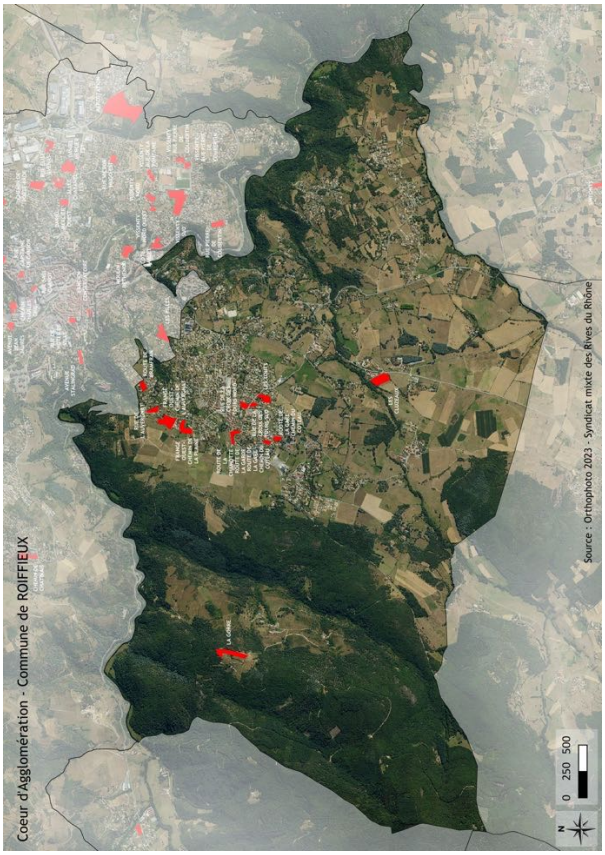
Neuf OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH.

Elles permettent la production de 167 logements soit 75% de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).

Cet effort de maitrise de la production des futurs logements s'explique par la volonté communale d'organiser la production de logement de telle façon à ce qu'elle participe à la dynamique du centre-bourg (rue de l'Auvergnat, …). Couplé aux OAP du centre-bourg (route de la Croix des Tours, …), le développement urbain de Roiffieux permettra de sécuriser les commerces et services de proximité.

Deux OAP présentent des densités importantes (environ 50. Logements/ha), afin d'atteindre une programmation suffisamment importante pour intégrer les objectifs de logement social. Définis au POAH.

L'OAP des Touts présente quant à elle une densité plus faible, puisque elle correspond à des divisions parcellaires de terrains déjà bâtis (mais de taille suffisamment importante pour être apparentée à un ENAF), et la densité demandée doit rester compatible avec les capacités de l'accès.



site	superficie	densité cible	nbr logt	%LLS	LLS
route de la Croix des Tours Nord	0,38	40	15	0%	0
route de la Croix des Tours Sud	0,23	40	10	0%	0
route de la Chamotte et de la Garde	0,53	25	12	0%	0
Frange Ouest chemin de l'Auvergnat	1,3	50	60	50%	30
Frange Ouest chemin de la Plaine	0,87	40	35	50%	18
rue de l'Auvergnat	0,42	25	10	0%	0
route de Bramfran	0,39	25	10	0%	0
les Touts	0,42	20	8	0	0
Route de la Garde – chemin du Coteau	0,50	15	7		
total	**5,04**		**167**		48

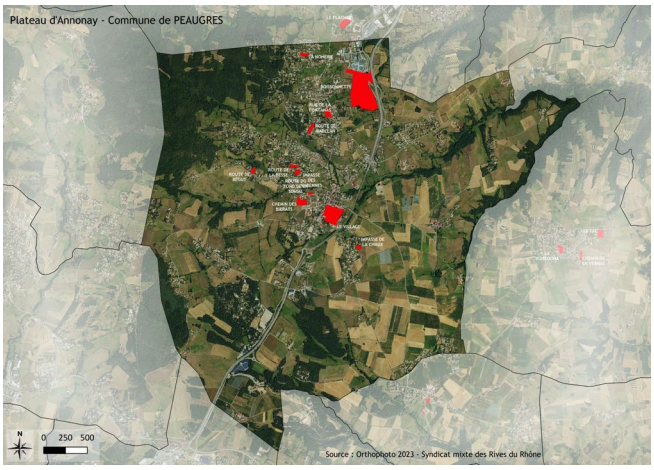
densité moyenne : 35 logements/ha

Les polarités locales

Dans les communes polarités locales, la densité moyenne minimale fixée dans le DOO du Scot est de 25 logements par hectare. C'est ce chiffre que cherchera à atteindre la programmation des OAP en moyenne.

PEAUGRES

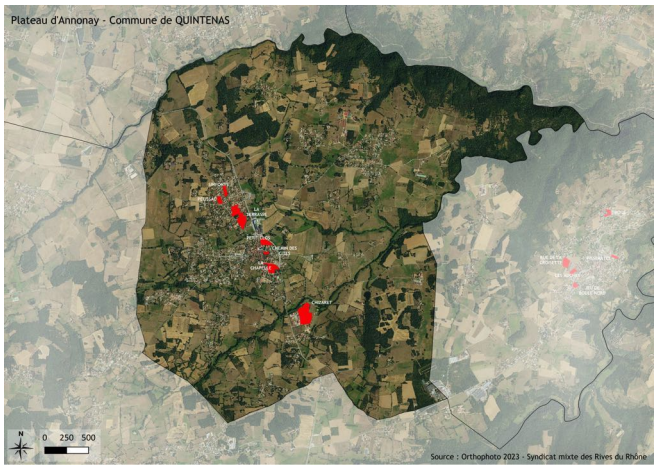
Dix OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH.
Elles permettent la production de 96 logements soit 57 % de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).
A noter : des autorisations d'urbanisme ont d'ores et déjà été délivrées pour 74 logements.
Deux OAP (le village et chemin de Biérats) sont très centrales et respectent toutes les deux la densité minimale imposée au PADD (respectivement 42,3 et 25,2 logements par ha). La densité de l'OAP le village a été augmentée afin d'une part, d'optimiser ce foncier très bien localisé sur la commune et d'autre part de rattraper la densité très faible sur le secteur de la rue des Fontanas. Ici une densité supérieure n'aurait pas été envisageable. Peaugres affiche donc en moyenne une densité de 29,7 logements /ha.



Toutefois, à l'issue de l'enquête publique 7 nouvelles OAP de densité ont été ajoutées pour répondre favorablement aux avis des PPA. Elles permettent la production de 26 logements. Leur densité moyenne est faible (13 logements par hectare) car elle tient compte du tissu urbain environnant. C'est pourquoi, après enquête publique, la densité moyenne sur la commune est à l'approbation du PLU de 22 logements par hectare.

QUINTENAS

Quatre OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH.
Elles permettent la production de 65 logements soit 58 % de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).
A noter : des autorisations d'urbanisme ont d'ores et déjà été délivrées pour 42 logements.
A l'exception de l'OAP de densité chemin de Sinfons et de l'OAP de Pélissac (ajoutée après enquête publique pour répondre aux avis des PPA) pour lesquelles une faible densité était souhaitée afin de respecter la morphologie des sites et le sous dimensionnement des voies dans ces secteurs, les deux autres OAP (la Terrasse et le Clos) approchent toutes les deux la densité minimale imposée au PADD mais ne l'atteignent pas totalement (respectivement 22,5 logements par ha et 15,5). Ceci s'explique sur la Terrasse d'une part par un coup parti au sud de la Terrasse (21 logements), et d'autre part, par le maintien d'un espace vert entre le sud et le nord de la terrasse. Pour l'OAP Le Clos, l'habitat proposé est dense (habitat groupé) et l'OAP couvre une surface avec des jardins, des aménagements d'espaces publics, voiries et modes doux, ce qui explique ce chiffre.
Ainsi, en moyenne, la densité sur la commune de Quintenas, cela atteint 22 logements l'hectare.



SERRIÈRES

Deux OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH. Elles permettent la production de 60 logements soit 42% de la production de logements (avec et sans foncier).
Ces OAP sont très au dessus de la densité minimale puis que la gendarmerie est à 80 logements / ha tandis que Helvetia est à 142 logt/ha.
A noter : Helvetia

- L'OAP Helvétia est totalement en renouvellement urbain ; sur ce site, le PLUiH a compté 25 logements mais l'étude de faisabilité en cours montrait la possibilité d'une fourchette allant jusqu'à 40 logements. Suite à l'avancées des études, une programmation de 48 logements est affichée au PLUiH.
- Le secteur de développement futur le plus important sur la commune (Côte du Vernat) est classé en 2AU ; il n'est donc pas comptabilisé dans les OAP. Une nouvelle OAP sera introduite au PLUiH par modification. A ce stade des études de faisabilité, 58 logements étaient envisagés.



VILLEVOCANCE

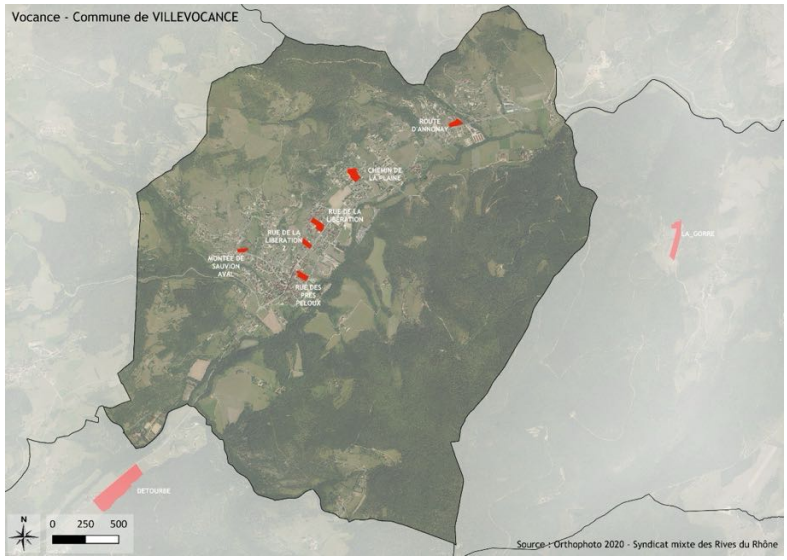
Six OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH.

Elles permettent la production de 50 logements soit 55% de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire). À noter qu'un projet de 18 logements sociaux (collectif) en centre-bourg a déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et ne fait pas l'objet d'une OAP. Les travaux de cette opération n'ayant pas débutés au moment du débat sur le PADD, ce programme est comptabilisé dans la production future de logements du PLUiH.

L'OAP du Prés Peloux comprend aussi une servitude de mixité sociale afin de compléter le programme des 16 logements sociaux en cours. La commune devrait donc dépasser les objectifs de production de logements sociaux prévus au POAH.

Les autres OAP viennent en revanche orienter la production de logements plutôt sur l'individuel dense et l'intermédiaire, afin de relancer l'attractivité résidentielle de la commune, qui est vouée à se développer, puisque polarité locale.

La densité moyenne des OAP est de 25 logements/ha.



Les villages

Dans les villages, il faut distinguer en application du Scot des rives du Rhône :

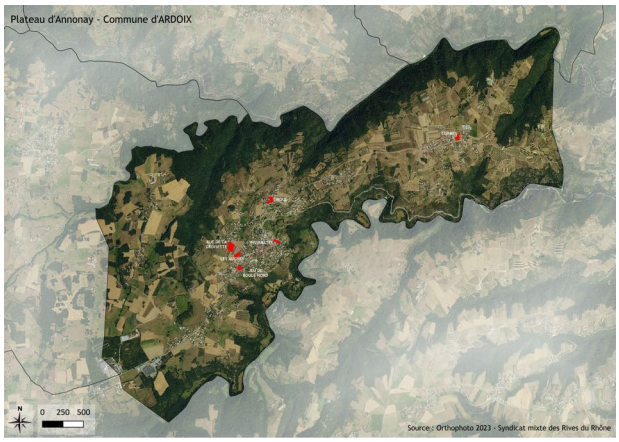
- Les villages du Plateau d'Annonay (Ardoix, Bogy, Colombier-le-Cardinal, Saint-Clair, Saint-Cyr, Saint-Marcel les Annonay, Savas, Talencieux, Thorrenc, Vernosc-les-Annonay) pour lesquels une densité minimale moyenne de 20 logements / ha est exigée.
- Les villages du Massif du Pilat (Brossainc, Saint-Jacques d'Atticieux, Vinzieux), de la Vallée de la Vocance (Le Monestier, Saint-Julien-Vocance, Vanosc, Vocance) et de la Côtière Rhodanienne (Charnas, Félines, Limony, Saint-Désirat) pour lesquels une densité minimale moyenne de 15 logements / ha est exigée.

Il est rappelé que le DOO du Scot prévoit que dans les communes de moins de 500 habitants, et en-dehors du Parc du Pilat, la densité moyenne des constructions programmées pourra être inférieure à 15 logements par hectare, dans la limite des plafonds fonciers résultant des densités prévues ci-avant (pas d'ouverture de foncier supplémentaire en cas de densités moindres). Dans tous les cas, la moyenne de densité devra rester supérieure à 10 logements / ha dans les communes concernées.

Les villages du Plateau d'Annonay

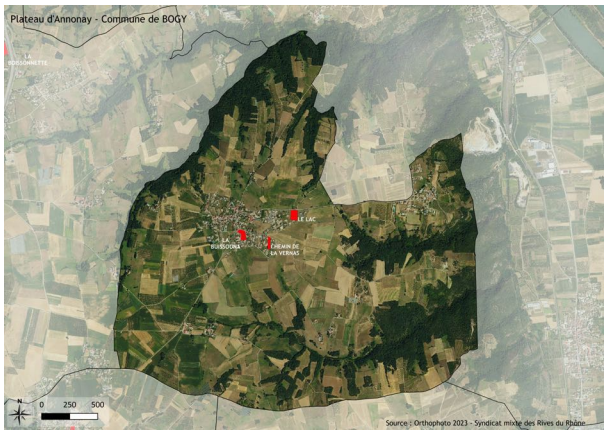
ARDOIX

A l'arrêt du projet, deux OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH.
Elles permettent la production de 22 logements soit 25 % de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).
Les deux OAP (Les Auches et rue de la Croisette) sont très centrales et approchent toutes les deux la densité minimale imposée au PADD (respectivement 18,6 et 20,3 logements par ha).
Après enquête publique, 4 nouvelles OAP ont été inscrites pour faire suite aux avis des PPA. Il s'agit de Cormes, Thoué, Pisserates, et Jeu de boules nord.
Ces nouvelles OAP permettent la création du 13 logements supplémentaires. Toutefois, comme il s'agit de secteurs où une densité forte ne peut pas être appliquée ; elles font tomber la densité moyenne de la commune à 17 logements l'hectare.
En définitive, les OAP d'Ardoix permettent la production de 35 logements soit près de 40 % de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).



BOGY

Après enquête publique, 3 OAP de densité à vocation résidentielle « Le lac », « La Buissonna » et « chemin de la Vernas » ont été inscrites au PLUiH.
Elles permettent à proximité du centre bourg, la production de 17 logements soit 43 % de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).
L'OAP « Le Lac » est peu dense (11,3 logements par ha) par rapport à la densité minimale exigée mais sur le terrain, passe une canalisation d'eau potable qui grève du foncier. De plus, elle est située au bout d'un secteur pavillonnaire peu dense et respecte la morphologie du site. Les deux autres « La Buissonna » et « chemin de la Vernas » atteignent respectivement 18 logt/ha et 12 logt/ha. Ces densités inférieures à celles exigées par le Scot sont néanmoins justifiées par la localisation de ces OAP dans des tissus urbains peu denses.



COLOMBIER-LE-CARDINAL

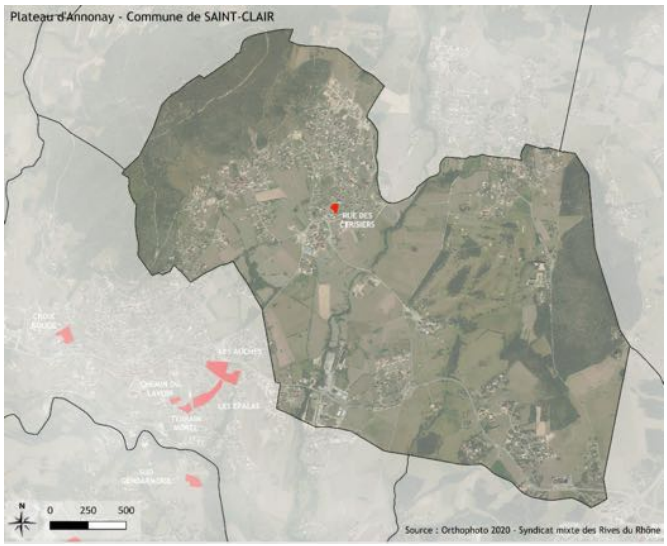
Une seule OAP avec schéma à vocation résidentielle « Rue du Moulin » a été inscrite au PLUiH.
Elle optimise un petit terrain disponible dans le centre bourg et permet la production de 3 logements soit 13 % de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).
Cette OAP atteint largement la densité exigée (25 logements par ha).



SAINT-CLAIR

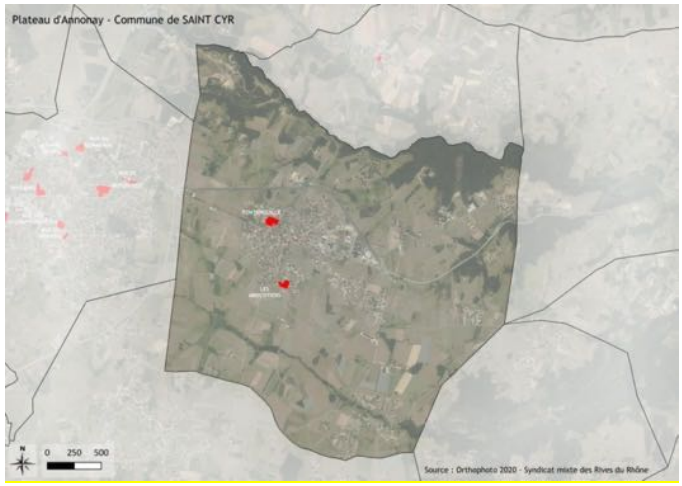
Au regard des nombreux coups partis, une seule OAP est mise en place au centre-village, correspondant à 5% de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire). À noter aussi la présence d'un emplacement réservé pour logement social de 6 logements, qui ne fait pas l'objet d'une OAP.

Il s'agit ici d'une OAP de densité sur la seule dent-creuse dans la continuité du centre-village où une diversification des formes urbaines est envisageable etpouvant s'intégrerr dans le tissu pavillonnaire communal. La densité demandéee reprend les prescriptions du SCoT (20 logements/ha).



SAINT-CYR

Deux OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH. Elles permettent la production de 18 logements.
Avec une densité de 19,5 logements par ha, l'OAP Fontenouille s'inscrit dans les objectifs de densité et ne permet pas de rattraper la faible densité de l'OAP « Les Abricotiers ».
La densité moyenne reste inférieure à celle requise (15 au lieu de 20). Il faut noter que la densité ne peut pas être réhaussée sur Fontenouille (elle est adaptée à la taille des voies de desserte) et dans le secteur « Les Abricotiers » un PUP est en cours actant la programmation de logements.
A noter : Le secteur de développement futur « Pré de Loume ») est classé en 2AU et fera l'objet d'une nouvelle OAP. L'OAP Pré de Loume est bien située dans le centre-bourg et bien connectée aux équipements et aux commerces. Sa densité pourra donc utilement être augmentée pour permettre une densité moyenne d'au moins 20 logements par ha sur la commune.

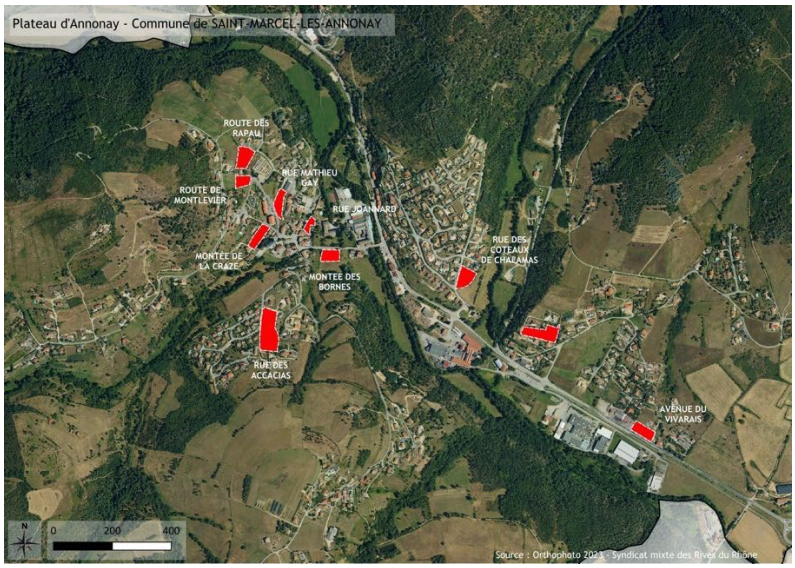


SAINT-MARCEL-LÈS-ANNONAY

Dix OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH.

Elles permettent la production de 64 logements soit 65% de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).

Cet effort de maitrise de la production des futurs logements s'explique par la volonté communale d'organiser le confortement du centre-village, et notamment le traitement qualitatif de l'entrée (montée des Bornes), avec l'accroche entre le centre-village et la polarité commerciale existante sur l'avenue du Vivarais (cheminements piétonniers sécurisés, prolongement de l'offre commerciale de proximité, …).



La densité moyenne des OAP respecte les prescriptions du SCoT. Une diversification des formes urbaines est promue, avec des densités plus fortes en cœur de village et une optimisation des dents-creuses lus en périphérie avec à minimum de l'habitat individuel groupé. L'objectif est ici de tenir compte de la nécessaire sobriété de consommation foncière, tout en proposant une diversité de logements répondant aux différents besoins. À noter que la commune bénéficie déjà d'un parc de logement social développé, ce qui explique l'absence de servitude de mixité sociale dans les OAP.

site	superficie	densité cible	nbr logt
Montée des Bornes	0,27	40	10
route de Montlevier	0,42	15	6
rue Mathieu Gay	0,26	30	8
rue des Coteaux de Chalamas	0,32	15	5
rue des Accacias	0,77	15	11
Avenue du Vivarais	0,28	15	4
Montée de la Craze	0,25	40	10
rue Joannard	0,10	20	2
Rapau	0,32	15	5
Chemin des Roches	0,46	12	6
total	**3,20**		**64**

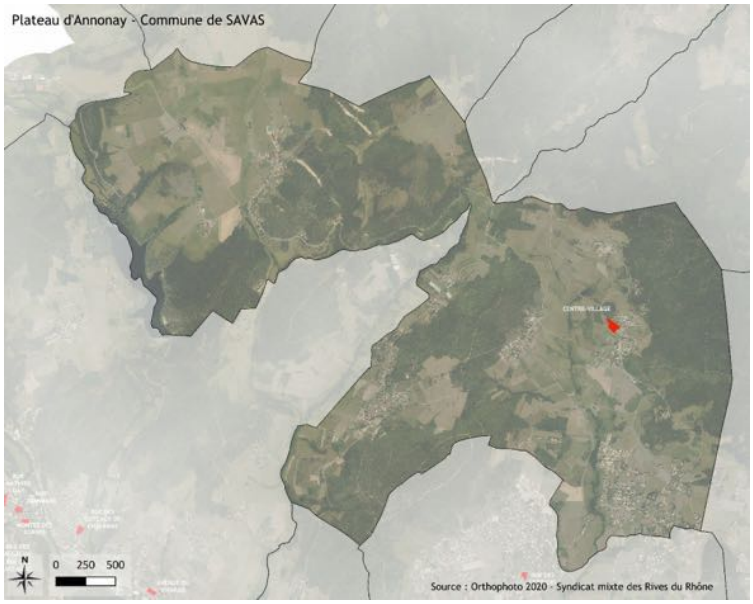
densité moyenne : 20 logements/ha

SAVAS

Au regard des nombreux coups partis, une seule OAP est mise en place au centre-village, correspondant à 27% de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).

Cette OAP doit permettre de conforter le centre-village comme espace préférentiel de développement communal, et rééquilibrer ainsi la structure urbaine de la commune, dans laquelle les hameaux ont aujourd'hui un poids plus important. Ainsi, l'OAP vise à densifier le site avec une densité moyenne de 25 logements/ha, supérieure au minimum imposé par le SCoT (20 logements/ha). La diversification des formes urbaines permettra de mieux répondre aux différents besoins (parcours résidentiel) et aussi l'émergence d'une offre en logement social sur la commune.

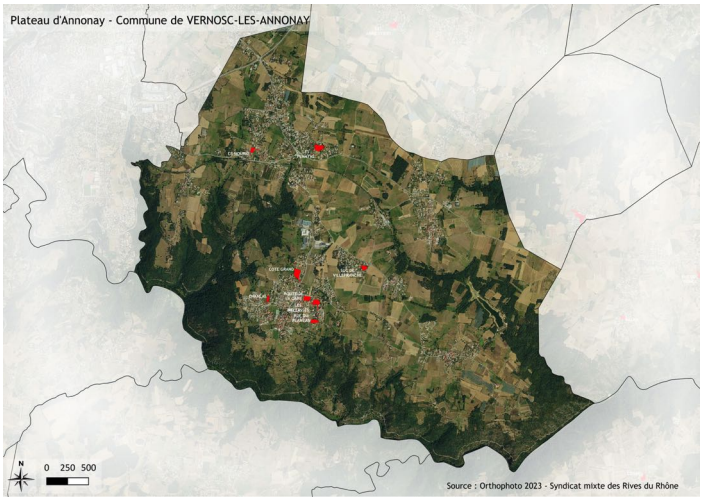
L'OAP présente des prescriptions pour assurer une bonne intégration du bâti dans la pente et ainsi mettre en valeur la séquence d'approche du centre-village.



VERNOSC-LÈS-ANNONAY

Quatre OAP à vocation résidentielle sont inscrites à l'arrêt du projet de PLUiH.
Elles permettent la production de 45 logements soit 35 % de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire). A noter : l'OAP « route de la Gare » est en renouvellement urbain.
Les OAP sont toutes assez centrales et respectent globalement la densité minimale imposée au PADD. Pour les OAP de Cote Grand et Route de la Gare, la densité est de 20 logements par ha (respectivement 20,6 et 20,1). La densité de l'OAP rue du Plantas a été augmentée (35 logements / ha) car le site se prête bien à l'implantation de logements collectifs. Cette densité permet de « rattraper » la densité plus faible sur le secteur Les Melzasses (18,4 lgt/ha). Ce site pourtant bien situé dans la commune se trouve enclavé (accès difficiles) et entouré de constructions pavillonnaires ; il est donc inopportun de le densifier davantage. La densité moyenne communale s'établit donc de 22,3 logt/ha.

Pour tenir compte de l'avis des PPA, quatre nouvelles OAP de densité ont été inscrites sur le territoire de Vernosc. Elles permettent de produire 21 logements. Il s'agit des OAP du « Suc de Villefranche », « les Plantas », « le Mourio » et « Chanlas ».
Finalement, les OAP permettent de produire sur Vernosc, 66 logements sur un total de 108, soit 61% de la production « avec foncier ».
Avec l'ajout de ces 4 nouvelles OAP, la densité moyenne à Vernosc tombe à 19 logements/ ha. La moyenne s'approche des 20 lgts/ ha exigés par le Scot, mais ne les atteint pas, les OAP de densité étant plus basses.



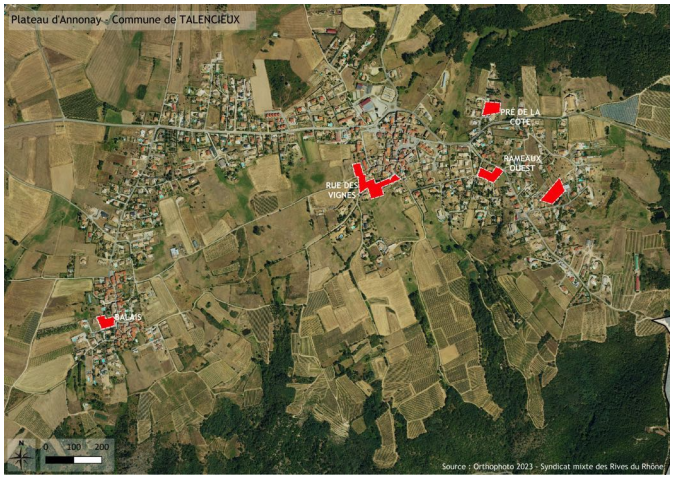
TALENCIEUX

À l'issue de l'enquête publique pour répondre aux avis et réserves des personnes publiques associées, la commune de Talencieux a mis en place :

- une OAP sectorielle avec schéma, « **rue des Vignes** », située à proximité du bourg sur un secteur stratégique pour l'avenir du village. Cette OAP va permettre d'orienter et organiser le développement urbain : création de logements pour personnes âgées, apport de services en rez-de-chaussée d'un petit collectif, diversification des formes urbaines pour mieux répondre aux différents besoins (parcours résidentiel)…

- et quatre OAP de densité dans les écarts « **Balais** », « **Rameaux est et ouest** », **et** « **Pré de la cote** » afin d'optimiser le foncier et adapter la programmation à la morphologie urbaine du tissu existant.

Ces 5 OAP vont permettre de créer 30 logements, correspondant à environ un tier (34%) de la production de logements avec foncier (hors notamment le potentiel en division parcellaire). La densité moyenne des OAP sur la commune est inférieure à la moyenne exigée au Scot (16 lgt/ha au lieu de 20 lgt/ha). Ceci s'explique par l'insertion des OAP dans un tissu urbain qui s'est constitué au coup par coup sans prévoir le dimensionnement des réseaux.

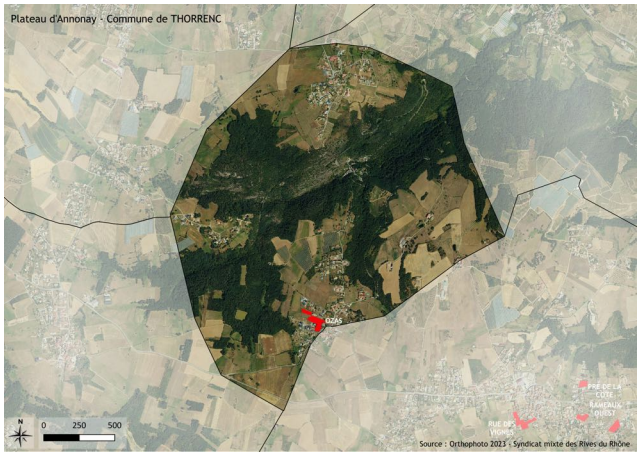


THORRENC

A Ozas, une OAP de densité a été mise en place à l'issue de l'enquête publique pour répondre aux réserves des PPA et optimiser le foncier disponible dans le tissu urbain (près de 0,8 ha).

Cette OAP prévoit 12 logements soit plus d'un tiers de la production totale de logement avec foncier sur la commune (36%).

Avec une densité de 15 lgt/ha, cette OAP ne permet pas à la commune de Thorrenc d'atteindre la densité moyenne exigée au Scot pour les communes du plateau (20 lgt/ha). Elle permet toutefois une meilleure optimisation du foncier.

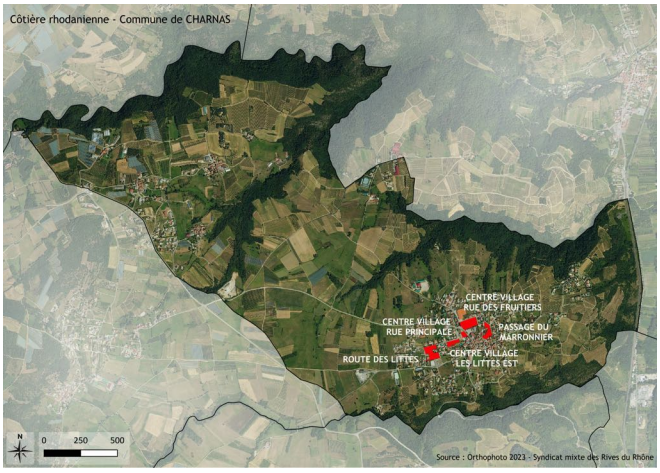


Les villages de la Côtière rhodanienne

Pour rappel, une densité minimale moyenne de 15 logements / ha est exigée au DOO du Scot afin de satisfaire les besoins actuels et futurs en matière de logements et de permettre une utilisation économe de l'espace.

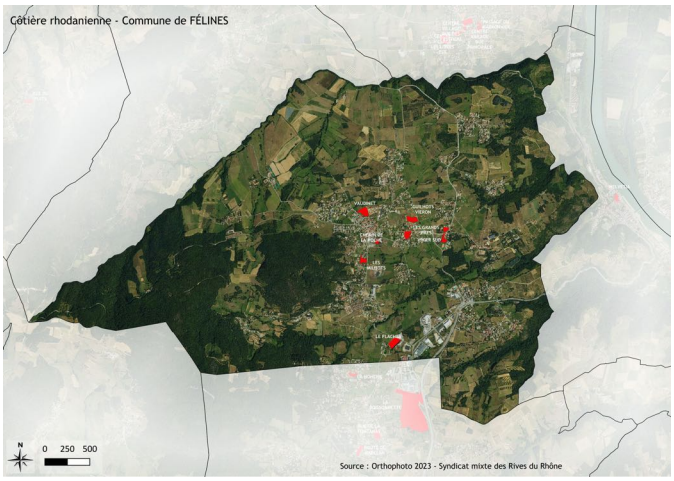
CHARNAS

Quatre OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH.
Elles permettent la production de 22 logements soit 42 % de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire). A noter : des autorisations d'urbanisme ont d'ores et déjà été délivrées pour quelques logements pavillonnaires dans l'OAP des Littes.
Deux OAP (Centre village rue Principale et centre village les Littes est) dépassent toutes les deux la densité minimale imposée au PADD (respectivement 25,2 et 25 logements par ha) car elles sont centrales et les formes urbaines attendues assez denses.
En revanche, les densités des OAP Centre village rue des Fruitiers et les Littes sont faibles (respectivement 11,1 et 10,8 logements par ha).
Du coup, en moyenne, la commune peine à atteindre la densité exigée (13,3 pour 15 logements /ha).



FÉLINES

Quatre OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH.
Elles permettent la production de 30 logements soit 32 % de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).
Deux OAP sont très centrales : Vaudinet, situé à côté de l'école, prévoit le plus grand nombre de logements (13 logements) et la densité la plus forte (17,3 logt/ha). Ceci répond parfaitement aux enjeux du PADD. L'OAP « chemin dit de la Roche » est également située en plein centre et prévoit 2 logements individuels et une densité 13,3 logements/ha.
Les deux autres OAP sont plus éloignées du bourg. L'OAP Guilhots / Viéron prévoit 15,8 logt/ha, tandis que l'OAP Les Grands Prés, vigne en secteur de coteau, prévoit 10 logements/ha.
Félines affiche donc en moyenne une densité de 14,8 logements /ha.



Suite à l'enquête publique pour tenir compte des avis des PPA, trois nouvelles OAP de densité ont été ajoutées sur les secteurs « Les Milhots » et « Vivier ». Elles permettent la production de 12 logements supplémentaires. Avec une hausse de la programmation de logements à Vaudinet et l'ajout des 3 OAP de densité, 48 logements peuvent être produits via les OAP (soit 45% de la programmation avec foncier). Ceci permet aussi d'atteindre sur la commune de Félines, une densité moyenne supérieure à celle affichée avant enquête publique : 16 logements par hectare.

LIMONY

Une seule OAP de densité est programmée pour 4 logements. Elle représente donc 4 % de la production de logements. La densité de 16,5 logements / ha respecte les orientations du PADD.
A noter : Une autorisation d'urbanisme a été délivrée sur le secteur le Claux qui n'a donc pas fait l'objet d'OAP.

Pour tenir compte des avis des PPA et de la commune versés lors de l'enquête publique, deux nouvelles, OAP ont été introduites au PLUiH. Il s'agit des secteurs :
-« Arcoules » : OAP de densité pour 8 logements (5 240 m2)
- Centre village pour du renouvellement urbain.

Au total sur la commune de Limony, la densité moyenne a baissé à 15,5 logements/ha mais demeure supérieure à la densité moyenne requise. Les OAP permettent d'assurer la programmation de 22% de la production de logements.



SAINT-DÉSIRAT

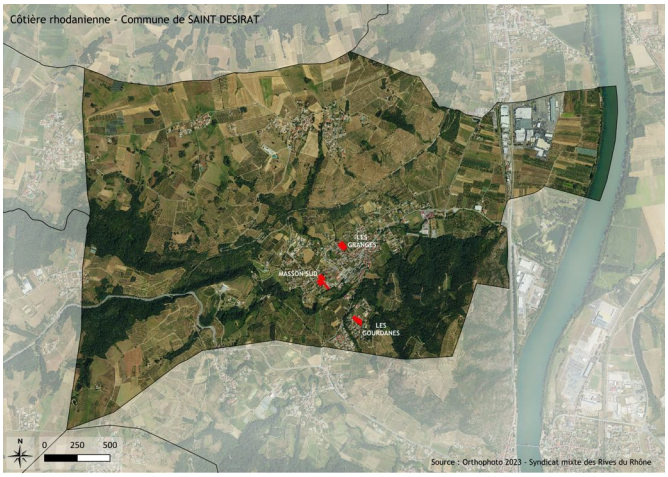
Deux OAP de densité à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH : les Gourdannes pour 3 logements et les Granges pour 3 logements.

Elles permettent la production de 6 logements soit 11% de la production de logements.

A noter : le secteur de développement futur le plus important sur la commune (Les Grangettes) est classé en 2AU. Il n'est donc pas comptabilisé dans les OAP. Une nouvelle OAP sera introduite au PLUiH à l'issue d'une procédure de révision du PLUiH. A ce stade des études, une trentaine de logements sont envisagés.

La densité moyenne communale est inférieure à celle requise (10,3 au lieu de 15). Il faut noter que la densité ne peut pas être réhaussée sur Les Granges car l'accès est vraiment très étroit. Dans le secteur « Les Gourdannes » la densité pourrait être un peu supérieure mais ceci ne correspond pas à l'esprit du PADD (renforcement recherché dans les centralités) ; en outre, il est souhaitable de respecter les objectifs de productions de logements.

Ainsi, le secteur de développement futur « Les Grangettes » classé en 2AU, fera l'objet d'une nouvelle OAP. Sa densité pourra donc utilement être augmentée pour permettre une densité moyenne d'au moins 15 logements par ha sur la commune.



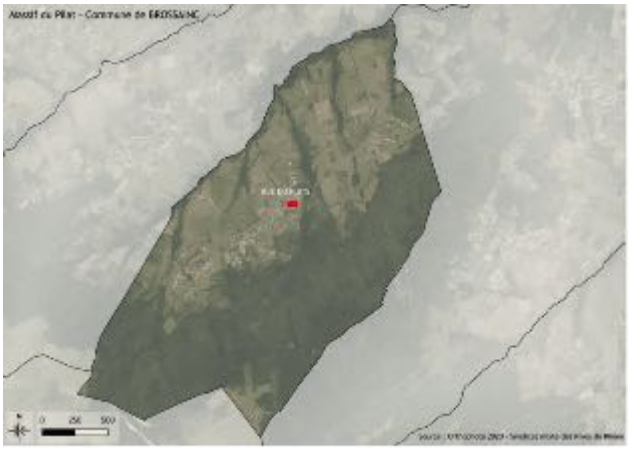
Après enquête publique pour répondre aux réserves des personnes publiques associées, la programmation des OAP « les Gourdannes » et « les Granges » a été augmentée d'1 logement et une OAP supplémentaire sur Masson Sud a été intégrée (7 logements). Ainsi les OAP vont permettre la création de 15 logements soit 25 % de la programmation totale de logements (avec foncier). La densité à Saint-Désirat atteint désormais 15 logements par hectare.

Les villages du Massif du Pilat

Pour rappel, une densité minimale moyenne de 10 logements / ha est exigée au Scot des rives du Rhône, pour les communes de moins de 500 habitants qui sont situées en dehors du parc du Pilat (Brossainc et Saint-Jacques d'Atticieux).

BROSSAINC

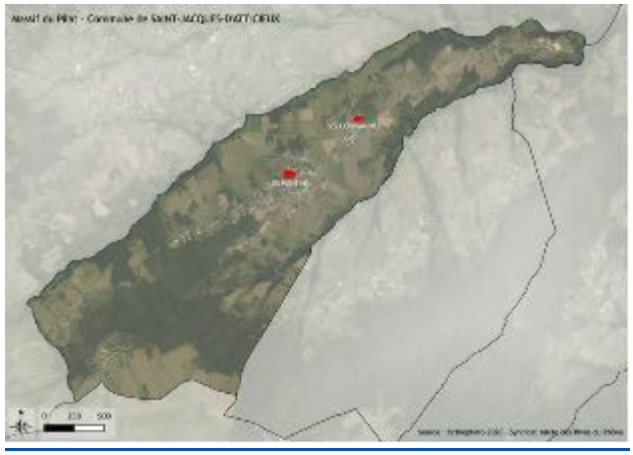
Une OAP à vocation résidentielle est inscrite au PLUiH. Au centre du village, cette OAP est dimensionnée pour 5 logements soit une densité de 15,6 logements /ha, respectant la densité inscrite au PADD pour les communes du massif du Pilat.



SAINT-JACQUES D'ATTICIEUX

Deux OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH.
Une OAP de densité sur le secteur des Condamines a été inscrite pour limiter la densité dans ce secteur où les réseaux sont justes. C'est pourquoi elle exige 3 logements soit une densité de 10,4 logements par ha.
L'OAP des Pontins, dimensionnée pour 6 logements (7 logements apres enquete publique pour répondre aux avis des PPA), permet d'atteindre une densité de 15 logements par ha (au lieu de 12,8).

Saint-Jacques-d'Atticieux affiche donc en moyenne une densité de 13 logements /ha et plus de la moitié des logements prévus avec foncier seront produits dans le cadre des OAP.



VINZIEUX

Aucune OAP n'est prévue sur la commune.

Les villages de la Vocance

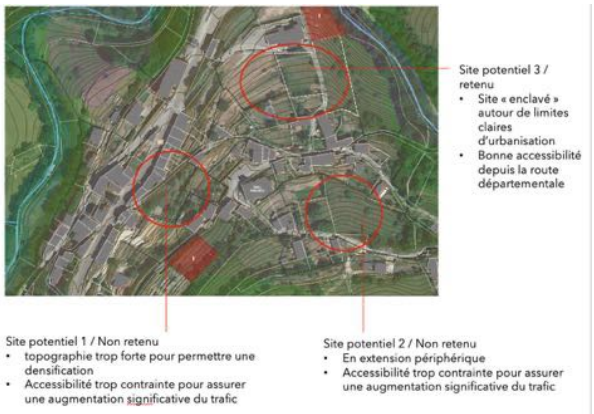
Pour rappel, une densité minimale moyenne de 15 logements / ha est exigée.

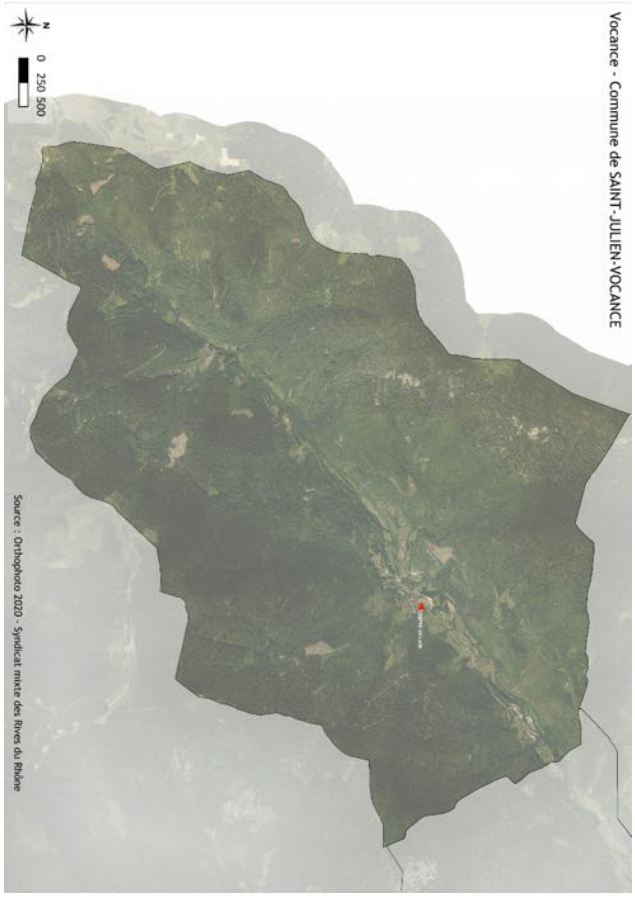
SAINT-JULIEN-VOCANCE

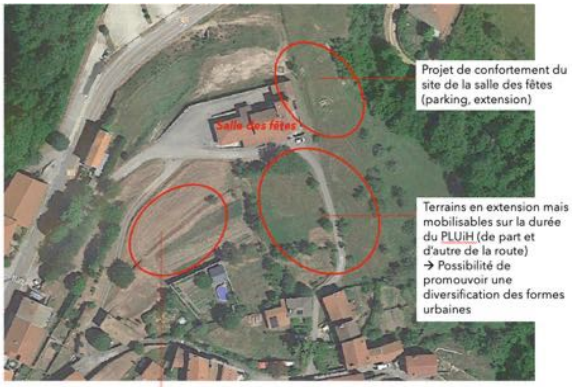
Une OAP à vocation résidentielle est inscrite au PLUiH.
Saint-Julien-Vocance est une commune-village dont le développement doit être maitrisé. À ce titre, un objectif de 12 logements maximum avec consommation de foncier non bâti lui est attribué.

Les possibilités de développement dans les dents-creuses ne permettent pas d'y envisager une densification adaptée au contexte (maison groupée ou petit intermédiaire).

Pour enclencher une dynamique de densification des formes urbaines, le choix d'un site en confortement sur centre village, et ne présentant pas d'enjeux agricoles ou naturels notables s'imposait.







Le site retenu est partiellement en discontinuité, pour la partie à l'aval de la voie, qui est aujourd'hui la limite claire d'urbanisation. Son classement en zone constructible a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS au titre de la loi Montagne.

Cette OAP vise à :

1) Produire du logement pour dynamiser l'offre locale

En effet, en dehors de ce secteur, le PLUiH n'offre pas de tènements suffisamment dimensionnés pour accueillir des formes urbaines alternatives à la maison individuelle.

2) Limiter les impacts sur l'environnement

La présence de la ripisylve du ruisseau à l'aval est intégrée avec le maintien d'un espace vert de pleine terre tampon en lisière.

3) Limiter les impacts sur le paysage

Le choix de venir s'inscrire dans la pente, de promouvoir des volumes simples et des prescriptions sur les sens de faitage permettra une bonne prise en compte des enjeux.

VANOSC

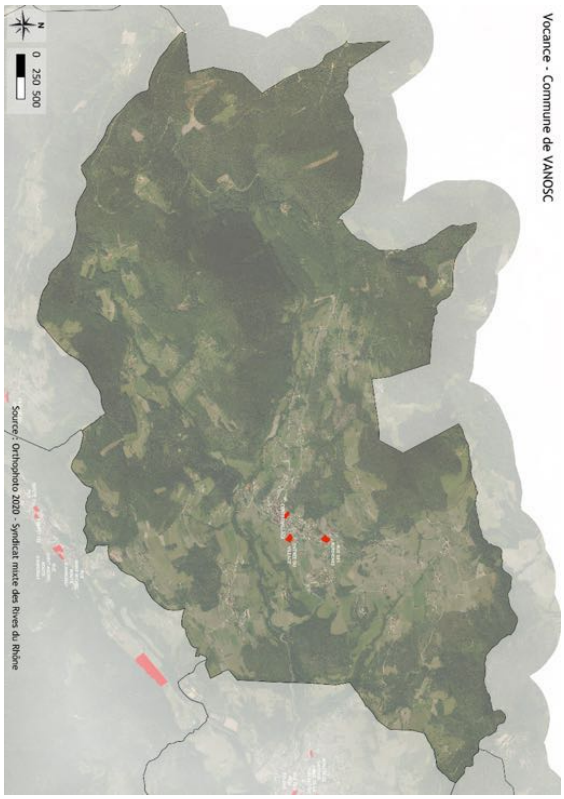
Trois OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH. Ces OAP sur foncier non bâti prévoient la production d'environ 24 logements, correspondant à 50% de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).

Une OAP est située en zone U, dans le cœur de village. Le zonage UA permet une véritable densification résidentielle avec notamment du petit collectif et ainsi proposer un nombre et des tailles de logements plus diversifiés, ce qui participera à renforcer le périmètre de centralité communal.

Une seconde OAP « prioritaire » est mise en place à l'entrée du village, pour marquer le passage en zone urbaine (via un bâtiment imposant de type intermédiaire). De plus, l'OAP proposera des cheminements piétons sécurisés vers le cœur de village. L'idée est ici de permettre au maximum aux véhicules de stationner en dehors du périmètre de centralité (empalcement réservé pur parking mis parallèlement en place).

Enfin, une dernière OAP, plus périphérique est aussi mise en place rue de Burdignes, sur un espace trop contraint pur avoir une pérennité agricole. Toutefois, elle n'est pas aussi prioritaire que les deux premières OAP et son ouverture à l'urbanisation est différée : la priorité est bien au confortement du cœur de village.

La densité moyenne des OAP est de 20 logements/ha, soit un niveau supérieur au minimum imposé par le SCoT.



VOCANCE

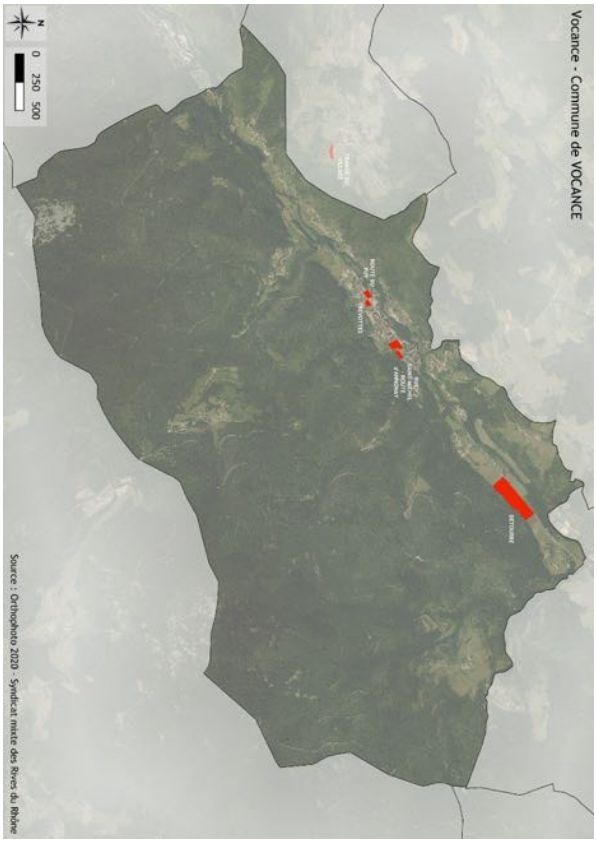
Quatre OAP à vocation résidentielle sont inscrites au PLUiH. Une des OAP est en renouvellement urbain, avec un emplacement réservé pour logement social (6 logements sociaux).

Les Trois OAP sur foncier non bâti prévoient la production d'environ 20 logements, correspondant à 50% de la production de logements (avec foncier hors notamment le potentiel en division parcellaire).

Les OAP limitrophes de la route départementale visent notamment à sécuriser els accès sur cette dernière et à limiter ses nuisances sonores pour les futurs logements (plus petit linéaire de façade donnant sur la départementale, retrait plus important des constructions, traitement paysager de l'interface, …). Elles intègrent aussi un renforcement et une sécurisation des cheminements piétonniers le long de cet axe très fréquenté.

Enfin, une dernière OAP, rue Saint-Michel, est classée en 1AU ccompte-tenu de sa proximité immédiate avec la forêt : son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la mise en œuvre de l'OAP risqque incendie.

La densité moyenne des OAP est de 17 logements/ha, soit un niveau légèrement supérieur au minimum imposé par le SCoT.



2. LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT A DESTINATION PRINCIPALE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

LA ZONE DU MAS À DAVÉZIEUX

Le secteur de la Lombardière / Le Mas à Davézieux est une des principales portes d'entrée du cœur l'Agglomération porteuse de forts enjeux pour le territoire. Identifiée comme « pôle commercial d'Agglomération de périphérie » et « zones et sites d'activités de niveau SCoT à grand rayonnement » dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT des Rives du Rhône, cette zone mixte, accueillant le principal site commercial de Grandes et Moyennes Surfaces du territoire comprend aussi de nombreuses activités industrielles dans un tissu composite qui s'est constitué au coup par coup, au fil des implantations, à proximité directe du centre-ville de la commune de Davézieux

Bien que l'attractivité de cette zone commerciale s'étende actuellement au-delà du seul territoire de l'Agglomération, des enjeux de requalification de cet espace vieillissant et conçu exclusivement pour la voiture apparaissent ainsi qu'une nécessité de faire face aux dynamiques actuelles notamment en lien avec le changement climatique, la nécessaire optimisation du foncier, la lutte contre l'apparition de friches commerciales et le confort des usagers.

Afin de mieux encadrer le développement de cette zone à l'avenir, la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation s'est imposée. Cette OAP vise à traduire les orientations du PADD suivantes :

Permettre l'implantation des Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) dans la centralité d'Annonay, en complémentarité des implantations possibles dans les zones de la Lombardière/Le Mas et des Six Chemins.

La zone du Mas et celle des Six Chemins n'ont pas vocation à accueillir les petites cellules commerciales (moins de 300m² de surface de vente) qui doivent s'implanter dans les secteurs des centralités commerciales des communes.

Régénérer les espaces commerciaux de périphérie *(zone La Lombardière - Le Mas et zone des 6 Chemins à Annonay), en :*

- *Anticipant le traitement des friches commerciales*
- *Recherchant la densification des zones d'activités commerciales*
- *Améliorant le confort d'achat (en travaillant sur les cheminements piétons, l'ombrage des espaces de stationnement, en intégrants les besoins spécifiques liés au vieillissement de la population, etc.) et le fonctionnement urbain (sécurisation et facilité de déplacements notamment) des espaces commerciaux.*
- *Recherchant la requalification paysagère, bâtie et environnementale des zones commerciales vieillissantes.*

Encadrer la requalification du site commercial de la zone du Mas *et renforcer son intégration paysagère pour répondre aux besoins :*

- *de modernisation et de renouvellement,*
- *de transformation et d'apaisement de l'entrée de ville pour lui donner un caractère plus urbain notamment par une voierie apaisée, une typologie des commerces, une qualité des espaces publics, une typologie des équipements, etc.*

Aménager et poursuivre l'apaisement et la qualité des entrées et des traversées de commune, *pour favoriser la lisibilité des types d'espaces, sécuriser les déplacements notamment des modes actifs. Sont concernées toutes les communes dontles cœurs de villes et villages traversés par des axes de communications structurants pour le territoire, comme notamment :* ***Annonay, Davézieux,*** *Limony, Serrières, Saint-Marcel-lès-Annonay, Boulieu-lès-Annonay, Villevocance, Vocance.*

Et notamment, requalifier l'entrée Est du cœur d'Agglomération autour des RD 121 et 519 et particulièrement sur la zone Le Mas / La Lombardière.

Les objectifs poursuivis par cette OAP sont donc multiples :

- favoriser les continuités spatiales avec les espaces autour du site (espaces naturels et agricoles au nord et espace urbain au sud et à l'ouest
- repenser les mobilités de la zone en travaillant sur une multimodalités et apaiser progressivement le caractère très routier de cette zone

- densifier la zone pour optimiser le foncier et impulser du renouvellement urbain
- améliorer le paysage et le confort de la zone

Pour ce faire des principes d'aménagement sont proposés par sous-secteurs afin de donner des orientations autour de 4 axes principaux :

- Densifier, désimperméabiliser et optimiser le foncier
- Définir une nouvelle épaisseur urbaine et paysagère à travers des cours urbaines
- Faire progressivement évoluer la route départementale en voie multimodale
- Végétaliser les voies secondaires et assurer la continuité des modes actifs.

Deux sous-secteurs ont été constitués :

- Le secteur entrée ouest caractérisé notamment par une importante surface commerciale alimentaire avec sa galerie marchande, de grands parkings et une friche,
- Et le secteur intermédiaire organisé autour de cours urbaines.

A ces deux sous-secteurs s'ajoute la question de la route départementale qui est un sujet à part entière qui devra se traiter en parallèle. La diversité des enjeux et des acteurs montre la nécessité d'un travail partenarial fort sur cette zone entre les acteurs publics (département, communes, agglomération) et les acteurs privés.

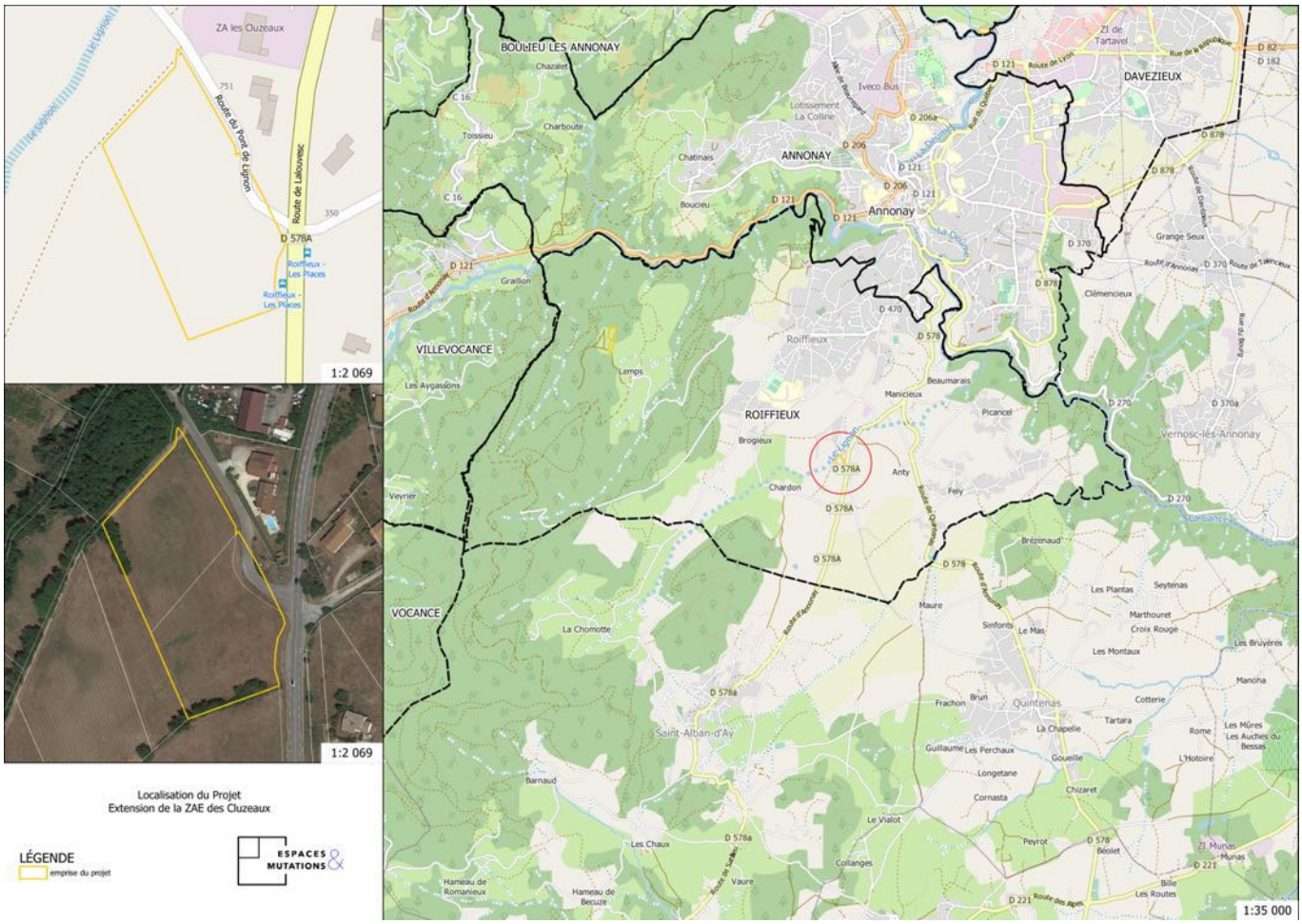
La végétalisation, tout comme la désimperméabilisation du site, apparaissent comme des fils rouges de ces principes d'aménagement. Ils permettent de travailler sur de nombreuses problématiques : îlots de chaleur, paysage vernaculaire mais aussi lien avec le grand paysage, gestion des eaux pluviales, confort des usagers, ambiances sur la zone, rupture avec le caractère très routier, accompagnement des liaisons douces, travail sur les immenses nappes de parking.

Cette OAP vient en complément :

- du règlement graphique du PLUiH, qui conformément aux orientations du DAAC du SCoT vient délimiter précisément la zone à vocation commerciale,
- des règles édictées dans le règlement écrit et qui permettent de prolonger les objectifs de cette OAP sur des aspects précis : avec un travail spécifique par exemple sur les retraits permettant une densification de la zone.

Cette OAP vise à donner des lignes directrices permettant aux porteurs de projets publics et privés de s'inscrire dans une dynamique commune de mutation de ce secteur et à la zone d'évoluer progressivement, dans une logique pragmatique de travail partenarial à chaque projet. Elle se base sur des complémentarité public/privé et un désir collectif de voir cet espace muter et monter en gamme.

LA ZONE DES CLUZEAUX À ROIFFIEUX



⇨ *Carte de situation du secteur d'étude : situation du secteur de UI en extension dans la commune*

Roiffieux est une commune du cœur d'agglomération qui a vocation a accueillir une part importante des besoins en logements de l'agglomération (environ 200 logements hors réhabilitations sur la durée du PLUiH).

Or, à l'inverse des autres communes du cœur d'agglomération (Annonay, Boulieu-lès-Annonay, Davézieux), Roiffieux ne dispose pas de zones de développement économique principale ou secondaire fléchées par le SCoT des Rives du Rhône.

Pour rappel, l'orientation 6 du PADD vise à affirmer la hiérarchie des sites économiques selon leur vocation d'accueil et leurs caractéristiques situationnelles (accessibilité notamment et mise en lien avec d'autres sites relais…). Ainsi, conformément à la stratégie de développement économique du territoire et en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône, la hiérarchisation des zones de l'Agglomération peut se caractériser par une classification en trois catégories :

- **3 zones principales (zones de niveau SCoT)** : Marenton, Boissonnette/Flacher et Munas. Elles seront proposées de façon prioritaire pour les implantations nécessitant de grands tènements afin de permettre le redéploiement de l'activité productive existante et l'accueil de nouveaux prospects ;
- **4 zones secondaires, relais territoriaux (zones de niveau bassin de vie/EPCi)** : les Ecolanges, le Rivet, Massas-Chantecaille et Prachenet avec des capacités de développement plutôt endogène pour les PME et l'artisanat ;
- **Des zones locales** : elles concernent l'ensemble des autres zones répondant à des besoins en foncier plus réduits, sur de petites surfaces (TPE et artisanat). Dispersées sur le territoire, elles constituent le maillage complémentaire et indispensable aux zones principales et secondaires.

14 zones d'intérêt local identifiées sur ARA et déjà existantes. comportent des possibilités d'extension pour répondre aux besoins des artisans locaux et conserver les zones de rang supérieur pour les plus grands établissements.

Le zonage proposé sur Roiffieux s'inscrit dans cette dynamique : la commune n'a pas vocation à accueillir de grands sites économiques, mais le maintien de la dynamique artisanale locale est indispensable pour accompagner le développement de l'habitat.

Le choix du site des Cluzeaux de l'autre côté de la route du Pont de Lignon est celui qui présente le moins d'impact pour les espaces agricoles. La ZAE actuelle étant déjà ceinturée par des voiries, toute extension est par nature en discontinuité de l'existant (pas d'alternative possible à la discontinuité).

L'OAP poursuit plusieurs objectifs :

1) Conforter la ZAE, mais de façon plus modérée qu'au PLU communal

Le PADD du PLUiH impose de revoir le zonage du PLU communal sur ce secteur, en lien avec le recentrage du foncier économique sur les zones plus importantes.

2) Répondre aux besoins locaux

Roiffieux ne dispose plus aujourd'hui de foncier économique disponible pour l'artisanat local. Cette extension mesurée (par rapport aux zones U et AU existantes) relève de la compétence « développement économique » de la Communauté d'Agglomération et est fléchée par le Plan Pluriannuel d'Investissement.

3) Limiter les impacts sur l'environnement

La présence de la ripisylve du Lignon est intégrée avec le maintien d'un espace verts de pleine terre en lisière.

4) Limiter les impacts sur le paysage

Le choix de venir s'inscrire au sein de la trame arborée périphérique, de la conforter et de moduler les hauteurs bâties en fonction de la topographie permet une bonne prise en compte des enjeux paysagers.

Le parti d'aménagement du secteur de l'OAP est :

- Proposer une nouvelle offre foncière pour le développement des activités économiques, et accompagner ainsi le développement urbain de la commune,
- Assurer une insertion qualitative des opérations, en termes de composition urbaine, d'insertion paysagère et d'incidence environnementale.

LA ZONE 1AUI ROUTE D'ANNONAY À VILLEVOCANCE

L'OAP poursuit deux objectifs :

- assurer la sécurité des accès sur la route départementale
- assurer la mise en scène de cette portion d'approche du bourg de Villevocance en imposant un traitement particulier des façades bâties donnant sur la route départementale.

LA ZONE 1AUI DE LA DÉTOURBE À VOCANCE

La communauté d'agglomération souhaite développer et accompagner la structuration de la filière bois. Pour cela, elle propose une offre adaptée au développement de l'activité (foncier, accès, services) sur le site de la Détourbe. Ce projet, porté par la Communauté d'agglomération, doit permettre de répondre à plusieurs objectifs de développement économique :

- **Conforter la position économique de la vallée de la Vocance.**
- **Regrouper et moderniser les activités liées au bois** sur la commune pour réduire les nuisances sur les secteurs résidentiels et mutualiser les équipements.
- **Accueillir de nouvelles industries et entreprises artisanales liées au bois** pour répondre à la pénurie d'emplacements pour l'installation de nouvelles entreprises dans la vallée
- **Valoriser et communiquer autour de la filière bois** pour rendre plus visible ce pan de l'économie locale.

Une étude d'aménagement de la zone d'activités de la Détourbe a été menée en 2011 (analyse du site et de ses potentialités d'extension, enjeux, scénarios d'aménagement, approfondissement d'un scénario, chiffrage et avant projet sommaire APS) en partenariat avec la commune, le Conseil Départemental gestionnaire de la voie, le syndicat mixte en charge du SCoT...

Un périmètre définitif a été retenu (il correspond à celui inscrit dans la carte communale) et un APS a été établi.

La zone présente une surface de l'ordre de 4 ha. Une partie du site est occupé par une scierie. Du foncier appartient déjà à la communauté d'agglomération.

Ce périmètre permet de préserver l'intégralité de la zone humide de la Vocance et ainsi de respecter sans compensation, les orientations fondamentales du SDAGE.

Il limite les impacts paysagers sur la vallée de la Vocance en ne modifiant pas les vues sur cette rivière.

Les entrées sur la zone de la Détourbe ont été étudiées en collaboration avec le CD07 ; des aménagements doivent être réalisés pour améliorer l'accès à la zone et permettre aux grumiers de faire demi-tour (grosse problématique actuellement le long de la route départementale).

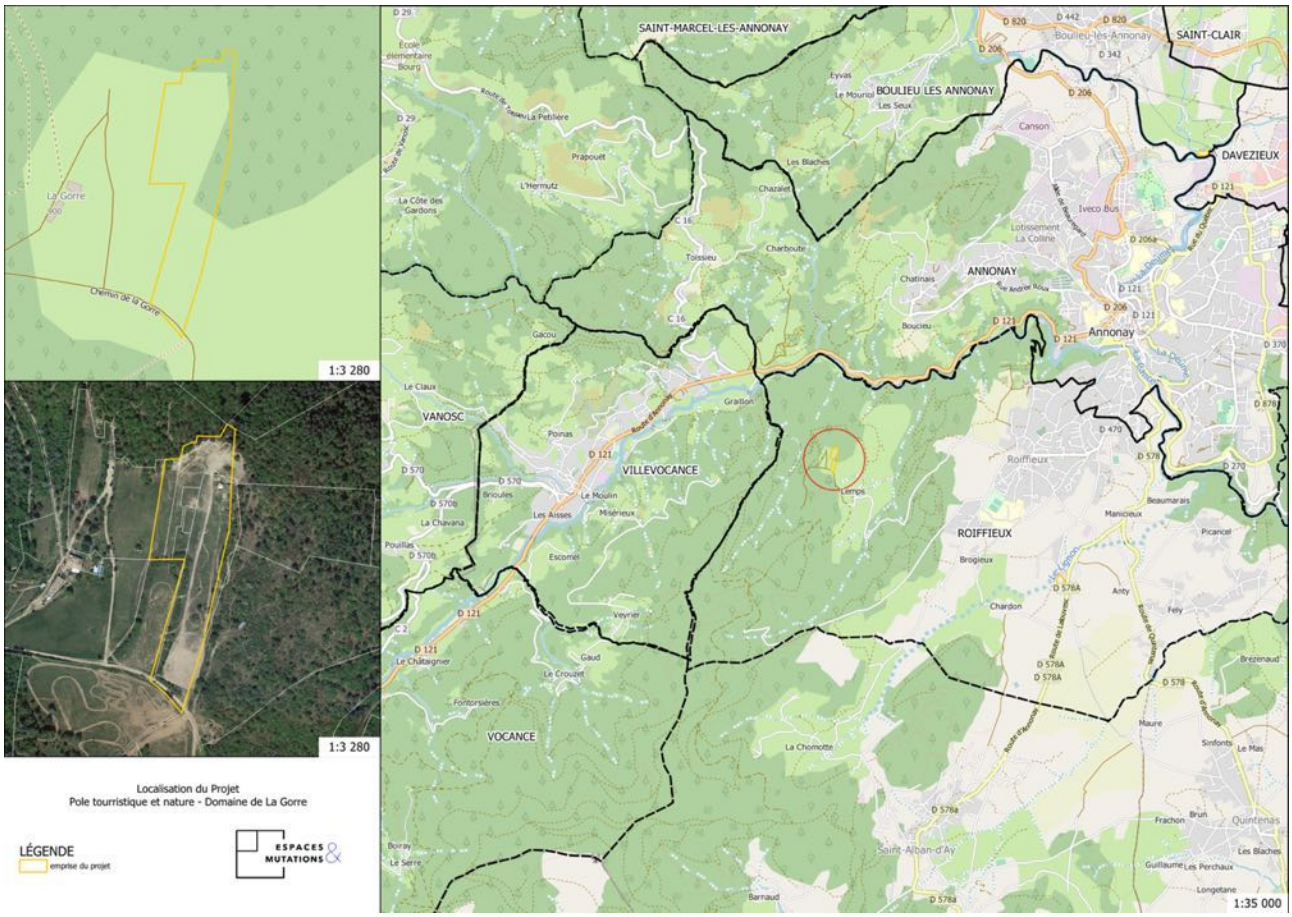
Il permet aussi de démarrer les travaux au fur et à mesure des acquisitions foncières et des cessions de terrains.

LA ZONE 1AUI DE MARENTON NORD À DAVÉZIEUX

La zone présente une surface de l'ordre de 2 ha.

L'OAP vise à bien intégrer les enjeux paysagers du site, notamment en maintenant le cordon boisé. Une transition est aussi demandée vis-à-vis des habitations environnantes, pour éviter les nuisances. Cette bande de recul sera plantée.

LE PÔLE TOURISTIQUE ET DE NATURE DE LA GORRE À ROIFFIEUX







Vue sur le site

Différence Nord-sud Ardèche

À ce jour, il y a une différence d'activité touristique entre le nord et le sud du département, la rentabilité de l'Ardèche plein sud est en effet 20 fois supérieure à la moyenne régionale.



Cette OAP permet de mettre en œuvre le PADD :

L'axe 2 « Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoir-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir » ***vise notamment à mettre en œuvre la stratégie touristique d'Annonay Rhône Agglo :***

- Orientation n°38 / Développer l'activité touristique tout en répondant aux enjeux de la transition environnementale et en veillant à ne pas compromettre le fonctionnement des activités agricoles et forestières voisines.

  Le projet s'inscrit dans cette démarche en venant mobiliser un site ne présentant pas d'enjeux agronomiques (mauvaise qualité du sol). Le projet entre aussi dans une logique complémentaire aux activités agricoles présente (activité équestre, châtaigneraie).

- Orientation n°39 / Promouvoir et faire connaître les paysages notamment ruraux, pastoraux, les richesses environnementales et en matière de biodiversité, comme les lignes de crêtes, les paysages du PNR du Pilat et de la côtière rhodanienne, qui combinent d'ores et déjà le tourisme vert et viticole, les silhouettes urbaines et villageoises, les espaces agricoles, viticoles, forestiers, naturels et les éléments patrimoniaux du territoire, qui participent à l'attractivité touristique d'Annonay Rhône Agglo. Globalement il s'agit de s'inscrire dans les critères de qualité de la destination « Ardèche Grand Air ».

  Le projet s'inscrit dans l'histoire du lieu. Du fait des activités antérieures du lieu, l'idée est de développer un pôle touristique éco-responsable en pleine nature pour continuer à développer des activités axées autour du bien-être et des sports à La Gorre.

- Orientation n°43 / Diversifier, moderniser, qualifier et renforcer l'attractivité de l'offre d'hébergements (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, hébergement insolite, campings…) en cohérence et en complémentarité avec les stratégies d'hébergement des territoires voisins, sur l'ensemble des communes et notamment autour des grands axes cyclables.

  Le projet vise à développer une nouvelle offre en hébergement atypique et éco-responsable, aujourd'hui peu présents sur le territoire.
  À noter aussi que le projet se situe au départ de circuit de randonnées et de piste VTT. La commune s'inscrit aussi dans une démarche de réhabilitation des connexions pédestres entre le centre-bourg et la Gorre.

- Orientation n°49 / Permettre le développement d'activités complémentaires et valorisantes à l'activité agricole, comme l'agrotourisme.

  Le projet s'inscrit dans une démarche innovante :

  - Une activité agricole avec des secteurs dédiés à la plantation d'arbres, plantes grimpantes, légumes annuels, plantes aromatiques, champignons.

  - Une activité équestre avec des stages pour transmettre une approche globale et naturelle du cheval et de l'appréhender dans le respect de ses besoins physiologiques. De plus, la présence de chevaux sur le site permettra l'entretien des prairies et la production de matière organique pour les cultures.

  - Une activité « stage de bien-être » (déjà dispensée sur site avec 15 personnes maximum)

  - Une activité sportive (départ de randonnée et de VTT).

Outre la présence d'activités existantes, ce lieu offre aussi une vue à 360° sur des paysages spectaculaires (Vercors, Alpes).

Ce projet est le fruit d'une réflexion depuis plusieurs années tournée autour de la prise en compte des enjeux environnementaux et des risques liés à la proximité des massifs forestiers. La disposition des futures installations a été réfléchie en ce sens en s'appuyant sur les réglementations en cours ainsi que l'avis du SDIS qui s'est rendu sur le lieu.

Au regard de ces éléments, l'OAP respecte les principes suivants :

1) Ne pas impacter les tènements agricoles

L'activité économique sera située en dehors des tènements agricoles stratégiques sur le territoire et en complément des activités équines déjà présentes. Les accès aux parcelles agricoles seront préservés ainsi que les espaces pâturés.

Partant d'un terrain pauvre, en pente, rocailleux et faible en rétention d'eau, une agriculture conventionnelle n'a pas sa place ; la réflexion et mise en place du jardin forêt dont les effets commencent à être visibles (augmentation de la biodiversité, abondance des récoltes) est un réel outil pédagogique autour duquel le projet est construit.

2) Limiter la consommation d'espace

Le site du STECAL se situe sur une zone déjà en partie artificialisée par les 2 plateformes et les aménagements (pistes de moto-cross, activités équines, …). Renouveler cet espace permet une plus faible consommation d'ENAF et favorise un développement touristique au bénéfice de tout le territoire.

3) Pérenniser une activité économique

Si aujourd'hui d'un point de vue économique le lieu fonctionne, sa pérennité dépend de la création d'une activité supplémentaire. Implantée depuis 30 ans, les activités du domaine de la Gorre doivent évoluer pour s'adapter à la demande. Les activités en place aujourd'hui ont déjà permis la mise en réseau d'acteurs locaux et impactés l'économie locale. Les porteurs de projet souhaitent agrandir ce réseau et développer les partenariats afin de participer d'une manière plus large à l'économie touristique du nord Ardèche.

4) Limiter les impacts pour l'environnement

Le sol du site étant pauvre, il est d'autant plus pertinent de mettre en place une zone pour valoriser les déchets verts qui serviront à enrichir les sols.

Le projet valorise la matière présente sur place pour régénérer les sols, justifiant ainsi les différentes activités présentes sur le lieu : les chevaux apportent du fumier, le chauffage au bois permet l'entretien des forêts (utilisation du bois mort), les copeaux et sciure sont utilisés en paillage ou composter pour créer de l'engrais, l'entretien des pâtures (débroussaillage, élagage) qui permet également la création de matière organique.

Le projet d'hébergement vise un public sensible à la nature et pour maintenir cette cohérence, une capacité d'accueil maximale de 15 personnes est visée.

5) Limiter les impacts sur le paysage

Le choix des zones à aménager pour le projet s'est fait en fonction de la topographie des sols.

6) Qualité environnementale du projet

Les hébergements seront conçus comme des constructions passives et réversibles.

La gestion de l'eau sur le site est un sujet important, l'activité apportée par le projet et la consommation d'eau (réseau public) qu'elle entraine permettra via le système d'assainissement autonome une augmentation des apports d'eau sur le lieu.

Les bâtiments nécessitant un traitement des eaux seront concentrés à moins de 200 m du réseau d'arrivée d'eau public, afin :

- De limiter l'impact des travaux de raccordement au réseau AEP
- De centraliser le système d'assainissement autonome.
- D'optimiser la récupération des eaux traitées et leur utilisation sur le site (arrosage, réserve incendie supplémentaires). Étant située sur le haut du domaine, cela permettra, par gravité, de redistribuer les eaux sur différentes zones

Actuellement le lieu est également alimenté par une source. Un projet de forage est en cours d'étude.

SYNTHÈSE : la nature du projet vise à créer une nouvelle activité : proposer des stages en lien avec la nature dans des habitats écologiques auto-construits.

Ce projet nécessite créer des hébergements, atypiques, originaux, **permettant d'accompagner le développement touristique du lieu (réponse à la demande et nouvelles activités en lien avec la nature).**

L’idée d’accueillir des séjours de courte durée dans des habitats recherchant une proximité avec la naature ardéchoise.

Dans cette optique, les futures constructions devront limiter au maximum leur empreinte environnementale :

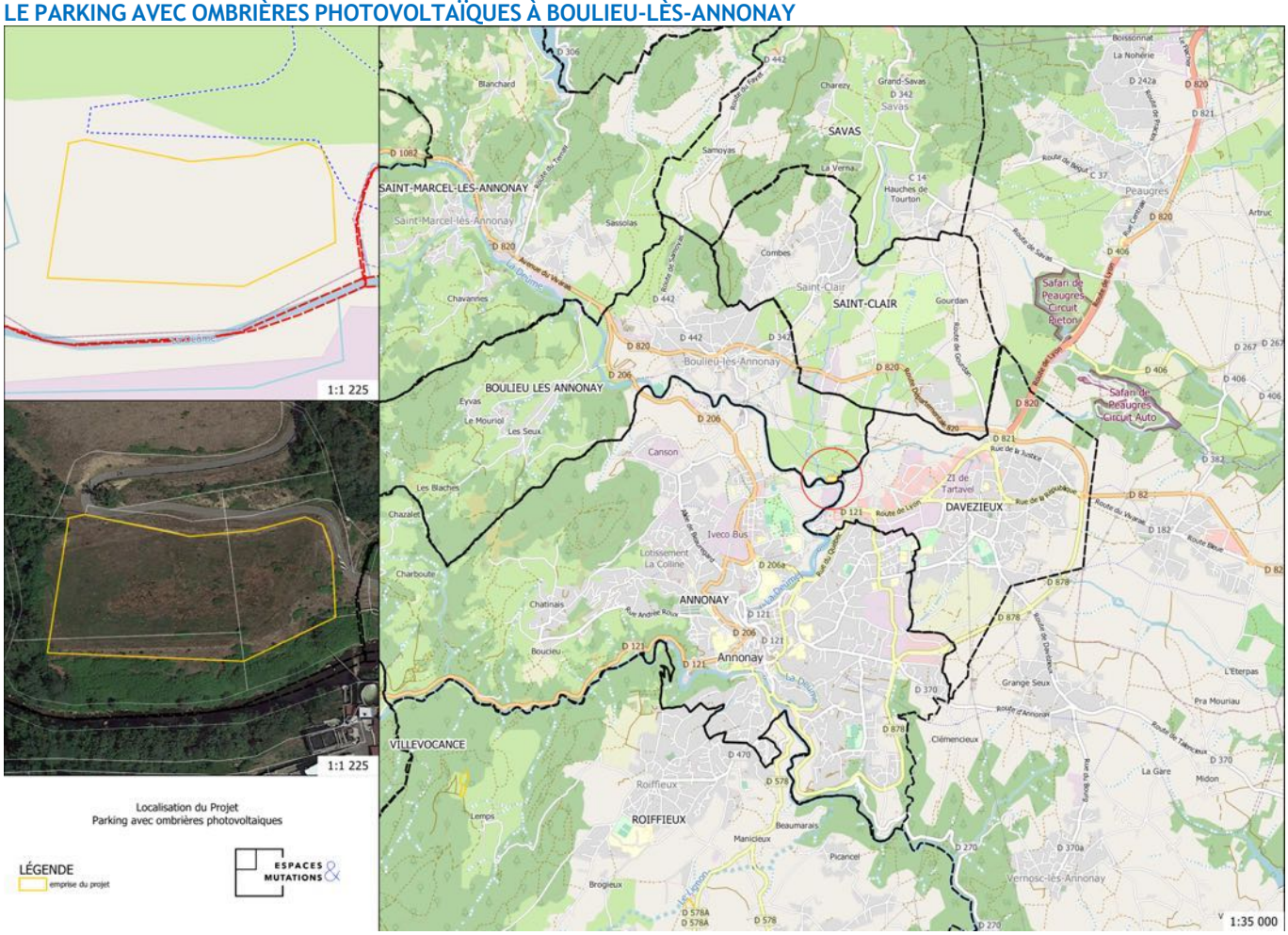
- De manière générale, les espaces artificialisés sont des espaces rocailleux, non arborés sur un sol pauvre et sans enjeu agricole.
- Des habitats sur des fondations légères ou des châssis mobiles.
- L’utilisation au maximum des matériaux produits sur le site (bois, remblais…).
- L'intérieur des habitats sera simple, toilettes sèches, mobilisation des énergies renouvelables (solaire)
- Une capacité d’accueil limitée à 5 habitats insolites et un maximum de 15 personnes.

La prise en compte de l’impact de la fréquentation humaine sur le site est aussi au cœur du projet avec :

- Une gestion durable de la ressource en eau. Une fois filtrée, celle-ci sera réutilisée pour optimiser les ressources du lieu.
- Un entretien des espaces autour des habitats et activités humaines (débroussaillage régulier),
- Maintien d’espaces au sein du site pour le développement de niches écologiques : tas de bois, ronciers, déchets végétaux pour favoriser la vie sur le sol et aider à la régénération des sols.

En somme, le projet est une occasion d’améliorer l’offre proposée sur le thème de l’éco-tourisme.

LE PARKING AVEC OMBRIÈRES PHOTOVOLTAÏQUES À BOULIEU-LÈS-ANNONAY



⇨ *Carte de situation du secteur d'étude : situation du secteur de STECAL dans la commune*

Cette OAP permet de mettre en œuvre le PADD :

L'axe 2 « Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoirs-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir » prévoit notamment concernant l'artisanat :

- **Orientation n°1 / développer l'emploi**

Le site de projet est directement lié au développement de l'entreprise MP Hygiène avec création d'emplois, dans le cœur d'agglomération, ce qui permet aussi de limiter les déplacements.

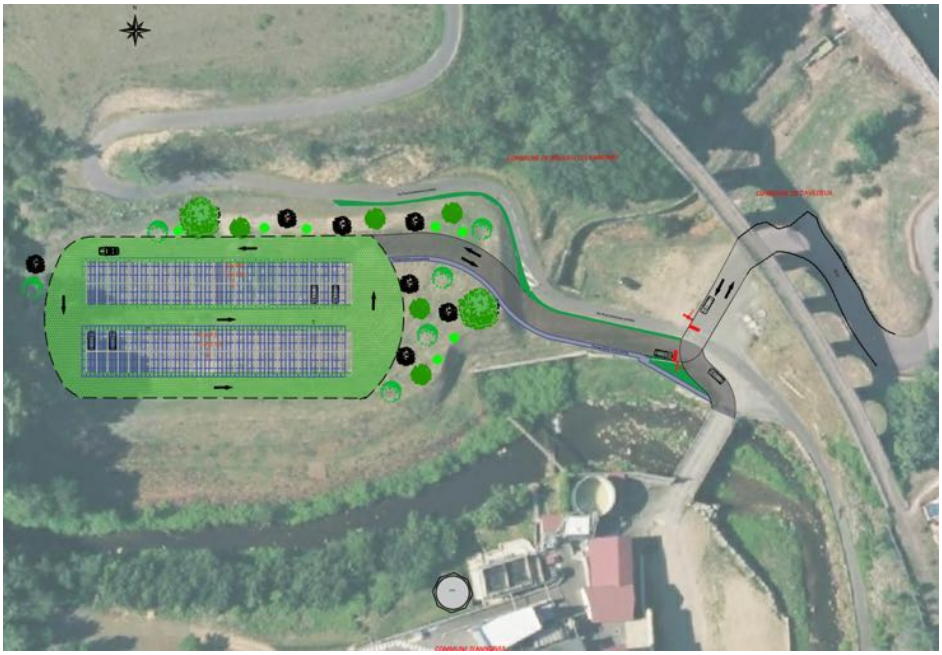
- **Orientation n°3 / Maintenir et permettre le développement des entreprises existantes sur le territoire.**

L'entreprise MP Hygiène est une entreprise historique d'Annonay (fondée en 1865). Elle réalise et prévoit de réaliser d'importants investissements pour développer son outil de production (installation d'une deuxième unité de fabrication de papier, construction d'une unité de secours de préparation de la pâte à papier, etc.).

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité :

- Avec un accès principal pour les salariés depuis le réseau principal de la ville d'Annonay (impasse François Miribel)
- Avec un accès complémentaire depuis la route de Lyon à Davézieux (rue des Papetiers).

L'accès au Parking projeté des véhicules individuels des salariés, se ferait par la Rue des Papetiers, puis longerait la voie Fluvia pour accéder au parking ; une barrière séparative avec la voie Fluvia serait réalisée.



Aménagement projeté



Les dispositions de l'OAP visent à répondre aux objectifs suivants :

1) Accompagner le développement d'une entreprise historique du territoire

L'entreprise conforte son activité sur son site actuel avec la création d'emplois à la clé. Toutefois, il convient d'accompagner cette création d'emploi avec un parc de stationnement adapté, tout en sécurisant son apport en énergie.

2) Participer à la transition énergétique de l'entreprise

Ce parking sera recouvert de panneaux photovoltaïques (1500m2) dont la production d'électricité serait utilisée en autoconsommation sur le site MP Hygiène de Pupil.

3) Limiter les impacts sur les mobilités

Le site est dans le prolongement du site économique, de l'autre côté de la Deûme, et directement accessible depuis la voie d'accès actuellement empruntée par une partie le personnel de l'établissement (rue des Papetiers). Les capacités du parking actuel depuis l'impasse François Miribel étant aujourd'hui à saturation, les besoins nouveaux seront assurés depuis la rue des Papetiers.

L'impact sur la véloroute est bien pris en compte avec une sécurisation prévue de l'intersection. À noter que cette intersection est déjà existante, pour l'accès nord de l'établissement.

Enfin, l'augmentation des flux sur cette intersection devrait avoir un impact limité sur la via Fluvia. En effet, le site de Pupil fonctionnant en horaire de 5*8, le flux le plus important de véhicules se situerait donc principalement aux horaires de changement des équipes, soit vers : 4h, 12h, et 20h et sur la base d'un véhicule par salarié, le flux serait de 9 véhicules par équipe soit 18 véhicules sur 1/2h environ à 4h, 12h, 20h chaque jour, lors des changements d'équipe.

4) Limiter les impacts sur le paysage

Le choix de venir s'inscrire sur un site remblayé, à plat, en contrebas de la via Fluvia et avec une ripisylve formant un masque qui évite d'éventuels impacts paysagers du projet. L'OAP tient également compte des vues sur l'aqueduc industriel depuis la via Fluvia et impose un tampon paysager pour limiter les vues plongeantes sur le parking en conservant une ambiance paysagère marquée.

LA ZONE DE LA BOISSONNETTE / FLACHER A PEAUGRES

D'une surface d'environ 10 hectares, la zone de la Boissonnette située au nord du village de Peaugres en bordure de la route départementale 820, constitue le prolongement de la zone d'activités existante « La Boissonnette / Le Flacher ».

La zone économique de « La Boissonnette / Flacher » est une des trois zones de niveau 3 inscrite au Scot des rives du Rhône pour le territoire d'Annonay Rhône Agglo avec celle de « Marenton » sur les communes de Davézieux et de Vernosc-les-Annonay et celle de « Munas » sur les communes d'Ardoix et de Quintenas.

L'extension de la zone de la Boissonnette est donc prioritaire dans la stratégie de développement économique du territoire. Elle permettra le redéploiement de l'activité productive existante et l'accueil de nouveaux prospects notamment pour les implantations nécessitant de grands tènements, en cohérence avec les documents supra communaux et le Scot plus particulièrement.

Depuis plusieurs années, l'agglomération mène des études sur ce site et dispose aujourd'hui d'un projet d'aménagement de la zone d'activité de la Boissonnette sur la commune de Peaugres (niveau Avant-Projet Sommaire) et de son étude d'impact.

L'extension de la zone de la Boissonnette est donc inscrite en zone 1AUI au PLUiH et fait l'objet d'une OAP traduisant l'AVP.

La RD820 bordant le site, côté ouest, est une voie à grande circulation. L'aménagement de cette zone a nécessité une étude dite « loi Barnier » jointe en annexe du PLUiH.

Le programme :

Il consiste à développer une offre foncière économique importante, en restructurant les parcelles pour offrir des lots de taille variée aux futures entreprises et notamment des grands tènements. La vocation de la zone s'oriente vers des activités industrielles et artisanales. Ce type d'activité n'apporte pas de flux excessifs contrairement à des activités logistiques (flux de poids lourds) ou à des activités commerciales pouvant générer un fort trafic.

Au sud en entrée de zone, un pôle d'accueil « Écologie Industrielle et Territoriale (EIT) » sera mis en place. Il assurera la visibilité de la zone et sa mise en valeur. Cet espace accueillera différents usages. Il permettra de mettre en commun des services utiles aux entreprises de la ZA tels qu'un espace foodtruck, dépose-minute, espace pique-nique…. Ces usages assureront une meilleure qualité de vie au travail et une démarche d'économie circulaire. Outre les services qui seront apportés, ce sera également une vitrine de la zone d'activité.

Fortement exposé aux vues depuis la RD 820, axe d'entrée majeur du territoire, le plan de composition s'inscrit dans la topographie naturelle du site et assure la qualité de l'insertion paysagère des aménagements. Le projet préserve la zone humide et la fonctionnalité du corridor écologiques qui le traverse.

La desserte :

La RD820 longe la zone d'activité mais ne la dessert pas directement. La zone sera accessible à l'est par la RD242 pour éviter d'engendrer un trafic supplémentaire dans les zones résidentielles situées à l'ouest (Praclos). Un aménagement de carrefour sera réalisé pour sécuriser l'accès.

La bretelle d'accès connectée à la RD820 depuis la RD242 au niveau de l'entreprise Ekibio, permet de quitter la zone d'activités directement sur la RD820 en direction d'Annonay.

Pour desservir l'intérieur de la zone, deux piquages seront réalisés pour éviter au maximum d'impacter sur la zone humide.

Des cheminements doux internes au site sont prévus notamment en prolongeant les chemins agricoles qui irriguent le site.

La préservation du paysage :

Les transitions entre la zone d'activités future et les espaces limitrophes sont toutes traitées sur un plan paysager en s'appuyant sur les motifs existants et notamment :

- à l'ouest, une zone tampon d'une cinquantaine de mètres est préservée entre Praclos et la future zone d'activité. Cette limite doit être aménagée avec une haie bocagère afin d'assurer une lisière paysagée.
- au sud, le projet vient s'appuyer sur un chemin rural. Cette frange est un espace accessible pour des usages tels que la marche à pied et la desserte agricole.
- au nord, la limite est celle de la zone d'activités de la Boissonnette.
- à l'est, la limite de la zone est fortement qualifiée car elle est largement perceptible depuis la RD820. Un ouvrage paysagé de gestion des eaux pluviales est aménagé sur un délaissé de voirie entre la RD820 et la RD242. Cet espace devient un espace vert qualifié. De plus, un talus planté et une haie bocagère accompagnent le lot EIT.

La préservation de l'environnement :

Le projet vise à limiter au maximum l'impact sur la zone humide et la valoriser via une grande plaine, cœur du projet. Il s'agira notamment de ne pas contraindre l'alimentation en eau de la zone humide et d'assurer une transition végétale sur les franges de cet espace protégé. Cet espace peut être valorisé comme espace de détente ou de support des modes doux, dès lors que les aménagements ne perturbent pas les milieux (aménagements permettant l'infiltration des eaux et le passage de la faune …).

La végétation sera renforcée sur l'ensemble des espaces publics, pour apporter de l'ombre et de la fraicheur.

La gestion des eaux urbaines sera optimisée en se rapprochant du fonctionnement du terrain (écoulement naturel et gestion gravitaire). L'imperméabilisation des sols sera limitée au strict nécessaire, les revêtements perméables seront favorisés afin de limiter les ruissellements et réduire les risques d'inondations et d'érosion des sols. L'infiltration des eaux de pluie, leur stockage et leur réutilisation seront obligatoires. Les systèmes alternatifs de récolte et de traitement des eaux de pluie seront encouragés. Un ouvrage de gestion des eaux à l'est du site dans un délaissé de voirie entre la RD242 et la RD820 sera aménagé et paysagé.



Cette OAP s'inscrit dans les trois ambitions majeures du territoire inscrites au PADD qui consiste à renforcer son attractivité économique et plus particulièrement de « Conforter Annonay-Rhône-Agglo dans son rôle structurant en matière d'emplois, d'industries et d'activités tertiaires et artisanales ». Le PADD affirme la hiérarchie des sites économiques et rappelle que les zones principales (zones de niveau SCoT) : Marenton, Boissonnette/Flacher et Munas sont proposées de façon prioritaire pour les implantations nécessitant de grands tènements afin de permettre le redéploiement de l'activité productive existante et l'accueil de nouveaux prospects.

3. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES AUTRES

Quatre OAP ont été définies pour permettre la réalisation d'espaces publics ou pour protéger du patrimoine bâti ou paysager.

Elles mettent principalement en œuvre l'orientation n°5 du PADD « Un projet qui valorise l'identité paysagère et les spécificités du territoire, et qui met en lien la nature et la ville » et en particulier l'objectif de « Valoriser les ambiances des cœurs de village et centre-ville » et les objectifs suivants :

17. *Maintenir les principaux cônes de vue sur le grand paysage*
18. *Maintenir ou restaurer la nature en ville, support de biodiversité, pour réduire les îlots de chaleur urbains.*
19. *Maintenir les petits jardins, placettes… qui articulent le domaine bâti et donnent toute sa qualité aux espaces publics*
20. *Préserver et mailler les parcs, jardins et autres espaces verts afin de développer un réseau végétalisé d'intérêt local.*
21. *Être attentif aux interfaces entre cet habitat patrimonial et l'urbanisation contemporaine*

Ces OAP sont présentes sur les communes de :

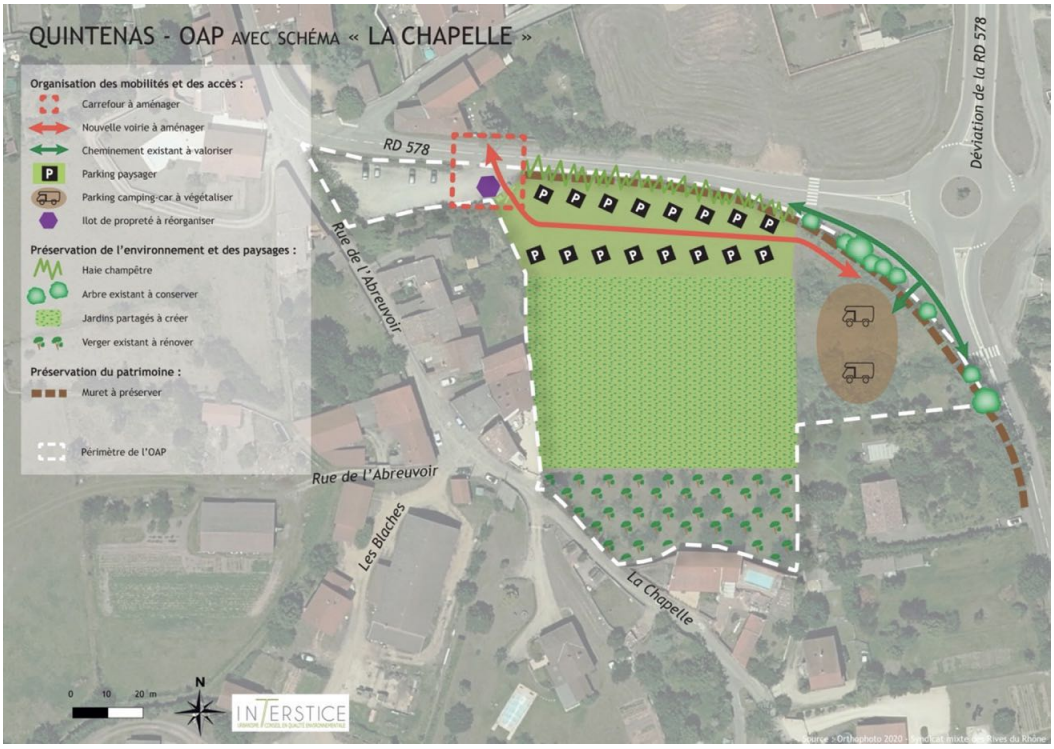
CHARNAS

L'OAP « Passage des Marronniers » a été introduite pour protéger un ensemble bâti patrimonial situé au cœur du vieux Charnas, et pour permettre une organisation viaire meilleure en cas de création de plusieurs logements à l'intérieur des anciens bâtiments.



QUINTENAS

Sur le secteur « La Chapelle » au sud du bourg, la commune de Quintenas prévoit d'améliorer l'espace public, de créer un espace de stationnement public et une aire d'accueil des camping-cars. L'OAP a pour objectif de présenter l'organisation générale du site, de justifier le classement en zone UE et la mise en place d'emplacements réservés.

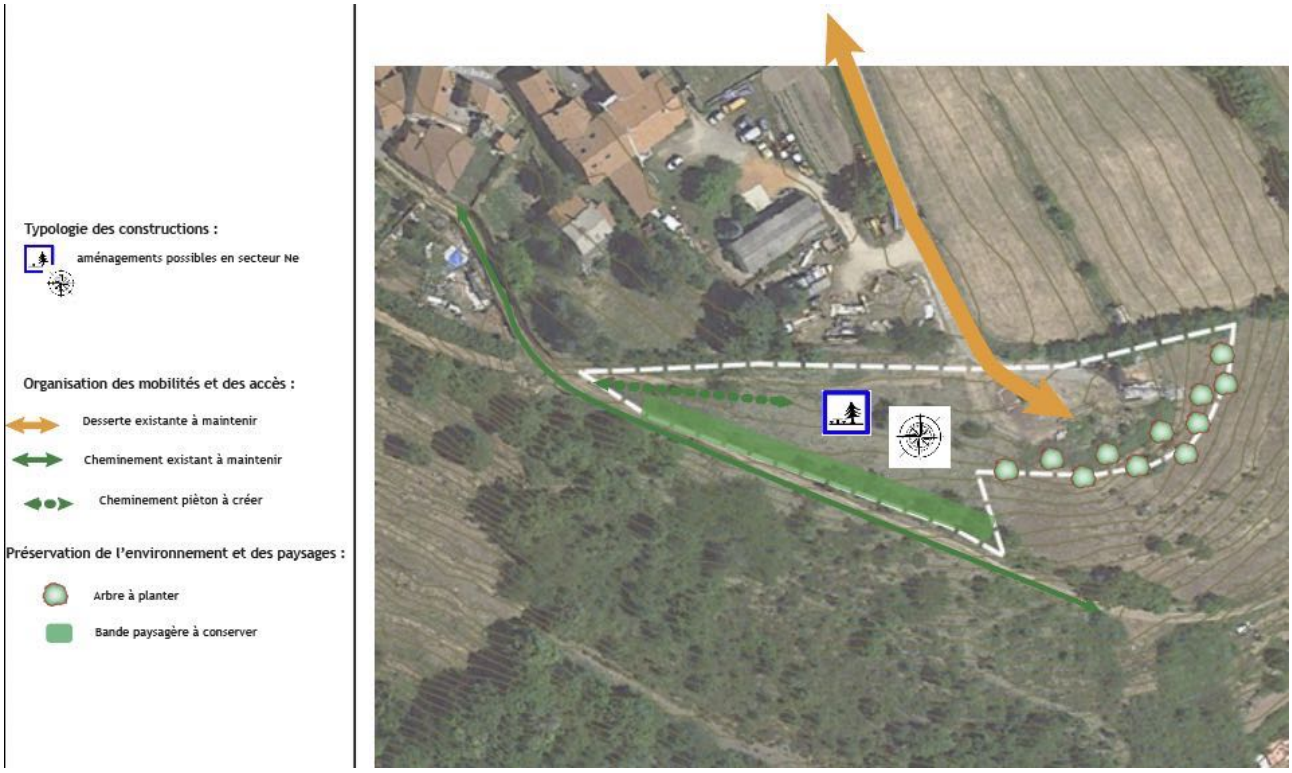


Dans le bourg, le secteur « Le chemin des Cités », mérite d'être préservé durablement pour son caractère patrimonial et historique. Classé en zone UJ, une partie de terrain est couvert par un emplacement réservé (N°8 pour espace public).



LE MONESTIER

Dans le prolongement du centre-village, la collectivité souhaite tirer parti du positionnement du village en sommet de butte pour développer les loisirs de proximité, avec l'aménagement d'une aire de pique-nique et de détente. Cet aménagement doit aussi permettre de valoriser la limite d'urbanisation du village.



4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

4.1 Une OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue (TVB)

Annonay Rhône Agglo, possédant une importante richesse environnementale, face aux enjeux de la préservation des espaces de biodiversité, de limitation de l'étalement urbain et de lutte contre les risques naturels, ARA a fait le choix de mettre en place une OAP thématique Trame Verte et Bleue qui permet d'apporter un certain nombre de mesures de protection et de mise en valeur complémentaires au règlement et au zonage du PLUiH.

Dans cette OAP, sont déclinées des actions/orientations :

- **à l'échelle du territoire d'ARA** en lien avec les milieux boisés, aquatiques et la nature en ville afin de préserver ces espaces. Dans ce cadre, les réservoirs de biodiversité, corridors biologiques, pelouses sèches, chevelu hydraulique principal (espace de bon fonctionnement écologique, zone humide,…),… sont à préserver en trame verte et bleue et font l'objet d'une traduction réglementaire au zonage et règlement. Des règles relatives aux espaces tampons en limite de boisements sont également édictées permettant par la même de prendre en compte le risque feux de forêt.

Les espaces végétalisés de plus de 1000 m² ont été identifiés sur l'ensemble du territoire afin de les préserver en édictant des règles spécifiques. Ces espaces végétalisés sont mis en annexe de l'OAP TVB en format AO pour chacune des communes. Il en est de même de la palette végétale mise en annexe et de la cartographie de la TVB permettant d'illustrer les grands éléments de trame verte et bleue, corridors écologiques, zones Natura 2000.

Des règles sont également prescrites concernant les haies, les essences, des actions afin de favoriser le développement de la nature en ville, via des compléments à la surface de pleine terre (ex : toiture végétalisée, plantation d'arbres, etc.).

- **à une échelle de projet** (plus localisée) afin d'assurer une intégration paysagère de qualité de ce dernier, une gestion des eaux pluviales par l'aménagement de dispositifs dédiés (jardin de pluie, noues, arbre de pluie,…), une bonne implantation du projet tenant compte des corridors écologiques (par la mise en place d'espace tampon de 200 mètres autour des réservoirs de biodiversité, d'un plan d'actions de gestion des massifs forestiers afin de réguler les prélèvements de bois,…), d'appliquer des prescriptions / recommandations dans le cas de la proximité d'un cours d'eau, de réalisation de clôtures entre le milieu agricole ou naturel, d'aménagement favorisant l'accueil de petite faune, les essences préconisées ou proscrites

Des actions prospectives et de préconisations sont également proposées en lien avec les milieux :

- **Naturels** *(mise en œuvre d'une stratégie de gestion des abords forestiers, une gestion qualitative des sites nouvellement naturels ayant été modifiés, au préalable, par l'Homme, dans le but de les préserver et mener des actions visant à favoriser leur intégration paysagère,…)*

- **aquatiques** *(mise en œuvre d'actions de restauration de la continuité écologique et sédimentaire des cours d'eau ou tronçons de cours d'eau, d'actions de restaurations, telles la requalification douce des berges ou la recréation d'une ripisylve, vigilance quant aux zones de sensibilité liées à la ressource en eau afin de la préserver).*

- **la nature en ville** (*recommandations en termes de haies, replantation, diversité des espèces, prise en compte des éléments de paysage dans les projets, actions à mener afin de limiter les îlots de chaleur (ICU) et créer des îlots de fraicheur (plan de végétalisation, végétalisation en pied de façades, désimperméabilisation, renaturation des sols…)*

L'ensemble des préconisations, recommandations, prescriptions inscrites au sein de l'OAP TVB permettent ainsi d'assurer une très bonne intégration de la Trame Verte et Bleue dans le PLUiH, en complément des éléments inscrits dans les autres OAP thématiques sectorielles, le zonage et règlement.

Concernant la délimitation des Espaces Végétalisés (EV) :

La donnée "Espaces Végétalisés" (EV) résulte d'une classification effectuée avec Orfeo Toolbox (OTB) sur des orthophotographies de l'IGN. La classification avec Orfeo Toolbox (OTB) est une méthode pour analyser des images satellitaires ou aériennes, afin d'identifier et de catégoriser différentes classes d'occupation du sol. Seules les zones arborées d'une superficie supérieure à 1 000 m² sont conservées. Les zones correspondant à des vergers sont exclues de cette classification, afin de se concentrer sur les espaces arborés naturels ou semi-naturels.



Comparaison entre la donnée « brute » de trame arborée issue du traitement OTB et les surfaces de EV retenue dans la version finale

4.2 Une OAP thématique « risque incendie »

Les dispositions de cette OAP reprennent les principes de la doctrine départementale des services de l'État en matière de prise en compte du risque feux de forêt, de plus en plus important avec le changement climatique.

4.3 Une OAP thématique « Centralité » et une OAP thématique « Commerce »

Les centralités constituent une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire. Nos cœurs de villes et de villages, souvent associés à leur dynamique commerciale, sont avant tout des cœurs urbains et multifonctionnels qui font l'identité d'Annonay Rhône Agglo. Il convient ainsi de les préserver pour maintenir leur rôle dans la construction des lieux de vie de demain et la structuration de l'Agglomération, dans la continuité de l'orientation suivante du PADD.

> **Conforter l'armature urbaine et renforcer le rôle de toutes les centralités en compatibilité avec celle du SCoT des Rives du Rhône** : cœur d'agglomération et ses communes liées, polarités locales et polarités villageoises, dans un souci, notamment, de rééquilibrage des dynamiques démographiques, commerciales, de services, etc.

Dans les faits, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle afin de proposer, dans une logique de services et d'espaces de vie concentrés dans un périmètre restreint, des centralités répondant aux différents besoins de la population et permettant de limiter les déplacements.

Les OAP thématiques « Centralité » et « Commerces » visent à répondre à ces enjeux et sont étroitement liées tant dans leur conception que dans les objectifs qu'elles poursuivent. Elles ont été pensées comme complémentaires et œuvrant toutes les deux dans l'optique de **maintenir et renforcer le dynamisme et l'attractivité des centralités du territoire.**

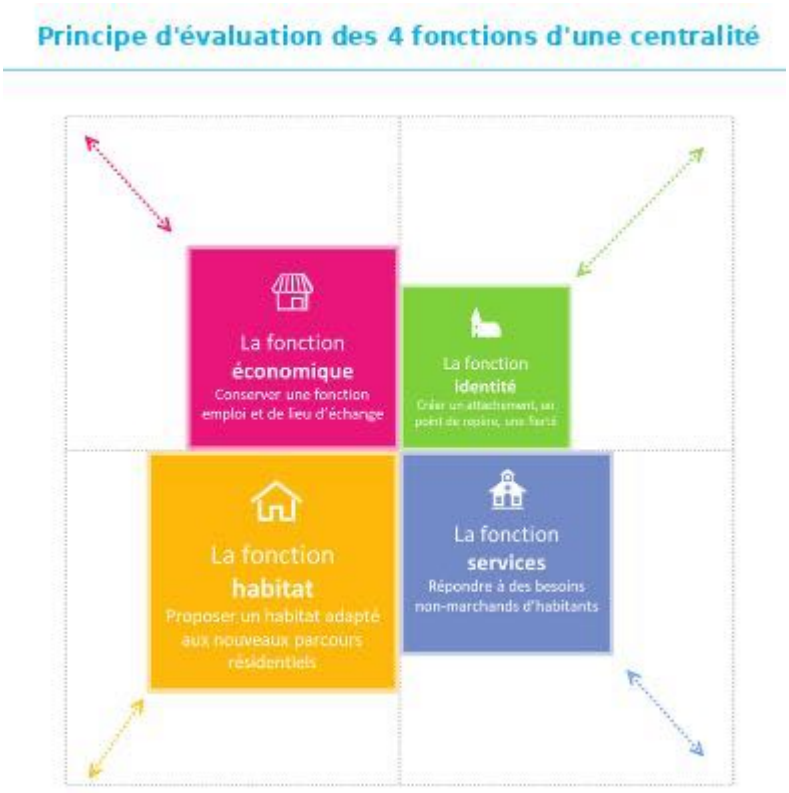
Pour être opérantes, leurs actions doivent être combinées à une repolarisation des nouveaux logements au plus près des centralités et une densification des tissus urbains constitués. Elles doivent également s'accompagner d'un travail sur les espaces publics et la sécurisation des cheminements piétons ainsi que le prévoit l'orientation suivante du PADD.

> **Apaiser et sécuriser toutes les circulations** sur l'ensemble du territoire, et notamment au sein des centralités.

L'OAP « Centralité »

L'OAP centralité tout d'abord vient définir des périmètres dits de « centralités » sur l'ensemble des communes du territoire. Cette définition se base sur l'analyse croisée de quatre critères, quatre fonctions, qui combinées entre elles doivent permettre de mettre en place une synergie et une intensité urbaine garantes du dynamisme du lieu.

Ces quatre fonctions sont les suivantes :



- **La fonction économique** de la centralité renvoie à la présence de commerces, à la concentration d'emplois tertiaires et aux lieux d'échanges présents.
- **La fonction identité** consiste à consolider chez les habitants un sentiment d'attachement au lieu, un point de repère et une fierté. Elle est souvent liée à la qualité des aménagements urbains et des façades bâties.
- **La fonction services** doit répondre aux besoins non-marchands de l'ensemble des habitants. Elle comprend les services publics, médicaux, culturels et sportifs.
- **La fonction résidentielle** fait référence au parc de logements existant et à ses habitants participant au dynamisme de la centralité puisqu'il forme une clientèle de proximité et permet la richesse sociale de l'espace urbain.

Ces quatre fonctions réunies ont permis de délimiter des périmètres de centralités qui ont été reportés au règlement graphique (zonage) du PLUiH.

La commune d'Annonay revêt plusieurs particularités du fait de sa taille, sa configuration et son rôle de Ville Centre de l'Agglomération. Outre la centralité urbaine majeure de la commune :

- des périmètres de centralité de quartier ont été identifiés à Bel Air et au Zodiaque, car les caractéristiques de ces secteurs correspondent à la définition donnée (présence de commerces et services, lieux identitaires, concentration d'habitants, etc) et permettent de répondre à de réels besoins des habitants de la commune.

- un périmètre de parcours marchand a été délimité, complété par un linéaire commercial reporté au règlement graphique, afin de garantir une attractivité renforcée sur ces rues qui représentent un fort enjeu pour la commune en lien notamment avec les actions mises en place dans le programme « Action Cœur de Ville ».

Les 28 autres communes de l'Agglomération sont dotées d'une centralité de proximité.

La définition des périmètres a aussi tenu compte de la particularité des commerces de la commune de Saint Marcel lès Annonay qui se sont historiquement constitués le long de la route départementale, en lien direct et fonctionnel avec la centralité historique de la commune. Leur nombre, l'ancienneté de leur

implantation, la proximité de la centralité historique ainsi que la volonté politique de conforter leur dynamisme ont conduit à créer un périmètre de centralité de pôle de quartier spécifique.

Des centralités de quartiers supplémentaires pourront être créées durant la durée de vie du PLUiH si elles correspondent à la définition énoncée et/ou aux objectifs poursuivis.

L'ensemble de ces dispositions visent à traduire les orientations suivantes du PADD :

Construire les centralités comme des espaces de vie multifonctionnels et en lien avec le bien-être et la santé des habitants, **autour d'une mixité de fonctions :**
- Habitat adapté aux usages contemporains
- Commerce diversifié
- Identité et attractivité urbaine et sociale, loisirs et culture
- Services, équipements non marchands et polarités médicales.

Concentrer les implantations des commerces de proximité et des services dans les centralités de toutes les communes.

A noter que deux centralités commerciales périphériques majeures viennent compléter ces centralités de proximité : La Zone La Lombardière/Le Mas à Davézieux et la zone des Six Chemins à Annonay. Leurs fonctions ainsi que des orientations spécifiques sont détaillées dans l'OAP Commerce.

Afin de **renforcer les centralités existantes du territoire,** développer la diversité commerciale, lutter contre la périphérisation des activités, concentrer les services notamment de santé) et de **concevoir des centralités avec une vraie mixité des fonctions** permettant à celles-ci de créer des conditions favorables de co-développement notamment par les flux qu'elles génèrent, l'OAP « Centralité » vient ensuite définir des orientations sur l'implantation prioritaire au sein des centralités :

- Des professions médicales, paramédicales et liées à la santé, en listant des communes prioritaires pour les accueillir, du fait de leur rôle dans l'armature du territoire, de la présence de commerces et de services (tels qu'une pharmacie par exemple), mais aussi dans un objectif de maillage du territoire.
- Des activités tertiaires et des services des collectivités.

Cela en relation avec l'orientation suivante du PADD :

Valoriser les activités tertiaires en facilitant leur implantation notamment dans ou à proximité des centralités pour renforcer la mixité fonctionnelle, dans les pôles tertiaires existants, ou encore dans les secteurs de reconversion urbaine, tout en visant une qualité de la desserte en transports en commun, et en voies douces, des services numériques de dernière génération, et les possibilités de stationnement.

L'OAP « Commerce »

L'OAP « Commerce » vient zoomer plus particulièrement sur la fonction commerciale des centralités et la fonction commerciale du territoire au sens large, en cela que le commerce constitue une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire d'Annonay Rhône Agglo :

- il contribue à l'animation de la vie locale dans les centralités,
- il participe au rayonnement économique du territoire,
- et permet d'asseoir l'attractivité touristique.

L'OAP « Commerce » vise à organiser son développement pour l'adapter à l'armature urbaine du territoire, aux évolutions des modes de vie et prévenir la constitution de friches. En effet, le commerce doit faire face à de grands bouleversements notamment avec l'apparition des circuits digitaux ou la création d'ensemble commerciaux ex-nihilo pensés comme des nouvelles centralités mixant plusieurs fonctions : commerces, restaurants, loisirs, jeux pour enfants, … dans des espaces sécurisés, piétons et pensés pour l'enchantement.

Ainsi le projet de territoire porté par le PADD et développé dans cette OAP thématique prévoit une structuration du commerce à travers deux types de localisation préférentielle :

- Les centralités qui doivent accueillir les commerces de proximité (moins de 300m² de surface de vente par commerces et ensemble commerciaux de moins de 1000 m² de surface de vente),
- Les Sites d'Implantations Périphériques (SIP) qui ont vocation à accueillir les Grandes et Moyennes Surfaces du territoire (+ de 300m² de surface de vente) pour lesquelles les conditions d'agrandissement et de densification sont clairement définis (non augmentation des surfaces de plancher des hyper et supermarchés, limitation de l'augmentation des surfaces existantes à 5%, objectifs de désartificialisation/désimperméabilisation…) et des principe d'aménagement forts posés - en lien avec le développement durable - sur l'accessibilité, l'architecture et l'insertion paysagère, la sobriété énergétique et la gestion de l'eau.

La centralité d'Annonay, cœur de l'Agglomération, à quant à elle vocation à accueillir tous types de commerces pour accentuer son rayonnement sur l'ensemble du territoire. Elle est aussi le lieu privilégié d'accueil des activités commerciales liées au tourisme (et notamment tout ce qui a trait à la restauration et à l'hébergement touristique). Un périmètre marchand, accompagné d'un linéaire commercial, viennent faire le focus sur le cœur de cette centralité et affirmer une volonté de maintenir une forte dynamique sur les rues identifiées et cela notamment en excluant certaines activités de services qui viennent « interrompre » le parcours marchand des chalands (CF OAP « Centralités »).

L'OAP « Commerce » s'inscrit donc en continuité des orientations du PADD qui stipulent :

Privilégier le développement commercial dans les centralités comme lieu d'implantation prioritaire des fonctions commerciales pour participer à l'effort de revitalisation des centres-villes porté par les communes du territoire et notamment :

- En interdisant l'implantation du commerce sur les axes de flux, les espaces déconnectés des autres fonctions de la centralité, et favoriser leur mutation non commerciale dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, à l'exception de Saint Marcel lès Annonay
- En réduisant les contraintes liées à l'implantation des commerces dans les centralités
- En favorisant et en sécurisant l'arrivée de nouveaux investisseurs pour une maîtrise des espaces commerciaux de périphérie
- En maintenant dans les centralités les équipements commerciaux créateurs de flux
- En adaptant l'aménagement des centralités aux nouveaux modes de vie.

Permettre l'implantation des Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) dans la centralité d'Annonay, en complémentarité des implantations possibles dans les zones de la Lombardière/Le Mas et des Six Chemins. La zone du Mas et celle des Six Chemins n'ont pas vocation à accueillir les petites cellules commerciales (moins de 300m² de surface de vente) qui doivent s'implanter dans les secteurs des centralités commerciales des communes.
La centralité d'Annonay a la possibilité d'accueillir tout type de commerce, de toutes tailles.
Les autres centralités du territoire ont possibilité d'accueillir des cellules commerciales jusqu'à 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) et des ensembles commerciaux jusqu'à 1 000 m² de surface de vente.

Maîtriser la croissance du commerce implanté sur les espaces de périphérie pour anticiper les nouveaux modes de consommations, notamment :

- En privilégiant les opérations de renouvellement urbain et en travaillant à foncier urbanisé constant sur les zones commerciales périphériques dans une logique de constitution de morceau de ville (maillage mode actif, cheminement piéton, espaces publics qualitatifs, etc.)
- En introduisant une dimension environnementale plus marquée
- En participant à l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville
- En anticipant la mutation non commerciale d'espaces existants peu qualifiés et de friches.

Favoriser la diversité commerciale.

L'OAP poursuit ainsi plusieurs objectifs :

- **Revitaliser et densifier les centres-bourgs pour proposer un commerce de proximité attractif.**
- **Renforcer l'attractivité du centre-ville d'Annonay**
- **Privilégier un développement par densification pour prévenir le risque de friches**
- **Rechercher une cohérence des implantations commerciales avec l'armature urbaine du territoire**
- **Améliorer le confort des espaces commerciaux et la mixité de fonction**
- **Faire évoluer l'offre en fixant comme élément d'appréciation la recherche de diversité et non la croissance quantitative des surfaces**

Elle vient dans ce but donner des orientations relatives aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

En complément, une orientation spécifique vise à privilégier la restauration dans les périmètres de centralités tout en rendant son implantation possible sur l'ensemble du territoire dans des bâtiments déjà existants, en changement de destination ou en réhabilitation, afin de pouvoir développer des projets dans des sites remarquables du territoire, notamment liés à l'activité touristique.

A noter que dans la continuité de la volonté de concentrer les commerces de proximité dans les centralités et les Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) dans les Sites d'Implantation Prioritaires (SIP), les commerces implantés en dehors des localisations préférentielles précitées n'auront pas vocation à s'étendre. Cette orientation est reprise par le règlement écrit du document.

L'OAP vient enfin orienter l'implantation des lieux de retraits d'achats dématérialisés ainsi que des points de vente de producteurs, qui sont également fléchés dans les centralités, toujours dans l'optique de renforcés ces dernières en y concentrant les flux.

Les entrepôts de logistique en lien avec le commerce devront quant à eux s'implanter au plus près des activités qu'ils desservent dans les SIP, ou à défaut en zone d'activités économiques.

Les OAP « Centralités » et « Commerce » sont prolongées par des dispositions spécifiques dans les règlements graphique et écrit du PLUiH et notamment via :

- le zonage UX et les règles qui y sont associées,
- la création de périmètres de centralité : implantation des commerces de proximité et accueil prioritaire des services et activités tertiaires
- l'identification de linéaires commerciaux
- …

4.4 Une OAP thématique sur les franges urbaines et agricoles

Le territoire d'Annonay Rhône Agglomération est caractérisé en partie par sa ruralité avec une présence agricole marquée et une mosaïque agricole diversifiée : prairies, grandes cultures, vignes, vergers…
Les vallées et les pentes bien exposées de la côtière rhodanienne sont propices à la culture viticole et arboricole, tout comme une grande partie du plateau d'Annonay. Les secteurs de montagne sont davantage tournés vers une agriculture d'élevage.

La rencontre entre espaces agricoles et espaces urbanisés caractérise donc le territoire d'ARA et crée de **nombreux enjeux** :

- conflits d'usage potentiels entre riverains et agriculteurs, notamment concernant la dérive des traitements phytosanitaires et en particulier pour les cultures hautes et pérennes que sont les vignes et les vergers,
- transitions paysagères entre ville et campagne à améliorer pour une meilleure intégration des constructions dans leurs paysages environnants,
- limite physique durable à l'étalement urbain à établir et à pérenniser.

La proximité entre les lieux d'habitation et les lieux de cultures, invite donc à prendre en compte les franges urbaines et agricoles dans le PLUiH pour assurer un meilleur « vivre ensemble » entre résidents et agriculteurs.



Exemples de franges urbaines et agricoles sur le territoire d'Annonay Rhône Agglomération (communes de Bogy et de Vernosc-les-Annonay)

En réponse à ces enjeux, le projet de PLUiH d'ARA a inscrit dans son **PADD** l'orientation n°5 : « Un projet qui valorise l'identité paysagère et les spécificités du territoire, et qui met en lien la nature et la ville », notamment :

- l'action 29 : « Être attentif aux franges entre le foncier bâti et l'espace agricole, qui ne doit pas faire l'objet d'une pression urbaine accru : Sur ces sites, l'objectif n'est pas non plus de figer le bâti existant : des extensions et des annexes doivent rester possibles »
- l'action 30 : « Limiter dans tous les cas l'urbanisation à proximité des vergers et des vignes afin d'éviter les conflits d'usage et les désagréments liés aux traitements (traitements phytosanitaires), notamment en délimitant des franges urbaines suffisantes ».

Afin d'apporter une **traduction règlementaire** à la gestion de ces interfaces entre ville et agriculture dans le cadre du PLUiH, une OAP thématique « Franges urbaines et agricoles » a été intégrée au document d'urbanisme. Cette OAP a pour objectif d'intégrer des dispositions permettant de répondre aux enjeux suscités et qui ne relèvent pas d'un règlement écrit.

Elle est fondée sur les dispositions de **l'article L.151-7-7° du Code de l'urbanisme** qui disposent que les orientations d'aménagement et de programmation « peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ».

La **définition des franges** a été précisée et adaptée au territoire d'ARA. Communément, les franges sont des espaces de transition entre les espaces bâtis et espaces agricoles, naturels et forestiers. Dans l'OAP « franges urbaines et agricoles » du PLUiH d'ARA, elles concerneront uniquement les franges entre les espaces bâtis (des zones urbaines ou à urbaniser) et les zones agricoles cultivées en vergers ou vignes.

Afin de faciliter **l'application du droit des sols dans cette OAP**, les franges urbaines et agricoles ont été localisées et identifiées sur le règlement graphique, au titre de l'article R.151-30 du Code de l'urbanisme. Ceci permettra aux pétitionnaires de repérer facilement si son projet est concerné ou non par l'OAP franges urbaines et agricoles.

Les franges ont donc été déterminées sur les espaces urbains ou à urbaniser situés en limite de parcelles agricoles cultivées en vignes ou vergers.
Elles ont été identifiées à partir des bases de données du dernier Registre Parcellaire Graphique complété de l'étude de l'occupation du sol du Scot des Rives du Rhône et d'un contrôle visuel sur orthophotographie et d'une validation en ateliers communaux avec les élus de chaque commune.

Pour répondre aux objectifs de limiter l'exposition des personnes aux traitements phytosanitaires et d'apporter des solutions au niveau de la santé publique, dans les zones urbaines en frange, une **marge de recul** a été définie. Elle a été fixée à **10 mètres** à compter de la limite parcellaire. Dans cet espace, seront interdites toutes les constructions générant un renforcement de la fréquentation. Le recul de 10 mètres se justifie car il permet tout d'abord un éloignement de la source de gène et il permet aussi un recul des constructions permettant de planter une haie conséquente qui aura des effets positifs sur la dérive des pulvérisations.

Dans les zones urbaines, seront interdites dans les espaces de transition :

- toutes nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception des extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUiH à condition que l'extension soit mesurée et qu'elle n'ait pas pour objet la création d'un nouveau logement,
- les piscines,
- les annexes qui induisent des usages réguliers et récurrents (par exemple, les cuisines d'été,…). Les annexes qui induisent des usages ponctuels, tels que les garages, les abris de jardin,.. sont autorisées

Dans les zones à urbaniser, l'approche a été différente. Tout d'abord, le projet de PLUiH a évité de développer l'urbanisation à proximité des cultures pérennes. Une seule OAP du territoire a été positionnée à proximité d'un verger (Félines).
De plus, toutes les zones 1AU s'accompagnent d'une OAP sectorielle qui prévoit un plan de composition prenant en compte les franges. Toutes les OAP situées en frange d'un espace agricole, autre que vergers ou vignes, intègrent des dispositions qualitatives de traitement des franges. Le plan de composition général oriente les constructions en dehors de ces espaces et recommande un traitement paysager de ces espaces.

Ainsi, l'OAP « franges urbaines et agricoles » répond aux enjeux qui animent ces interfaces entre ville et agriculture. Elle permet d'établir et pérenniser une limite physique durable à l'étalement urbain, d'améliorer les transitions paysagères et d'apporter des solutions au niveau de la santé publique.

A noter : En terme d'évolution de l'outil, il faut noter que les nouvelles plantations doivent appliquer la règlementation en vigueur des « Zones de Non Traitement » (ZNT) et qui s'il y a coupe de la plantation, il faudra alors adapter le PLU pour supprimer la frange.

A noter : Pour les autres interfaces entre milieu urbain et agricole qui ne sont pas traités par l'OAP « franges urbaines et agricoles », l'aménagement de la limite ville-campagne renvoie à l'OAP thématique « trame verte et bleue » (TVB) qui préconise des actions qualitatives.

4.5. Une OAP thématique sur la transition énergétique et écologique

La transition énergétique et écologique désigne le processus de transformation des systèmes de production et de consommation d'énergie afin de réduire leur impact environnemental, notamment par le passage aux énergies renouvelables. Elle inclut notamment un mouvement vers un modèle de développement plus écologique dans les projets de rénovation, de nouvelles constructions et d'aménagements extérieurs.
Cette transition énergétique représente un enjeu majeur pour l'aménagement durable du territoire d'Annonay Rhône Agglo. Dans un contexte de réchauffement climatique et de raréfaction des ressources naturelles, il est essentiel que l'urbanisme intègre des solutions visant à :

- réduire les consommations d'énergie
- favoriser les énergies renouvelables
- limiter les émissions de gaz à effet de serre.

En réponse à ces enjeux, le projet de PLUiH d'ARA a inscrit dans son PADD l'orientation n°7 : « Un projet tourné vers les transitions énergétiques », notamment :

- l'action 4 : « Promouvoir la végétalisation et la présence d'eau dans les aménagements afin de tempérer les effets du réchauffement climatique et éviter les îlots de chaleur. »
- l'action 5 : « Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements. Pour cela, permettre la réalisation de formes urbaines plus économes en foncier, économes en énergie (mitoyenneté, retraits, volumes, orientation) … tout en restant adaptées à la morphologie des communes. »
- l'action 6 « Promouvoir la construction de bâtiments économes en énergie (le bioclimatisme). »
- l'action 7 : « Créer les conditions favorables au respect de la réglementation thermique en vigueur en permettant :
    - Une implantation du bâti favorable à une conception bioclimatique.
    - L'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
    - La réduction des besoins de consommations, notamment en recourant à l'isolation par l'extérieur, à des formes bâties compactes, répondant également à la diversité des typologies de logements. »

Afin d'apporter une traduction aux objectifs de transition énergétique dans les futurs projets, une OAP thématique « Transition énergétique et écologique » a été intégrée au PLUiH. Cette OAP a pour objectif de :

- Apporter une meilleure lisibilité sur les actions en termes de réduction de l'impact environnementale et de consommation énergétique que porte le PLUiH. Pour cela, les composantes de cette OAP sont issues des règles et orientations inscrites au sein des différentes pièces du PLUiH (OAP sectorielles, OAP thématiques, règlement écrit) ;
- Sensibiliser les porteurs de projets aux enjeux de la transition énergétique, apporter des clés de compréhension et informer sur les différentes actions à mener pour réduire sa consommation énergétique dans un projet de construction ou d'aménagement ;
- Répondre à la réserve de la commission d'enquête de créer une OAP transition énergétique et écologique.

Cette OAP œuvre à répondre aux objectifs définis dans le **Plan Climat Air Energie Territorial** (PCAET) dans la lignée de la démarche **Territoire à Energie Positive** (TEPOS) initiée en 2015 sur le territoire.

L'OAP transition énergétique et écologique a pour vocation de faire face aux défis du changement climatique à travers différentes thématiques :

> Rénovation énergétique et isolation thermique par l'extérieur

> Ecologie et énergie dans les constructions neuves (photovoltaïque…)

> La prise en compte de l'environnement dans la gestion des espaces libres

> Mobilités actives

> La Trame Verte et Bleue

> Une politique de l'habitat en faveur de la transition énergétique

> Des orientations valorisant la performance énergétique et climatique

- Végétalisation
- Gestion des eaux pluviales
- Formes urbaines économes en espace, bioclimatisme
- Maintien de la biodiversité

04

Capacités du PLUiH et tableau de surfaces des zones

1. UN DIMENSIONNEMENT COMPATIBLE AVEC LA TRAJECTOIRE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE PAR LE SCOT DES RIVES DU RHONE ET TRIBUTAIRE DES COUPS PARTIS

Au terme des études menées dans une logique de modération de la consommation d'espace et d'incitation à son optimisation, la programmation urbaine du projet de PLUiH, toutes destinations confondues (habitat, économie, équipements), et en compatibilité avec les objectifs de production de logements du SCoT des Rives du Rhône, a conduit au dimensionnement de 274 ha de consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), se répartissant tous secteurs confondus, de la manière suivante :

- ✓ **environ 130 hectares pour l'habitat**, dont 38 ha sont des « coups partis » soit plus d'un quart de la superficie d'ENAF consommés consacrée à l'habitat

	BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR DE L'HABITAT (en ha)				
	TOTAL ENAF HABITAT	DONT TOTAL OAP	DONT TOTAL DENT CREUSE	DONT TOTAL DIVISIONS PARCELLAIRES	DONT TOTAL COUPS PARTIS DEPUIS 2019
TOTAL	130,60	56,34	33,71	2,52	38,03

- ✓ **moins de 102 hectares pour le volet économique,**

	BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR DE L'ÉCONOMIE (en ha)		
	TOTAL ENAF ECO	DONT TOTAL OAP	DONT TOTAL DENT CREUSE
TOTAL	101,87	35,96	7,63

- ✓ **environ 21 hectares pour le volet équipements**

	BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR DES ÉQUIPEMENTS	
	TOTAL ENAF ÉQUIPEMENT	STECAL ÉQUIPEMENT
TOTAL	21,04	0,83

- ✓ **moins de 20 hectares regroupant les emplacements réservés et STECAL tourisme**

	BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE AUTRE (emplacements réservés, STECAL)	
	TOTAL ENAF AUTRE (voirie, ...)	STECAL TOURISME
TOTAL	18,45	1,35

Ce dimensionnement correspond à un rythme moyen de 18,3 ha par an sur 15 ans dans l'hypothèse où 100% des disponibilités constructibles à court, moyen et long terme seraient intégralement consommées. Si on prend en compte le fait que les constructions qui auraient commencées postérieurement au débat PADD de fin 2022 sont comptabilisés dans les 274 ha annoncés, le dimensionnement correspond à un rythme moyen de 16 ha par an sur 2 ans (entre le débat PADD et l'approbation) + 15 ans d'application du PLUiH.

A noter que de nombreuses dents creuses et quelques divisions parcellaires situées au sein des enveloppes bâties ou s'appuyant sur des limites claires d'urbanisation, sont comptabilisées en consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Elles représentent respectivement 33 ha et 2,5 ha sur lesquels l'Agglomération ne peut pas agir car du fait de leur superficie et leur configuration, elles ne peuvent pas faire l'objet d'OAP ou de densification. Les règles de densités fixées par le SCoT des Rives du Rhône ont en revanche été appliquées sur tous les tènements fonciers en capacité d'accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble pour lesquelles une faisabilité économique et opérationnelle a été pressentie. Ces ténements de projet représentent près de 43% de la consommation d'ENAF consacrée à l'habitat.

Toutefois, ce chiffre de 274 hectares ne correspond pas à la consommation d'espace qui sera effective en 2040. En effet, plusieurs éléments permettent de démontrer que les 274 ha ne seront pas consommés. Ce dimensionnement traduit une ambition portée au sein d'un projet politique :

- tenant compte de plusieurs freins à l'œuvre dans la dynamique d'urbanisation (duretés foncières, rétention foncière, contexte immobilier…)
- qui s'est donné les moyens de tenir la trajectoire de modération de la consommation foncière en prenant soin d'apporter un encadrement par plusieurs outils dans la traduction règlementaire du PLUiH.

1.1. Des zones d'urbanisation future fermées dans l'attente de la définition d'un projet abouti

Avant toute chose, il est important de souligner que l'ensemble du zonage proposé par le PLUiH n'est pas en urbanisation immédiate. Un certain nombre de zones fermées à l'urbanisation ont été identifiées. Par ailleurs, plusieurs d'entre elles ont été délimitées de manière assez large pour étendre la réflexion à engager sur l'entièreté d'un site d'étude, tout en affichant d'ores et déjà l'intention de ne pas consommer la totalité de la zone. C'est le cas notamment de quatre secteurs importants :

- **L'extension de la ZAE du Marenton à Davézieux et Vernosc-les-Annonay classée en zone 2AUi au PLUiH**, qui à l'issue des études environnementales en cours, ne devrait pas conserver 30 ha de surfaces artificialisées. En effet, les enjeux environnementaux, paysagers et agricoles seront à prendre en compte dans le projet. Vu la localisation de la zone, vu les premières études engagées par la collectivité, et vu les difficultés à trouver des compensations tant environnementales qu'agricoles, il est fort probable que la surface réellement mobilisable pour le développement économique ne sera pas consommée dans son intégralité.

- **La zone 2AU des Côtes du Vernat à Serrières.** Là encore le PLUiH classe 8 ha de terrains en zone 2AU. Ces 8 ha ne correspondent pas à un périmètre opérationnel mais à un périmètre d'étude sur lequel ont été lancées les premières faisabilités. Ce périmètre a été délimité de manière relativement large car il concerne pour partie un site de coteau difficilement accessible et aménageable. Cette surface de 8 ha sera réajustée au regard des études qui seront menées de manière approfondie. D'ores et déjà, il est certaines que des parcelles ne seront pas entièrement artificialisées comme par exemple une parcelle en zone d'appellation viticole sur le coteau, des parcelles en frange de massif boisé.

- **La zone 2AUe à Peaugres inscrite pour réaliser un stade intercommunal avec les communes de Félines et de Saint-Cyr.** Cette zone ne sera vraisemblablement pas entièrement artificialisée. En effet, la surface de 4,8 ha est sans doute supérieure aux besoins, mais la forme du parcellaire, a conduit à classer en zone 2AU un secteur cohérent compris entre la route des Maures, le chemin de Vias et la RD 820. L'étude préalable qui sera menée pour ouvrir à l'urbanisation définira précisément les besoins, s'inscrira aussi dans la démarche de mutualisation et d'optimisation du foncier.

- **La zone 2AU de Vaure à Annonay (à l'est du parc de Déomas) dont la délimitation a été** volontairement large afin de laisser le temps à la collectivité d'affiner le programme d'aménagement du site. Plusieurs occupations sont possiblement projetées : camping, offre touristique, équipement sportif/loisirs qui viendrait conforter l'offre existante à proximité (piscine intercommunale, …) pour respecter les différents seuils de la loi Montagne, le site ouvert à l'urbanisation ne pourra pas excéder 4,50 ha (emprise prise en compte pour le calcul de la consommation foncière du projet). Un périmètre plus opérationnel sera défini avant l'ouverture à l'urbanisation. De plus, ce site est en discontinuité avec l'urbanisation existante. Son ouverture à l'urbanisation sera en outre soumise à dérogation préfectorale au titre de la loi Montagne.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'autres zones 2AUe ou 2AUi ne pourra intervenir qu'avec la définition d'un projet suffisamment avancé répondant à un besoin qui devra être justifié :

- **La zone 2AUe à Serrières** délimitée en vue de la réalisation d'un projet d'une gare ferroviaire accompagné d'un espace de stationnement visant à faciliter les échanges multimodaux. Il s'agit d'anticiper la réouverture d'une ligne régulière de train à destination des voyageurs en rive droite du Rhône. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone interviendra une fois que la conception du projet aura abouti.

- Plusieurs extensions de zones économiques de niveau « bassin de vie » et « sites locaux » ont également été classées en zone 2AUi : **la zone du Rivet à Boulieu-lès-Annonay, ainsi que la zone de Jarousset à Charnas**.

  En outre, la complexité des études préalables et des montages opérationnels des Zones d'Activités Économiques ne permettra peut-être pas d'aménager l'intégralité des disponibilités économiques en 15 ans : le zonage a procédé à la définition d'un maillage compatible avec les orientations du SCoT des Rives du Rhône tout en conservant une marge de manœuvre face aux problématiques de la dureté foncière, l'élaboration puis la mise en œuvre des compensations écologiques ou agricoles, les relevés archéologiques, etc…

Ainsi, les zones inscrites à long terme (2AU) sont des réserves foncières bloquées à ce jour (72,65 ha) qui ne pourront s'ouvrir que sous certaines conditions (modification du PLUiH, étude environnementale, gestion de la dureté foncière,…), le PLUiH comporte donc 200,3 ha qui peuvent être réellement considérés en consommation d'espace à court et moyen terme.

1.2. La mise en œuvre d'un échelonnement des OAP sur 15 ans

En plus des réserves foncières évoquées ci-avant, il a été défini un échéancier prévisionnel des OAP afin d'échelonner le plus possible le rythme d'urbanisation des OAP sur la durée de vie du PLUiH. Ainsi 11,45 ha de secteurs couverts par des OAP devront être urbanisés entre 5 et 10 ans et 4,52 ha entre 11 et 15 ans après l'entrée en vigueur du PLUiH, soit un total de près de 16 ha.

De plus, il est probable que quelques OAP ne soient pas urbanisées pendant cette période de 15 ans. Même si le PLUiH a pris garde de rendre opérationnelles les OAP (en prenant en compte les limites des propriétés, en permettant dans certains cas une urbanisation des parcelles indépendamment des unes des autres…), il est réaliste de prévoir que plusieurs OAP ne seront pas urbanisées dans les 15 ans.

A noter :

> la plupart des secteurs en OAP sont des propriétés privées, parfois constitués de plusieurs parcelles appartenant à plusieurs propriétaires, parfois avec des objectifs et des temporalités différentes…

> aucun coefficient de rétention foncière ou démarche similaire n'a été utilisé pour dimensionner le projet et garantir la réalisation des objectifs de production de logements.

En outre, le PLUiH tient compte de plusieurs outils mis en place suite à la loi Climat et Résilience pour maîtriser la consommation foncière **: en plus de l'échelonnement des OAP déjà évoqué, des OAP thématiques relatives aux franges urbaines et à la Trame Verte et Bleue ont été mise en place et un bilan à 6 ans de la consommation foncière sera réalisé.**

1.3. Un encadrement de l'artificialisation par les OAP thématiques franges urbaines et Trame Verte et Bleue

Les OAP thématiques franges urbaines et Trame verte et bleue, tout comme les dispositions générales des OAP sectorielles induiront par les préservations qu'elles mettent en place au sein des enveloppes urbaines et secteurs de projets des réductions des emprises foncières qui seront réellement artificialisées.

A cela s'ajoute le coefficient d'espaces éco-aménagés (dont 50% de pleine terre) introduit dans le règlement dans l'objectif de faciliter la gestion des eaux pluviales, de favoriser la biodiversité et de limiter l'émergence d'ilots de chaleur : les jalons mis en place permettront, lorsque des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers seront consommés, d'encadrer l'artificialisation et l'imperméabilisation des terres. À noter ici que la part d'espaces de pleine terre permet d'accentuer les effets favorables à l'environnement des espaces éco-aménagés (puit de carbone, infiltration, biodiversité).

1.4. Une trajectoire de consommation foncière sécurisée par le code de l'urbanisme

L'article L153-27 du code de l'urbanisme indique que « **Six ans** au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, (…), l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, (…) procède à une **analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. (…)

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Par conséquent, en 2030, le bilan de la consommation foncière sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo analysera les tendances constatées pour l'habitat, l'économie, les équipements et STECAL et déterminera, si nécessaire, les ajustements requis pour replacer le PLUiH dans la trajectoire initiale et souhaitée de consommation foncière.

1.5. Une consommation foncière incertaine dépendante du contexte immobilier et climatique

Enfin, l'évolution du contexte immobilier depuis 2022 tend à interroger le rythme d'urbanisation que connaîtra Annonay Rhône Agglo dans les prochaines années. Quatre facteurs viennent étayer une tendance à la baisse du pouvoir d'achat immobilier :

- ✓ Le renchérissement du coût des matériaux et de la construction (auquel il faut ajouter les pénuries et difficultés d'approvisionnement)
- ✓ La charge foncière (augmentation de 29% du prix au mètre carré de la charge foncière en Auvergne-Rhône-Alpes entre 2017 et 2023)
- ✓ La difficulté d'accès au crédit des ménages (la capacité d'achat est fortement réduite par la hausse des taux d'intérêt)
- ✓ Plus généralement, l'inflation impactant l'ensemble des postes de dépense des ménages

Sans présager de l'intensité de cette crise immobilière, les facteurs énoncés ci-avant impacteront le rythme d'urbanisation des prochaines années induisant in fine un ralentissement subi de la consommation foncière.

Par ailleurs, Annonay Rhône Agglo intègre un Plan de Gestion de la Ressource en Eau en cours de validation afin de réduire les prélèvements d'eau tous secteurs confondus. Le territoire va également lancer prochainement une étude plus précise visant à analyser les ressources et les besoins à l'échelle de l'Agglomération. Ces deux documents, lorsqu'ils seront finalisés, viendront réinterroger le projet de PLUiH, la maîtrise de la ressource en eau restant un enjeu majeur sur notre territoire.

Ces deux phénomènes viennent ainsi finir de souligner la dichotomie existante entre les disponibilités foncières (prévues pour l'avenir et inscrite dans le zonage) et la consommation foncière réelle nécessairement mesurée sur le territoire d'ici 2039.

Le projet politique porté par le PLUiH d'Annonay Rhône s'inscrit par conséquent dans un dispositif concret et pragmatique de modération de la consommation foncière.

Les outils mobilisés couplés à la prise en compte de la complexité des montages des opérations d'aménagement dans un contexte incertain (crise immobilière et aléas climatiques) démontrent que la trajectoire de sobriété foncière affirmée dans le PADD peut être atteinte.

Il s'agit d'une première étape pour progressivement atteindre les objectifs poursuivis par le Zéro Artificialisation Nette une fois approuvée la prochaine révision du SCoT des Rives du Rhône.

→ voir chapitre 6 avec les cartes de consommation d'ENAF par commune.

2. LE TABLEAU DES SURFACES DU PLUIH

2.1. Les zones urbaines

Les secteurs urbaines centraux : UA

Les communes	Les surfaces en ha				
	UA1 /UAa1	UAa1	UA1p	UA2	UA2A
ANNONAY		41,45			17,39
ARDOIX	3,49				
BOGY	3,27				
BOULIEU LES ANNONAY			7,17		
BROSSAINC	2,22				
CHARNAS	4,27			1,87	
COLOMBIER-LE-CARDINAL	3,11				
DAVEZIEUX	2,83		3,50	11,46	
FELINES	5,74				
LIMONY	4,16		1,34		
MONESTIER	0,23		2,28		
PEAUGRES	7,16				
QUINTENAS			7,27		
ROIFFIEUX	3,84				
SAINT-CLAIR	1,87				
SAINT-CYR			7,37		
SAINT-DESIRAT			6,85	2,19	
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX			4,38		
SAINT-JULIEN-VOCANCE	3,79				
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	7,36				
SAVAS	1,93				
SERRIERES	6,07		10,24		
TALENCIEUX			6,22		
THORRENC	1,79				
VANOSC			3,91		
VERNOSC-LES-ANNONAY	0,34		5,48		
VILLEVOCANCE	4,93		1,20		
VINZIEUX			3,71		
VOCANCE	3,46				
TOTAL ARA	71,59	41,45	70,97	15,55	17,39

Total UA : 216,95 ha

Les secteurs urbains à densifier dans la continuité des secteurs centraux : UB

Les communes	Les surfaces en ha		
	UB1	UB2	UB3
ANNONAY	78,25	34,15	302,70
ARDOIX		5,46	
BOGY			
BOULIEU LES ANNONAY		2,15	43,01
BROSSAINC			
CHARNAS			7,21
COLOMBIER-LE-CARDINAL			
DAVEZIEUX		5,79	114,96
FELINES		1,48	10,70
LIMONY		2,37	
MONESTIER			
PEAUGRES		3,79	13,27
QUINTENAS			7,16
ROIFFIEUX	0,33	5,65	94,65
SAINT-CLAIR			3,73
SAINT-CYR			4,56
SAINT-DESIRAT			0,60
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX			
SAINT-JULIEN-VOCANCE			
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY		3,47	3,77
SAVAS			
SERRIERES		4,09	
TALENCIEUX			0,44
THORRENC			21,92
VANOSC			3,98
VERNOSC-LES-ANNONAY		5,71	9,17
VILLEVOCANCE		1,77	13,42
VINZIEUX			
VOCANCE			10,65
TOTAL ARA	78,58	75,87	665,90

Total UB : 820,35 ha

Les secteurs urbains au développement limité : UC

Les communes	Les surfaces en ha	
	UC1	UC2
ANNONAY	63,15	4,7
ARDOIX	54,75	
BOGY	26,52	
BOULIEU LES ANNONAY	67,18	0,35
BROSSAINC	10,00	
CHARNAS	30,81	2,32
COLOMBIER-LE-CARDINAL	12,82	
DAVEZIEUX	34,33	
FELINES	79,82	3,03
LIMONY	27,99	
MONESTIER	0,95	
PEAUGRES	111,62	9,65
QUINTENAS	65,95	18,81
ROIFFIEUX	51,40	6,92
SAINT-CLAIR	97,38	2,19
SAINT-CYR	65,29	3,03
SAINT-DESIRAT	21,69	2,52
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	15,62	
SAINT-JULIEN-VOCANCE	4,60	
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	44,86	8,89
SAVAS	46,41	6,76
SERRIERES	11,30	
TALENCIEUX	66,75	
THORRENC	4,61	
VANOSC	24,46	4,13
VERNOSC-LES-ANNONAY	132,37	
VILLEVOCANCE	36,54	9,44
VINZIEUX	19,28	
VOCANCE	16,56	
TOTAL ARA	1 245,00	82,76

Total UC : 1 327,76 ha

Les secteurs urbains des cœurs de hameaux : UH

Les communes	Les surfaces en ha	
	UH	UHp
ANNONAY	6,60	
ARDOIX	1,19	2,51
BOGY		
BOULIEU LES ANNONAY	1,94	
BROSSAINC	4,37	
CHARNAS	1,62	1,32
COLOMBIER-LE-CARDINAL	0,57	
DAVEZIEUX		
FELINES		4,16
LIMONY	3,06	
MONESTIER	0,48	
PEAUGRES	3,59	3,41
QUINTENAS		4,57
ROIFFIEUX		
SAINT-CLAIR	1,70	
SAINT-CYR	1,77	
SAINT-DESIRAT	0,43	1,49
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX		
SAINT-JULIEN-VOCANCE	3,12	
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	4,21	1,32
SAVAS	6,76	
SERRIERES		
TALENCIEUX	3,71	
THORRENC	0,08	
VANOSC		2,45
VERNOSC-LES-ANNONAY	3,06	9,98
VILLEVOCANCE	1,81	
VINZIEUX	3,60	
VOCANCE	1,46	
TOTAL ARA	55,15	31,21

Total UH : 86,36 ha

Les secteurs urbains spécifiques d'équipements : UE

Les communes	Les surfaces en ha
	UE
ANNONAY	91,92
ARDOIX	2,63
BOGY	0,53
BOULIEU LES ANNONAY	7,29
BROSSAINC	0,94
CHARNAS	1,28
COLOMBIER-LE-CARDINAL	
DAVEZIEUX	22,28
FELINES	3,35
LIMONY	3,82
MONESTIER	0,14
PEAUGRES	6,27
QUINTENAS	3,13
ROIFFIEUX	14,44
SAINT-CLAIR	3,58
SAINT-CYR	4,88
SAINT-DESIRAT	1,66
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	
SAINT-JULIEN-VOCANCE	0,84
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	4,47
SAVAS	1,14
SERRIERES	0,54
TALENCIEUX	2,15
THORRENC	
VANOSC	2,53
VERNOSC-LES-ANNONAY	8,59
VILLEVOCANCE	5,93
VINZIEUX	0,88
VOCANCE	0,59
TOTAL ARA	196,05

Total UE : 196,05 ha

Les secteurs urbains des parcs et jardins : UJ

Les communes	Les surfaces en ha
	UJ
ANNONAY	10,40
ARDOIX	
BOGY	
BOULIEU LES ANNONAY	0,92
BROSSAINC	0,19
CHARNAS	0,30
COLOMBIER-LE-CARDINAL	
DAVEZIEUX	1,19
FELINES	0,28
LIMONY	0,30
MONESTIER	
PEAUGRES	
QUINTENAS	0,82
ROIFFIEUX	0,09
SAINT-CLAIR	0,43
SAINT-CYR	
SAINT-DESIRAT	
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	0,19
SAINT-JULIEN-VOCANCE	0,14
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	
SAVAS	0,13
SERRIERES	0,80
TALENCIEUX	
THORRENC	
VANOSC	0,52
VERNOSC-LES-ANNONAY	
VILLEVOCANCE	0,11
VINZIEUX	0,20
VOCANCE	0,89
TOTAL ARA	17,52

Total UJ : 17,52 ha

Les secteurs urbains spécifiques à dominante industrielle (UI) et à dominante commerciale (UX)

Les communes	Les surfaces en ha	
	UI / Ula / Uim	UX
ANNONAY	115,22	2,26
ARDOIX	20,27	
BOGY		
BOULIEU LES ANNONAY	21,73	
BROSSAINC		
CHARNAS	1	
COLOMBIER-LE-CARDINAL		
DAVEZIEUX	36,65	51,31
FELINES	26,12	
LIMONY	1,28	
MONESTIER		
PEAUGRES	12,65	
QUINTENAS	20,45	
ROIFFIEUX	6,56	
SAINT-CLAIR	15,65	
SAINT-CYR	11,78	
SAINT-DESIRAT	25,58	
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX		
SAINT-JULIEN-VOCANCE	3,71	
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	15,42	
SAVAS		
SERRIERES	3,75	
TALENCIEUX	0,77	
THORRENC		
VANOSC	2,05	
VERNOSC-LES-ANNONAY	8,96	
VILLEVOCANCE	8,06	
VINZIEUX		
VOCANCE		
TOTAL ARA	357,68	53,57

Total UI et UX : 411,25 ha

2.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat : 1AU

Les communes	Les surfaces en ha				
	1AUA2	1AUB1	1AUB2	1AUB3	1AUC1
ANNONAY		0,36	6,40	5,5	
ARDOIX				1,08	
BOGY					
BOULIEU LES ANNONAY			2,88	1,06	
BROSSAINC				0,35	
CHARNAS					
COLOMBIER-LE-CARDINAL					
DAVEZIEUX			2,16	0,43	
FELINES				2,11	
LIMONY					0,53
MONESTIER					
PEAUGRES			0,81		
QUINTENAS			1,79	1,81	
ROIFFIEUX			2,19	0,83	
SAINT-CLAIR					
SAINT-CYR				0,73	
SAINT-DESIRAT					
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX					0,48
SAINT-JULIEN-VOCANCE				0,32	
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	0,54		0,26	1,67	
SAVAS			0,71		
SERRIERES					
TALENCIEUX					
THORRENC					
VANOSC				0,91	
VERNOSC-LES-ANNONAY			0,36	0,48	0,54
VILLEVOCANCE			0,36		
VINZIEUX					
VOCANCE				0,26	
TOTAL ARA	0,54	0,36	17,93	16,31	1,55

Total 1AU : 36,69 ha

Les zones à urbaniser à vocation principale économique : 1AUI

Les communes	Les surfaces en ha
	1AUI
ANNONAY	
ARDOIX	
BOGY	
BOULIEU LES ANNONAY	
BROSSAINC	
CHARNAS	
COLOMBIER-LE-CARDINAL	
DAVEZIEUX	2,14
FELINES	
LIMONY	
MONESTIER	
PEAUGRES	9,22
QUINTENAS	2,89
ROIFFIEUX	
SAINT-CLAIR	
SAINT-CYR	
SAINT-DESIRAT	
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	
SAINT-JULIEN-VOCANCE	
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	
SAVAS	
SERRIERES	
TALENCIEUX	
THORRENC	
VANOSC	
VERNOSC-LES-ANNONAY	
VILLEVOCANCE	0,44
VINZIEUX	
VOCANCE	4,70
TOTAL ARA	19,41

Total 1AUI : 17,41 ha

Les zones à urbaniser après évolution du PLUiH : 2AU

Les communes	Les surfaces en ha		
	2AU	2AUE	2AUI
ANNONAY		6,23	
ARDOIX			6,14
BOGY			
BOULIEU LES ANNONAY			3,39
BROSSAINC			
CHARNAS			2,59
COLOMBIER-LE-CARDINAL			
DAVEZIEUX			9,7
FELINES			
LIMONY			
MONESTIER			
PEAUGRES	0,61	6,59	1,76
QUINTENAS			
ROIFFIEUX			
SAINT-CLAIR			
SAINT-CYR	1,63		
SAINT-DESIRAT	2,32		
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX			
SAINT-JULIEN-VOCANCE			
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY			
SAVAS			
SERRIERES	8,48	3,49	0,75
TALENCIEUX			
THORRENC			
VANOSC			
VERNOSC-LES-ANNONAY			19,94
VILLEVOCANCE			
VINZIEUX			
VOCANCE			
TOTAL ARA	13,04	16,32	44,29

Total 2AU : 73,66 ha

2.3. Les zones agricoles : A

Les communes	Les surfaces en ha			
	A	AP	AS	AV
ANNONAY	452,70	65,3		
ARDOIX	537,23	11,47		71,37
BOGY	500,19	2,94		
BOULIEU LES ANNONAY	389,18	13,09		
BROSSAINC	64,92	15,25		
CHARNAS	290,86	5,95		71,41
COLOMBIER-LE-CARDINAL	185,92			
DAVEZIEUX	220,80			
FELINES	651,28	65,59		66,82
LIMONY	201,54	8,88		155,05
MONESTIER	116,28	1,01		
PEAUGRES	596,63	293,06		
QUINTENAS	1 071,68	11,79		
ROIFFIEUX	903,21		1,3	
SAINT-CLAIR	180,46	83,03		
SAINT-CYR	672,54	41,82		
SAINT-DESIRAT	284,29	78,81		179,72
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	333,82	5,42		
SAINT-JULIEN-VOCANCE	124,68		0,17	
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	628,64	14,18		
SAVAS	487,99	151,35	0,05	
SERRIERES	87,08		0,10	97,82
TALENCIEUX	346,46	11,0	0,18	54,54
THORRENC	176,54			
VANOSC	839,73			
VERNOSC-LES-ANNONAY	904,22	27,63		
VILLEVOCANCE	340,21			
VINZIEUX	348,28	5,15		
VOCANCE	156,81			
TOTAL ARA	12 094,17	912,69	1,80	696,74

Total A : 13 705,40 ha

2.4. Les zones naturelles et forestières : N

Les communes	Les surfaces en ha				
	N	NE	NJ	NLS	NS
ANNONAY	746,69		55,58		4,99
ARDOIX	511,48		0,88		0,70
BOGY	180,88				
BOULIEU LES ANNONAY	393,49		0,54		0,56
BROSSAINC	264,85				
CHARNAS	124,55				
COLOMBIER-LE-CARDINAL	26,47		16,05		2,77
DAVEZIEUX	48,77		4,02		1,29
FELINES	488,83				2,77
LIMONY	334,56				
MONESTIER	630,82	0,18			
PEAUGRES	236,84				51,51
QUINTENAS	203,90		0,60		
ROIFFIEUX	850,76		5,28		0,69
SAINT-CLAIR	156,30		0,12	52,74	
SAINT-CYR	74,79		0,42	3,20	27,88
SAINT-DESIRAT	136,80				
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX	228,39				0,02
SAINT-JULIEN-VOCANCE	2 476,67		0,45		
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	960,25		1,97		
SAVAS	545,71		0,09		2,07
SERRIERES	166,49				0,61
TALENCIEUX	231,16		1,32		
THORRENC	169,77				
VANOSC	1 743,43		5,21		
VERNOSC-LES-ANNONAY	518,22		0,80		1,02
VILLEVOCANCE	530,26		0,58		
VINZIEUX	312,51				
VOCANCE	1 555,29		0,13		0,49
TOTAL ARA	14 848,94	0,58	94,04	55,94	97,37

Total N : 15 085,93 ha

05

Étude « Amendement Dupont » sur le site de la Boissonnette

1. INTRODUCTION

Objet de l'étude :

Le territoire d'Annonay Rhône Agglo est concerné par plusieurs grands axes routiers classés route à grande circulation par le décret du n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation et publié au JO le 2 juin 2010.

Il s'agit de :

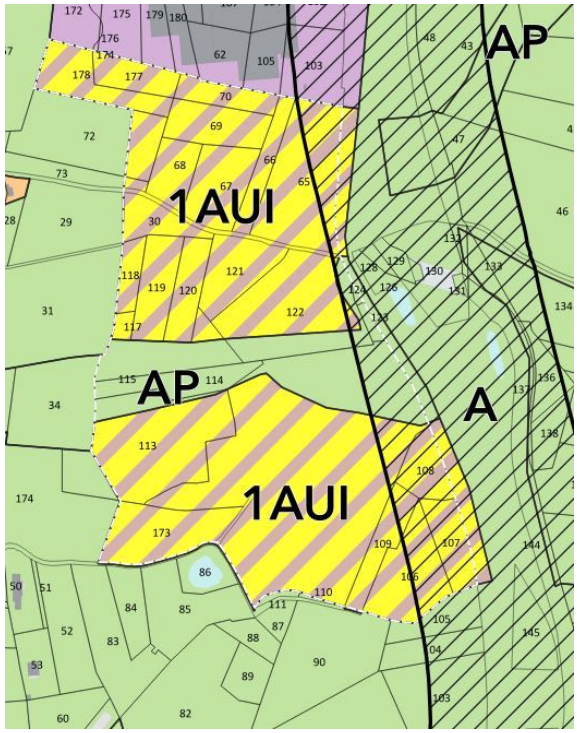
- La route départementale RD86 de la commune de Limony en début de section jusqu'à Saint-Just à la limite du Département de l'Ardéche et du Gard en fin de section. Sont donc concernées sur Annonay Rhône Agglo, les communes de Limony, Serrières et Saint-Désirat.
- La route départementale RD820 de Saint-Marcel-les-Annonay jusqu'à Serrières en fin de section. Sont donc concernées sur Annonay Rhône Agglo, les communes de Saint-Marcel-les-Annonay, Boulieu-les-Annonay, Saint-Clair, Davézieux, Peaugres, Félines et Serrières.

L'objet de la présente notice consiste à prendre en considération les dispositions des articles L.111-6, L.111-7 et L.111-8 du code de l'urbanisme, le long de la route départementale RD820, classée à grande circulation, afin de permettre l'extension de la zone d'activités économiques de « la Boissonnette / Flacher » sur la commune de Peaugres (Zones 1AUI).

En effet, ce secteur est situé en dehors des espaces urbanisés de la commune et partiellement concerné par la bande inconstructible de 75 mètres sur sa limite est.

Cette notice présente :

- Le projet d'aménagement de l'extension de la zone d'activités qui nécessite de réduire la marge de recul imposée par le code de l'urbanisme (loi Barnier) le long de la RD820,
- La justification de la dérogation à l'interdiction de construction dans la bande des 75 mètres.



Extrait du zonage montrant l'emprise du recul de 75 m

Il est rappelé que la zone économique de « la Boissonnette / Flacher » est une des trois zones de niveau 3 inscrite au Scot des rives du Rhône pour le territoire d'Annonay Rhône Agglo avec celle de « Marenton » sur les communes de Davézieux et de Vernosc-les-Annonay et celle de « Munas » sur les communes d'Ardoix et de Quintenas.

L'extension de la zone de la Boissonnette est donc prioritaire dans la stratégie de développement économique du territoire. Elle permettra le redéploiement de l'activité productive existante et l'accueil de nouveaux prospects notamment pour les implantations nécessitant de grands tènements, en cohérence avec les documents supra communaux et le Scot plus particulièrement.

Depuis plusieurs années, l'agglomération mène des études sur ce site et dispose aujourd'hui d'un projet d'aménagement de la zone d'activité de la Boissonnette sur la commune de Peaugres (niveau Avant Projet Sommaire) et de son étude d'impact.

Cadre règlementaire :

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'en « dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

L'article L.111-7 précise que :« Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.

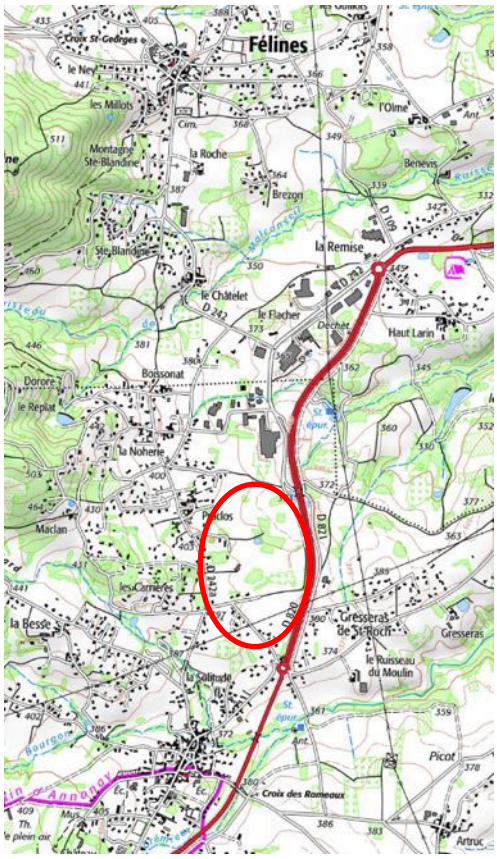
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

L'article L.111-8 précise que :« Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.»

2. LE SITE

La localisation

D'une surface d'environ 10 hectares, la zone de la Boissonnette est située au nord du village de Peaugres en bordure de la route départementale RD820, coté ouest.
Elle constitue le prolongement de la zone d'activités existante « La Boissonnette / Le Flacher » qui est située sur les communes de Peaugres et de Félines.
La Route Départementale RD820 borde le site, côté ouest, mais la zone d'activité n'est pas desservie directement par cet axe.



La topographie

- Le secteur est marqué par un relief relativement plat qui glisse en pente douce de l'ouest à 400 m NGF (limite ouest du Massif Central) vers l'est à 365 m NGF (résurgence de ruisseaux affluents de la vallée du Rhône).
- L'altitude de l'emprise du projet oscille entre 370 m à l'est et 385 m NGF à l'ouest.

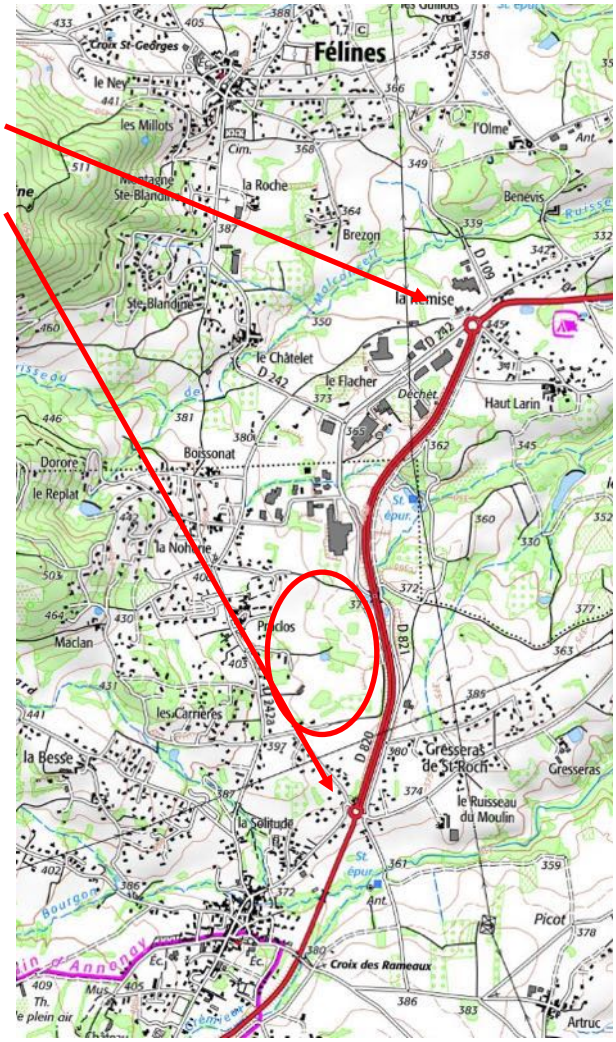
La desserte

- En bordure du site, la RD 820 constitue un axe d'entrée majeur du territoire annonéen (environ 17 000 véhicules/jour).
  Il s'agit d'une voie rapide 2 x 2 voies aux caractéristiques très routières. Elle est appelée également « déviation de Peaugres » et aménagée en 1991. Les deux sens de circulation sont séparés par un terre-plein central doté de glissières de sécurité. La vitesse de circulation sur cette portion de route est limitée à 110 km. Les piétons et les cyles ne sont pas autorisés à utiliser cet axe. Sur cette voie, au tracé assez linéaire, les paysages se découvrent donc à « pleine vitesse ».

- L'accès à la zone d'activités de la Boissonnette ne s'effectue pas directement depuis cet axe mais par la RD242 qui dessert l'ensemble de la zone d'activités.
  - Au nord, depuis le giratoire de la Remise en empruntant la RD242 (route du Flacher)
  - Au sud, depuis le giratoire d'entrée nord de Peaugres en empruntant également la RD242 (l'ancienne route) qui longe la RD820

  Une bretelle d'accès connectée à la RD820 depuis la RD242 au niveau de l'entreprise Ekibio, permet de sortir de la zone d'activités directement sur la RD820 en direction de Peaugres.

- Les autres voies : A proximité du site, se trouvent plusieurs chemins agricoles qui desservent le site et notamment le chemin des Fourches qui traverse le site de la route de Praclos à l'ouest à la RD 242 à l'est (non accessible en voiture). En limite est, la zone est longée par le chemin des Vias et en limite sud, l'impasse des Châtaigniers.



Le site à projet



RD 820 - RD242 - Entreprise riveraine du projet (Ekibio)

L'occupation du sol

Elle est caractérisée par de grandes parcelles agricoles : des prairies temporaires et permanentes ainsi qu'un verger. La présence de bosquets et de haies est à souligner ainsi que du chemin des Fourches qui traverse le site.
Il n'y a pas de construction sur le site d'extension de la ZAE.

Le paysage

Le site d'extension s'accroche sur la partie Sud de la zone d'activité de la Boissonnette.
Les terrains s'inscrivent à l'interface entre le plateau agricole du bassin annonéen et la montagne Sainte-Blandine.

Le relief un peu vallonné donne à voir au premier plan une plaine vallonée avec ses prairies humides, des talus bocagers, puis un plateau agricole et le secteur pavillonnaire de Praclos.

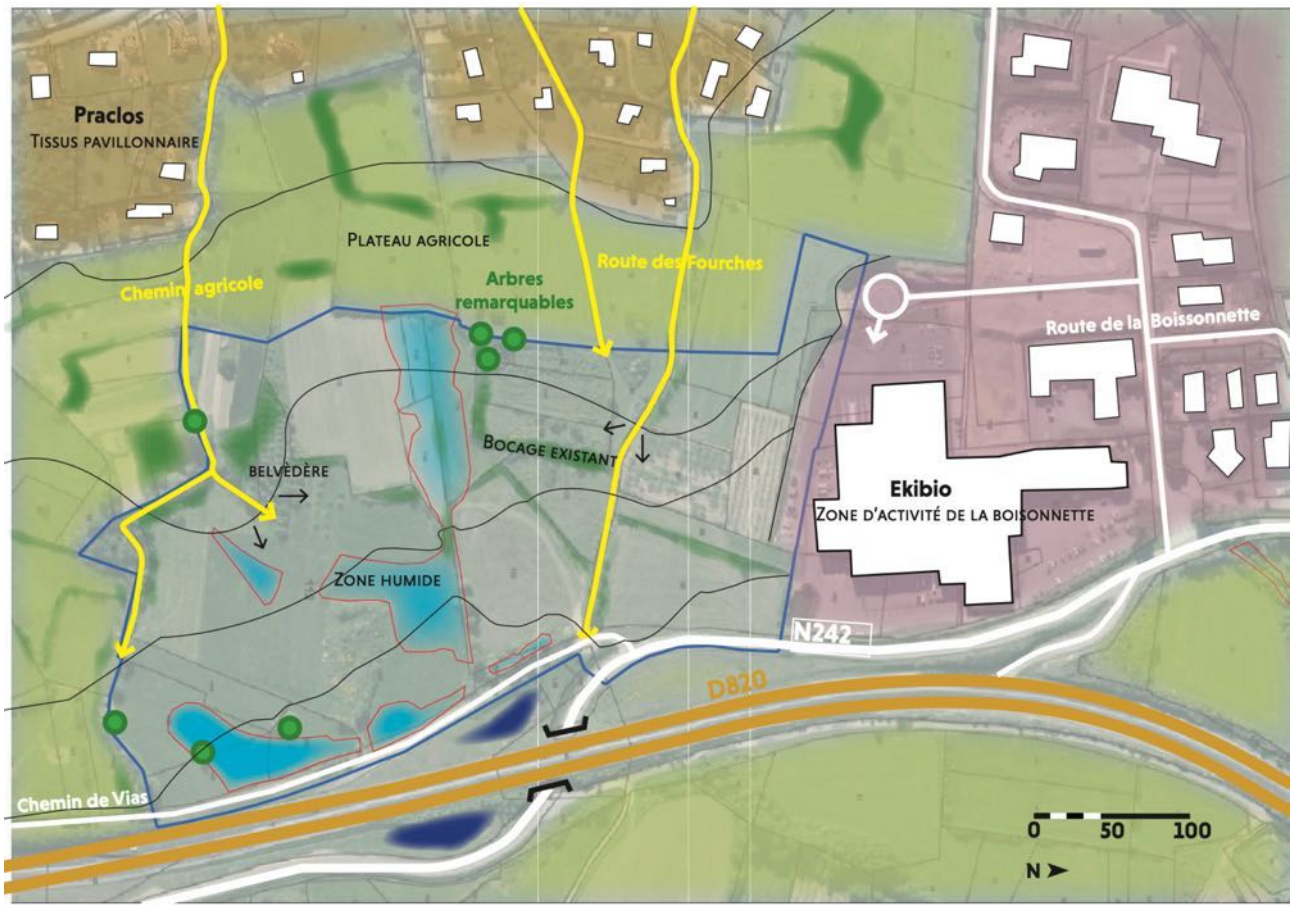
Le paysage dominant est dual :

- Un paysage industriel avec la présence de la zone d'activités existante et notamment les imposants bâtiments de l'entreprise Ekibio
- Un paysage rural composé de prairies, vergers, bosquets, haies, de chemins agricoles et dégageant une ambiance bocagère.

Les enjeux paysagers sont les suivants :

- Préserver les co-visibilités entre la RD820 et les habitations résidentielles du lieu-dit Praclos sur les éléments structurants du paysage (le Mont Chaud, la montagne Sainte-Blandine) ;
- Consolider l'armature végétale (haies, vergers, bosquets) qui gravite autour et dans l'emprise du projet pour conserver les ambiances paysagères du tissu urbain discontinu et des surfaces agricoles mixtes ;

- Utiliser la topographie naturelle des lieux pour intégrer le projet dans son environnement et en limiter l'impact visuel.



L'environnement

Le site de la Boissonnette se situe en contexte bocager avec un réseau de haies qui s'entremêle entre des prairies, des friches et des vergers offrant une complexité écologique favorable à l'accueil de nombreuses espèces.
Le site a fait l'objet de plusieurs expertises écologiques et de prospections naturalistes. Ce secteur présente des enjeux écologiques importants avec la présence de différents milieux :

- des milieux prairiaux et ouverts et notamment des pâtures, des prairies, des pelouses, des friches, des jachères.
- des milieux humides dont une délimitation précise a été effectuée
- des fourrés arbustifs, haies et boisements
- des milieux plus anthropisés tels que des cultures et des vergers, des dépôts et un chemin

Les enjeux écologiques ont été identifiés principalement sur les habitats de zones humides.

Les zones humides ont fait l'objet d'études de caractérisation pour définir précisément leur emprise et les enjeux.









3. LE PROJET

Objectifs d'aménagement portés par l'agglomération

- Renforcer le développement économique du territoire par l'extension de la zone d'activités de la Boissonnette dans une démarche « Écologie Industrielle et Territoriale (EIT) ».
- Proposer de grands tènements pour anticiper l'implantation et le développement de futures industries ou de grandes entreprises.
- Préserver la zone humide et les corridors écologiques.
- Assurer une insertion paysagère de qualité sur cet espace fortement visible depuis la RD 820, axe d'entrée majeur du territoire.

Ces principes sont issus d'études préalables[2] réalisées par l'agglomération :

- Développer une offre foncière économique importante, en restructurant les parcelles pour offrir des tènements de taille variée aux futures entreprises et notamment des grands tènements.
- Faire cohabiter des lots de taille variable en s'appuyant sur la topographie du site.
- Penser les axes de desserte et la forme des lots en cohérence avec le terrain naturel tout en maintenant les vues sur le grand paysage.

[2] *Mission de maitrise d'œuvre pour l'aménagement d'une extension de zone d'activité économique dans une démarche écologique industrielle et territoriale. AVP - décembre 2021 - ATELIER LD - EODD - condition urbaine*

- Assurer une desserte de la zone par l'est pour éviter d'engendrer un trafic supplémentaire dans les zones résidentielles situées à l'ouest (Praclos).
- Améliorer et sécuriser l'accès en aménageant un carrefour au nord-est de la zone.
- Prévoir une desserte en modes doux entre la zone d'activités et le tissu résidentiel situé à l'ouest, en privilégiant l'utilisation des chemins existants. Au sein de la zone, des cheminements doux sécurisés seront aménagés.



- Créer au sud en entrée de zone, un pôle d'accueil « EIT » pour assurer visibilité et mise en valeur de la zone. Cet espace accueillera différents usages. Il permettra de mettre en commun des services utiles aux entreprises de la ZA tels qu'un espace foodtruck, dépose-minute, espace pique-nique…. Ces usages assureront une meilleure qualité de vie au travail et une démarche d'économie circulaire.
  Outre les services qui seront apportés, ce site sera une vitrine de la zone d'activité.



Table de pique-nique sur espace végétal ou minéral



Food truck : organisation longiligne ou en groupement

Exemple d'aménagement EIT

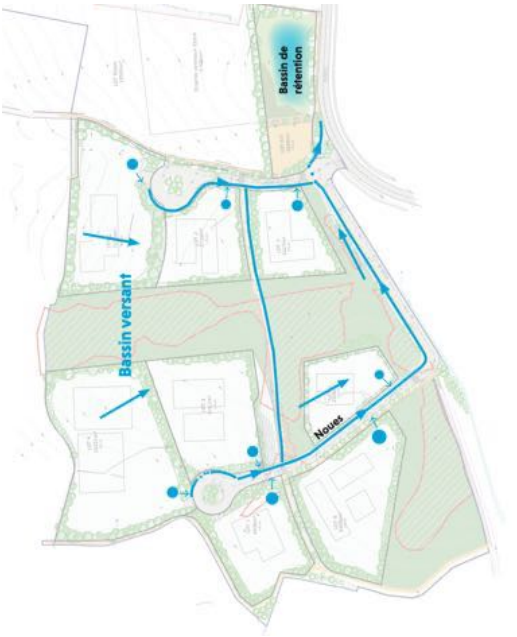
Les bases paysagères de l'aménagement se sont appuyées sur les principes suivants :

- Penser la future zone d'activité comme un tout cohérent en lien avec la Boissonnette et le secteur de Praclos.
- Faire cohabiter le projet avec son environnement proche et lointain.
- Insérer le projet dans la topographie naturelle du site, conserver les éléments forts du paysage : pentes, chemins intégrés, et préserver la trame verte et bleue.
- Maintenir et conforter les chemins agricoles existant tout en créant un chemin de traverse.
- Limiter au maximum l'impact sur la zone humide et la valoriser via une grande plaine, cœur du projet.
- Porter une attention particulière au traitement paysager des abords du site pour qualifier l'entrée de ville.
- Créer une bande paysagère le long de la route départementale.
- Assurer la transition sur l'ensemble de la frange Ouest du site, en préservant une bande paysagère entre la zone d'activités et les zones agricoles et résidentielles.
- Réduire l'impact visuel des bâtiments en soignant leur architecture et privilégier les aires de stockage sur les espaces les moins visibles.

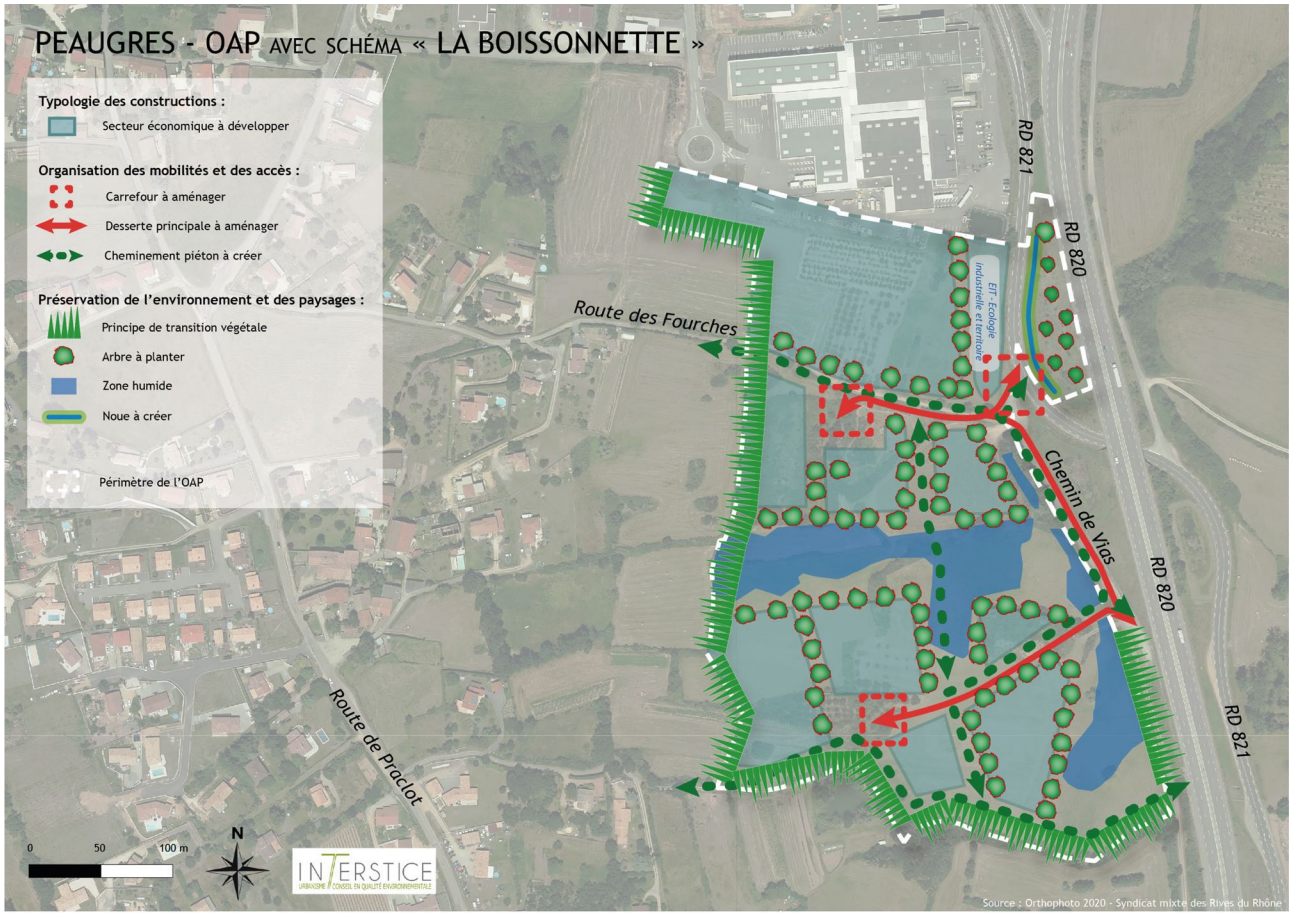
- Préserver la fonctionnalité du corridor écologique est-ouest passant par la zone humide.
- Préserver la zone humide située au cœur du site. Il s'agira notamment de ne pas contraindre l'alimentation en eau de la zone humide et d'assurer une transition végétale sur les franges de cet espace protégé. Cet espace peut être valorisé comme espace de détente ou de support des modes doux, dès lors que les aménagements ne perturbent pas les milieux (aménagements permettant l'infiltration des eaux et le passage de la faune …).
- Travailler sur l'îlot de chaleur en développant la végétation sur l'ensemble des espaces publics, apport d'ombre et de fraicheur ;
- Agrémenter l'espace public et les aires de stationnement au moyen de plantations d'arbres.

- Optimiser la gestion des eaux urbaines
  - Se rapprocher du fonctionnement du terrain (écoulement naturel et gestion gravitaire)
  - Favoriser les systèmes alternatifs de récolte et de traitement des eaux de pluie
  - Favoriser l'infiltrations des eaux de pluie, leur stockage et leur réutilisation
  - Prévoir un ouvrage de gestion des eaux à l'est du site dans un délaissé de voirie entre la RD242 et la RD820

- Limiter les imperméabilisations des sols au strict nécessaire, favoriser les revêtements perméables afin de limiter les ruissellements et réduire les risques d'inondations et d'érosion des sols



La trame bleue





Opération	Document	Maître d'Ouvrage	Bureau d'études paysage et VRD	Echelle	Phase	Date
PEAUGRES **Extension de la ZA la Boissonnette**	Plan masse	**Annonay Rhône Agglo** Château de la Lombardière-BP8-07430 Davézieux	**Atelier LD** 17 rue de la Victoire 69003 LYON Tel: 04.78.39.09.66 Fax: 04.78.39.73.38 contact@atelierld.com	1/1200	AVP 2	Janvier 2023

4. LA PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L111-8 DU CODE DE L'URBANISME

En matière de sécurité

Il s'agit ici de la sécurité routière principalement.

- Tout d'abord, la zone de la Boissonnette dispose d'un bon niveau de desserte par une connexion efficace à la RD820 permettant une accessibilité aisée à la vallée du Rhône, en direction de Lyon et de Valence par l'A7, et également en direction d'Annonay. Le gabarit des voies accepte le passage de véhicules de gros tonnage sans difficulté.
  Le parti d'aménagement retenu pour l'extension de cette zone vient conforter cet avantage.
  Le projet optimise la desserte du site afin d'éviter une voirie en boucle particulièrement consommatrice d'espace.
  Il prévoit l'aménagement de deux piquages routiers sur le chemin du Vias qui sera réaménagé. Bien entendu, aucun accès direct depuis la RD820 n'est prévu. Cette solution, traduite dans l'OAP, évite d'augmenter le trafic sur la route de Praclos et la traversée de zones résidentielles. Cette option concourt donc à la sécurité des riverains.

- De plus le projet renforce la trame active sur le territoire de l'agglomération.
  En effet, le projet inclut la création de cheminements doux longeant les voiries créées.
  De plus, un cheminement permettra une desserte piétonne du site selon un axe nord-sud. Il permettra de rejoindre les lots Nord depuis ceux du sud, séparés par la prairie humide sanctuarisée.
  Les cheminements doux internes au quartier sont précisés sur le schéma suivant.

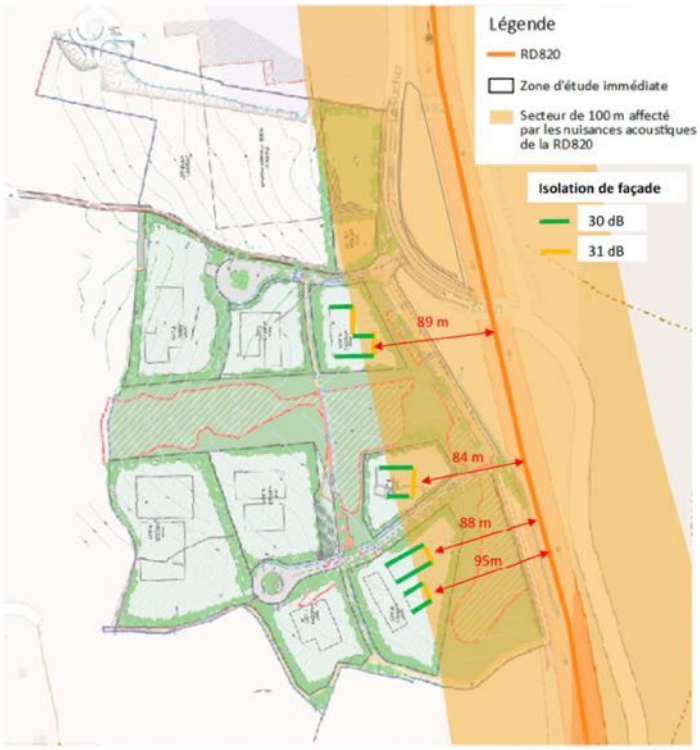


En matière de prise en compte des nuisances

La principale nuisance est le bruit.
Il peut s'agir du bruit généré par la proximité de la RD820, ou celui engendré par la création de voies nouvelles ou par les aménagements des voies existantes et aussi du bruit des activités qui viendront s'installer sur le site.

- En termes de nuisances sonores, la RD820 est classée en catégorie 3. Les secteurs affectés par le bruit sont compris dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette route (à considérer à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche).

Des isolations de façade spécifiques seront nécessaires pour prendre en compte ce paramètre. Ces isolations sont obligatoires uniquement pour les locaux destinés à l'accueil de bureaux ou de logements. Les activités commerciales et les entrepôts ne sont pas soumis à cette réglementation.



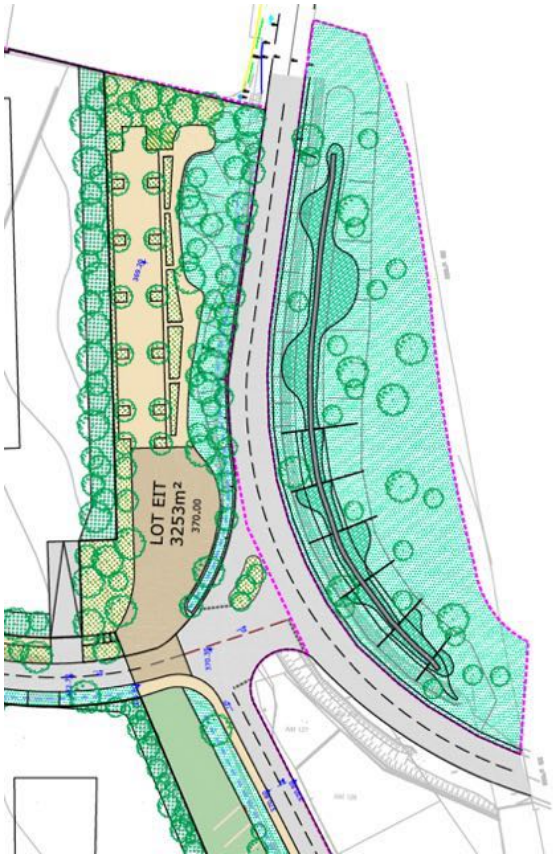
- Par rapport à l'aménagement de la zone, les nuisances sonores vis-à-vis des habitations alentours resteront limitées en raison :
  - du maintien à l'ouest d'une large zone tampon avec les habitations du secteur de Praclos (bande de 50 m au minimum).
  - de la vocation de la zone qui oriente son développement vers des activités industrielles et artisanales. Ce type d'activité n'apporte pas de flux excessifs contrairement à des activités logistiques (flux de poids lourds) ou à des activités commerciales pouvant générer un fort trafic.

En matière de préservation des paysages

Le projet est inséré dans la topographie naturelle du site, et les éléments forts du paysage sont préservés ou reconstitués (pentes, chemins, trame verte et bleue).

Les transitions entre la zone d'activités future et les espaces limitrophes sont toutes traitées sur un plan paysager en s'appuyant sur les motifs existants et notamment :

- à l'ouest, une zone tampon d'une cinquantaine de mètres est préservée entre Praclos et la future zone d'activité. Cette limite doit être aménagée avec une haie bocagère afin d'assurer une lisière paysagée.
- au sud, le projet vient s'appuyer sur un chemin rural. Cette frange est un espace accessible pour des usages tels que la marche à pied et la desserte agricole.
- au nord, la limite est celle de la zone d'activités de la Boissonnette.
- à l'est, la limite de la zone est fortement qualifiée car elle est largement perceptible depuis la RD820. Un ouvrage paysagé de gestion des eaux pluviales est aménagé sur un délaissé de voirie entre la RD820 et la RD242. Cet espace devient un espace vert qualifié. De plus, un talus planté et une haie bocagère accompagnent le lot EIT.



- La voie nouvelle qui desservira la partie sud du projet est plantée et sera également un support pour la gestion des eaux pluviales (noue) et le développement de liaisons douces.

La palette végétale préconisée est large et assure la biodiversité. Les espèces locales adaptées au milieu seront préférées.

En matière de qualité de l'urbanisme

Le projet définit un découpage parcellaire générant une programmation en lien avec :

- Le grand paysage et notamment la préservation d'un espace libre classé en zone non constructible (Ap) permettant le maintien des points de vue sur les principaux massifs environnants.
- La topographie du site : inscription des lots dans les courbes de niveau en appui sur les talus bocagers, écoulement naturel et gestion gravitaire des eaux de pluie.

Le projet comporte aussi une mise en commun des équipements collectifs (zone EIT), ce qui favorise l'économie d'espace.

L'absence de règlementation de l'emprise au sol permet aussi une optimisation du foncier. 10% de la superficie du tènement doit être réalisé en pleine terre (infiltration de l'eau, plantation).

L'imperméabilisations des sols est limitée et les revêtements perméables sont favorisés.
Pour limiter les ruissellements afin de réduire les risques d'inondation et l'érosion des sols :

- Mise en place d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de voiries ;
- Réalisation d'espaces tampons permettant le stockage des eaux pluviales, participant pleinement à la composition urbaine et à l'ambiance du quartier.

Le projet maîtrise et optimise aussi les emprises des voies pour les déplacements en voiture.
Il développe des liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (piéton, cycle).

En matière de qualité architecturale

L'enjeu est double : la perception des bâtiments depuis la RD820 ainsi que l'intégration des constructions et des aménagements au terrain.

Il s'agit de valoriser l'effet « vitrine » pour l'ensemble des constructions futures et des aménagements.

C'est pourquoi plusieurs mesures ont été transcrites dans l'OAP et/ou dans le règlement du PLUiH et notamment :

- Le règlement impose une opération d'aménagement d'ensemble, ce qui garantit une vision globale et cohérente de l'aménagement du site
- Les implantations des constructions devront respecter le règlement écrit (recul de 5m).
- Les constructions et leurs accès devront s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. Les enrochements sont interdits.
- Leur hauteur ne devra pas dépasser 15 mètres.
- L'aspect général des façades est reglementé tout comme les enseignes qui devront être intégrées à la façade et apparaitre comme un élément à part entière de l'architecture. Les caissons lumineux sont interdits ainsi que les panneaux publicitaires et les pré-enseignes. Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle de l'opération d'ensemble ou du parc d'activités, les enseignes devront présenter un aspect unifié en termes de localisation et de dimension.

5. CONCLUSION

Au vu du dossier et des études menées par Annonay Rhône Agglo, les exigences de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, à savoir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, sont respectées et traduites par le projet urbain retenu pour l'aménagement de l'extension de la zone de la Boissonnette.

Ainsi, compte-tenu de ce projet urbain, une dérogation est possible ; les constructions pourront donc s'implanter à 25 mètres de l'axe de la route départementale 820. Les installations telles que les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent s'implanter dans la bande des 25 mètres à condition d'être paysagées.

06

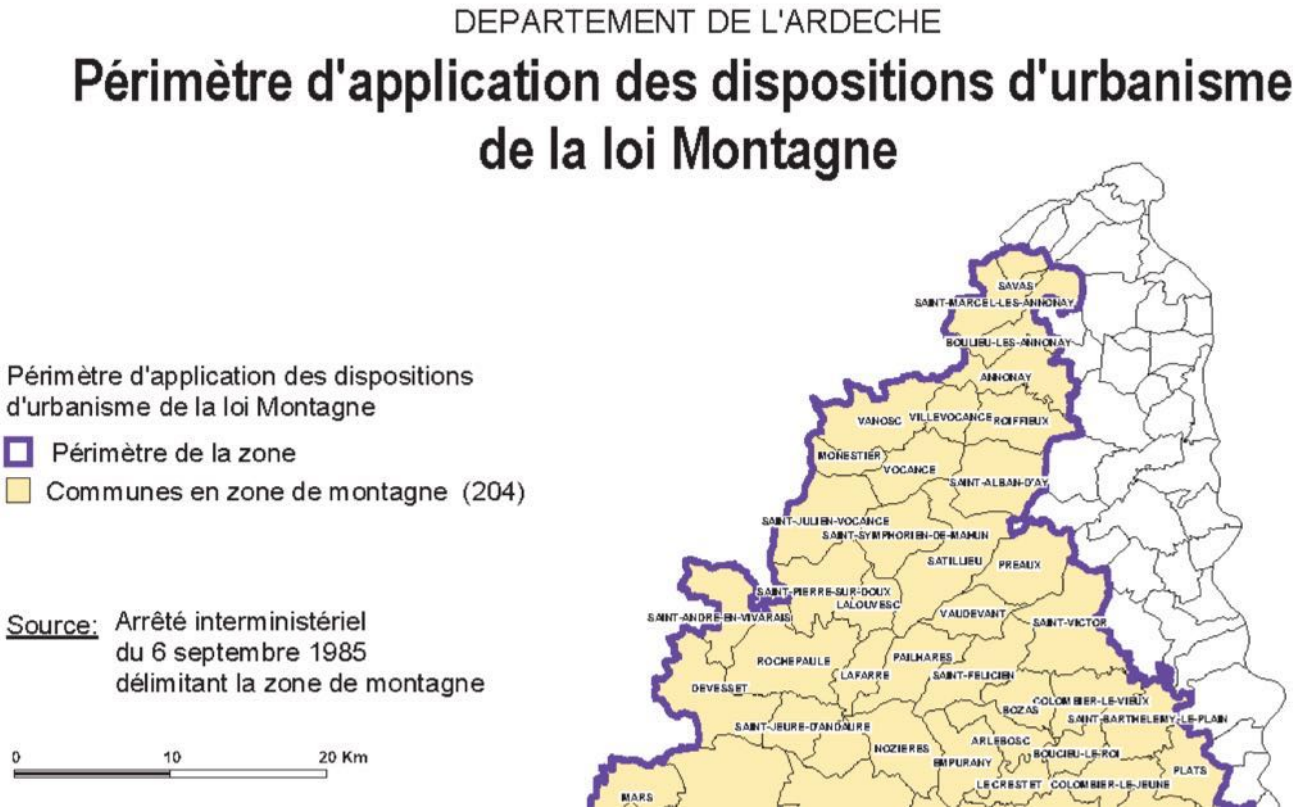
Études pour urbanisation en discontinuité (dossier présenté en CDNPS)

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

La communauté d'agglomération d'Annonay Rhône Agglo a engagé l'élaboration de son PLUiH par délibération en date du 13 avril 2017.

10 communes du territoire sont concernées par les dispositions de la loi Montagne :

- Savas
- Saint-Marcel-lès-Annonay
- Boulieu-lès-Annonay
- Annonay
- Roiffieux
- Villevocance
- Vocance
- Vanosc
- Le Monestier
- Saint-Julien-Vocance



Source : DDT07

Au regard :

- des objectifs de l'élaboration du PLUiH,

Thématique	Objectif de l'élaboration du PLUiH	Site en discontinuité concerné
TOURISME	- Consolider l'attractivité et le développement touristiques du territoire - Diversifier et moderniser l'offre d'hébergements - Développer l'offre de loisirs	- STECAL de La Gorre (« pôle touristique et nature ») à Roiffieux
ÉCONOMIE	- Améliorer la qualité des sites de proximité existants et conforter leur rôle tout en réduisant au maximum les impacts sur l'environnement et l'habitat	- Zone UI dans le prolongement de la ZAE des Cluzeaux à Roiffieux
DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET URBAIN	- Maintenir l'animation et l'attractivité des villages - Travailler sur les formes urbaines plus compactes et une multiplication du logement « intermédiaire » - jouer sur les densités	- Zones UE et 1AUB3 en extension du centre-village à Saint-Julien-Vocance.
ÉQUIPEMENTS	- Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements, infrastructures et services de proximité	
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES	- Développer les énergies renouvelables	- STECAL pour parking d'une entreprise avec ombrières photovoltaïques

- du projet de PADD présenté aux personnes publiques associées en date du 25 octobre 2022, débattu en conseil communautaire le 6 avril 2023,
- du projet de traduction du PADD présenté aux personnes publiques associées lors de différents échanges et notamment celui en date 6 octobre 2023 (au total 9 réunions PPA ont été organisées),

Annonay Rhône Agglo décide d'engager des études en vue d'inscrire 4 sites d'urbanisation en discontinuité des hameaux et groupes de constructions existants.

La présente étude a pour objectif de démontrer, conformément aux articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur en octobre 2023, que les 4 sites projetés ne compromettent pas les espaces à protéger au titre de la Loi Montagne.

Le Code de l'urbanisme prévoit un régime alternatif au principe de l'urbanisation en continuité :

Article L122-5 du code de l'urbanisme :

(Modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 73)

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Article L122-5-1 du Code de l'Urbanisme :

(Création LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 74)

« Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux. »

Article L122-6 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 74

« Les critères mentionnés à l'article L. 122-5-1 sont pris en compte :

a) *Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ;*
b) *Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale.* »

Article L122-7 du code de l'urbanisme :

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 39

« I.- Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le **plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant**, en fonction des spécificités locales, **qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi **qu'avec la protection contre les risques naturels**. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

(…) »

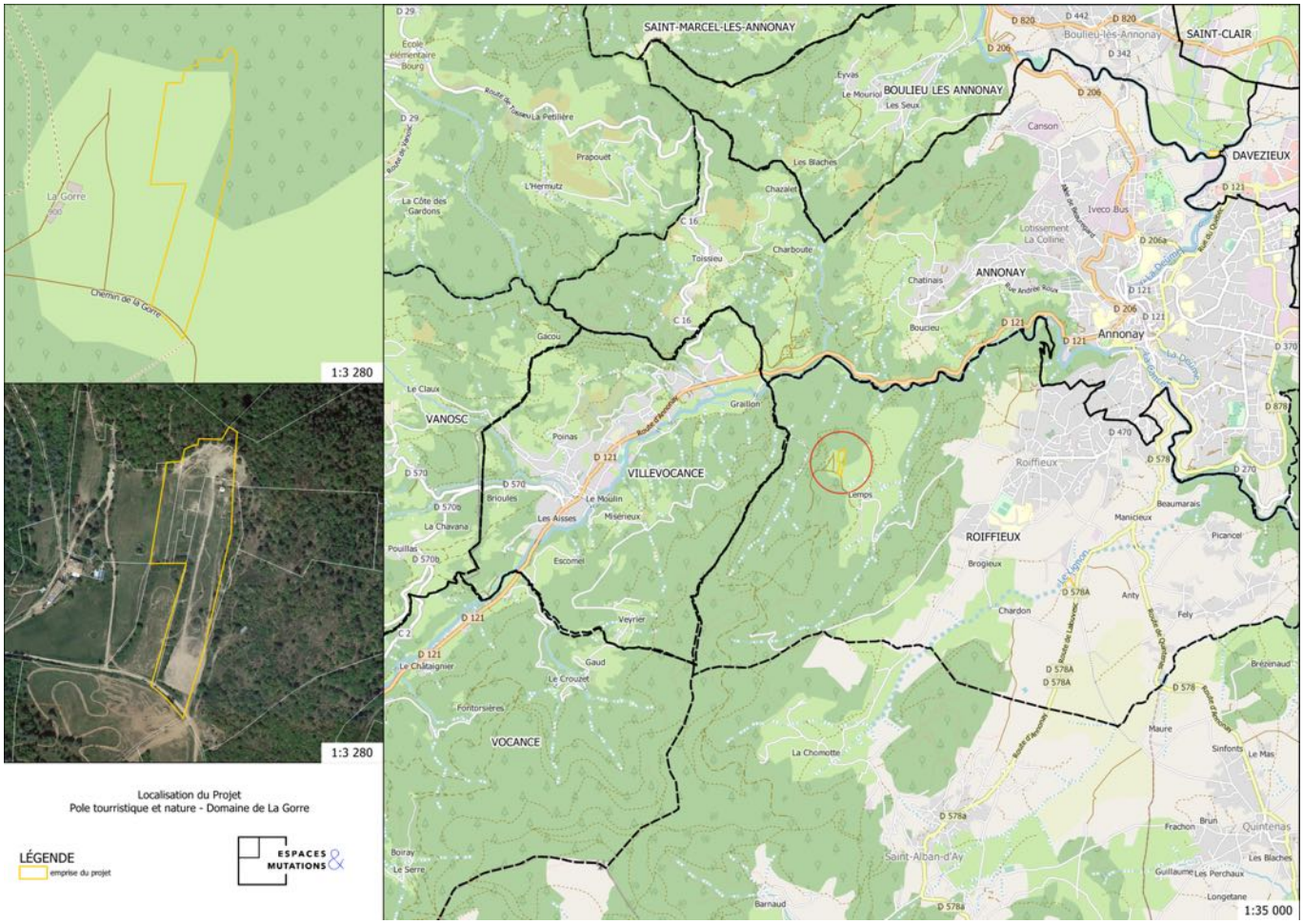
La présente étude s'inscrit dans le cadre du 1er alinéa l'article L122-7 du Code de l'urbanisme.

OBJET DE LA SOLLICITATION

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour une demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette demande a pour objet de permettre :

1/ la réalisation « d'un pôle touristique et nature » sur le Domaine de La Gorre à Roiffieux



⇨ *Carte de situation du secteur d'étude : situation du secteur de STECAL dans la commune*

L'enjeu est de continuer à développer une activité qui permette de maintenir la gestion du domaine (la forêt, les prairies, les chemins et accès, l'eau, les activités sportives et touristiques déjà en place.

La nature du projet vise donc à créer une nouvelle activité : proposer des stages en lien avec la nature dans des habitats écologiques auto-construits.

Ce projet nécessite de créer des hébergements, atypiques, originaux, **permettant d'accompagner le développement touristique du lieu (réponse à la demande et nouvelles activités en lien avec la nature).** L'idée d'accueillir des séjours de courte durée dans des habitats naturels est cohérente avec l'envie de proposer une réelle immersion dans le cadre naturel ardéchois.

Dans cette optique, les futures constructions devront limiter au maximum leur empreinte environnementale :

- De manière générale, les espaces artificialisés sont des espaces rocailleux, non arborés sur un sol pauvre et sans enjeu agricole.
- Des habitats sur des fondations légères ou des châssis mobiles.
- L'utilisation au maximum des matériaux produits sur le site (bois, remblais…).
- L'intérieur des habitats sera simple, toilettes sèches, mobilisation des énergies renouvelables (solaire)
- Une capacité d'accueil limitée à 6 habitats insolites et un maximum de 15 personnes.

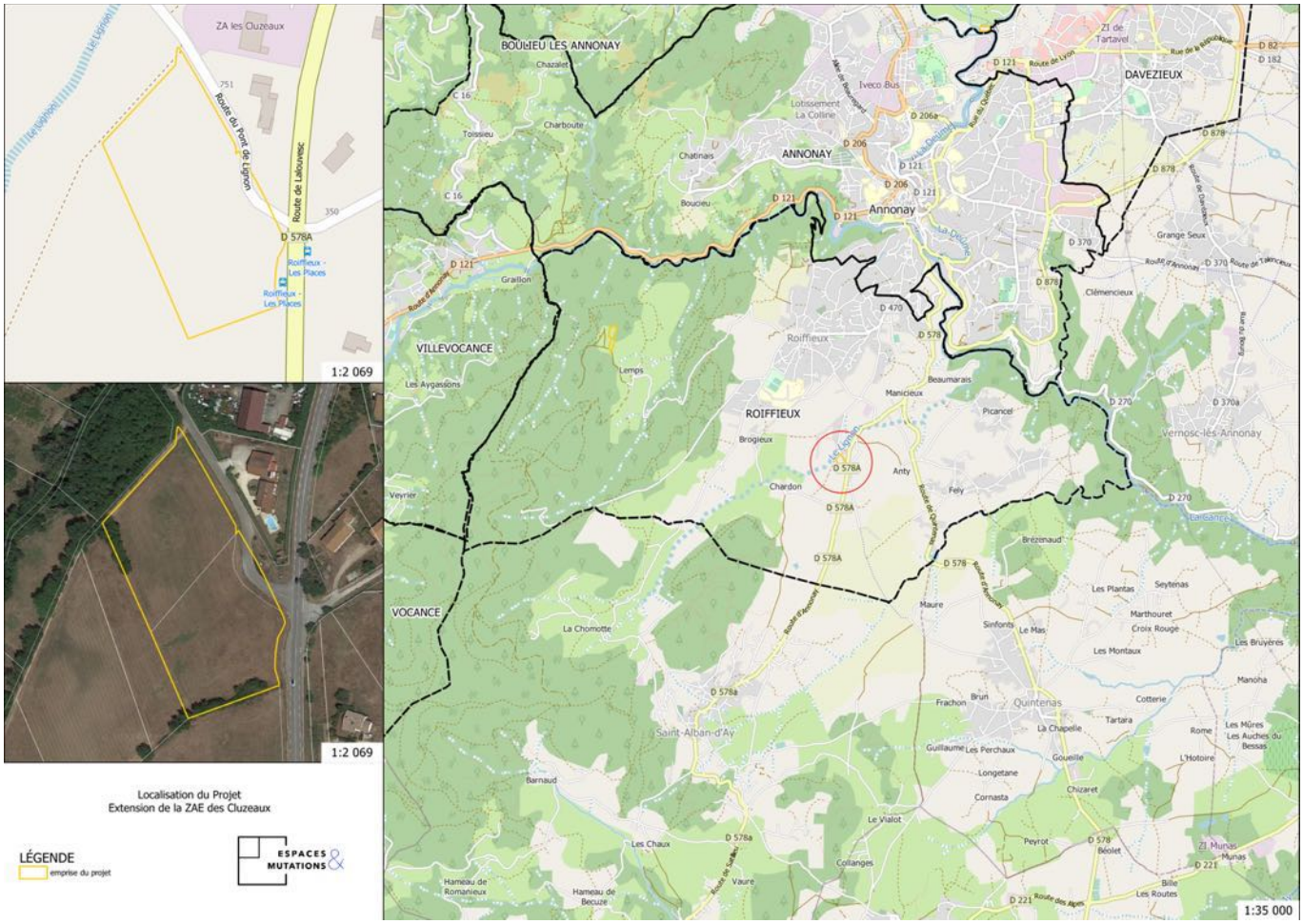
La prise en compte de l'impact de la fréquentation humaine sur le site est aussi au cœur du projet avec :

- la volonté de gérer la foret sous forme de « foret jardinée », pour pérenniser cette matière première.
- Une gestion durable de la ressource en eau. Une fois filtrée, celle-ci sera réutilisée pour optimiser les ressources du lieu.
- Un entretien des espaces autour des habitats et activités humaines (débroussaillage régulier),
- Maintien d'espaces au sein du site pour le développement de niches écologiques : tas de bois, ronciers, déchets végétaux pour favoriser la vie sur le sol et aider à la régénération des sols




Vue sur le site

2/ L'extension de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) des Chozeaux à Roiffieux



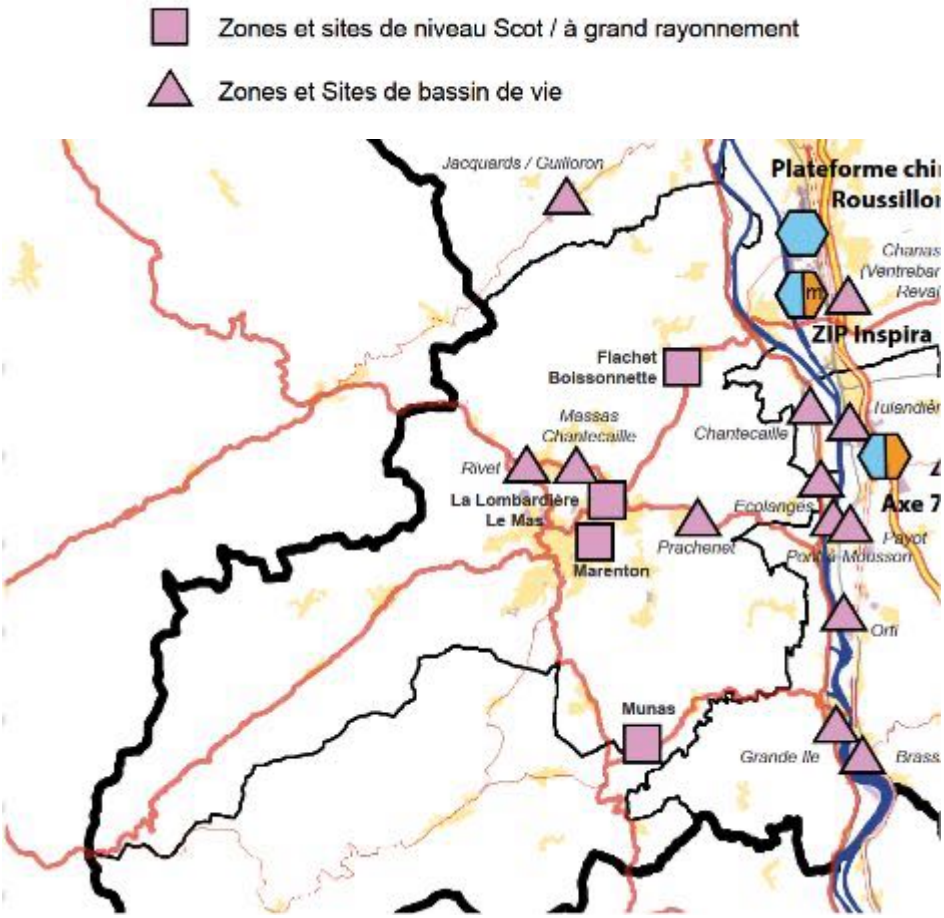
⇨ *Carte de situation du secteur d'étude : situation du secteur de Ul en extension dans la commune*

Roiffieux est une commune du cœur d'agglomération qui a vocation a accueillir une part importante des besoins en logements de l'agglomération (environ 200 logements hors réhabilitations sur la durée du PLUiH).

Or, à l'inverse des autres communes du cœur d'agglomération (Annonay, Boulieu-lès-Annonay, Davézieux), Roiffieux ne dispose pas de zones de développement économique principale ou secondaire fléchées par le SCoT des Rives du Rhône.

Pour rappel, l'orientation 6 du PADD vise à affirmer la hiérarchie des sites économiques selon leur vocation d'accueil et leurs caractéristiques situationnelles (accessibilité notamment et mise en lien avec d'autres sites relais…). Ainsi, conformément à la stratégie de développement économique du territoire et en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône, la hiérarchisation des zones de l'Agglomération peut se caractériser par une classification en trois catégories :

- **3 zones principales (zones de niveau SCoT)** : Marenton, Boissonnette/Flacher et Munas. Elles seront proposées de façon prioritaire pour les implantations nécessitant de grands tènements afin de permettre le redéploiement de l'activité productive existante et l'accueil de nouveaux prospects ;
- **4 zones secondaires, relais territoriaux (zones de niveau bassin de vie/EPCi)** : les Ecolanges, le Rivet, Massas-Chantecaille et Prachenet avec des capacités de développement plutôt endogène pour les PME et l'artisanat ;
- **Des zones locales** : elles concernent l'ensemble des autres zones répondant à des besoins en foncier plus réduits, sur de petites surfaces (TPE et artisanat). Dispersées sur le territoire, elles constituent le maillage complémentaire et indispensable aux zones principales et secondaires.



Extrait du SCoT des Rives du Rhône

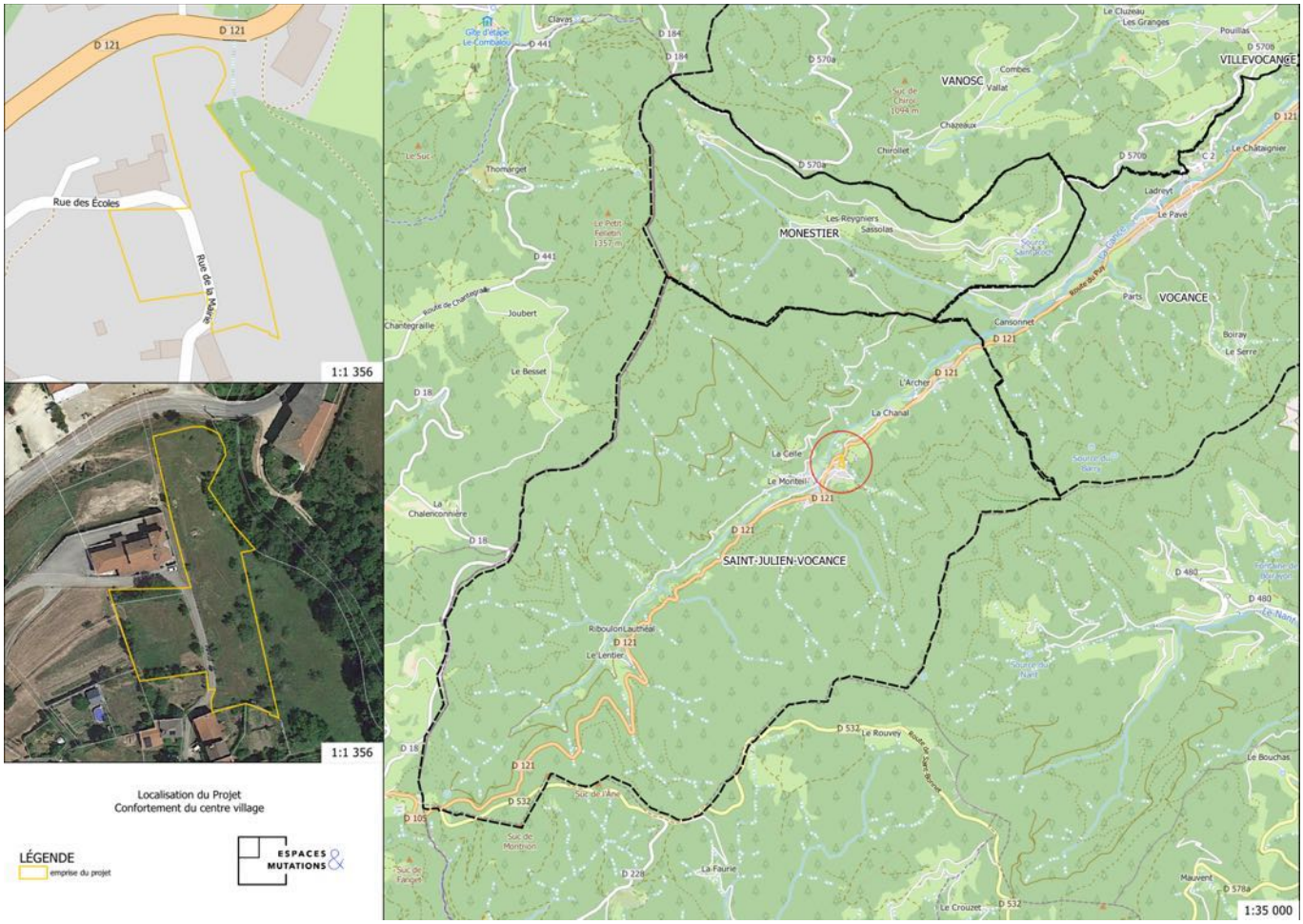
C'est dans ce cadre que s'inscrit la présente demande (zones d'intérêt local).

14 zones d'intérêt local ont été identifiées sur ARA. Elles sont généralement existantes, avec des possibilités d'extension pour répondre aux besoins des artisans locaux et conserver les zones de rang supérieures pour les plus grands établissements.

Le zonage proposé sur Roiffieux s'inscrit dans cette dynamique : la commune n'a pas vocation à accueillir de grands sites économiques, mais le maintien de la dynamique artisanale locale est indispensable pour accompagner le développement de l'habitat.

Le choix du site des Cluzeaux de l'autre côté de la route du Pont de Lignon est celui qui présente le moins d'impact pour les espaces agricoles. La ZAE actuelle étant déjà ceinturée par des voiries, toute extension est par nature en discontinuité de l'existant (pas d'alternative possible à la discontinuité).

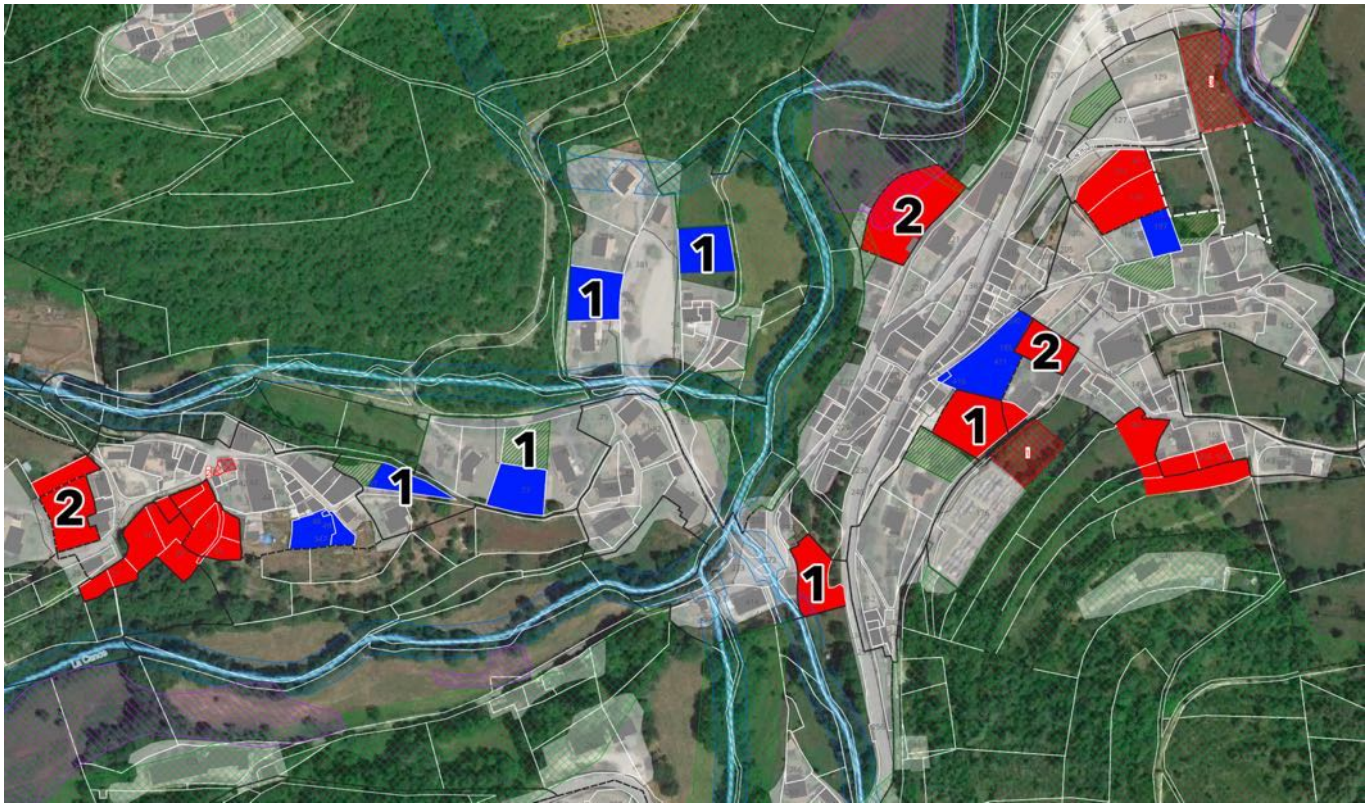
3/ Le confortement du centre-village de Saint-Julien-Vocance



⇨ *Carte de situation du secteur d'étude : situation du secteur de UE et 1AUB3 en extension dans la commune*

Saint-Julien-Vocance est une commune-village dont le développement doit être maitrisé. À ce titre, un objectif de 12 logements maximum avec consommation de foncier non bâti lui est attribué.

La 1ère version du PLUiH (2020) prévoyait des extensions sur les hameaux périphériques ou au contact des espaces agricoles et naturels. Ces extensions n'ont pas été retenues dans le futur PLUiH. Les possibilités de développement dans les dents-creuses ne permettent pas d'y envisager une densification adaptée au contexte (maison groupée ou petit intermédiaire).



⇨ *Carte de localisation des dents-creuses constructibles (en bleu) et des espaces périphériques reclassés en inconstructibles (en rouge)*

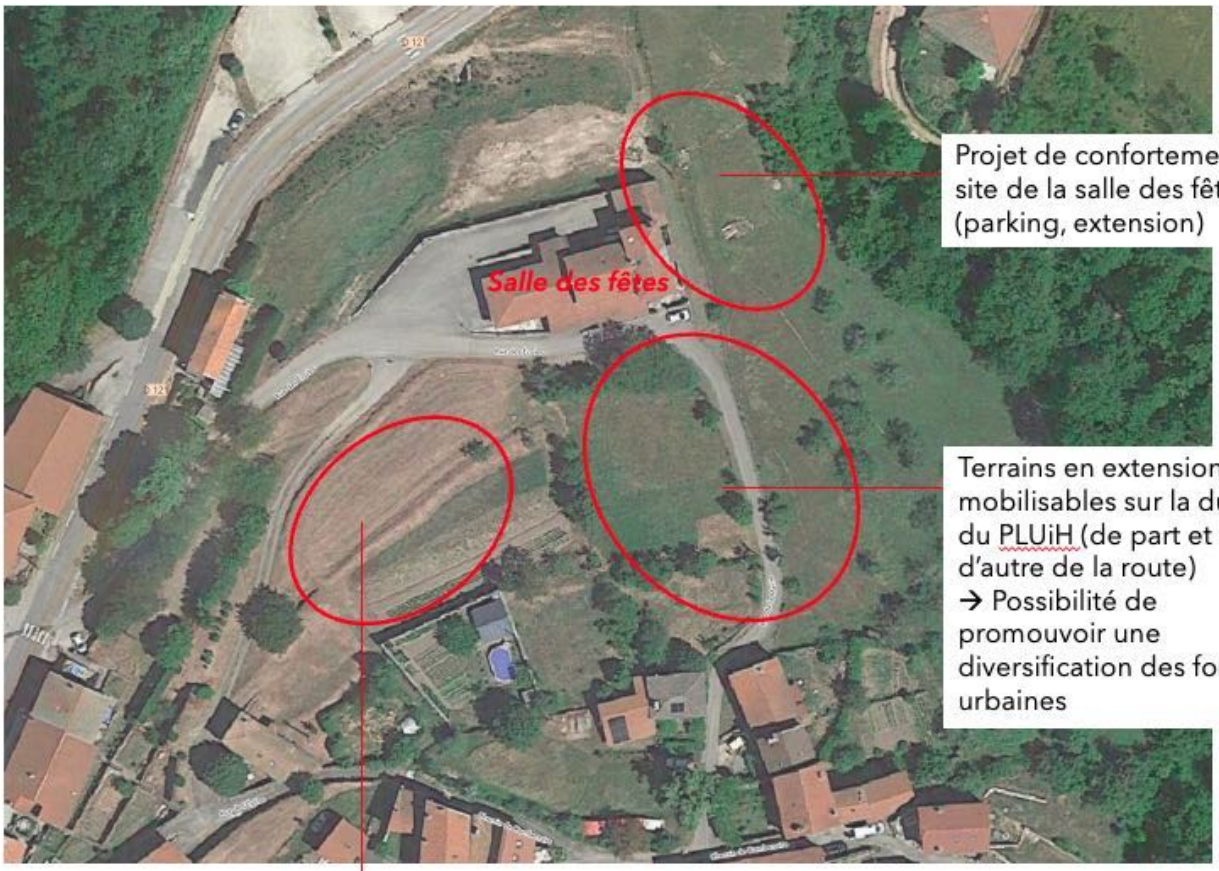
Pour enclencher une dynamique de densification des formes urbaines, le choix d'un site en confortement sur centre village, et ne présentant pas d'enjeux agricoles ou naturels notables s'imposait.



Site potentiel 3 / retenu
- Site « enclavé » autour de limites claires d'urbanisation
- Bonne accessibilité depuis la route départementale

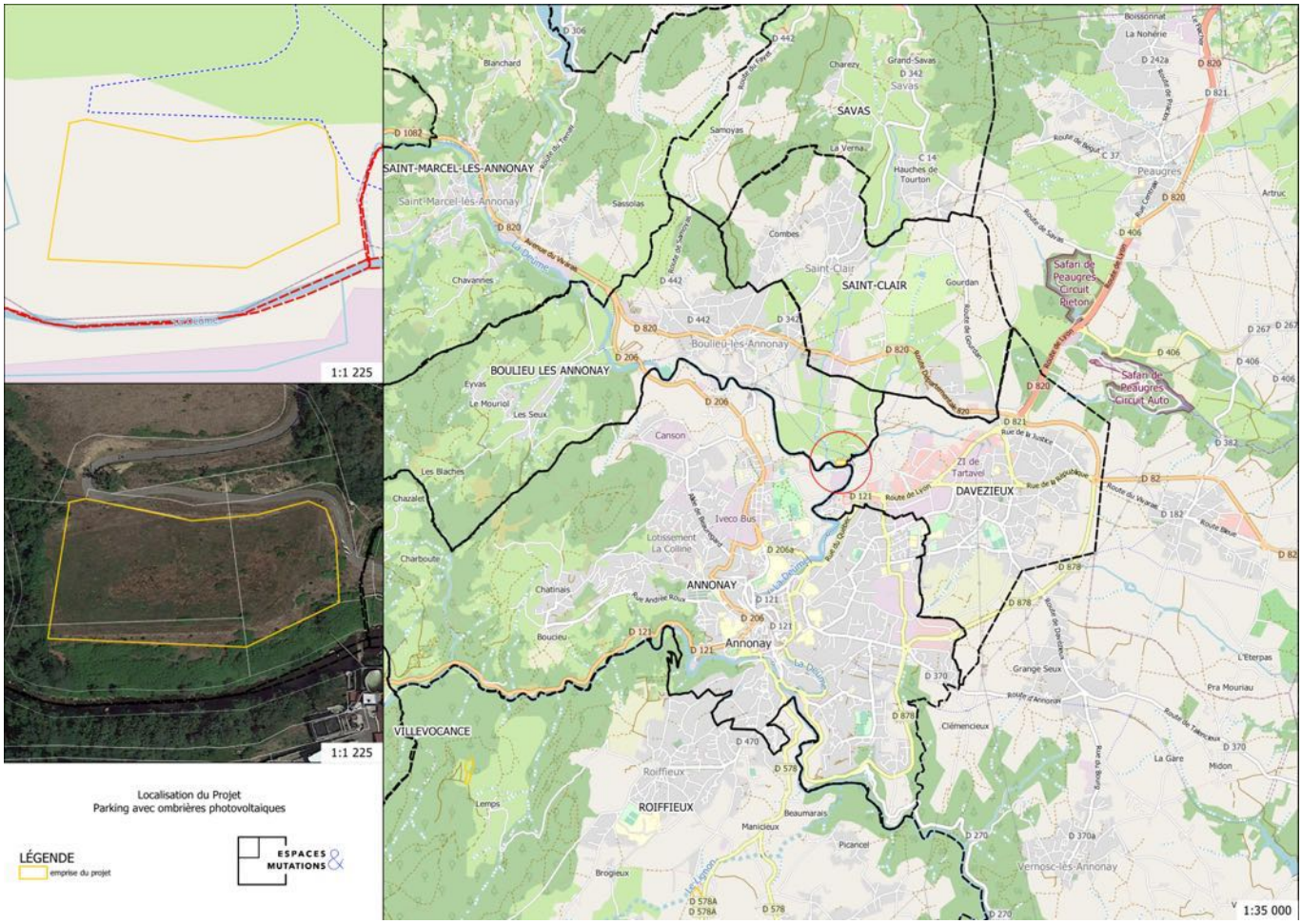
Site potentiel 1 / Non retenu
- topographie trop forte pour permettre une densification
- Accessibilité trop contrainte pour assurer une augmentation significative du trafic

Site potentiel 2 / Non retenu
- En extension périphérique
- Accessibilité trop contrainte pour assurer une augmentation significative du trafic



Le site retenu est partiellement en discontinuité, pour la partie à l'aval de la voie, qui est aujourd'hui la limite claire d'urbanisation.

4/ la réalisation d'un parking avec ombrières photovoltaïques à destination d'une entreprise du bassin en cours de développement, à Boulieu-lès-Annonay



⇨ *Carte de situation du secteur d'étude : situation du secteur de STECAL dans la commune*

L'entreprise MP Hygiène, implantée de l'autre côté de la Deûme (donc sur la commune d'Annonay) réalise des investissements importants pour développer son outil de production :

- L'installation d'une 2ème unité de fabrication de papier est en cours pour une mise en service prévue mi-2024
- La construction d'un entrepôt début 2024 pour le stockage de pâte à papier, d'une surface de 2000 m2 en lieu et place d'un projet de parking à proximité immédiate du bâtiment d'activité existant.
- La construction d'une nouvelle unité de secours de préparation de pâte à papier, destinée à prendre le relai en cas de dysfonctionnement sur l'une des deux unités actuelles (prévue pour mi-2024)

Ces investissements vont générer la création de nombreux emplois, qui nécessite la réalisation de parking pour accueillir le nouveau personnel. Or, la réalisation de parkings supplémentaires sur le site est impossible, du fait :

- Des projets de confortement du site actuel mentionnés ci-dessus
- De la nécessité de maintenir des zones de rétention pour les eaux pluviales sur site

Toutefois, MP Hygiène dispose d'un terrain, limitrophe du site de Pupil, situé sur la commune de Boulieu-les-Annonay. Ce terrain est tout proche, en ce sens qu'il est situé côté rive gauche de la Deûme, cette rivière servant de séparation avec le site de Pupil situé rive droite.

Un parking destiné au personnel de MP Hygiène, pourrait être réalisé, sur ces parcelles. Il pourrait être doté d'ombrières photovoltaïques de manière à contribuer à l'alimentation du site industriel en énergie.

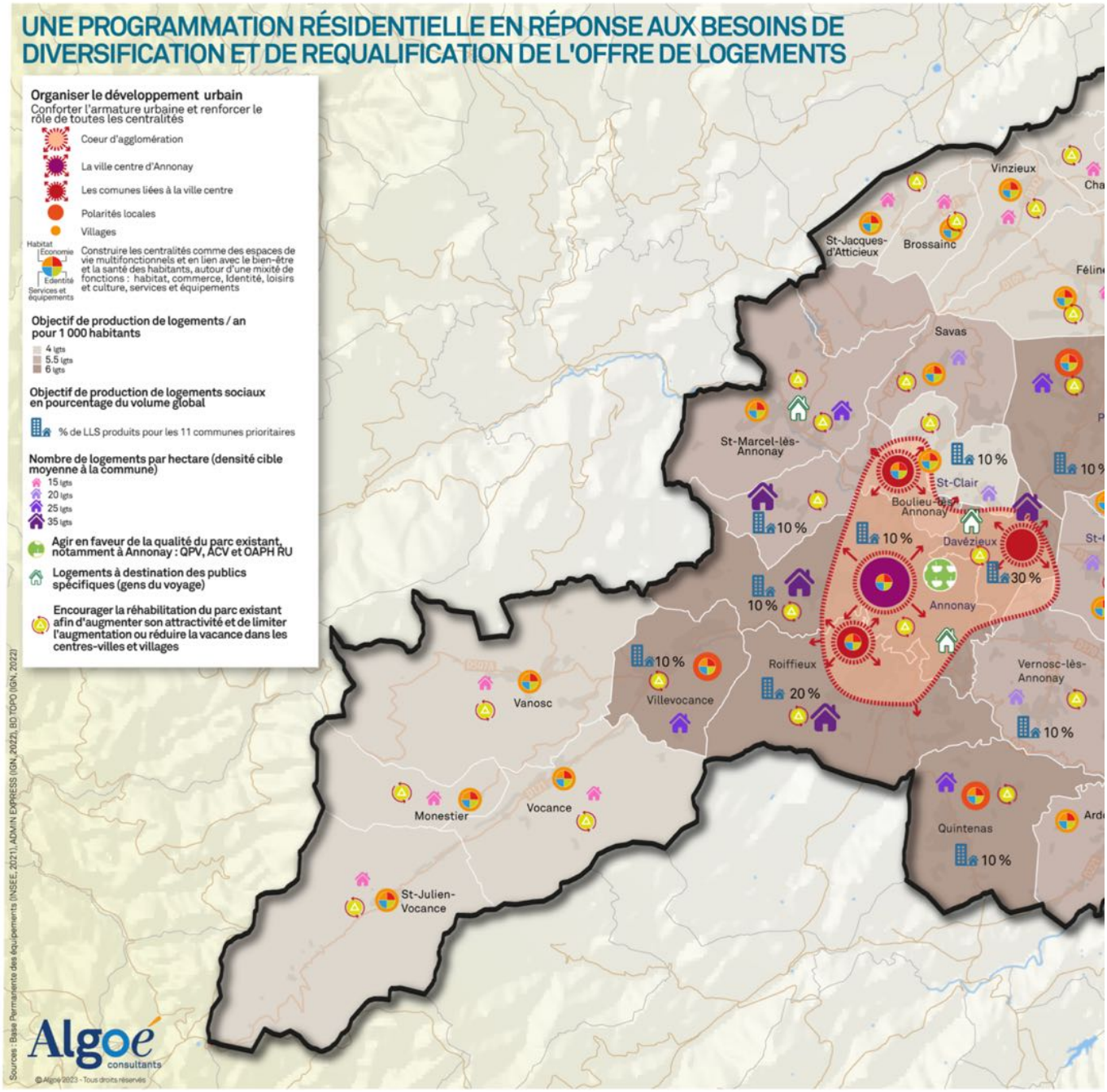
« POLE TOURISTIQUE ET NATURE » DE LA GORRE – COMMUNE DE ROIFFIEUX

1.PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE

Contexte général

Roiffieux compte environ 2 724 habitants (Insee 2020).

Il s'agit d'une commune du cœur d'agglomération d'Annonay Rhône Agglo



Il s'agit aussi d'une commune « active », avec environ 1 216 actifs en 2020.

En revanche, la commune ne dispose que de 482 emplois, soit un indicateur de concentration d'emploi de 42,2 (contre 227,3 à Davezieux, 46,5 à Boulieu-lès-Annonay).

La commune est concernée par la loi Montagne.

L’accessibilité sur le territoire

Le domaine de La Gorre se situe à l’Ouest du centre-bourg de Roiffieux, à environ 4 kms par la route de Lemps et à 600 m d’altitude, au sommet de la commune.

Il se développe sur 40 hectares dont 70% de forêt pentue.

Le contexte économique du secteur

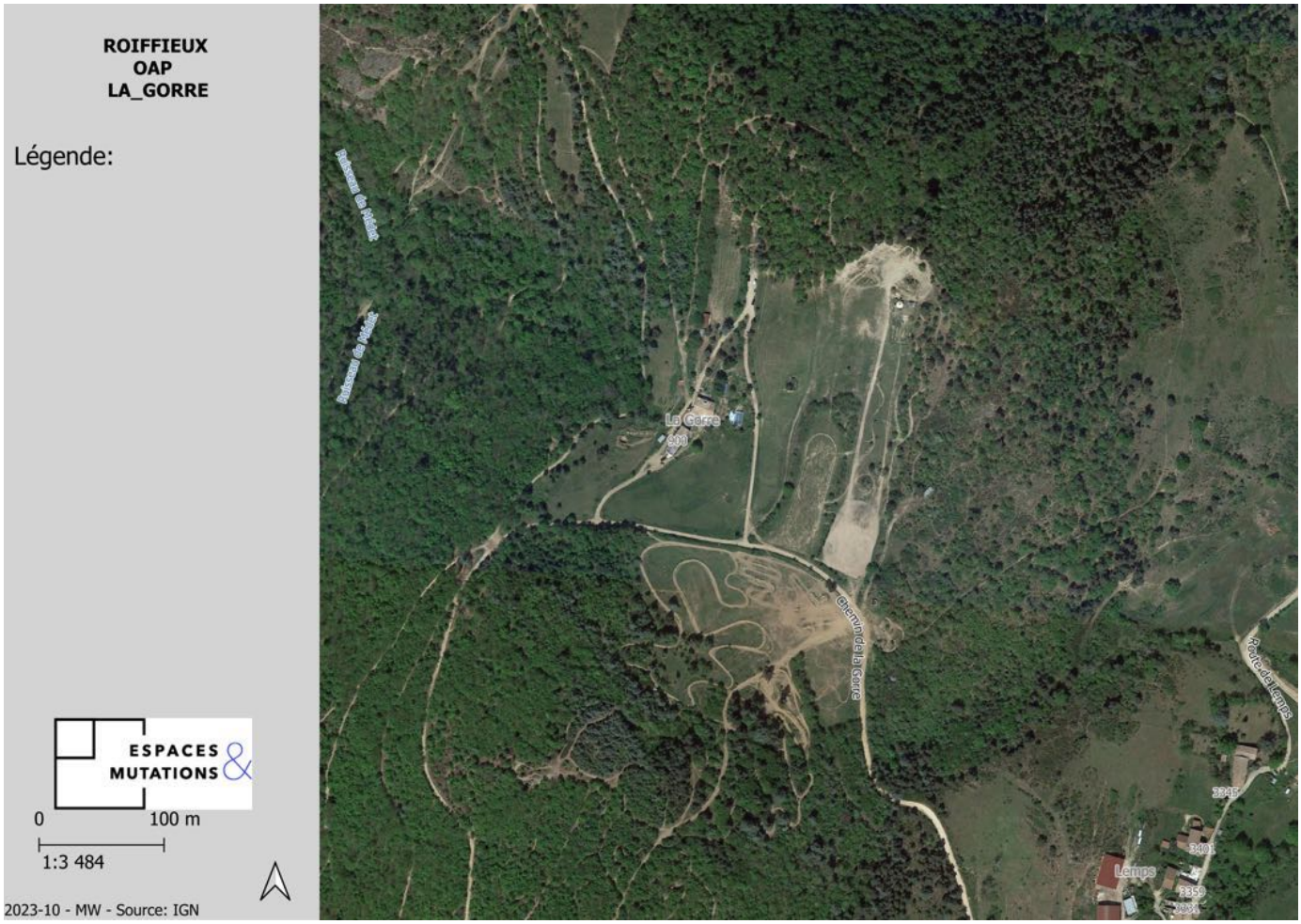
De par son relief et la nature rocheuse du sol, l’agriculture conventionnelle y est difficile et ne permet pas de mécanisation. Le sol est rocheux et sableux avec une absence d’argile, ce qui en fait un sol sec.

Enjeu lié

L’enjeu est de continuer à développer une activité permettant de maintenir la gestion du domaine (la forêt, les prairies, les chemins et accès, l’eau, les activités sportives et touristiques déjà présentes).

À proximité du site se trouve un gîte et des activités de découverte loisirs axés sur la nature : « le domaine de la Gorre ». Le domaine bâti comprend l’ancienne ferme (gîte) et une piscine couverte. Le gite fonctionne depuis plus de 30 ans et a déjà reçu plus de 20000 personnes. Le gîte est aujourd'hui plein durant la saison estivale, pendant les vacances scolaires et la majeure partie des week-ends à l'année.

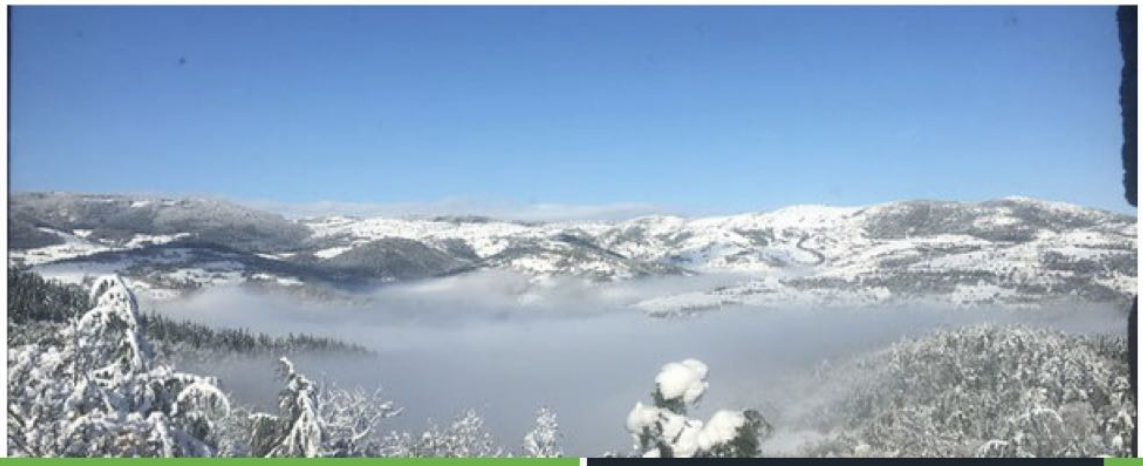
À noter aussi la présence au Sud d’un terrain de moto-cross, dont l’activité à aujourd’hui cessé.



Le projet de La Gorre s’inscrit pleinement dans la réponse à un enjeu économique local :

Tourisme local

Pénurie d'hébergements touristiques



Enjeu économique local

Le tourisme en Ardèche constitue un pilier de l'activité économique avec plus de 500 millions de CA. C'est l'hébergement qui constitue le premier pôle de dépense de touristes avec 128 millions d'euros.

Top 3

Le défi numéro un définit par la stratégie départementale de développement touristique en Ardèche est celui de placer le département dans le top 3 des destinations pour **l'écotourisme.**

Différence Nord-sud Ardèche

À ce jour, il y a une différence d'activité touristique entre le nord et le sud du département, la rentabilité de l'Ardèche plein sud-est en effet 20 fois supérieure à la moyenne régionale.



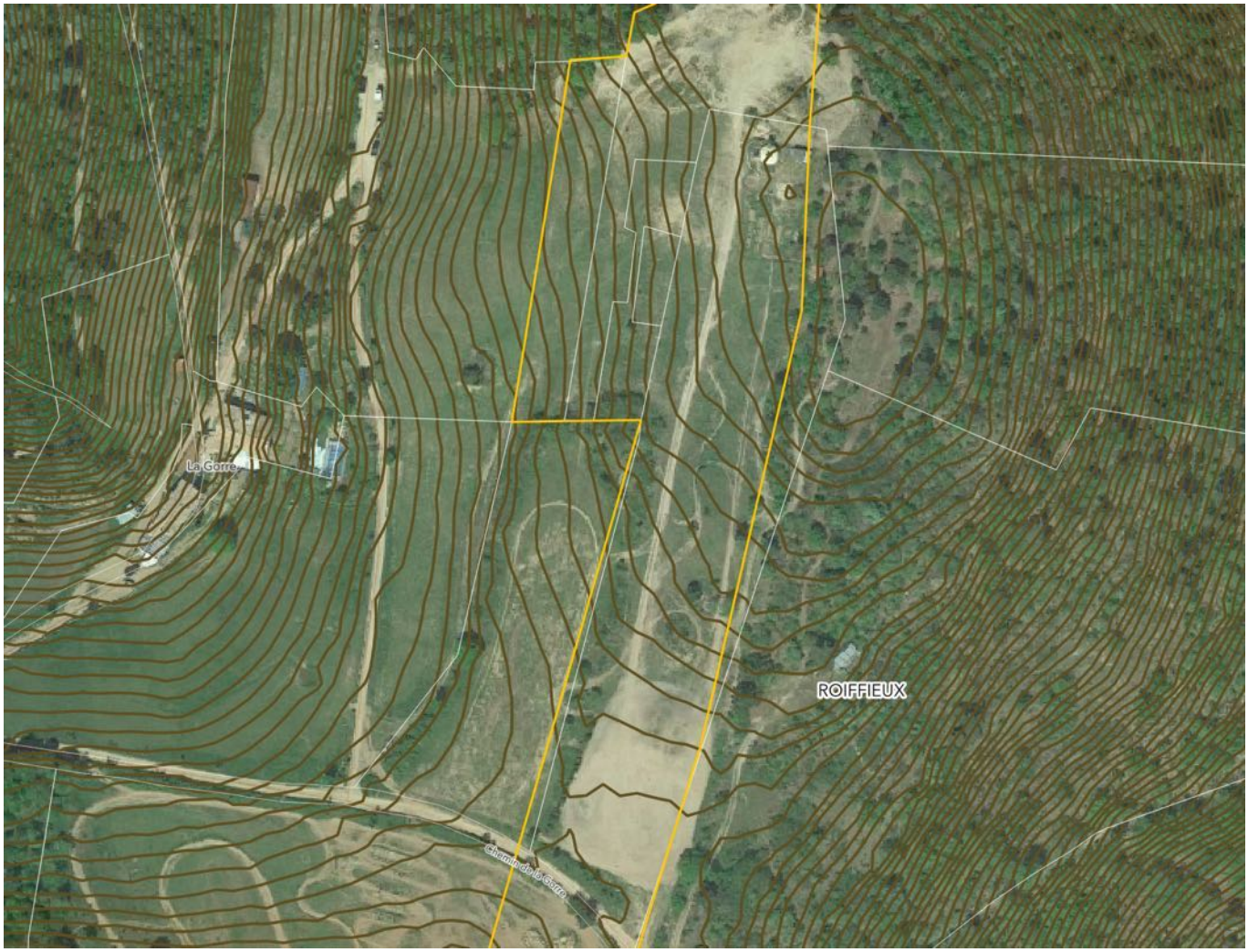
Le Paysage

Le site étant relativement accidenté, les zones sélectionnées sont les plus accessibles et ne nécessitent pas de lourds travaux de terrassement ou de défrichement. Aujourd'hui, le site accueille les usages suivants : vergers, potagers en permaculture, serres, pâtures pour les chevaux, piscine couverte, zone de compost, écurie et stockage fourrage, gite, habitation, parking.



Vue sur le site

Le point haut du site se situe sur sa frange Ouest. Une plateforme artificialisée est présente au Nord et une pente douce vient ensuite modeler le site, qui fait office de plateau. Au Sud, la topographie remonte avec un point haut à l'amont du site de moto-cross.



Vue sur le site et sa topographie



Entrée sur le site en pente douce jusqu'à la plateforme artificialisée



Vue aérienne sur la plateforme artificalisée



Point haut à l'amont du site de moto-cross

Le contexte réglementaire

La commune dispose d'un PLU approuvé le 30 janvier 2007.

L'élaboration du PLUiH est l'occasion de repenser le développement communal, dans l'optique de privilégier le confortement du centre-bourg et limiter l'impact du développement sur les zones agricoles et naturelles.

Ce parti d'urbanisme a permis de préserver de nombreux terrains agricoles aujourd'hui classés constructibles au PLU communal :

2. UNE DEMANDE QUI S'INSCRIT DANS LES OBJECTIFS DU PLUiH

Une volonté déjà traduite dans les objectifs économiques motivant la prescription de l'élaboration du PLUiH

Les objectifs touristiques évoqués en 2017 sont notamment :

- Consolider l'attractivité et le développement touristiques du territoire
- Diversifier et moderniser l'offre d'hébergements
- Développer l'offre de loisirs

Un diagnostic qui met en évidence le besoin

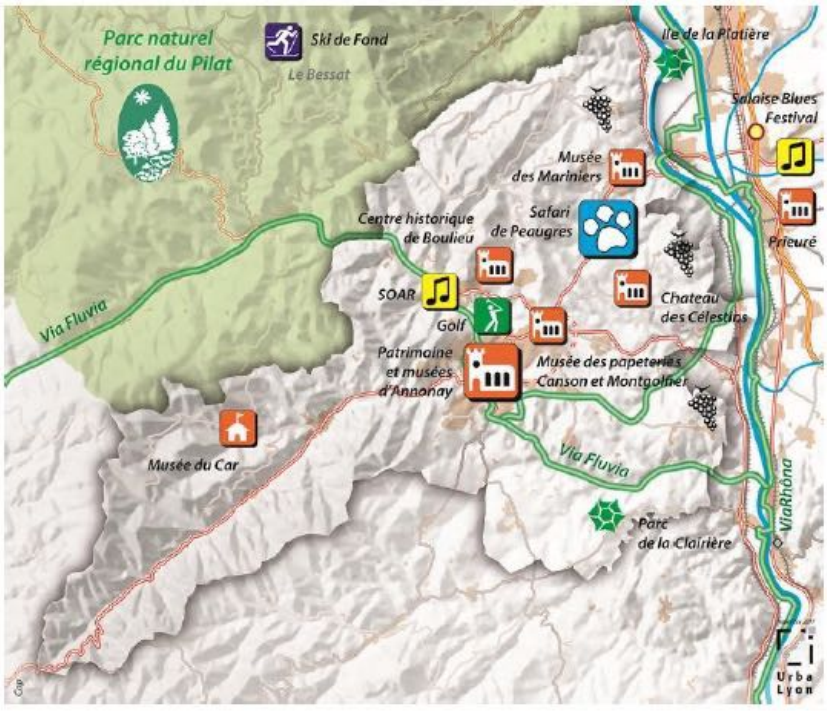
Annonay Rhône Agglo dispose d'un cadre de vie de qualité, propice au développement d'un tourisme familial. Son environnement préservé, aux portes du Parc du Pilat et son patrimoine architectural, avec notamment la vieille ville d'Annonay sont des atouts pour développer cette activité. Une signalétique de parcours de visite du centre historique d'Annonay a été réalisée depuis 2021.

Les activités possibles s'axent autour d'un tourisme de plein air et de terroir, différent du tourisme plus intensif du Sud de l'Ardèche.

Les savoir-faire artisanaux et industriels sont mis en avant par plusieurs musées et par les activités d'art, plus particulièrement développées dans le centre-ville d'Annonay et à Vanosc. À noter aussi que la principale locomotive touristique du territoire est aujourd'hui le safari de Peaugres.

La gastronomie et la viticulture sont aussi des points d'appui importants (cave de Saint-Désirat, restaurants…).

Localisation des principaux sites touristiques du territoire :



Source : agence d'urbanisme de Lyon

Le tourisme local est avant tout un tourisme d'excursion ou de courts séjours.

L'offre en hébergement est assez diffuse sur le territoire, avec notamment un nombre important de petits établissements, allant du gîte au petit hôtel. Au total, Annonay Rhône Agglo a une offre d'hébergement riche de 5 700 lits touristiques, mais avec une proportion très importante de résidence secondaire (74%) et seulement 1 500 lits marchands (26%).

La filière d'hébergement la plus répandue est celle de l'hébergement locatif composé de 92 structures et de 600 lits dont principalement des appartements meublés (69 pour 446 lits) et des chambres d'hôtes (18 pour 115 lits).

L'hôtellerie en plein air est composée de 2 campings, l'un à Félines (69 emplacements) et l'autre à Saint Jacques d'Atticieux (30 emplacements), et de 300 lits. Cette filière qui représente 22% de lits a donc relativement peu de poids.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet de pôle tourisme et nature de La Gorre :

« L'accès au domaine de la Gorre se fait via la traversée du village de Roiffieux. Notre clientèle apprécie la proximité des commerces et activités du village »

La création d'un pôle touristique pensée de manière éco-responsable nous permettrait l'accueil de séjours de courtes durées.

Ces **séjours courte durée** seront destinés à toutes personnes assistant à des **stages** permettant de se ressourcer, d'apprendre et de pratiquer des **activités sportives** et de bien-être mais également destinés à **répondre à la carence d'hébergements touristiques en Nord Ardèche**



Nos activités

Le domaine de La Gorre a su s'adapter et développer des activités permettant d'évoluer en harmonie avec le milieu qui l'entoure.



Activité équestre

Entretien de prairie
Production fumier
Approche holistique
Élevage



Activité agricole

Création d'un jardin forêt.
Activité maraîchère
Châtaigneraie



Stages

Équestre
Permaculture
Bien-être



Evènements

Vélo, Trail
Randonnée

Le PADD affirme ces orientations

L'axe 2 « *Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoir-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir* » **vise notamment à mettre en œuvre la stratégie touristique d'Annonay Rhone Agglo :**

- Orientation n°38 / Développer l'activité touristique tout en répondant aux enjeux de la transition environnementale et en veillant à ne pas compromettre le fonctionnement des activités agricoles et forestières voisines.

Le projet s'inscrit dans cette démarche en venant mobiliser un site ne présentant pas d'enjeux agronomiques (mauvaise qualité du sol). Le projet entre aussi dans une logique complémentaire aux activités agricoles présente (activité équestre, châtaigneraie).

- Orientation n°39 / Promouvoir et faire connaître les paysages notamment ruraux, pastoraux, les richesses environnementales et en matière de biodiversité, comme les lignes de crêtes, les paysages du PNR du Pilat et de la côtière rhodanienne, qui combinent d'ores et déjà le tourisme vert et viticole, les silhouettes urbaines et villageoises, les espaces agricoles, viticoles, forestiers, naturels et les éléments patrimoniaux du territoire, qui participent à l'attractivité touristique d'Annonay Rhône Agglo. Globalement il s'agit de s'inscrire dans les critères de qualité de la destination « Ardèche Grand Air ».

Le projet s'inscrit dans l'histoire du lieu. Du fait des activités antérieures du lieu, l'idée est de développer un pôle touristique éco-responsable en pleine nature pour continuer à développer des activités axées autour du bien-être et des sports à La Gorre.

- Orientation n°43 / Diversifier, moderniser, qualifier et renforcer l'attractivité de l'offre d'hébergements (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, hébergement insolite, campings…) en cohérence et en complémentarité avec les stratégies d'hébergement des territoires voisins, sur l'ensemble des communes et notamment autour des grands axes cyclables.

Le projet vise à développer une nouvelle offre en hébergement atypique et éco-responsable, aujourd'hui peu présents sur le territoire.
À noter aussi que le projet se situe au départ de circuit de randonnées et de piste VTT. La commune s'inscrit aussi dans une démarche de réhabilitation des connexions pédestres entre le centre-bourg et la Gorre.

- Orientation n°49 / Permettre le développement d'activités complémentaires et valorisantes à l'activité agricole, comme l'agrotourisme.

Le projet s'inscrit dans une démarche innovante :

- Une activité agricole avec des secteurs dédiés à la plantation d'arbres, plantes grimpantes, légumes annuels, plantes aromatiques, champignons.

- Une activité équestre avec des stages pour transmettre une approche globale et naturelle du cheval et de l'appréhender dans le respect de ses besoins physiologiques. De plus, la présence de chevaux sur le site permettra l'entretien des prairies et la production de matière organique pour les cultures.

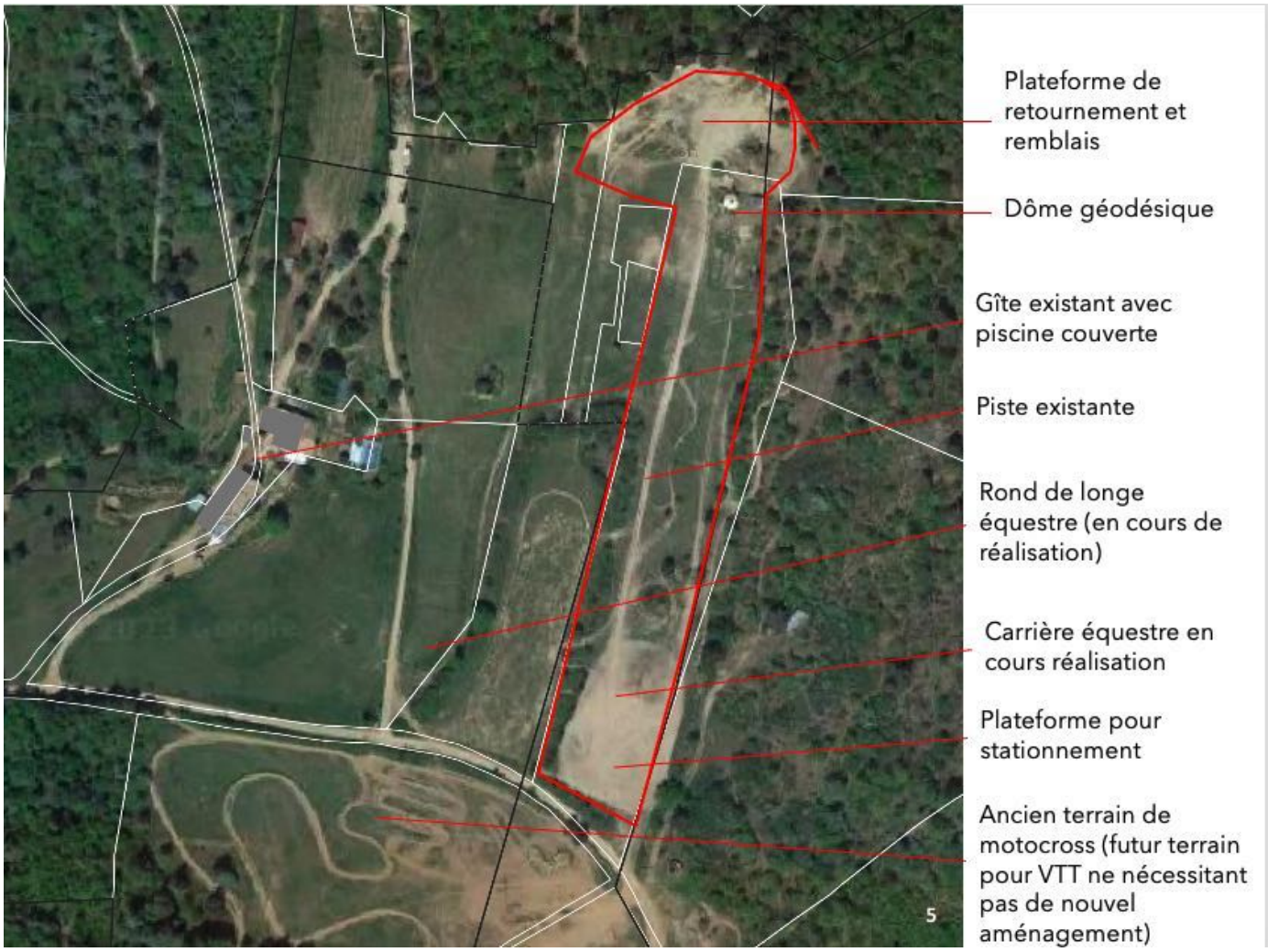
- Une activité « stage de bien-être » (déjà dispensée sur site avec 15 personnes maximum)

- Une activité sportive (départ de randonnée et de VTT).

3.LE SITE DU PROJET (1,20 ha en discontinuité)

Le site dans son environnement immédiat

Le site est aujourd'hui occupé par plusieurs activités humaines :



Etat des surfaces artificialisées







Ce site est donc déjà anthropisé depuis de nombreuses années. Les Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers du site (prairies équines, châtaigneraies, le « jardin forêt ») ne sont pas compris dans le Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). Le site a été pour partie anthropisé depuis une quarantaine d'années.



Photo aérienne du service remonter le temps de l'IGN avec les photos aériennes de 1950 à 1965 témoignant de l'ancienneté de l'occupation du sol en comparaison de la photo aérienne de 2020

Les plateformes artificialisées (dont le terrain de moto-cross) datent d'une quarantaine d'années. À noter aussi que la forêt à progressivement profité de la déprise agricole du secteur.

Le site dans son contexte réglementaire

Le site sera classé en zone agricole au PLUiH. Il est prévu que le terrain de projet fasse l'objet d'un STECAL (secteur AS1) dans le projet, avec une OAP garantissant la bonne prise en compte des enjeux soulevés par cette étude.



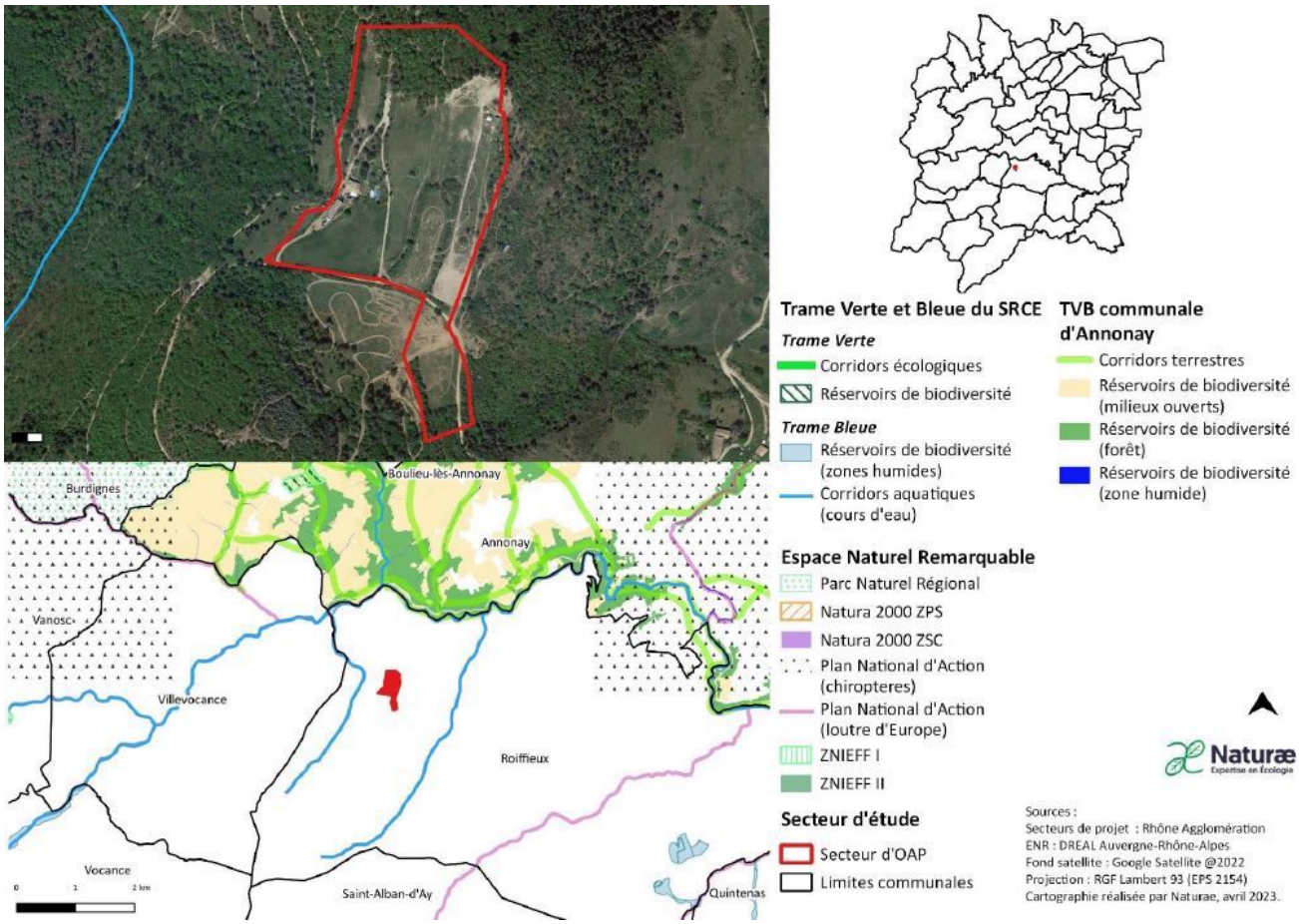
Projet de PLUiH sur la zone d'étude

Les sites protégés

La commune de Roiffieux comprend :

- une ZNIEFF de type II : « Corniche du Rhône et ensemble des vallons rhodaniens de Saint Pierre de Boeuf à Tournon » n°820030923,
- une ZNIEFF de type I : « Partie aval de la Cance» n°820030920,
- Aucune ZICO ou ni zone Natura 2000.

Le secteur envisagé pour le STECAL n'est concerné par aucun zonage réglementaire ou d'inventaire. Il est à noter que la zone est incluse dans le périmètre de l'ENS (Espace Naturel Sensible) « Hautes vallées de la Cance et de l'Ay ».



Localisation des zonages réglementaires et d'inventaires à proximité du secteur de la Gorre"

Dynamiques écologiques

Le secteur de « La Gorre » se localise au nord-ouest de la commune de Roiffieux, dans un secteur naturel très peu artificialisé.

Le secteur possède une très bonne fonctionnalité écologique. Aucun élément du SRCE n'est représenté localement, mais le site, de par sa localisation au cœur de massifs boisés, comporte une très bonne fonctionnalité écologique et des grands réservoirs de biodiversité au niveau de ses boisements et milieux ouverts.

L'enjeu principal consistera à limiter les impacts sur les milieux boisés qui présentent un enjeu de conservation pour la faune et la flore.

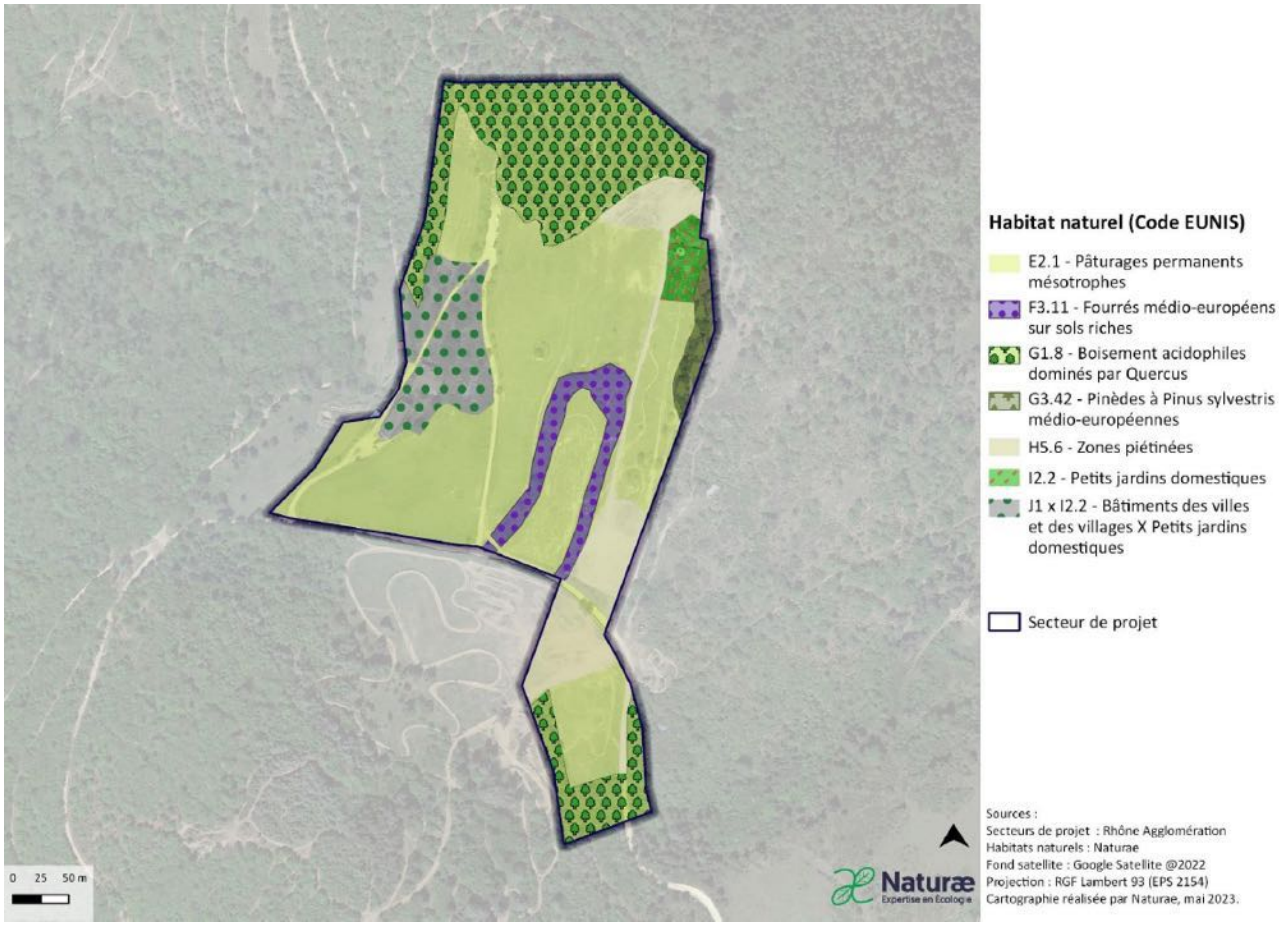
Description du secteur dans l'évaluation environnementale

La parcelle est divisée en deux habitats distincts : une prairie fauchée au sud ainsi qu'un ancien verger de cerisiers au nord. Ces milieux sont dominés par des espèces prairiales communes pour le département (cf. carte de la page suivante).

On retrouve différents habitats naturels sur cette zone tels que :

- Pâturages permanents mésotrophes – code EUNIS : E2.1
  Cet habitat est très présent sur le site, il correspond à des pâturages équins à végétation rase ou de nombreuses espèces nitrophiles sont observables telles que le pâturin annuel (*Poa annua*) ou le barbon Andropogon (*Botriochloa barbinodis*).
- Chênaies acidophiles– code EUNIS : G1.8
  Cet habitat occupe le nord et le sud du secteur de projet. Ces boisements de chênes pédonculés comportent également des frênes élevé (*Fraxinus excelsior*) ainsi que des merisiers (*Prunus avium*). Par endroit, le sous-bois comporte une strate arbustive composée essentiellement de genêt à balais (*Genista scoparius*)
- Fourrés médio-européens sur sol riches – code EUNIS : F3.11
  Cet habitat compose les bordures des parcelles agricoles et friches, il est dominé par les ronces (*Rubus SP*) et le prunellier (*Prunus spinosa*)
- Pinède à *Pinus sylvestris* médio-européenne – code EUNIS : G3.42
  Ces pinèdes se développent à l'est du secteur, la strate arbustive se compose de fourrés denses de genêt à balais (*Genista scoparius*)
- Autres habitats
  Zones piétinées (H5.6), cet habitat sans végétation résulte du passage répété d'engin sur les chemins ou sur des zones de dépôts de bois ; petits jardins domestiques et maisons (J1 x I2.2), ces espaces n'ont pas été prospectés.

Des mesures d'évitement et de réduction (ER) des impacts sur la biodiversité et les milieux naturels devront être respectés sur la zone de la Gorre avec notamment : l'adaptation du calendrier des travaux (MR01) ; en limitant la pollution lumineuse (MR02) ; en limitant la prolifération des espèces exotiques envahissantes (MR03) ; en installant des clôtures perméables à la petite faune (MR06)

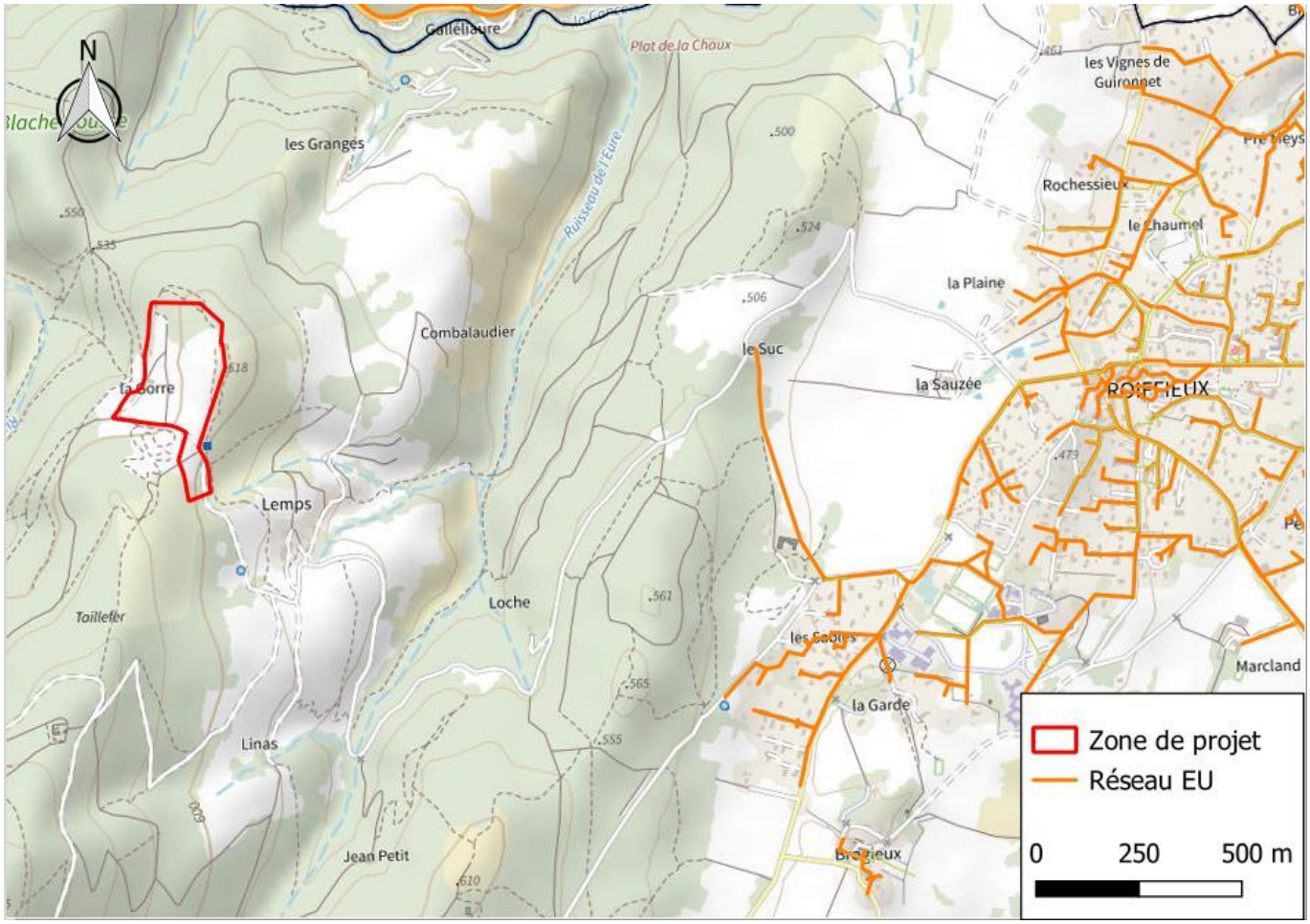


Milieux identifiés sur la zone de la Gorre

Réseaux

Assainissement

Le réseau d'assainissement de la commune ne dessert pas la zone de la Gorre. Cependant le projet prévoit un assainissement non collectif avec une fosse septique.



Extrait de la carte des réseaux d'assainissement de la commune

Eau potable

La zone est desservie par un réseau d'alimentation en eau potable qui arrive par le chemin d'accès au sud, depuis Lemps.



Schéma d'implantation des équipements (canalisation AEP en provenance du chemin de la Gorre)

Eaux pluviales

Du fait de l'éloignement de la zone de la Gorre par rapport aux réseaux de gestion des eaux pluviales présents sur la commune de Roiffieux, la gestion des eaux pluviales sera faite à la parcelle.

4.LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

D'un point de vue paysager, le site est, comme souligné précédemment, sur un point haut formant un plateau qui fait office de jonction entre le vallon du ruisseau de Médet et le vallon du ruisseau de l'Eure. La covisibilité du site est fortement limitée depuis les versants alentour du fait de cette topographie marquée.



Vue sur le chemin d'accès situé au sud de la zone, en provenance du hameau de Lemps



Site vu depuis la partie nord, à proximité du bosquet de la zone forestière



Vue sur le gite actuel, vers l'ouest et la vallée de la Cance

Les habitats légers prévus dans le cadre du projet seront implantés à l'Est du chemin d'accès allant jusqu'à la châtaigneraie (zone bleue sur l'image suivante). Le rideau végétal de la prairie équine située à l'Ouest du chemin permettra une intégration paysagère de ces habitats légers sur la zone.



Vue vers le nord-est de la zone d'implantation des habitats légers

5.L'ACTIVITE AGRICOLE

Le terrain d'étude est actuellement un espace sans activité agricole recensée.



Extrait du Registre Parcellaire Graphique en 2022

Le diagnostic agricole ne met en évidence aucun enjeu agricole sur le secteur.

6.LES RISQUES NATURELS

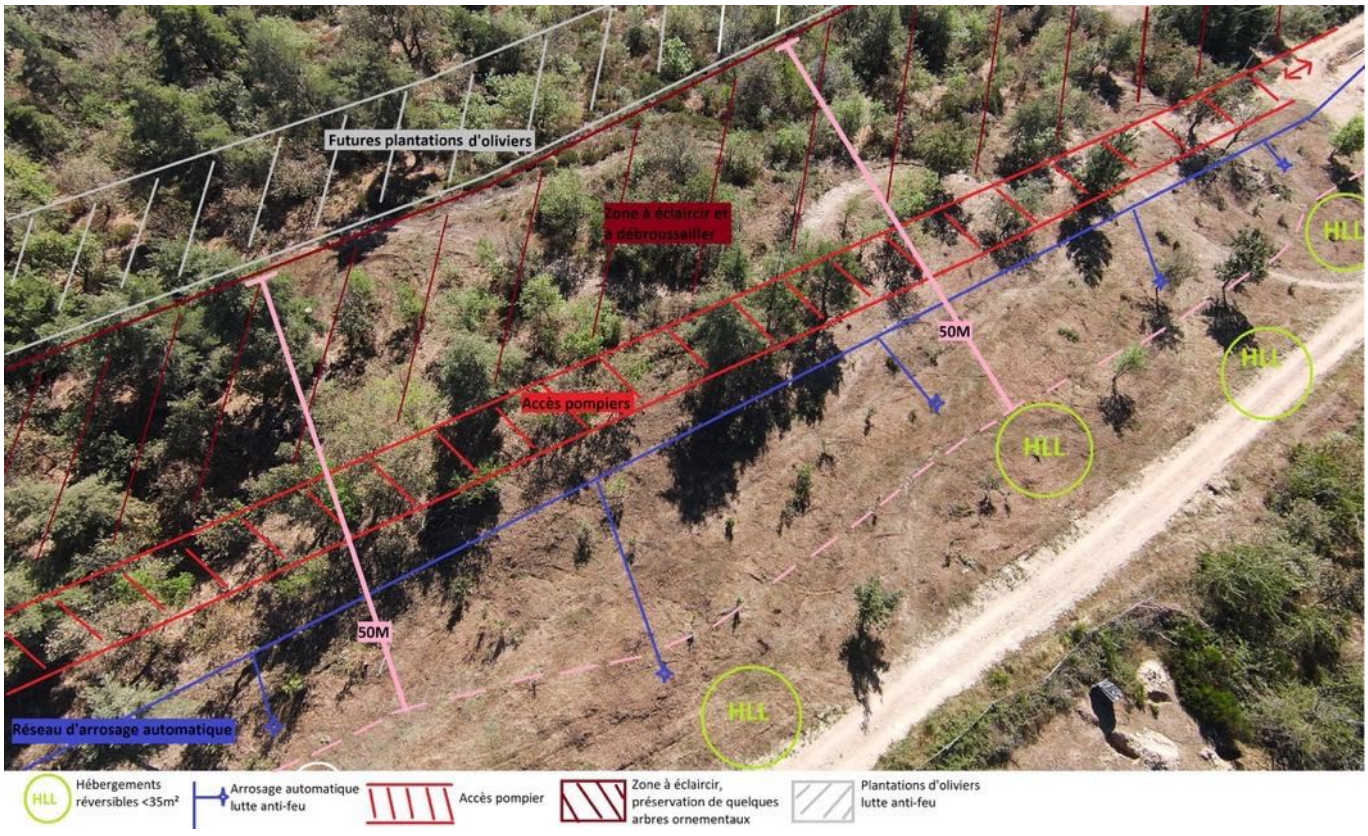
La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation.

Sur le site de projet, le seul risque identifié est le risque « feux de forêt ». Le projet a intégré ce risque dès sa conception. Il a entre autres évolué entre sa 1ère version qui prévoyait des hébergements insolites dans la châtaigneraie et la version finale faisant l'objet de la présente demande. Cela a été le fruit de nombreux échanges avec les services de l'État et le SDIS. Le projet intègre la mise en œuvre de la doctrine départementale en la matière.

Visite du SDIS: 19 septembre 2023

Nous avons pu faire visiter et exposer notre projet à l'un des capitaines du centre de Privas, plusieurs recommandations nous ont été indiquées:

- mise en place d'une DECI en complément de la DFCI déjà présente (cf. RDDECI 2017)
- emplacement des accès pompiers et zone de retournement nous ont été confirmés
- mise en place de systèmes d'arrosage automatiques dans les zones sensibles
- favoriser les essences types chênes, châtaigniers et oliviers aux abords des massifs forestiers à moins de 50 mètres des installations (espacement et élagage des arbres; *cf notice débroussaillage)*
- Suppression total des genêts au sol
- ***Défrichement pas forcement nécessaire si sélection et élagage des arbres de manière à créer des rupture sur la propagation du feu en complément et adéquation avec les massifs rocheux***





De manière générale, au vu des changements climatiques actuels, nous sommes conscients des risques incendie en milieu forestier. Depuis trente ans, une dynamique d'entretien et de débroussaillage des forêts, chemins, pistes est menée afin de prévenir le risque.

Le projet intègre :

- Des réserves d'eau
  - Une réserve incendie DFCI
  - Un réservoir de 45 m3 proche des habitations légères projetées
  - Une piscine de 45 m3
  - Un réseau PE diamètre 32 reliant les réservoirs par système de pompage ou gravitaire (relié à un système d'arrosage automatique)
  - Création d'une DECI (PEI 60 m2/30m2 heure)
  - Création d'un réservoir de 45 m3 à côté des futures installation.

- L'entretien de la forêt
  - Production de bois de chauffage prélevé essentiellement sur des arbres morts
  - Production de bois d'œuvre pour l'autoconstruction
  - Débroussaillage, élagage aux abords des chemins
  - Plantation d'une bande de culture d'olivier entre le massif forestier et la zone d'hébergements

- Signalétique et équipements
  - Panneau lutte incendie (évacuation, recommandation, zone de rassemblement)
  - Extincteurs et détecteurs incendie
  - Réseau d'arrosage automatique sur les zones sensibles (parking, hébergements, installations)

7.LE PROJET

Justification du projet retenu.

Outre la présence d'activités existantes, ce lieu offre aussi une vue à 360° sur des paysages spectaculaires (Vercors, Alpes).

Ce projet qui est le fruit d'une réflexion depuis plusieurs années tournées autour de la prise en compte des enjeux environnementaux et des risques liés à la proximité des massifs forestiers. La disposition des futures installations a été réfléchie en ce sens en s'appuyant sur les réglementations en cours ainsi que l'avis du SDIS qui s'est rendu sur le lieu.

1) Ne pas impacter les tènements agricoles

L'activité économique sera située en dehors des tènements agricoles stratégiques sur le territoire et en complément des activités équines déjà présentes. Les accès aux parcelles agricoles seront préservés ainsi que les espaces pâturés.

Partant d'un terrain pauvre, en pente, rocailleux et faible en rétention d'eau, une agriculture conventionnelle n'a pas sa place ; la réflexion et mise en place du jardin forêt dont les effets commencent à être visibles (augmentation de la biodiversité, abondance des récoltes) est un réel outil pédagogique autour duquel le projet est construit.

2) Limiter la consommation d'espace

Le site du STECAL se situe sur une zone déjà en partie artificialisée par les 2 plateformes et les aménagements (pistes de moto-cross, activités équines, …). Renouveler cet espace permet une plus faible consommation d'ENAF et favorise un développement touristique au bénéfice de tout le territoire.

3) Pérenniser une activité économique

Si aujourd'hui d'un point de vue économique le lieu fonctionne, sa pérennité dépend de la création d'une activité supplémentaire. Implantée depuis 30 ans, les activités du domaine de la Gorre doivent évoluer pour s'adapter à la demande. Les activités en place aujourd'hui ont déjà permis la mise en réseau d'acteurs locaux et impactés l'économie locale. Les porteurs de projet souhaitent agrandir ce réseau et développer les partenariats afin de participer d'une manière plus large à l'économie touristique du nord Ardèche.

4) Limiter les impacts pour l'environnement

Le sol du site étant pauvre, il est d'autant plus pertinent de mettre en place une zone pour valoriser les déchets verts qui serviront à enrichir les sols.

Le projet valorise la matière présente sur place pour régénérer les sols, justifiant ainsi les différentes activités présentes sur le lieu : les chevaux apportent du fumier, le chauffage au bois permet l'entretien des forêts (utilisation du bois mort), les copeaux et sciure sont utilisés en paillage ou composter pour créer de l'engrais, l'entretien des pâtures (débroussaillage, élagage) qui permet également la création de matière organique.

Le projet d'hébergement vise un public sensible à la nature et pour maintenir cette cohérence, une capacité d'accueil maximale de 15 personnes est visée.

5) Limiter les impacts sur le paysage

Le choix des zones à aménager pour le projet s'est fait en fonction de la topographie des sols.

6) Qualité environnementale du projet

Les hébergements seront conçus comme des constructions passives et réversibles.

La gestion de l'eau sur le site est un sujet important, l'activité apportée par le projet et la consommation d'eau (réseau public) qu'elle entraine permettra via le système d'assainissement autonome une augmentation des apports d'eau sur le lieu.

Les bâtiments nécessitant un traitement des eaux seront concentrés à moins de 200 m du réseau d'arrivée d'eau public, afin :

- De limiter l'impact des travaux de raccordement au réseau AEP
- De centraliser le système d'assainissement autonome.
- D'optimiser la récupération des eaux traitées et leur utilisation sur le site (arrosage, réserve incendie supplémentaires). Étant située sur le haut du domaine, cela permettra, par gravité, de redistribuer les eaux sur différentes zones

Actuellement le lieu est également alimenté par une source. Un projet de forage est en cours d'étude.

➔ L'intégration du projet dans le site sera encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation présentée plus loin.

Parti d'aménagement

La nature du projet vise à créer une nouvelle activité : proposer des stages en lien avec la nature dans des habitats écologiques auto-construits.

Ce projet nécessite créer des hébergements, atypiques, originaux, **permettant d'accompagner le développement touristique du lieu (réponse à la demande et nouvelles activités en lien avec la nature).** L'idée d'accueillir des séjours de courte durée dans des habitats natures est cohérente avec l'envie de proposer une réelle immersion dans le cadre naturel ardéchois.

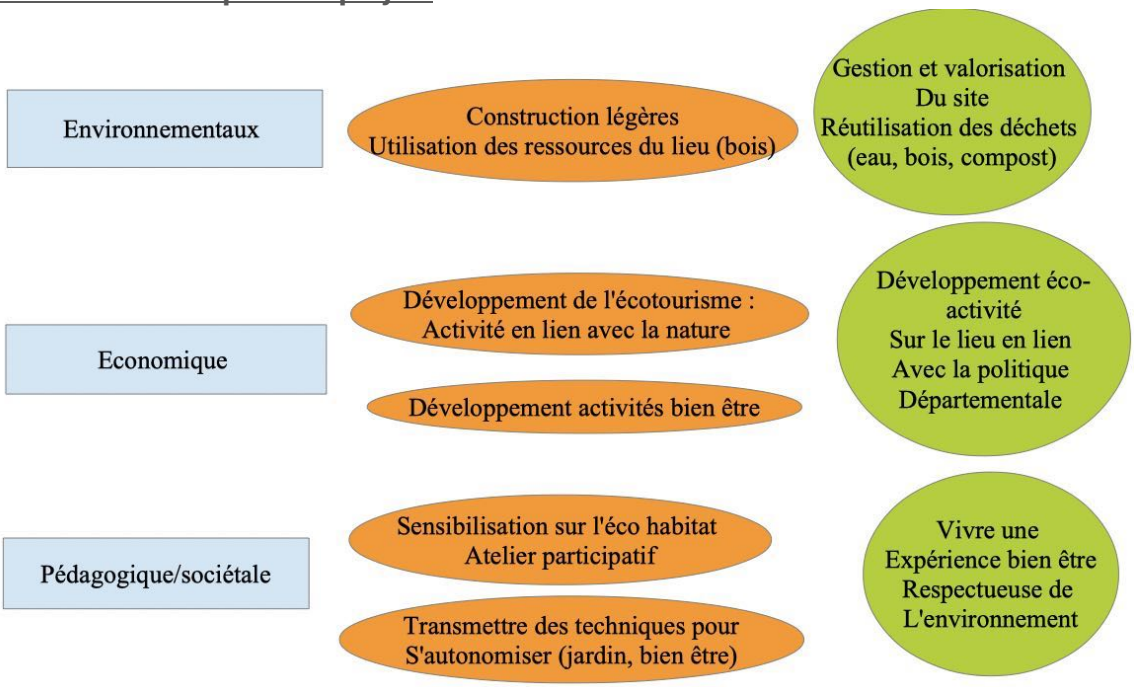
Dans cette optique, les futures constructions devront limiter au maximum leur empreinte environnementale :

- De manière générale, les espaces artificialisés sont des espaces rocailleux, non arborés sur un sol pauvre et sans enjeu agricole.
- Des habitats sur des fondations légères ou des châssis mobiles.
- L'utilisation au maximum des matériaux produits sur le site (bois, remblais…).
- L'intérieur des habitats sera simple, toilettes sèches, mobilisation des énergies renouvelables (solaire)
- Une capacité d'accueil limitée à 5 habitats insolites et un maximum de 15 personnes.

La prise en compte de l'impact de la fréquentation humaine sur le site est aussi au cœur du projet avec :

- Une gestion durable de la ressource en eau. Une fois filtrée, celle-ci sera réutilisée pour optimiser les ressources du lieu.
- Un entretien des espaces autour des habitats et activités humaines (débroussaillage régulier),
- Maintien d'espaces au sein du site pour le développement de niches écologiques : tas de bois, ronciers, déchets végétaux pour favoriser la vie sur le sol et aider à la régénération des sols.

Synthèse des différents aspects du projet :



En somme, le projet est une occasion d'améliorer l'offre proposée sur le thème de l'éco-tourisme.

Emplacement des installations - Critère de choix



Accès pompier, voies de dégagement et zone de rassemblement

Cet **emplacement** semble le plus pertinent en terme de **sécurité** en cas d'**évacuation** (entrée du domaine). La voie permet à un véhicule de secours d'**accéder facilement aux installations**, faible dénivelé et **zone de retournement.** De plus, une DFCI (citerne) se situe à quelques mètres.

Nature des sols

La **topographie de cet espace est rocheuse.** Aucune activité agricole ou forestière n'est possible de part la pauvreté de son sol. Le **massif forestier à proximité** est essentiellement peuplé de **chênes très dispersés.** Cet espace **débroussaillé et entretenu** en fait une **zone à faible risque**

Optimisation des Voiries et Réseaux Divers (VRD)

La nature du sol (rocheux) sur le domaine, nous incite à **minimiser les travaux de VRD.** C'est pourquoi nous avons choisi cet emplacement à **proximité du réseau public** (eau/éléctricité)

Accès Pompier
Zone de rassemblement
réservoirs d'eau
Réseau PE reliant les différents réservoirs
Réseau arrosage automatique
Source et forage
Réseau public (eau)
Zone débroussaillée et à finir de défricher
Parking
HLL <35 M²
Equipements sportifs
Jardin forêt
Equipement sportif
Prairie équine
Equipements équestres
Prairie équine
Prairie équine
Prairie équine
Prairie équine
Jardin forêt
Châtaigneraie
Zone de retournement

Programme

Installations existantes, en cours ou en projet

01. Équipements touristique

Sanitaires : *(Non existant)*
- 6 blocs complets dans un seul bâtiment
- Dalle béton
- Ossature bois/bardage
- Couverture tuile romane
- Connectés aux réseaux publics + fosse septique
- Dimensions : 50m²

Hébergements : *(Non existant)*
- 5 Hébergements mobiles (type roulotte)
- Ossature bois /bardage
- Terrasse bois 20m²
- Couverture bardeau (tuile bois)
- Non connectés aux réseaux publics
- Énergie solaire
- Dimensions : >35m²

Cuisine commune : *(Non existant)*
- Dalle béton
- Ossature bois /bardage
- Couverture tuile romane
- Connectée au réseaux publics + fosse septique
- Dimensions : 50m²

Piscine couverte : *(existant)*
- Construction béton / liner
- Dimensions : 4m x 10m

Dôme géodésique : *(existant)*
- Construction légère (sans fondation)
- Ossature bois + bâche norme CTS
- Dimensions : 30m²

Parkings : *(existant)*
- Surface : 400m²

02. Équipements du domaine

Atelier : *(Non existant)*
- Semi enterré
- Construction béton
- Parement pierre et vitre sur face visible
- Toit terrasse
- Connecté aux réseaux publics
- Dimensions : 90m²

Atelier mécanique : (existant)
- Surface : 20m²
- ossature bois /pierres

Jardin forêt : (existant)
- Surface: 1 hectare
- 180 arbres et fruitiers

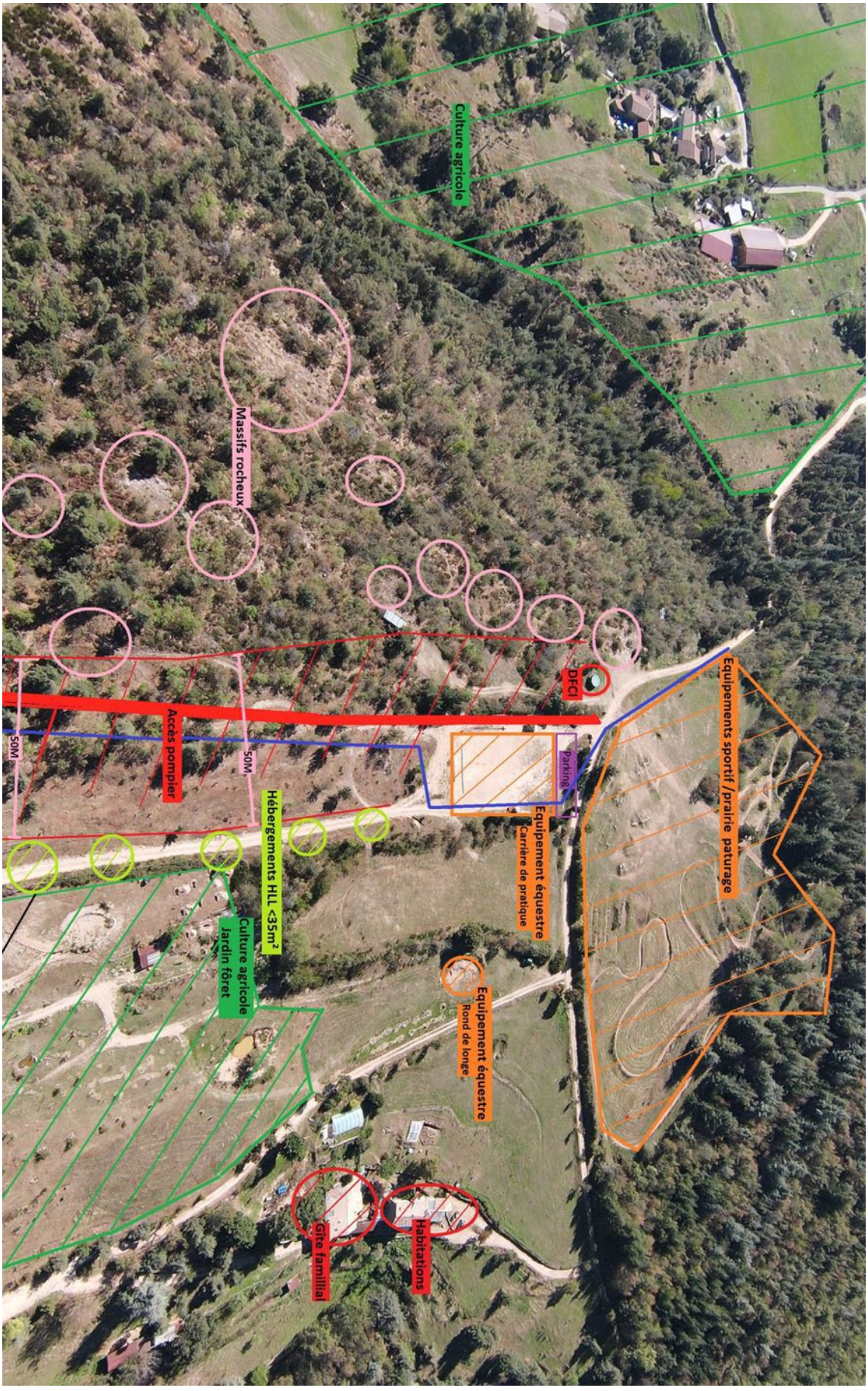
Carrière équestre : *(En cours de réalisation)*
- Sol naturel (sable ou copeaux)
- Dimensions : 50m x 30m

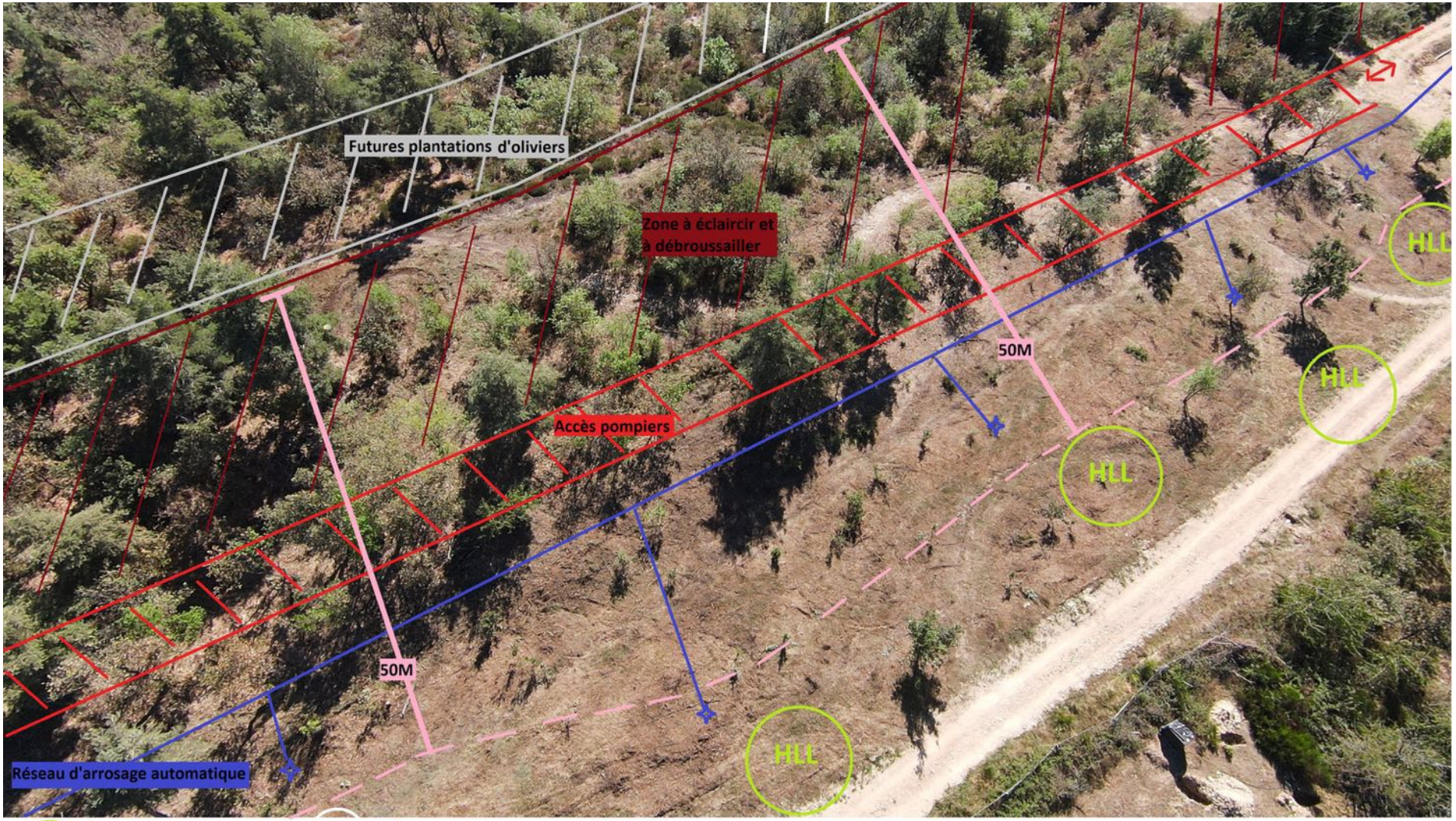
Rond de longe équestre : *(En cours de réalisation)*
- Sol naturel (sable ou copeaux)
- Dimensions : 15m de diamètre

Châtaigneraie : (existant)
- Surface 0,5 hectare

Serres maraichères : (existant)
- Une serre semi enterrée de 15m²
- Une serre hors sol de 12m²

Zooms sur la défense « feux de forêt »




Futures plantations d'oliviers
Zone à éclaircir et à débroussailler
Accès pompiers
Réseau d'arrosage automatique
50M
50M
HLL
HLL
HLL
HLL
HLL
Hébergements réversibles <35m²
Arrosage automatique lutte anti-feu
Accès pompier
Zone à éclaircir, préservation de quelques arbres ornementaux
Plantations d'oliviers lutte anti-feu

Nos hébergements *annexe (p17)*

Atypiques et éco-responsables

Des hébergements pensés comme des constructions passives et réversibles.



Toutes nos installations touristiques sont pensées de manière réversible.

Habitat léger de type roulotte

Création de 5 logements atypiques qui s'intègreront dans le paysage avec une **faible emprise au sol** (25M²)

Construction locale

-**Valorisation de la ressource bois** du domaine (scierie mobile)
-**auto-construction**
-**entreprises locales**

Construction mobile

Ce choix de construction nous semble pertinent :

- Il limite l'impact environnemental par l'**absence de travaux lourd** (vrd/fondations).
- Il permet également la **construction en atelier**.

Capacité d'accueil du pôle tourisme et nature : 15 personnes

Les équipements

Collectifs et groupés

Faible impact des travaux et risques incendies limités



01 **Locaux communs**

Permet de **limiter l'impact des VRD** (Réseaux) sur le sol **et les risques incendies** (concentration des équipements de cuisson au même endroit).



02 **Les sanitaires**

Un bloc sanitaire commun permet d'**optimiser le système de phytoépuration**



01 **Atelier (semi-enterré)**

Permet la maintenance des équipements et du matériel du domaine, Ainsi que l'**auto-construction** partielle **des hébergements.**

Illustrations du projet









"Des habitats réversible"

- Des habitats à faible impact sur l'environnement. Construit sur châssis et n'étant pas relier au réseaux, leurs installation ne nécessitera pas de travaux lourd.
- Ils seront équipé d'un système de production électrique solaire et d'un réservoir pour les eaux usées (uniquement un lavabo). Parties communes à proximité
- Construit sur le principe d'habitation passive (VMC double flux, classe énergie de type A

Nous favorisons au maximum les constructions "pierre sèche" en accord avec le patrimoine local déjà existante.



*Transformation du bois du domaine
*Production de bois de construction



*Débroussaillage du domaine
*Production de matière organique
*amendement des sols



8.LE PROJET TRADUIT AU PLUiH

Principes règlementaires

Pour donner une constructibilité limitée au secteur et encadrer spécifiquement les possibilités de construction, il a été choisi de mettre en place un STECAL, secteur de taille et capacité d'accueil limité.

Ce STECAL AS1 est implanté en zone Agricole "A" et suit donc le règlement de la zone A ; toutefois des dispositions particulières pour ce STECAL ont été déterminées.

Le STECAL couvre 1,20 ha.

De plus, la commune souhaite encadrer précisément les conditions d'urbanisation du secteur pour tenir compte des enjeux paysagers et écologiques. Ainsi, il a été retenu de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le règlement du STECAL et l'OAP correspondante permettront d'assurer la gestion :

- des dessertes et des accès de la zone ;
- de l'insertion et de la qualité paysagère du site ;
- des formes urbaines et de leur intégration dans l'environnement ;
- des zones humides et la nécessaire compensation de leur destruction partielle.

Traduction dans le règlement graphique

Dans le règlement graphique, le secteur de projet :

- est classé en zone A car il appartient à un vaste ensemble agricole ouvert,
- fait l'objet d'un STECAL, identifié comme AS1 au règlement graphique,
- est repéré avec une trame indiquant la mise en place d'une OAP.

Pour mémoire, les STECAL sont encadrés par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

> Article L151-13 (Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018)
>
> *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*
>
> *1° Des constructions ;*
>
> *2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
>
> *3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*
>
> *Il précise les conditions de **hauteur**, **d'implantation** et de **densité** des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*
>
> *Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*
>
> *Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*
>
> *Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

Traduction dans le règlement écrit

Articles	Règles	Justifications
En tête de zone	La zone A se compose des secteurs :	La création d'un STECAL est la solution réglementaire la plus adaptée à une

	(…) • **AS** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées	constructibilité limitée, encadrée et restreinte dans son emprise foncière.
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**	Dans le **secteur AS1** - Se référer complémentairement à l'OAP sectorielle. Notamment, les règles de volumétries sont directement cadrées par l'OAP. - Sont uniquement autorisées, sous réserve des dispositions de l'OAP, les sous-destinations suivantes : o Exploitation agricole o Activités de services où s'effectue l'accueil du public o Autres hébergements touristiques - Rappel, l'urbanisation du site est conditionnée au respect préalable de l'OAP « risque incendie »	La nature du projet et son ambition (y compris au niveau de la gestion) trouvent une traduction plus complète et plus lisible dans une OAP, plutôt que dans le simple règlement. De plus, il est bien rappelé que la mise en œuvre de l'OAP « risque feux de forêt" (reprenant l'esprit de la doctrine départementale en la matière) est nécessaire avant l'accueil touristique.
MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	Non réglementé	Le STECAL n'est pas concerné par cet article.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU VOIES PUBLIQUES	Le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport au domaine public est imposé.	Le STECAL reprend la règle générale d'implantation vis-à-vis du domaine public.
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	Les constructions, y compris les parties enterrées, sont implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur la plus élevée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction, sans être inférieure à **3 m.**	Le STECAL reprend la règle générale d'implantation vis-à-vis des limites sépératives.
IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	Non réglementé	Il n'y a pas lieu d'encadrer l'implantation des constructions sur une même propriété. L'enjeu du site est d'optimiser le projet par rapport aux contraintes d'exploitation, aux zones humides et à la topographie des lieux.
HAUTEUR	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6 m par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux.	La règle de hauteur est spécifiquement prévue pour le Stecal. Le projet prévoit une insertion dans la pente et une partie des bâtiments sera enterrée afin de limiter

		l'impact visuel. La hauteur correspond à un niveau de plain-pied et la toiture.
EMPRISE AU SOL	L'emprise au sol totale n'est pas règlementée, mais est cadrée via l'OAP	
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	Se référer à l'OAP	
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS	Se référer à l'OAP	Cela permet d'obliger à limiter l'imperméabilisation du sol en dehors de l'emprise au sol des bâtiments qui couvriront une surface importante. Il n'a pas été fixé de coefficient de biotope par surface pour les STECAL.
PLANTATION	Sans objet	
STATIONNEMENT	en fonction des besoins	Le projet devra démontrer que les places envisagées sont suffisantes au regard du nombre d'employés et de la fréquentation du site.
DESSERTE	Cf règles de la zone A.	
RÉSEAUX	Cf règles de la zone A. - Raccordement au réseau AEP - Assainissement autonome - Gestion des eaux pluviales à la parcelle	

Une OAP complète le règlement.

9.LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE FIXÉS PAR UNE OAP

La création du STECAL nécessite la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation ; elle a été établie à partir des éléments de diagnostic à prendre en compte ou préserver et du projet en phase esquisse établi par le porteur de projet. L'OAP permet de garantir, en complément du règlement écrit et graphique, la cohérence entre les attentes de la collectivité et le respect du projet qui a conduit à solliciter la présente demande.

Du fait de la sensibilité du site et afin d'en garantir la fonctionnalité, la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour :

- Spatialiser les prescriptions du règlement,
- Préciser les objectifs et orientations d'aménagement du STECAL, notamment sur :
  - La prise en compte des enjeux environnementaux
  - Les principes de composition paysagère
  - Les principes de gestion des mobilités
  - Les principes de composition bâtie
  - La prise en compte du risque « feux de forêt »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - La capacité d'accueil du site sera limitée à 15 personnes.

  - Réalisation d'équipements touristiques sur la plateforme artificialisée au nord du site
    - Sanitaires communs pour optimiser le système de phytoépuration
      - 6 blocs complets dans un seul bâtiment sur un niveau
      - Ossature bois/bardage
      - Couverture tuile romane
      - Connectés aux réseaux publics + fosse sceptique
      - Emprise au sol maximum : 50 m2

    - Cuisine commune pour limiter l'impact des VRD sur le sol et les risques incendie (concentration des équipements de cuisson au même endroit)
      - Un niveau
      - Ossature bois/bardage
      - Couverture tuile romane
      - Connectés aux réseaux publics + fosse sceptique
      - Emprise au sol maximum : 50 m2

    - Atelier semi-enterré pour la maintenance des équipements et du matériel du domaine, ainsi que pour l'autoconstruction partielle des hébergements
      - Construction béton sur un niveau
      - Parement pierre et vitre sur face visible pour assurer sa bonne intégration
      - Toit terrasse
      - Connectés aux réseaux publics
      - Emprise au sol maximum : 90 m2

  - Implantation de 5 hébergements mobiles (type roulotte) sur un secteur à moindre risque, une fois le défrichement de 50 m réalisé
    - Ossature bois/bardage
    - Couverture bardeau (tuiles bois)
    - Emprise au sol maximum : 35 m2 par hébergement
    - Terrasse bois de 20 m2
    - équipés d'un système de production d'énergie solaire et d'un réservoir pour les eaux usées (uniquement un lavabo).
    - Non connecté aux réseaux (mutualisés dans les espaces commun)

- Accès, déplacement et stationnement
  - Parking existant sera mobilisé en entrée du site

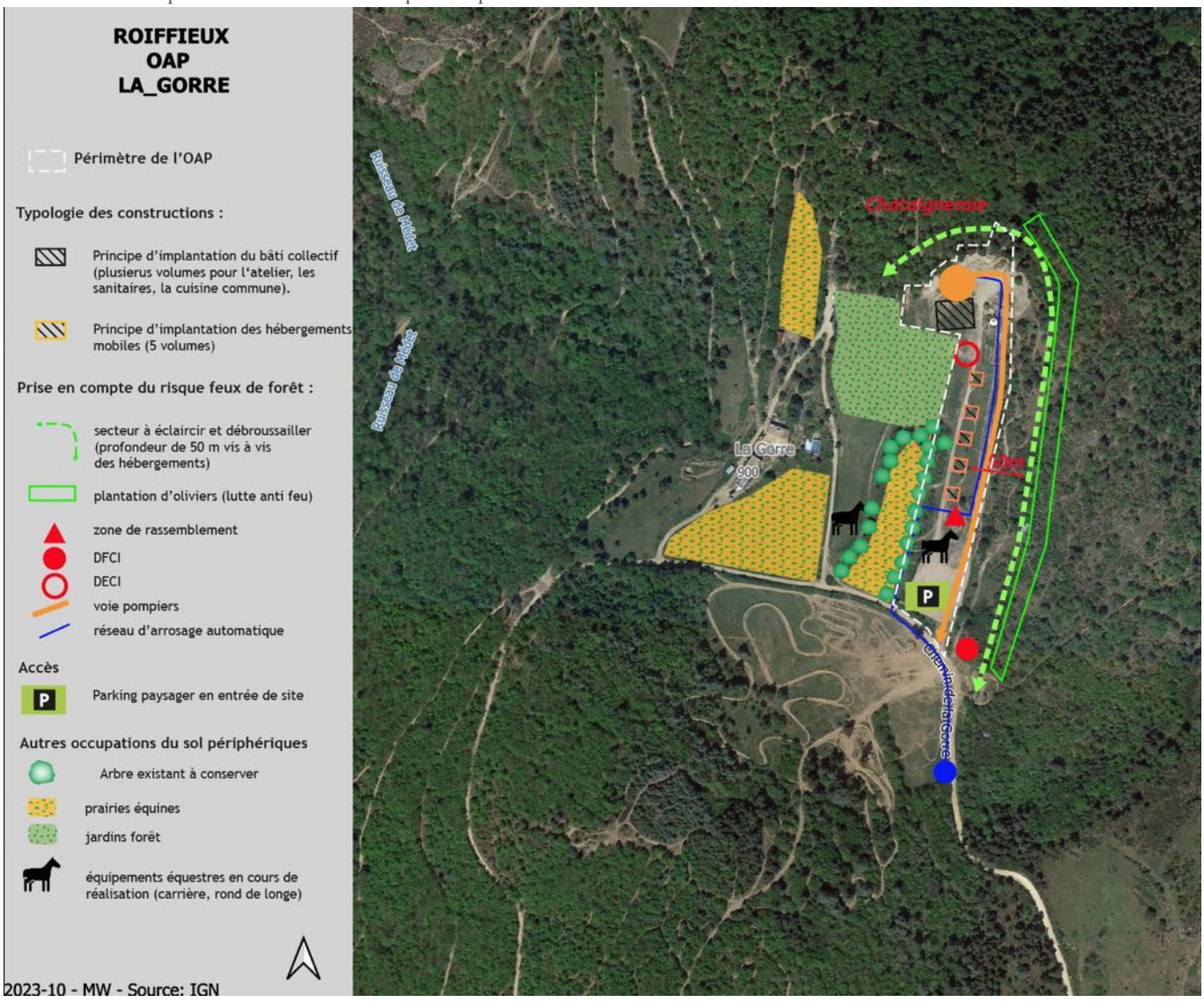
- Prise en compte du risque feux de forêt

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Les hébergements seront construits sur chassis et n'étant pas reliés aux réseaux, leur installation ne nécessitera pas de travaux lourds.

- Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux
  - Un accès pompiers sera réalisé sur la frange Est du site, acompagné par un réseau d'arrosage automatique.
  - Un défrichement sera assuré pour respecter une distance de 50 m des constructions vis-à-vis de la forêt
  - Un point de rassemblement sera prévu en entrée de site.
  - Les équipements DECI seront renforcés
  - Des plantations d'oliviers seront prévues après la zone de défrichement pour servir de barrière anti feu.

Modalités d'urbanisation

- Mise en œuvre préalable de l'OAP thématique « risque feux de forêt »



10.COMPATIBILITE AVEC LE RESPECT DES OBJECTIFS DE LA LOI MONTAGNE

En application de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme, le présent rapport doit montrer que l'urbanisation projetée **est compatible** avec le respect des objectifs de **protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** ainsi qu'avec la **protection contre les risques naturels**.

Impacts du projet sur les terres agricoles, pastorales et forestières

Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche ne considère pas le site comme étant dédié à l'agriculture. Au-delà de cet état de fait, il n'est pas non plus recensé comme terre agricole dans le cadre du RGP 2022.

Étant donnée la composition des lieux, l'implantation d'habitats légers et bâtiments communs sur le site n'interfèrera pas avec les chemins d'accès à des terrains agricoles ou forestiers.

Les activités agricoles des propriétaires du site (jardin forêt, activité maraichère, châtaigneraie) ne seront pas impactées par l'implantation des habitats légers et bâtiments communs.

De plus, l'impact du projet sur les espaces forestiers sera limité au débroussaillage requis pour la prise en compte du risque feu de forêt (visite du SDIS 07 le 19/09/2023), ne nécessitant aucun défrichement.

Impacts du projet sur le paysage

Le site est entouré d'un écrin végétal et occupe une position dominante, sur un plateau entre deux vallées. Cette implantation est en recul par rapport aux voies principales de circulation, il n'est pas très exposé à la vue. Les constructions futures seront visibles à partir du versant opposé à l'ouest et depuis la ligne de crête au sud où se trouvent des chemins forestiers et de randonnée.

La végétation présente sur la prairie équine à l'ouest du chemin d'accès et la nature des habitats légers (en bois) permettra de limiter l'impact paysager.

Impacts du projet sur l'environnement

1. Les effets sur les milieux naturels

La zone de la Gorre n'est pas concernée par des protections réglementaires ou des inventaires des espaces naturels (ZNIEFF), ni par l'inventaire des zones humides départemental. La zone de la Gorre s'inscrit dans le périmètre de l'ENS (Espace Naturel Sensible) « Hautes vallées de la Cance et de l'Ay ».

La zone Natura 2000 la plus proche se trouve à 9.8 km à l'est, il s'agit de la ZSC « Affluents rive droite du Rhône » (FR8201663).

Le diagnostic naturaliste réalisé par le bureau d'étude Naturae en 2022 fait part d'une très bonne fonctionnalité écologique liée à la présence des boisements à proximité et sur la STECAL. L'enjeu principal sera de limiter les impacts sur ces milieux, notamment grâce à des mesures issues de la séquence ERC telles que :

- L'adaptation du calendrier des travaux (MR01) ;
- En limitant la pollution lumineuse (MR02) ;
- En limitant la prolifération des espèces exotiques envahissantes (MR03) ;
- En installant des clôtures perméables à la petite faune (MR06).

2. Les effets sur le relief et la topographie

La zone de la Gorre reposant sur un substrat rocheux, le projet d'aménagement a pris en compte cette contrainte afin de limiter les terrassements et travaux de VRD. De fait, le terrain ne sera remanié que très localement afin de permettre l'implantation des habitats légers et les bâtiments communs.

3. Les effets sur les risques naturels

Bien que la commune de Roiffieux soit dotée d'un PPR Inondation, seul le risque incendie est identifié sur le site de projet.

Le projet a intégré ce risque dès sa conception. Il a entre autres évolué entre sa 1ère version qui prévoyait des hébergements insolites dans la châtaigneraie et la version finale faisant l'objet de la présente demande. Cela a été le fruit de nombreux échanges avec les services de l'État et le SDIS. Le projet a intégré les prescriptions du RDDECI 07 (accès pompiers, système d'arrosage, préconisation sur les essences d'arbres à planter en interface des massifs forestiers).

Impacts du projet sur la desserte

L'accès à la zone d'étude se fait depuis le chemin de la Gorre située en sortie ouest du hameau de Lemps, lui-même situé à 3.9 km du centre de Roiffieux. Le projet prévoit l'accueil au maximum de 15 personnes sur la zone, le trafic généré ne sera pas de nature à engendrer des congestions sur le réseau communal.

11.CONCLUSION

L'implantation de ce STECAL en faveur de la diversification touristique correspond à une volonté communautaire et municipale.

Le dimensionnement mesuré du projet assure une bonne prise en compte des enjeux d'accessibilités et pression sur les ressources.

Son impact environnemental est réduit, car mené sur une surface déjà anthropisée permettant de préserver les espaces agricoles à enjeux par ailleurs sur le territoire.

Le projet de qualité qui y est envisagé est à la hauteur des caractéristiques mises en évidence dans le diagnostic. Les documents présentés soulignent l'implication du porteur de projet dans la démarche.

Respectueux du site, avec une prise en compte des risques, une maîtrise des densités et diverses prescriptions sur l'aspect extérieur des construction (ossature bois, caractère mobile des hébergements, …) qui permettent le maintien des éléments marquants du paysage local, la création du STECAL offre un potentiel de développement économique structuré pour le territoire communal.

Ce projet permettra donc de consolider le développement touristique du territoire et s'inscrit dans les choix politiques du futur PLUiH, avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, agricoles et paysagers.

La préservation des sites et des paysages est assurée puisque :

- **Le secteur présente des enjeux liés au risque dont le projet tient compte**
- **Le projet assure une faible pression sur les ressources et les sols, via son parti pris d'aménagement.**

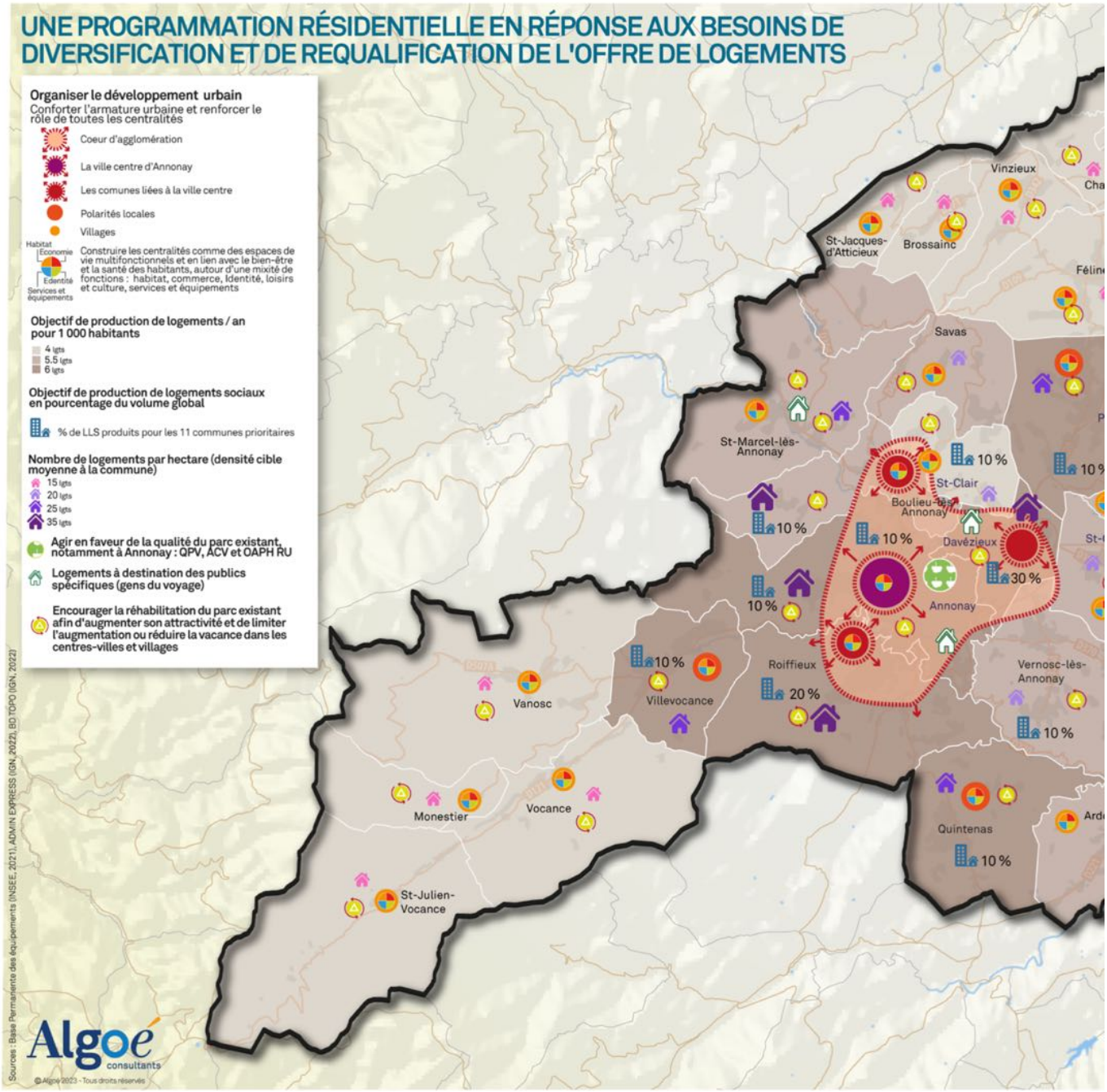
« EXTENSION DE LA ZAE DES CLUZEAUX » – COMMUNE DE ROIFFIEUX

PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE

1. Contexte général

Roiffieux compte environ 2 724 habitants (Insee 2020).

Il s'agit d'une commune du cœur d'agglomération d'Annonay Rhône Agglo



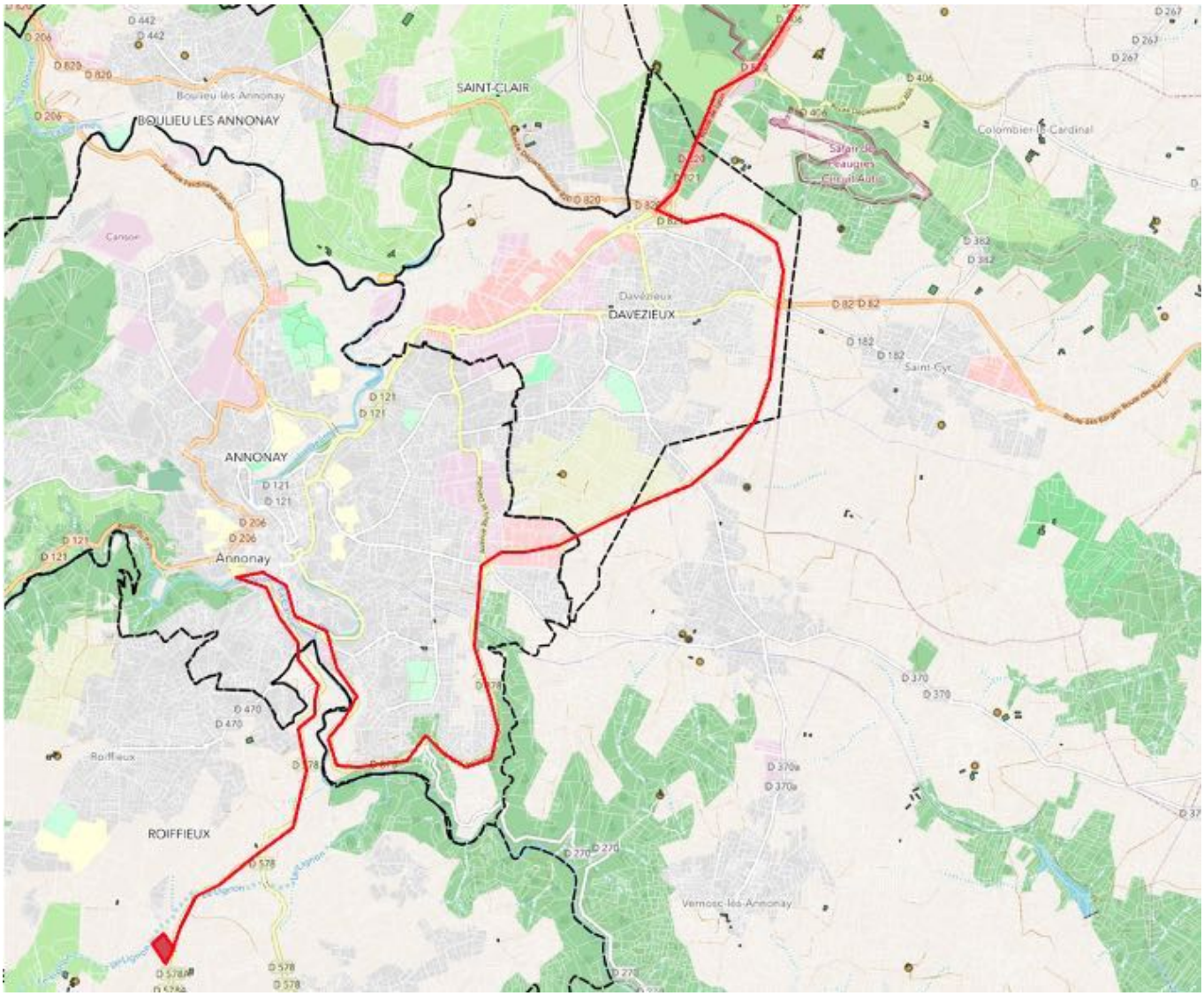
Il s'agit aussi d'une commune « active », avec environ 1 216 actifs en 2020.

En revanche, la commune ne dispose que de 482 emplois, soit un indicateur de concentration d'emploi de 42,2 (contre 227,3 à Davezieux, 46,5 à Boulieu-lès-Annonay).

La commune est concernée par la loi Montagne.

2. L'accessibilité sur le territoire

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité au grand territoire, avec la RD878, qui place le site de projet faisant l'objet de la présente étude à 11,50 km de l'entrée de Davezieux et à 24 kms de l'A7 (Charnas).



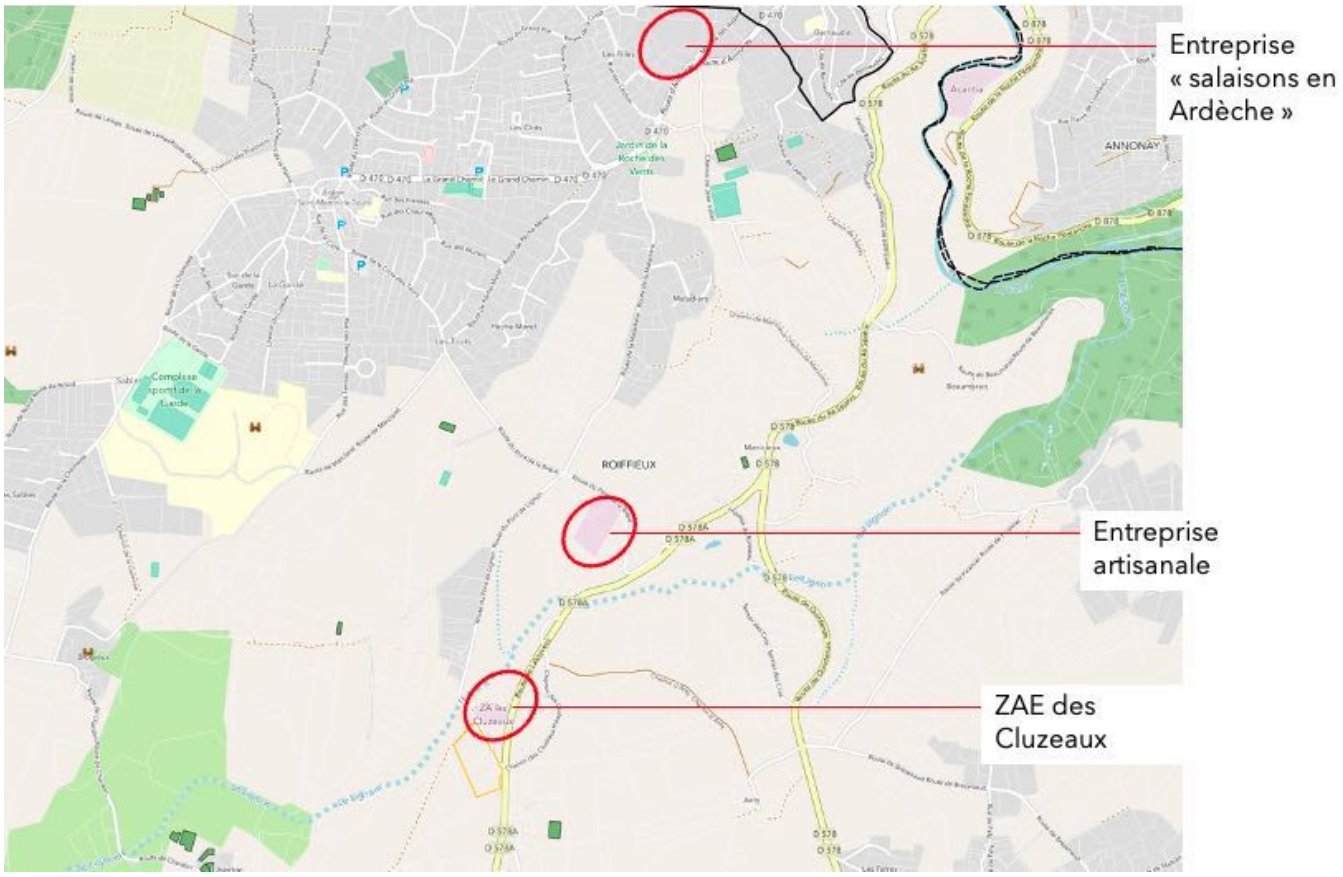
Carte de desserte du secteur de projet

Le site de projet est aussi facilement relié au centre urbain de Roiffieux (environ 1,50 km), via la route du Pont de la Bique.

3. Le contexte économique

La commune compte 120 établissements représentant presque l'ensemble des secteurs d'activités (excepté les activités financières et d'assurances). Les domaines de la construction, du commerce/activités de transport/hébergement/restauration sont bien représentés. Cela s'explique notamment par la présence de l'entreprise « LC Salaisons en Ardèche », imbriquée dans l'enveloppe urbaine du village.

À noter ici que la commune ne dispose plus aujourd'hui de foncier non bâti pour l'accueil d'entreprises sur son territoire et ne peut plus répondre aux besoins des artisans locaux.



Les administrations publiques, enseignement, santé représentent de nombreux établissements, notamment aux écoles et services à la personne.

4. Le Paysage

Le site, d'une superficie d'environ 1,20 ha, est peu accidenté, dans le prolongement de la ZAE existante, de l'autre côté de la route du Pont de Lignon. Aujourd'hui, le site accueille les usages suivants : prairie agricole.



Vue sur le site

La pente est globalement régulière, avec un point haut sur la frange ouest du site.

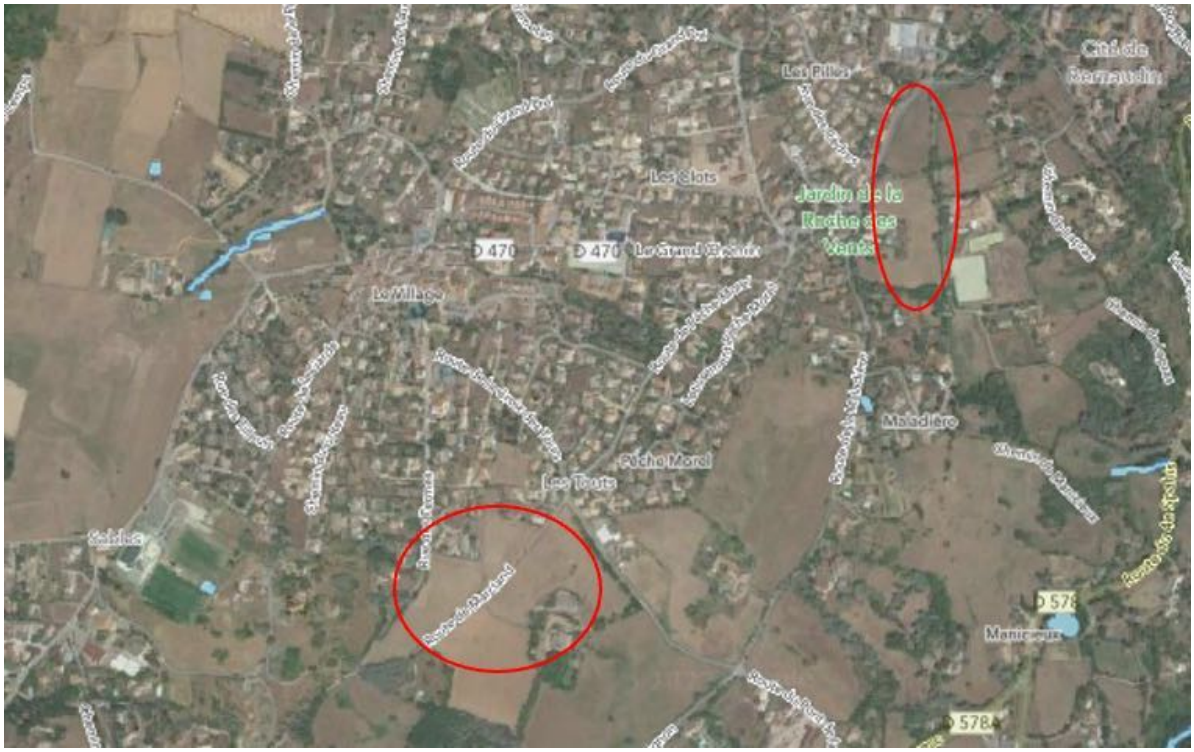


5. Le contexte réglementaire

La commune dispose d'un PLU approuvé le 30 janvier 2007.

L'élaboration du PLUiH est l'occasion de repenser le développement communal, dans l'optique de privilégier le confortement du centre-bourg et limiter l'impact du développement sur les zones agricoles et naturelles.

Ce parti d'urbanisme a permis de préserver de nombreux terrains agricoles aujourd'hui classés constructibles au PLU communal :

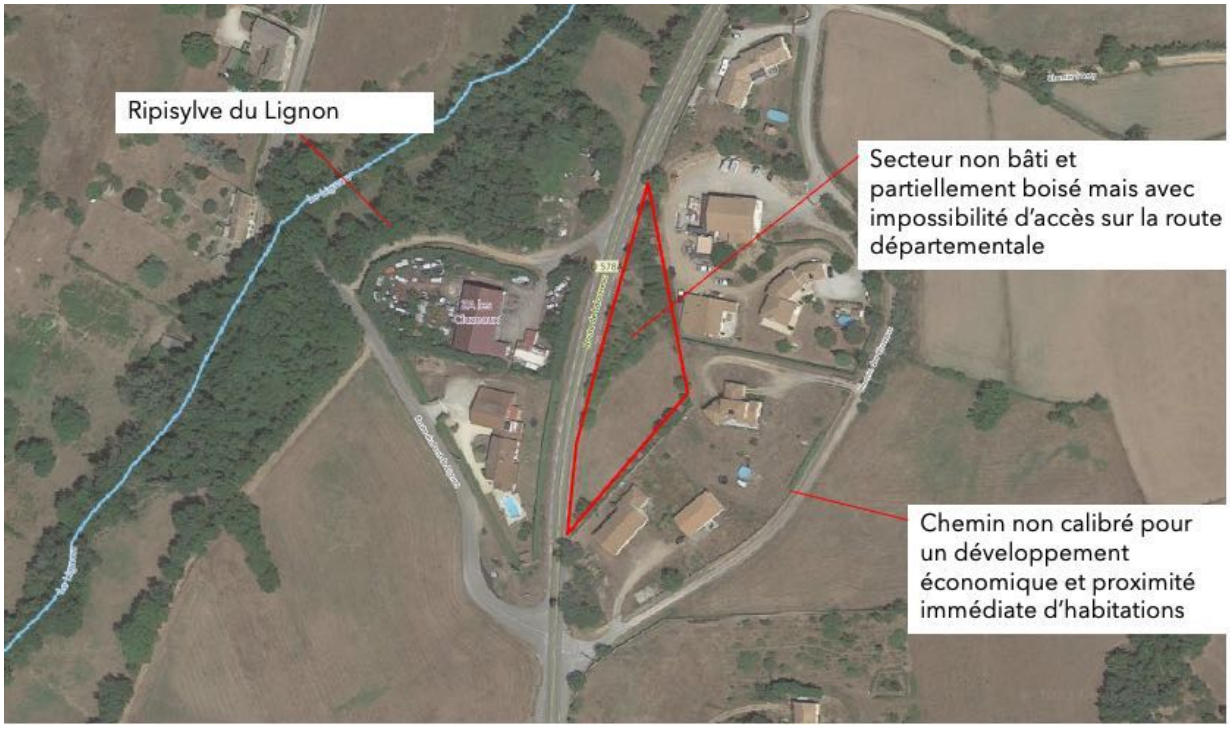


Franges du village reclassées en zone agricole pour maintenir la fonctionnalité des grands tènements agricoles

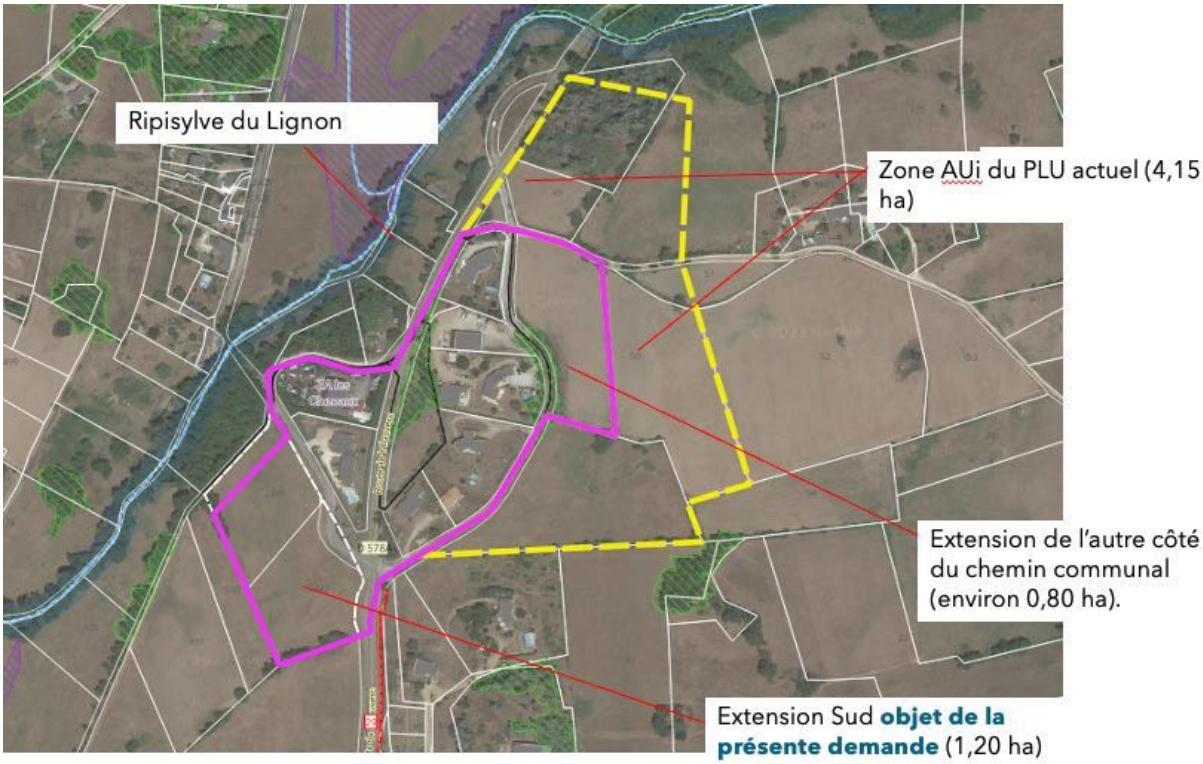
6. Le contexte propre au secteur des Cluzeaux

La ZAE des Cluzeaux est aujourd'hui totalement remplie et sans possibilité d'extension en continuité, puisque ceinturée par des barrières artificielles (routes) ou naturelles (ripisylve du Lignon).

Des différentes possibilités d'extension, celle faisant l'objet de la présente demande parait la moins impactante en termes de nuisances (vis-à-vis des habitations existantes), et la plus sécurisée (accès sur une voie communale).



De plus, il convient de noter que le site visé par la présente demande est déjà classé en zone UI, sans OAP pour cadrer et assurer la prise en compte des enjeux paysagers :



2.UNE DEMANDE QUI S'INSCRIT DANS LES OBJECTIFS DU PLUiH

Une volonté déjà traduite dans les objectifs économiques motivant la prescription de l'élaboration du PLUiH

Les objectifs économiques évoqués en 2017 sont notamment :

- Améliorer la qualité des sites de proximité existants et conforter leur rôle tout en réduisant au maximum les impacts sur l'environnement et l'habitat.

Un diagnostic qui met en évidence le besoin

Annonay et Davézieux sont les principaux lieux d'emplois et ils concentrent la majeure partie des zones d'activités. Ces deux communes comptent 202 hectares de foncier économique occupés sur les 358 hectares d'Annonay Rhône Agglo. Les disponibilités au sein de ce cœur d'agglomération ou à proximité directe sont aujourd'hui très rares.

Le maintien du tissu d'emploi, notamment industriel, à proximité du cœur d'agglomération est un enjeu important. En effet, une part importante de la main-d'œuvre de ces entreprises réside au sein ou à proximité de ce cœur d'agglomération.

Le PADD affirme ces orientations

L'axe 2 « Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoirs-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir » prévoit notamment concernant l'artisanat :

- **Orientation n°15 / prioriser la densification des sites actuels et prévoir des possibilités d'extension modérées**

Le site des Cluzeaux est identifié comme étant une zone locale, destinée à compéter le maillage économique au plus près des secteurs de confortement de l'habitat et ainsi limiter les déplacements.

Ainsi, le projet de PLUiH vient revoir le dimensionnement de ce secteur, notamment en reclassant la zone AUi de 4,15 ha (au PLU communal) en zone agricole, ainsi que l'extension Nord en zone agricole également (environ 0,80 ha).

- **Orientation n°16 / concentrer l'implantation des activités générant des nuisances (bruits, odeurs, trafic routier, …) dans les zones d'activités qui ne sont pas à proximité des riverains**

Le site des Cluzeaux accueille déjà des activités, et le choix de l'extension au sud est le plus éloigné des habitations existantes.

3.LE SITE DU PROJET (1,20 ha en discontinuité)

Le site dans son environnement immédiat

Ce site est aujourd'hui pâturé, mais le contexte agricole a fortement évolué ces 20-30 dernières années avec un développement urbain « au coup par coup ».



Photo aérienne du service remonter le temps de l'IGN avec les photos aériennes de 2000 témoignant du développement récent du secteur

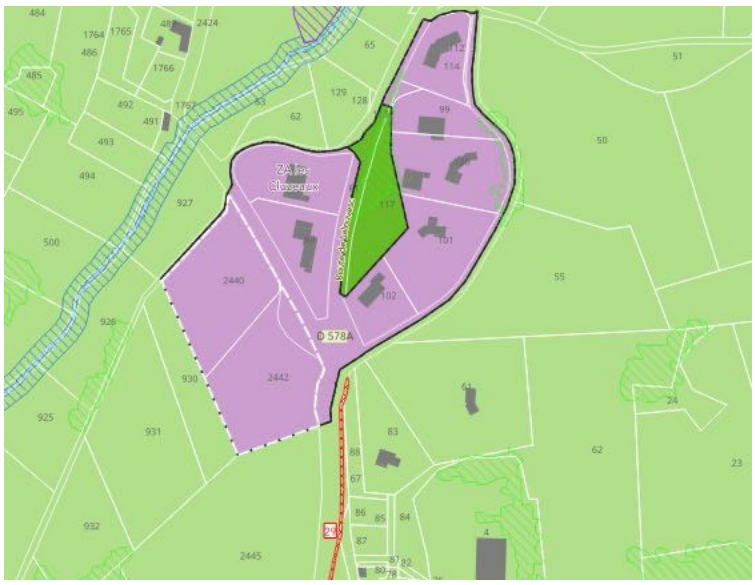
Une trame arborée et bocagère vient en partie border le site.





Le site dans son contexte réglementaire

Le site sera classé en zone UI au PLUiH. Il est prévu que le terrain de projet fasse l'objet d'une OAP garantissant la bonne prise en compte des enjeux soulevés par cette étude.



Projet de PLUiH sur la zone d'étude

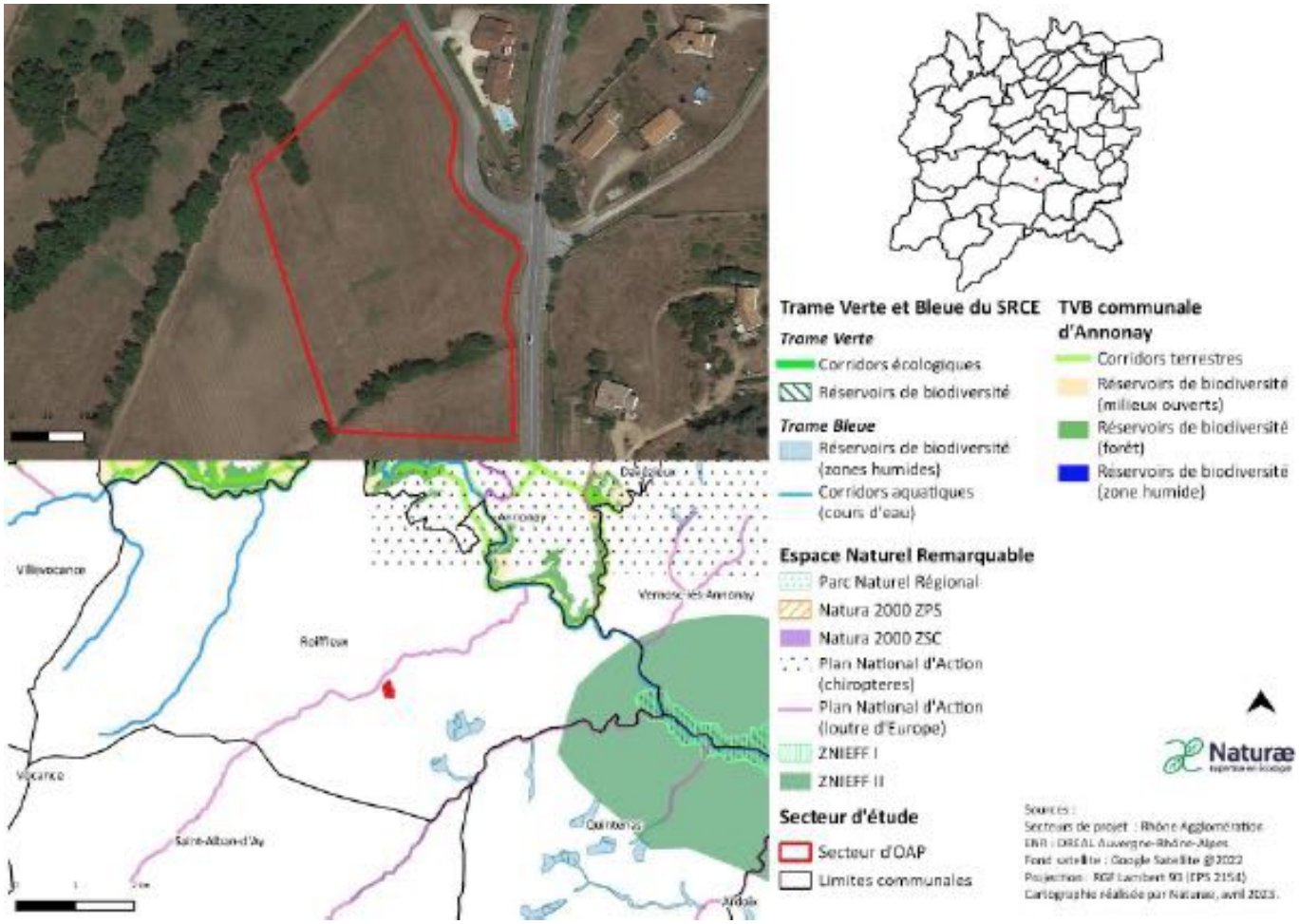
4.ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les sites protégés

La commune de Roiffieux comprend :

- une ZNIEFF de type II : « Corniche du Rhône et ensemble des vallons rhodaniens de Saint Pierre de Boeuf à Tournon » n°820030923,
- une ZNIEFF de type I : « Partie aval de la Cance» n°820030920,
- Aucune ZICO ou ni zone Natura 2000.

Le secteur envisagé pour le STECAL n'est concerné par aucun zonage réglementaire ou d'inventaire. On peut noter la présence d'un PNA pour la loutre d'Europe sur le Lignon présent au nord-ouest de la zone.



Localisation des zonages réglementaires et d'inventaires à proximité du secteur de la ZAE des Cluzeaux"

2. Dynamiques écologiques

Le secteur de « de la ZAE des Cluzeaux » se localise au sud-est de la commune de Roiffieux, de part et d'autre de la route de la Croix des tours. Il se compose d'habitats semi-naturels et agricoles post-culturaux ne présentant pas d'enjeu particulier.

Le secteur présente des enjeux écologiques modérés. Les prairies de fauches sont rattachées à l'habitat Natura 2000 : 6510 "pelouses maigres de fauche de basse altitude" d'enjeu de conservation modéré. De plus, cet habitat ouvert est susceptible d'accueillir une entomofaune et avifaune patrimoniale

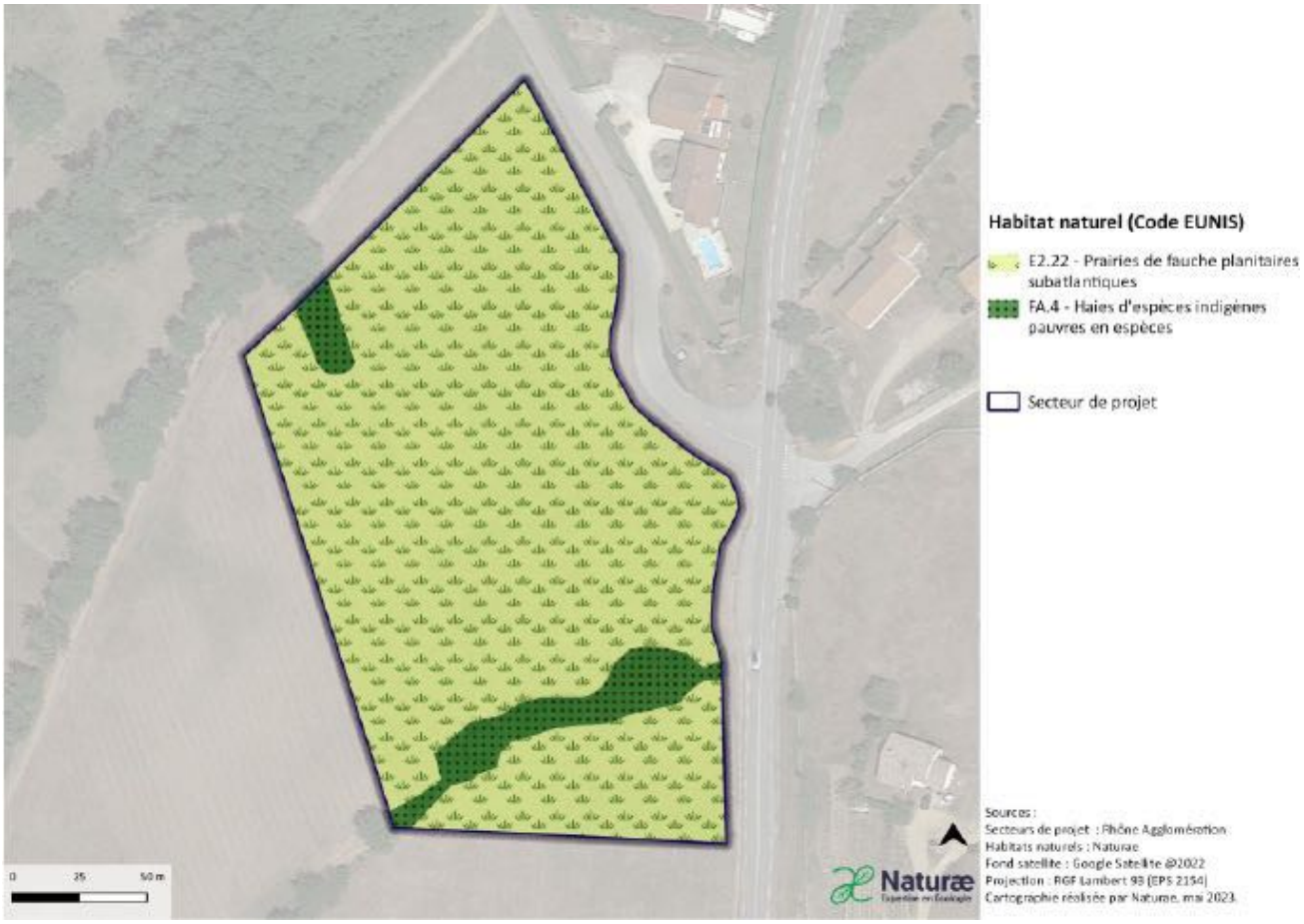
Description du secteur dans l'évaluation environnementale

La parcelle est divisée en deux habitats distincts :

On retrouve différents habitats naturels sur cette zone tels que :

- Prairies de fauche planitaires subatlantiques : code EUNIS – E2.22
  Les espèces dominantes observées sont le fromental (*Arrhenatherum elatius*), le plantin lancéolé (*Plantago lancéolata*), le trèfle incana (*Trifolium incanum*). En lisière, des espèces ombrophiles telles que le coucou (*Primula eliator*) sont également présentes.
- Haies d'espèces indigènes pauvre en espèces – code EUNIS : FA
  Cet habitat délimite les parcelles agricoles et se compose principalement de chênes pédonculés (*Quercus robur*).

Des mesures d'évitement et de réduction (ER) des impacts sur la biodiversité et les milieux naturels devront être respectés sur la zone de la ZAE des Cluzeaux avec notamment : l'adaptation du calendrier des travaux (MR01) ; en limitant la pollution lumineuse (MR02) ; en limitant la prolifération des espèces exotiques envahissantes (MR03) ; l'intervention d'un chiroptérologue avant destruction des gîtes potentiels arboricoles et bâtis (MR04) ; l'installation de clôtures perméables à la petite faune (MR06).



Milieux identifiés sur la zone de la ZAE des Cluzeaux

Réseaux

Assainissement

La ZAE des Cluzeaux sera raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Eau potable

La ZAE des Cluzeaux sera raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de la commune de Roiffieux.

Pour le raccordement aux réseaux précédemment cités, la régie d'eau et d'assainissement sera en appui technique pour l'ouverture à l'urbanisation de la ZAE des Cluzeaux

Eaux pluviales

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, le projet prévoit de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone en limitant l'imperméabilisation des sols aux besoins stricts du projet. Pour le stationnement, des revêtements perméables pourront être mis en place.

Si besoin, une noue pourra être réalisée afin de compléter le réseau de gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet.

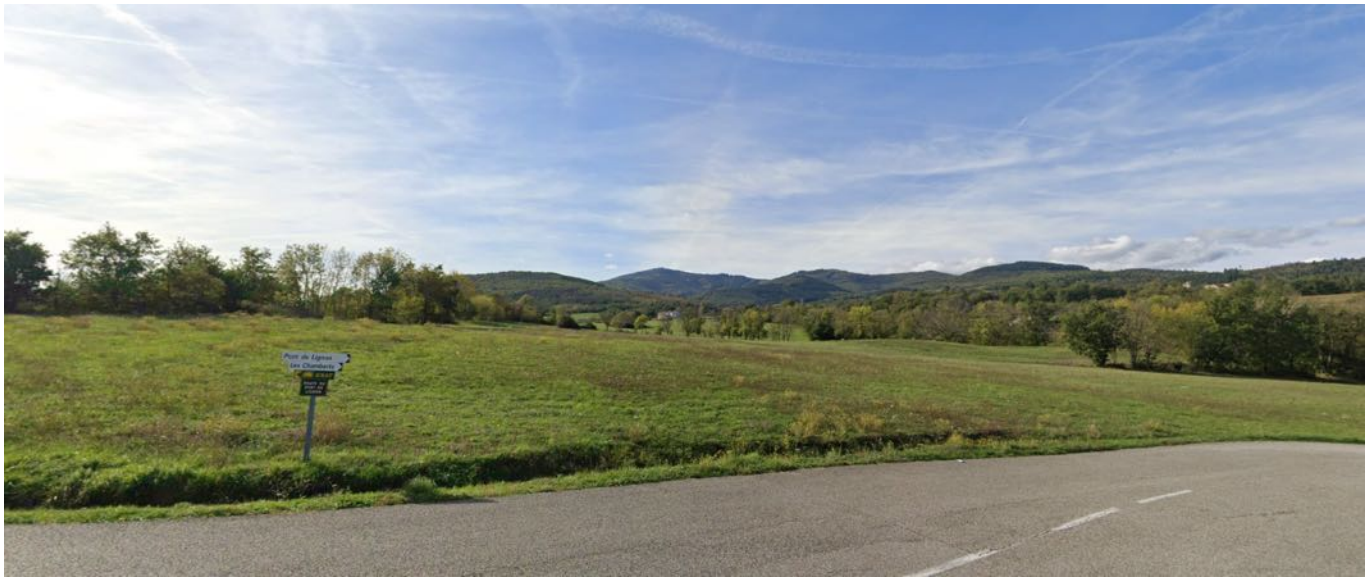
.

5.LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

D'un point de vue paysager, le site est comme souligné précédemment, sur un terrain dont la pente va vers le nord, en direction du cours d'eau le Lignon. La zone de projet, située dans l'encaissant se compose d'une prairie et d'alignements d'arbres sur les franges nord (en lien avec la ripisylve), ouest et au sud. Sur la partie Est se trouve la route du pont de Lignon. Cette dernière est accessible depuis la RD 578A située au sud, et permet de rejoindre le centre-ville de Roiffieux.



Vue sur la zone d'étude depuis le croisement entre la RD578A et la route du pont de Lignon



Vue vers l'ouest sur la zone d'étude depuis la route du pont de Lignon



Vue vers le nord de la zone d'étude et des alignements d'arbres depuis la route du pont de Lignon



Vue vers le sud de la zone depuis la route du pont de Lignon

La zone de projet est visible depuis la RD578A du fait de cette pente descendante vers le Lignon, mais aussi depuis la route du Chardon située à 500 m au sud-ouest.



Vue vers le nord-est sur la zone de projet depuis la route de Chardon

6.L'ACTIVITE AGRICOLE

Le terrain d'étude est actuellement un espace avec une activité agricole recensée.



Extrait du Registre Parcellaire Graphique en 2022

Il s'agit ici d'une prairie.

7.LES RISQUES NATURELS

Le site n'est ni concerné par un axe de ruissellement, ni par des prescriptions du PPRi.

Le site n'est pas situé à moins de 50 m d'une foret au sens de la doctrine départementale.

8.LE PROJET

Justification du projet retenu.

5) Conforter la ZAE, mais de façon plus modérée qu'au PLU communal

Le PADD du PLUiH impose de revoir le zonage du PLU communal sur ce secteur, en lien avec le recentrage du foncier économique sur les zones plus importantes.

6) Répondre aux besoins locaux

Roiffieux ne dispose plus aujourd'hui de foncier économique disponible pour l'artisanat local. Cette extension mesurée (par rapport aux zones U et AU existantes) relève de la compétence « développement économique » de la Communauté d'Agglomération et est fléchée par le Plan Pluriannuel d'Investissement.

7) Limiter les impacts sur l'environnement

La présence de la ripisylve du Lignon est intégrée avec le maintien d'un espace verts de pleine terre en lisière.

8) Limiter les impacts sur le paysage

Le choix de venir s'inscrire au sein de la trame arborée périphérique et de moduler les hauteurs bâties en fonction de la topographie permet une bonne prise en compte des enjeux paysagers.

Parti d'aménagement

Les enjeux de la maîtrise du développement du secteur de l'OAP sont :

- Proposer une nouvelle offre foncière pour le développement des activités économiques, et accompagner ainsi le développement urbain de la commune,
- Assurer une insertion qualitative des opérations, en termes de composition urbaine, d'insertion paysagère et d'incidence environnementale.

Fonctions et morphologie urbaine

- Proposer une diversité des tailles des lots
- Privilégier les formes bâties aux volumes simples
- Les hauteurs bâties devront être progressives depuis la zone agricole en direction de la zone actuelle. Ainsi, sur le front en limite avec la zone agricole, la hauteur de façade sera limitée à 8 m et à 10 m sur le front donnant sur la route du pont de Lignon. Cela assurera la mise en scène du secteur depuis le chemin rural et une transition ménagée avec la zone agricole

Accès, déplacement et stationnement

- Un seul accès sur la route du Pont de Lignon sera autorisé.
- L'ensemble des lots sera desservi par une voie unique, en impasse pour les véhicules. Toutefois, des continuités piétonnes seront systématiquement proposées.
- De manière générale, ce site sera accessible depuis le chemin rural et bénéficiera d'un traitement « ouvert » des abords.
- Une continuité piétonne paysagée marquera l'interface avec la zone agricole.

Nature en ville, patrimoine bâti et paysage

- Conserver les arbres, bosquets et haies présents sur les périphéries du site ;

- Au moins une façade de chaque bâtiment sera en lien direct avec les espaces verts. Les espaces fonctionnels seront aménagés de manière à être peu visibles depuis la voie principale, sauf contrainte topographique avérée.

- Une bande de recul paysager sera prévue en interface avec la zone agricole. Cette frange sera confortable (largeur de 6 m minimum). Un traitement en espace vert de pleine terre et arbres de haute tige sera imposé. Cet espace sera non clôturé en limite avec la zone agricole. La constitution d'une trame boisée type haie bocagère sera prévue. Cette bande pourra se situer en tout ou partie sur les lots constructibles. Enfin, il ne sera pas prévu de cheminement piétonnier ou de voirie sur cette bande, afin de limiter les conflits d'usage avec la zone agricole limitrophe.

- Le maintien d'une lisière confortable vis-à-vis de la ripisylve du cour d'eau au nord du site sera prévu. Elle se composera d'espaces verts de type prairie fleurie (6 m de profondeur minimum depuis le chemin rural).

- Pour le traitement paysager des lots :
  - Privilégier des essences locales, endémiques, rustiques, adaptées en fonction des milieux particuliers susceptibles d'être rencontrés sur les terrains (zones humides...). À adapter selon la localisation des secteurs.
  - Proscrire les plantations mono-spécifiques
  - Diversifier les espèces afin d'offrir une biodiversité et une palette de couleurs variées selon les saisons

- Les limites séparatives entre deux lots seront végétalisées, sauf implantation en limite. La limite sera composée de bosquets d'arbres ou d'arbustes afin de reconstituer une trame bocagère.

- Les bâtiments d'activités prévus sur le 1er front is-à-vis de la route du Pont de Lignon devront s'implanter sur la même ligne d'implantation (à minima un élément de façade). Ces parties de façades donnant directement sur la route devront faire l'objet

Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux

- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone, en limitant l'imperméabilisation des sols aux stricts besoins des projets. Pour les espaces de stationnement, privilégier des revêtements perméables.

- Une noue sera réalisée si nécessaire en limites séparatives en fonction de l'écoulement des eaux pluviales.

9.LE PROJET TRADUIT AU PLUiH

Traduction dans le règlement

Pour donner une constructibilité adaptée au secteur et encadrer spécifiquement les possibilités de construction, il a été choisi de maintenir le zonage UI du site, mais en y ajoutant une OAP.

L'OAP couvre 1,20 ha.

Pour mémoire, la zone UI permet une densification importante (de manière à optimiser l'utilisation du foncier économique) avec notamment :

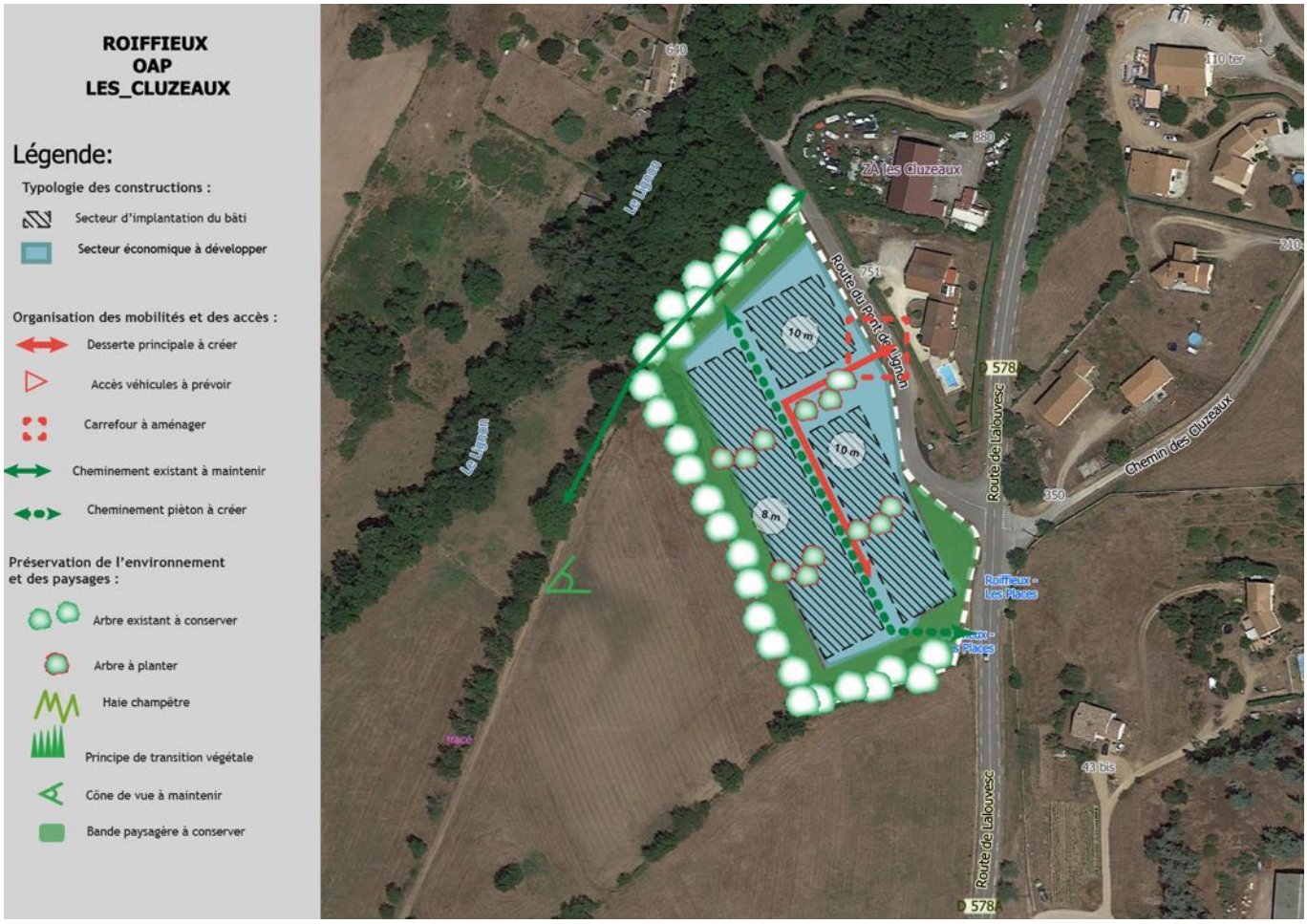
- *L'absence de retraits par rapport aux limites séparatives*
- *Hauteur maximum de 15m*
- *Absence de CES*
- *10% minimum d'espaces verts de pleine terre*

Une OAP complète le règlement.

10.LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE FIXÉS PAR UNE OAP

Du fait de la sensibilité du site et afin d'en garantir la fonctionnalité, la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour :

- Spatialiser les prescriptions du règlement,
- Préciser les objectifs et orientations d'aménagement du site, notamment sur :
  - La prise en compte des enjeux environnementaux
  - Les principes de composition paysagère
  - Les principes de gestion des mobilités
  - Les principes de composition bâtie


ROIFFIEUX
OAP
LES_CLUZEAUX
Légende:
Typologie des constructions :
Secteur d'implantation du bâti
Secteur économique à développer
Organisation des mobilités et des accès :
Desserte principale à créer
Accès véhicules à prévoir
Carrefour à aménager
Cheminement existant à maintenir
Cheminement piéton à créer
Préservation de l'environnement et des paysages :
Arbre existant à conserver
Arbre à planter
Haie champêtre
Principe de transition végétale
Cône de vue à maintenir
Bande paysagère à conserver
ZA les Cluzeaux
Le Lignon
Route du Pont de Lignon
Route de Laluyvese
Chemin des Cluzeaux
Roiffieux - Les Places
10 m
10 m
8 m
751
578
350
43 bis
110 ter
210
880
640

11.COMPATIBILITE AVEC LE RESPECT DES OBJECTIFS DE LA LOI MONTAGNE

En application de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme, le présent rapport doit montrer que l'urbanisation projetée **est compatible** avec le respect des objectifs de **protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** ainsi qu'avec la **protection contre les risques naturels**.

Impacts du projet sur les terres agricoles, pastorales et forestières

La zone d'étude est un espace agricole identifié comme prairie au Registre Parcellaire Graphique de 2022. Le projet prévoyant un changement de destination de l'usage des sols, une perte de surface agricole de 1.20 ha est donc à prévoir.

L'impact du projet sur les espaces forestiers sera nul puisqu'il est prévu de conserver les haies et bosquets présents sur la zone. Le projet prévoit également la plantation de nouveaux arbres afin de recréer une trame bocagère.

Impacts du projet sur le paysage

Le site est enclavé dans la pente avec au nord et au sud des haies et des bosquets. Le projet a pris en compte la déclivité du terrain en prescrivant une hauteur du bâti en accord avec la pente : 8 m pour l'implantation ouest et 10 m pour l'implantation est.

Cela permet une insertion paysagère, en lien avec la plantation de nouveaux alignements d'arbres, une bande de retrait paysagère de 6 m depuis la route du pont de Lignon tout en limitant l'impact sur le cône de vue situé à l'ouest.

Impacts du projet sur l'environnement

1. Les effets sur les milieux naturels

La zone de la ZAE des Cluzaux n'est pas concernée par des protections réglementaires ou des inventaires des espaces naturels (ZNIEFF), ni par l'inventaire des zones humides départemental.

La zone Natura 2000 la plus proche se trouve à 6.9 km à l'est, il s'agit de la ZSC « Affluents rive droite du Rhône » (FR8201663).

Le diagnostic naturaliste réalisé par le bureau d'étude Naturae en 2022 fait part d'enjeux écologiques modérés sur la zone, en lien les prairies de fauches qui sont rattachées à l'habitat Natura 2000 "pelouses maigres de fauche de basse altitude". Cet habitat ouvert est susceptible d'accueillir une entomofaune et avifaune patrimoniale. L'enjeu principal sera de limiter les impacts sur ces milieux et espèces pouvant le fréquenter, notamment grâce à des mesures issues de la séquence ERC telles que :

- L'adaptation du calendrier des travaux (MR01) ;
- En limitant la pollution lumineuse (MR02) ; en limitant la prolifération des espèces exotiques envahissantes (MR03) ;
- L'intervention d'un chiroptérologue avant destruction des gîtes potentiels arboricoles et bâtis (MR04) ;
- L'installation de clôtures perméables à la petite faune (MR06).

2. Les effets sur le relief et la topographie

La zone de la ZAE des Cluzeaux étant située en pente, le projet a pris en compte cette contrainte sur le volet paysager avec des hauteurs de bâti progressives de l'ouest vers l'est et par rapport à la gestion des eaux pluviales en favorisant l'infiltration et prescrivant des revêtements perméables sur les places de stationnement.

3. Les effets sur les risques naturels

Bien que la commune de Roiffieux soit dotée d'un PPR Inondation, la zone de projet n'est pas concernée par le zonage réglementaire de ce dernier. Le projet prévoyant l'imperméabilisation des sols (futures surfaces aménagées), cela aura un impact sur les eaux ruisselées (augmentation des vitesses et hauteurs d'eau). Il conviendra de dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en accord avec la doctrine départementale et l'article L210-1 du code de l'environnement.

Impacts du projet sur la desserte

L'accès à la zone d'étude se fera depuis un accès unique, situé sur la route du pont de Lignon. La circulation étant également prévue à sens unique, des cheminements piétons sont prévus pour desservir l'ensemble de la ZAE.

Le projet de ZAE des Cluzeaux va engendrer un flux de véhicules supplémentaire sur la zone. Néanmoins la zone de projet étant accessible depuis le centre-ville de Roiffieux (2.3 km en traversant le Lignon) et depuis Annonay via la RD578A (à 4.2 km), la desserte de cette dernière est possible via plusieurs axes routiers permettant d'intégrer ce flux de véhicules.

12.CONCLUSION

Cette extension de la ZAE d'intérêt locale des Cluzeaux est portée par la Communauté d'agglomération et par la commune de Roiffieux. Annonay Rhône Agglo sera partie prenante dans son aménagement.

Elle s'inscrit pleinement dans les dispositions du SCoT et du PADD du PLUiH en venant se limiter à l'extension Sud et en reclassant près de 5 ha de zones constructibles (dans le PLU communal) sur sa frange Est en zone agricole.

Nota : bien que déjà classée en UI, cette extension n'avait pas fait l'objet d'une demande de dérogation au titre de la loi Montagne lors de l'élaboration du PLU communal en 2007.

Le dimensionnement mesuré du projet assure une bonne prise en compte des enjeux d'accessibilités et pression sur les ressources.

L'interface avec la ripisylve du Lignon est bien prise en compte. De plus le parti d'aménagement retenu avec le développement d'une trame bocagère permettra de renforcer la dynamique du site.

Les hauteurs imposées permettent de bien prendre en compte la topographie.

Le développement des maillages piétonniers permettra de définir une limite pérenne vis-à-vis de l'espace agricole (pas de voirie carrossable en limite notamment)

Le maillage piétonnier avec les chemins ruraux en périphérie permettra de renforcer la lisibilité des parcours de loisirs.

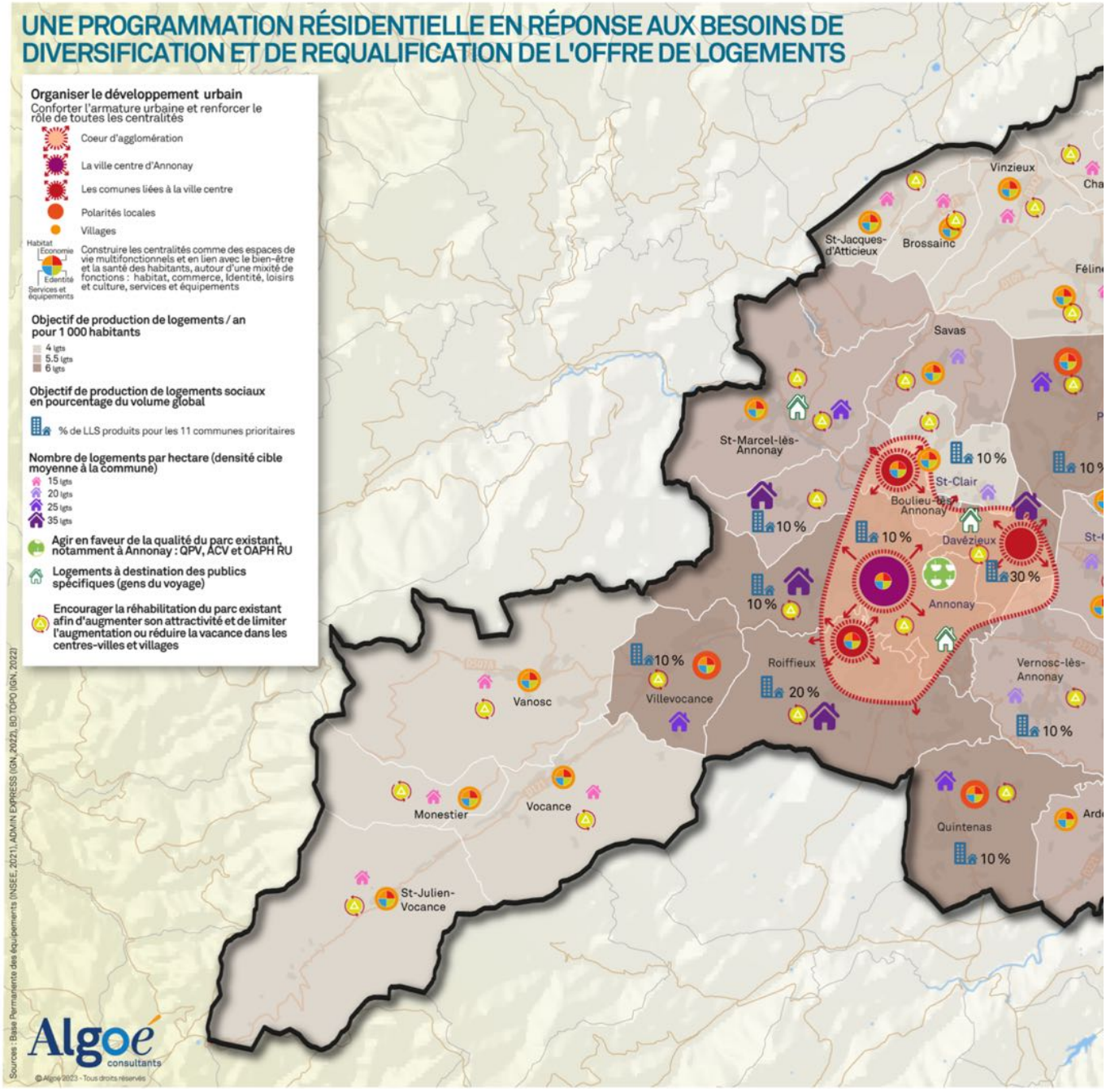
« CONFORTEMENT DU CENTRE-VILLAGE » - COMMUNE DE SAINT-JULIEN-VOCANCE

1.PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE

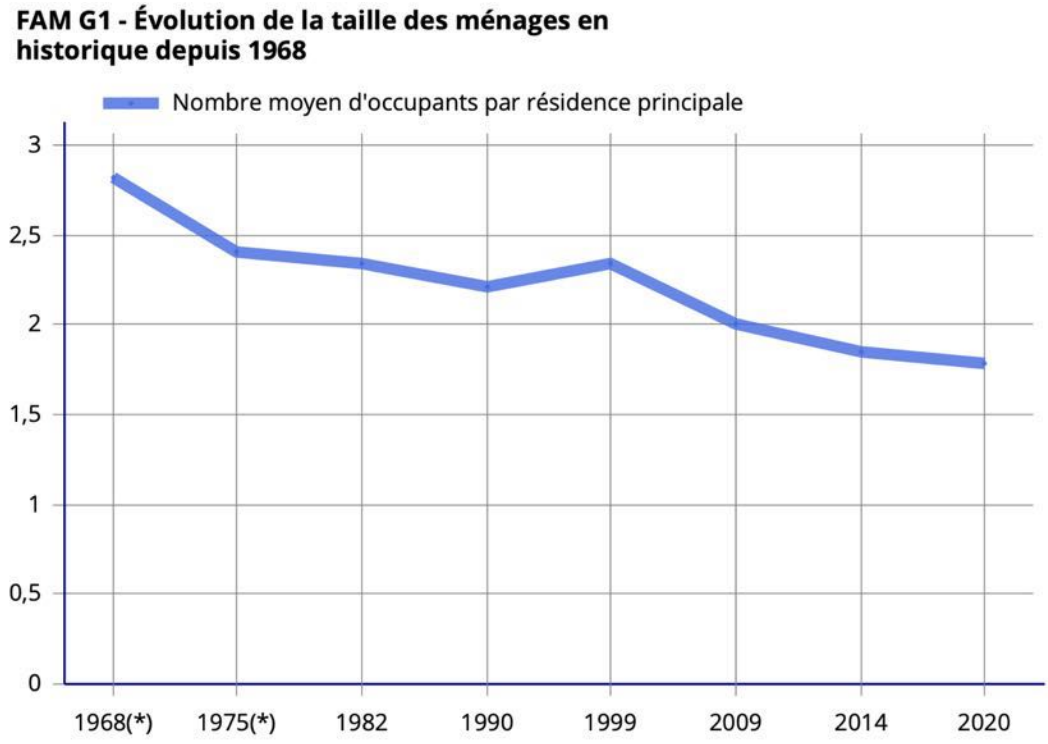
Contexte général

Saint-Julien-Vocance compte environ 223 habitants (Insee 2020).

Il s'agit d'une commune village d'Annonay Rhône Agglo. La commune est située en fond de vallée de la Cance et est concernée par la loi Montagne. Le centre-village se situe à environ 600 m d'altitude.



La commune est aujourd'hui confrontée à une stagnation voire une légère décroissance démographique depuis une quarantaine d'années. Cela s'explique en partie par l'absence de mobilité résidentielle(55% des ménages habitent leur résidence principale depuis plus de 10 ans), la quasi-absence d'autres formes urbaines que l'habitat individuel « pur », l'absence de nouvelles constructions (90% du parc immobilier est antérieur à 1990) et un taux de vacance relativement faible du parc immobilier (7%).. Cela engendre notamment une chute de la taille moyenne des ménages :



Source : Insee

Cela n'est pas sans conséquence sur le fonctionnement communal (vie associative, animation du centre-village, …).

Pour endiguer ce phénomène, la municipalité souhaite notamment engager une démarche de mobilisation du foncier déjà bâti. C'est le cas d'un bâtiment à l'entrée du centre village, acquis par la commune :



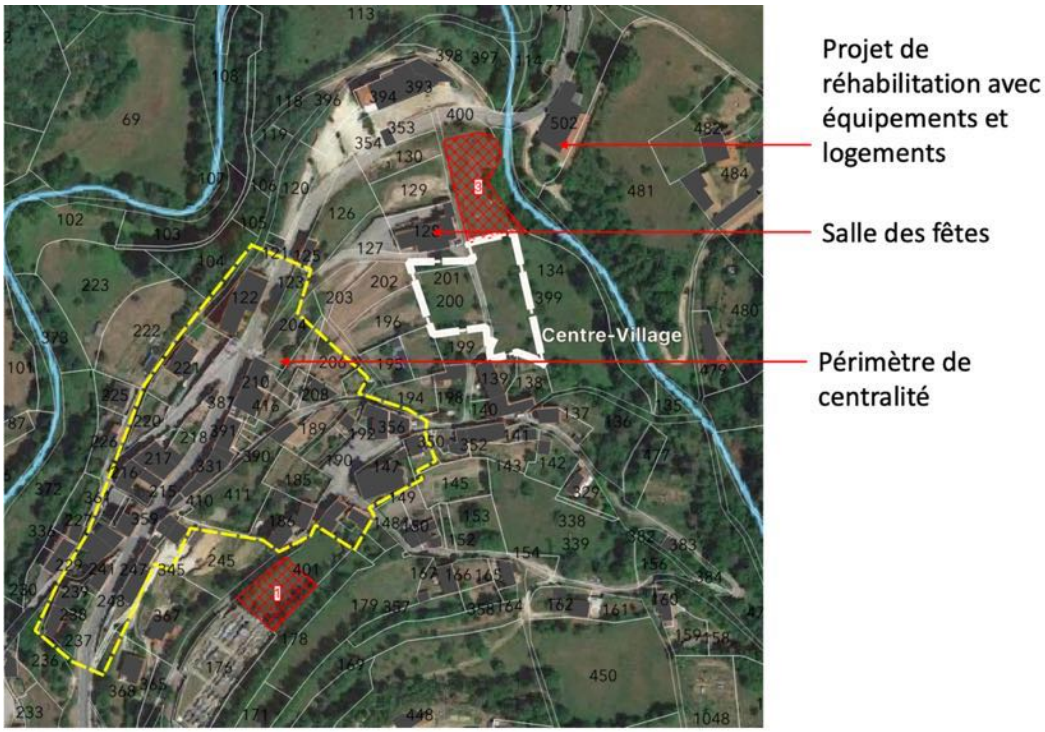


Sur ce bâtiment, est prévu à court terme la réhabilitation du rez-de-chaussée pour transférer la Mairie et le Point Poste communal (aujourd'hui implantés dans une maison de village de seulement 2 pièces). Ce projet venant déjà fortement mobiliser les capacités d'investissement de la commune (gros travaux de réhabilitation nécessaires), la possibilité de mobiliser les étages pour du logement ne pourra se concrétiser avant plusieurs années (cela dépendra aussi des autres besoins qui seront identifiés en matière de santé notamment). Ce projet participera à dynamiser le centre-village et des travaux de sécurisation de la route départementale (avec cheminements piétonniers lisibles et sécurisés) sont aussi prévus à court terme.

Toutefois, ce projet ne permettra pas de dynamiser le marché du logement en diversifiant l'offre à court terme.

Il s'agit de la seule opportunité notable sur du foncier déjà bâti au centre-village (mais à moyen-long terme seulement pour la partie habitat) et cela doit être accompagné par un confortement de l'offre en immobilier neuf. Pour traduire le projet de PLUiH, les possibilités de confortement sur du foncier non bâti en périphérie et sur les hameaux ont été supprimées par rapport à la 1ere version du projet de PLUiH de 2020. Une seule opportunité foncière a été identifiée et fait l'objet de la présente demande.

À noter que le site est bordé par la salle des fêtes communale, qui fait notamment l'objet d'un projet de confortement (aménagement d'un parking avec possibilité de panneaux photovoltaïques). Une connexion piétonne entre le bâtiment réhabilité et le centre-village est aussi envisagée.



Les objectifs poursuivis sont donc :

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
- Promouvoir une certaine diversification des formes urbaines, alternative à l'habitat individuel « pur », tout en restant adaptée au contexte du fond de vallée de la Vocance.

À noter aussi la présence d'une salle des fêtes et d'un restaurant sur la commune.

L'accessibilité sur le territoire

La commune est accessible depuis la RD121et se situe à 17 km d'Annonay (20 minutes en voiture).

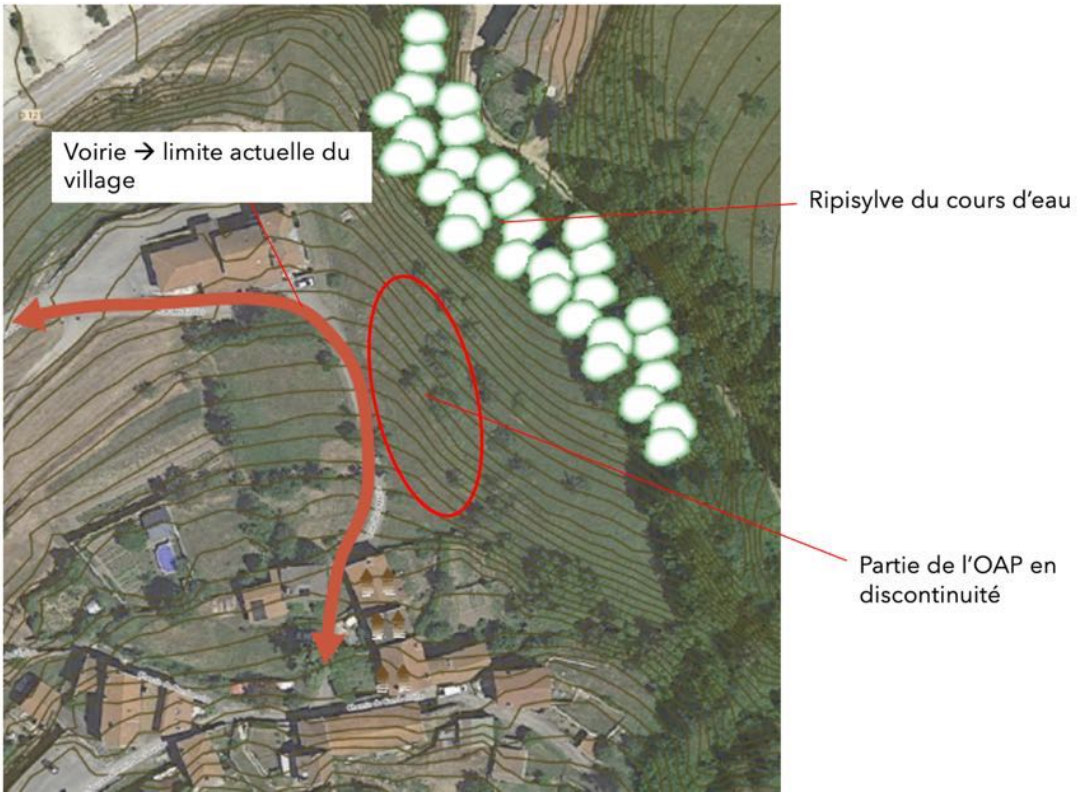


Le site de projet bénéficie d'un accès permettant un croisement de véhicules, depuis la route départementale. Cela n'est pas forcément le cas des autres voiries du centre-village.

Nota : le département a toutefois informé que la sécurisation du carrefour serait nécessaire dans le cadre de l'aménagement.

Le Paysage

Seule une partie du site retenu est en discontinuité :





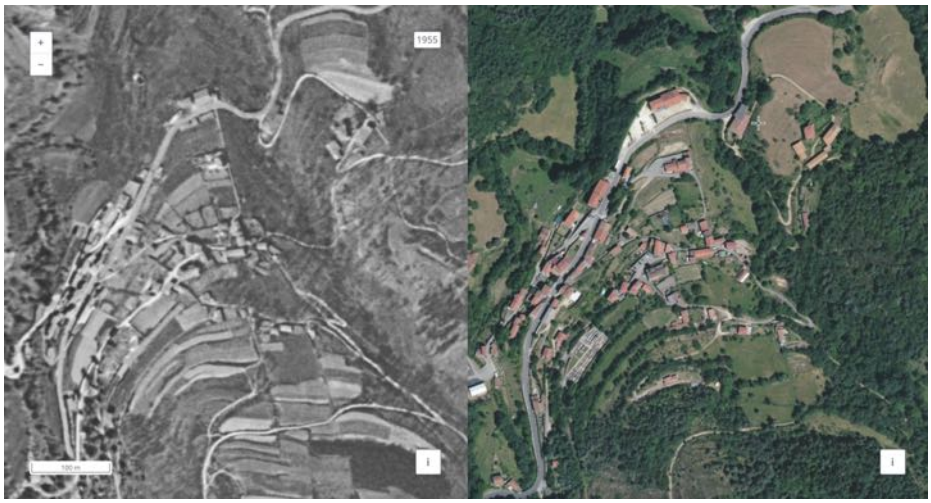


Vue sur le site



Si la voie communale constitue aujourd'hui une limite artificielle, la limite « naturelle » du village est bien matérialisée par les talwegs des cours d'eau :

Enfin, il est à noter le caractère préservé du cœur de village de la commune, qui a très peu évolué depuis de nombreuses décennies :



Comparaisons des vues aériennes 1955 et 2022



Des étages jardinés venant travailler la pente



Une implantation du bâti dans la pente



Un front bâti identitaire bien perceptible à l'amont qu'il convient de préserver

(par une hauteur limitée du bâti nouveau à l'aval)



L'urbanisation nouvelle devra donc tenir compte du caractère sensible du site, en veillant :

- **à promouvoir des volumes simples**
- **à privilégier l'intégration du bâti dans la pente et limiter les mouvements de terrain**
- **à maintenir la visibilité et la mise en scène du front bâti ancien à l'amont**

Le contexte réglementaire

La commune est aujourd'hui régie par le Reglement National d'Urbanisme (RNU)

2.UNE DEMANDE QUI S'INSCRIT DANS LES OBJECTIFS DU PLUiH

Une volonté déjà traduite dans les objectifs motivant la prescription de l'élaboration du PLUiH

Les objectifs concernant le développement résidentiel et urbain évoqués en 2017 sont notamment :

- Diversifier l'offre de logements pour améliorer les parcours résidentiels
- Travailler sur des formes urbaines plus compactes et une multiplication du logement « intermédiaire » - jouer sur les densités

Le PADD affirme ces orientations

L'axe 4 « Une programmation résidentielle en réponse aux besoins de diversification et de requalification de l'offre de logements » prévoit notamment :

- **La production de logements dans les secteurs de la côtière rhodanienne, du massif du Pilat et de la vallée de la Vocance, doit être particulièrement maitrisée, car ces villages présentent des sensibilités environnementales et paysagères particulièrement fortes. Sur l'ensemble des villages de ces secteurs, l'objectif est de limiter la production à 4 logements par tranche de 1000 habitants. Parallèlement, elles devront atteindre une densité minimale de 15 logements/ha**

La traduction du projet relatif à l'habitat sur Saint-Julien Vocance respecte cette ambition avec un volume de 12 logements prévus sur du foncier non bâti sur la durée du PLUiH :

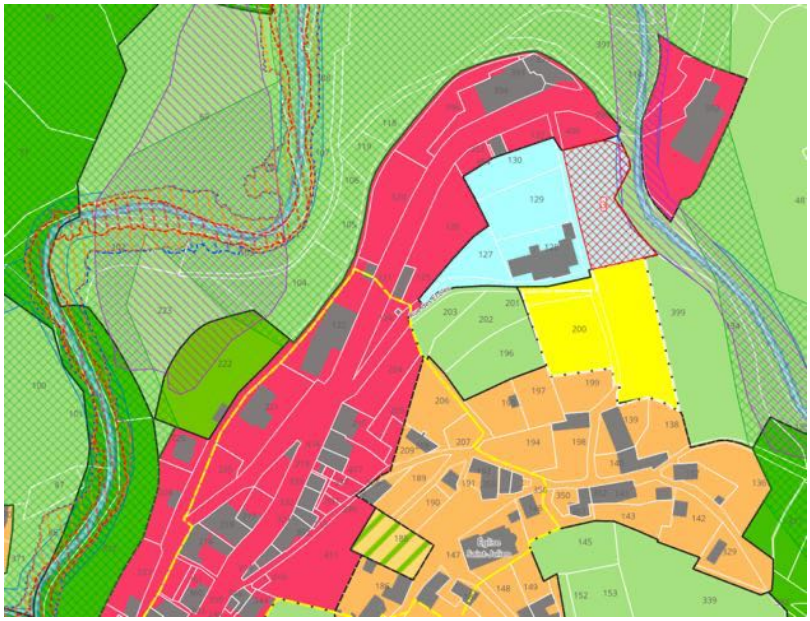


Cela s'est notamment traduit par la suppression de nombreux terrains envisagés comme constructibles en 2020 sur les périphéries et les hameaux.

3.LE SITE DU PROJET (0,18 ha en discontinuité)

Le site dans son contexte réglementaire

Le site sera classé en zone 1AUB3 au PLUiH, afin que les hauteurs (R+1+Combles) soient compatibles avec le maintien de visibilité sur le front bâti ancien à l'amont du site. Il est prévu que le terrain de projet fasse l'objet d'une OAP garantissant la bonne prise en compte des enjeux soulevés par cette étude.



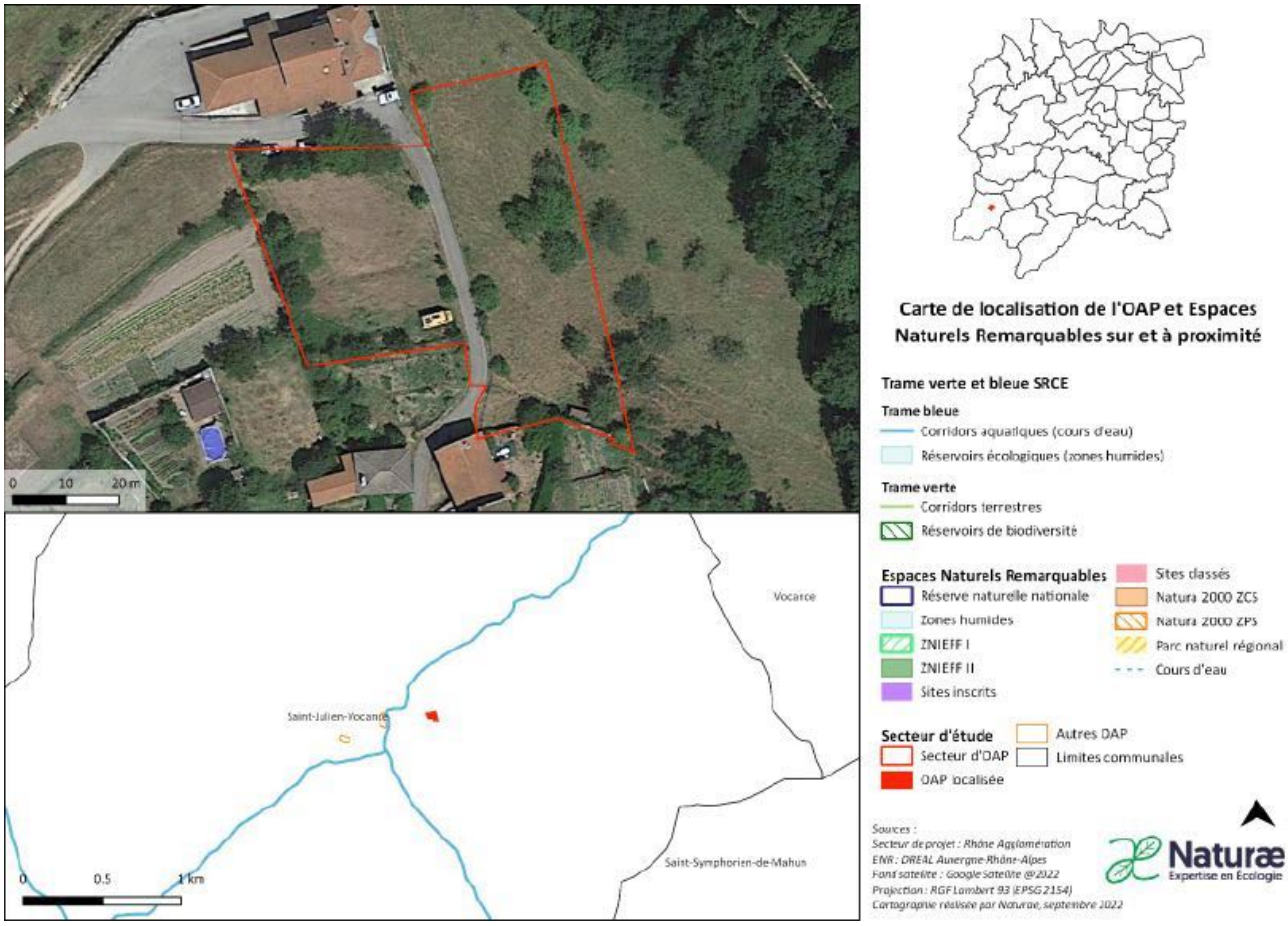
Projet de PLUiH sur la zone d'étude

3.ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les sites protégés

La commune de Saint-Julien-Vocance ne comprend pas de zonage réglementaire. On peut noter la présence de réservoir écologique de la trame bleue identifiée au SRCE sur le linéaire de la Cance et une zone humide identifiée dans l'inventaire départemental dans le vallon situé à l'est de la zone d'étude.

La zone est également incluse dans le périmètre de l'ENS (Espace Naturel Sensible) « Hautes vallées de la Cance et de l'Ay ».



Localisation des zonages réglementaires et d'inventaires à proximité du secteur centre-village"

Dynamiques écologiques

Le secteur du « Centre-village » se localise au nord-est de la commune de Saint-Julien-Vocance, à l'intersection de la rue de la Mairie.

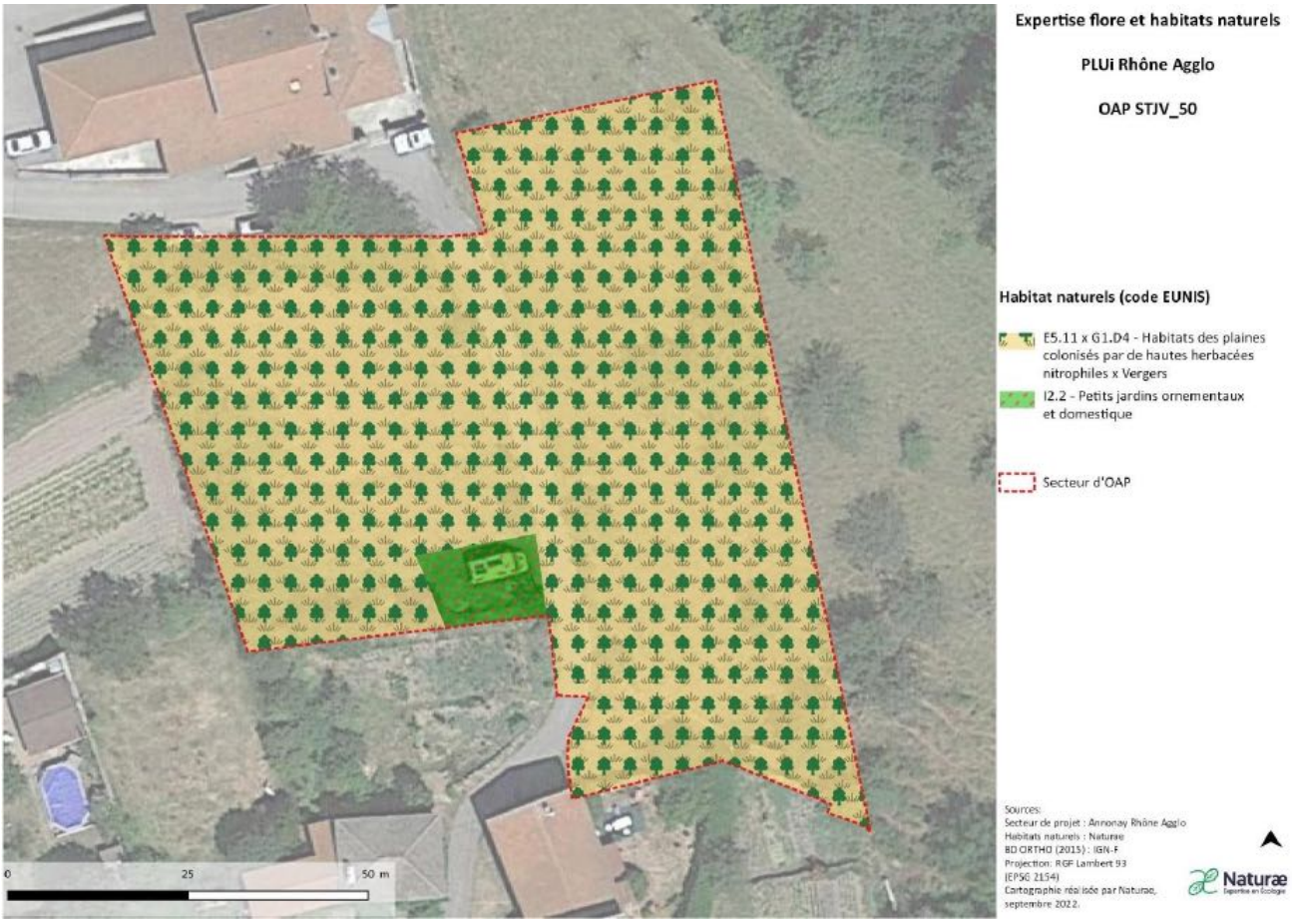
Le secteur possède une fonctionnalité écologique faible. Les habitats présents représentent une faible surface et sont entourés de zones naturelles plus intéressantes écologiquement.

Description du secteur dans l'évaluation environnementale

Il se compose d'habitats semi-naturels et agricoles ne présentant pas d'enjeux écologiques particuliers. On retrouve différents habitats naturels sur cette zone tels que :

- Habitats des plaines colonisés par de hautes herbacées nitrophiles x Vergers d'arbres fruitiers - code EUNIS : E5.11 x G1.D4
  Milieu de friche herbacée rase parsemé d'arbres fruitiers.
- Grands jardins ornementaux – code EUNIS : J2.1
  Milieu anthropisé privé et inaccessible

Des mesures d'évitement et de réduction (ER) des impacts sur la biodiversité et les milieux naturels devront être respectés sur la zone du Centre-village avec notamment : l'adaptation du calendrier des travaux (MR01) ; en limitant la pollution lumineuse (MR02) ; en limitant la prolifération des espèces exotiques envahissantes (MR03) ; en installant des clôtures perméables à la petite faune (MR06)

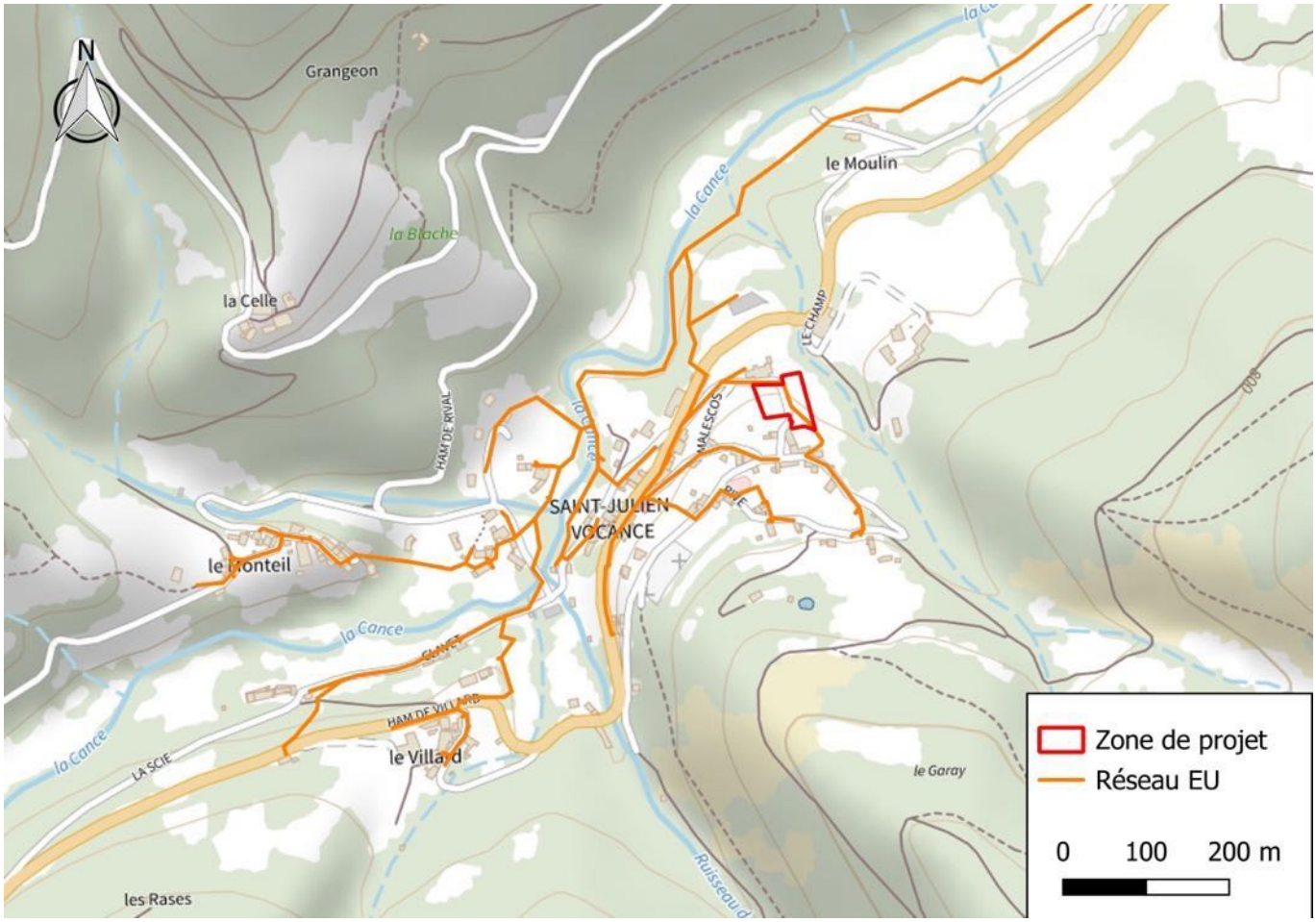


Milieux identifiés sur la zone centre-village

Réseaux

Assainissement

Le réseau d'assainissement de la commune dessert la zone du centre-village. Cette dernière pourra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.



Extrait de la carte des réseaux d'assainissement de la commune

Eau potable

La commune de Saint-Julien-Vocance possède un réseau alimentation en eau potable sur le centre-village. L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera conditionnée par la sécurisation de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant de la Cance.

Eaux pluviales

Dans le cas de l'impossibilité du raccordement de la zone de projet au réseau de gestion des eaux pluviales de la commune, une gestion à la parcelle sera réalisée.

4.LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

D'un point de vue paysager, le site est comme souligné précédemment, sur un terrain dont la pente va vers le nord, en direction la Cance. La zone de projet, située sur le versant se compose d'une prairie et quelques arbres isolés, séparée en deux par une voie communale. La partie ouest, en continuité de l'urbanisation, surplombe cette voie communale en provenance de la RD121. Sur la partie Est se trouve la route du pont de Lignon. Cette dernière est accessible depuis la RD 578A située au sud, et permet de rejoindre le centre-village de Saint-Julien-Vocance.



Vue vers le sud de la partie ouest de la zone d'étude



Vue vers le nord de la partie ouest de la zone d'étude

La partie Est de la zone de projet surplombe quant à elle le vallon situé juste en aval de cette dernière. Nous y trouvons plusieurs arbres qui seront conservés dans le projet.



Vue vers le sud de la partie Est de la zone d'étude

De par son implantation sur le versant, la zone n'est visible que depuis les secteurs à la même altitude ou plus hauts tels que les hameaux du Champ situé à l'est, du Montel à l'ouest ou encore depuis la RD121 en contrebas et les chemins de randonnées situés aux alentours.



Vue vers le nord de la partie Est de la zone d'étude

L’ACTIVITE AGRICOLE

Aucune activité agricole n’est recensée sur le site d’étude.

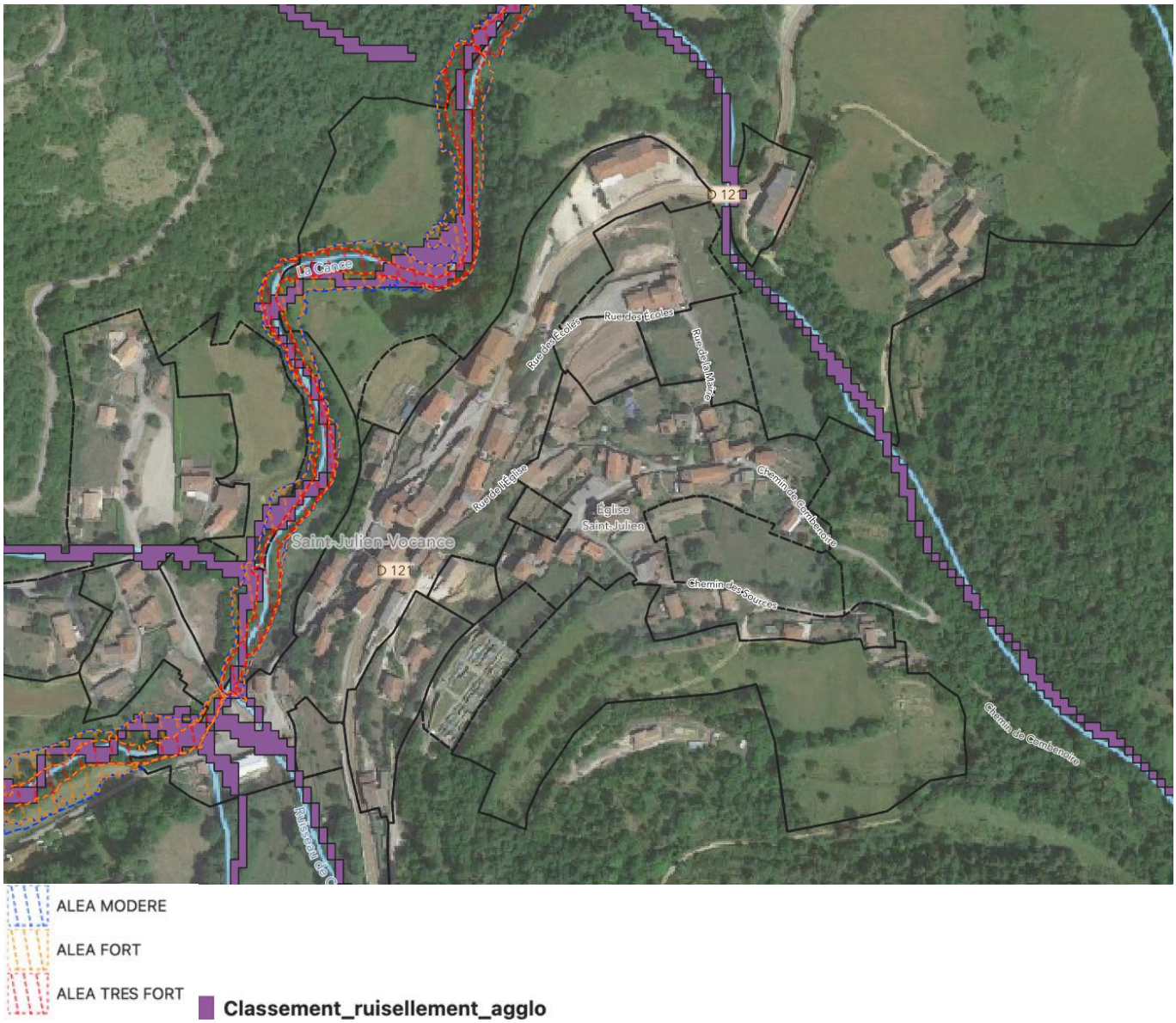


Extrait du Registre Parcellaire Graphique en 2022

Il s’agit ici d’une prairie.

4.LES RISQUES NATURELS

Le site n'est ni concerné par un axe de ruissellement, ni par des risques/aléas inondation



Le site n'est pas situé à moins de 50 m d'une foret au sens de la doctrine départementale.

Justification du projet retenu.

7) Produire du logement pour dynamiser l'offre locale

En effet, en dehors de ce secteur, le PLUiH n'offre pas de tènements suffisamment dimensionnés pour accueillir des formes urbaines alternatives à la maison individuelle.

8) Limiter les impacts sur l'environnement

La présence de la ripisylve du ruisseau à l'aval est intégrée avec le maintien d'un espace vert de pleine terre tampon en lisière.

9) Limiter les impacts sur le paysage

Le choix de venir s'inscrire dans la pente, de promouvoir des volumes simples et des prescriptions sur les sens de faitage permettra une bonne prise en compte des enjeux.

Programmation

Densité cible 20 logements / hectare en moyenne soit 6 logements, dont 4 dans la partie en discontinuité (rappel : minimum 15 logts/ha demandé au SCoT).

Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé.

Parti d'aménagement

Rappel, l'ouverture à l'urbanisation est aussi conditionnée aux capacités du réseau d'alimentation en eau potable.

Fonctions et morphologie urbaine

- L'habitat individuel accolé sera imposé pour assurer une certaine continuité/transition avec le centre-village ancien. Des volumes simples, rectangulaires avec toitures à deux pans principaux, seront recherchés.
- Les linéaires bâtis seront limités à 25 m pour respecter les volumétries bâties du secteur et conserver des ouvertures paysagères.
- L'implantation du bâti sera parallèle aux courbes de niveau et les sens de faitage devront s'inspirer de l'habitat existant en périphérie.
- Sur le secteur est, trois orientations principales seront à respecter :
    - 1/ Une implantation du bâti « en cascade » depuis la voie existante. À minima un décroché de façade sera prévu pour épouser au mieux le profil de la voie.
    - 2/ Limiter les mouvements de sol (décaissements, murs de soutènement) :
        - Un accès avec stationnements en partie basse sera proscrite (augmentation des mouvements de terrains, jardin isolé de la construction, …).
        - Inversement, l'implantation du garage au plus près de l'accès et de la route libère plus d'espace pour le jardin.

- 3/ Implanter le bâti proche de la voie pour s'inspirer des implantations traditionnelles du village et dégager des espaces libres en deuxième front.

- 4/ Maintenir une vue dégagée pour les futurs logements



Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle

Accès, déplacement et stationnement

- L'accès sera assuré depuis la voie existante.
- **L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à minima à la programmation de l'aménagement du carrefour entre la RD121 et la voie communale, du fait de la densification du secteur et de l'augmentation des flux**

Nature en ville, patrimoine bâti et paysage

- Sur le secteur est, une végétalisation du fond de parcelle sera imposée :
  - Pour marquer la limite d'urbanisation
  - Pour structurer la pente en soulignant les courbes de niveau.

Pour cela, une partie des arbres existants seront conservés.

- L'interface nord avec la zone d'équipement fera l'objet d'un écran paysager pour limiter les nuisances.

- Une ouverture paysagère confortable sera conservée entre les deux volumes bâtis (secteur est).

- Sur le secteur ouest, les arbres de haute tige existants seront maintenus, ainsi que les haies champêtres en limite de site

Traduction dans le règlement

Pour donner une constructibilité adaptée au secteur et encadrer spécifiquement les possibilités de construction, il a été choisi de définir le zonage 1AUB3 du site, en y ajoutant une OAP.

L'OAP couvre 0,27 ha, **dont 0,18 ha en discontinuité.**

Pour mémoire, la zone UB3/1AUB3 vise à permettre une densification modérée de secteurs à dominante d'habitat individuel.

Cette densification restera plutôt horizontale, pour assurer une bonne intégration dans un environnement urbain essentiellement sous forme d'habitat individuel.

Des objectifs d'espaces verts de pleine terre seront imposés pour le confort des habitants.

Principales règles :

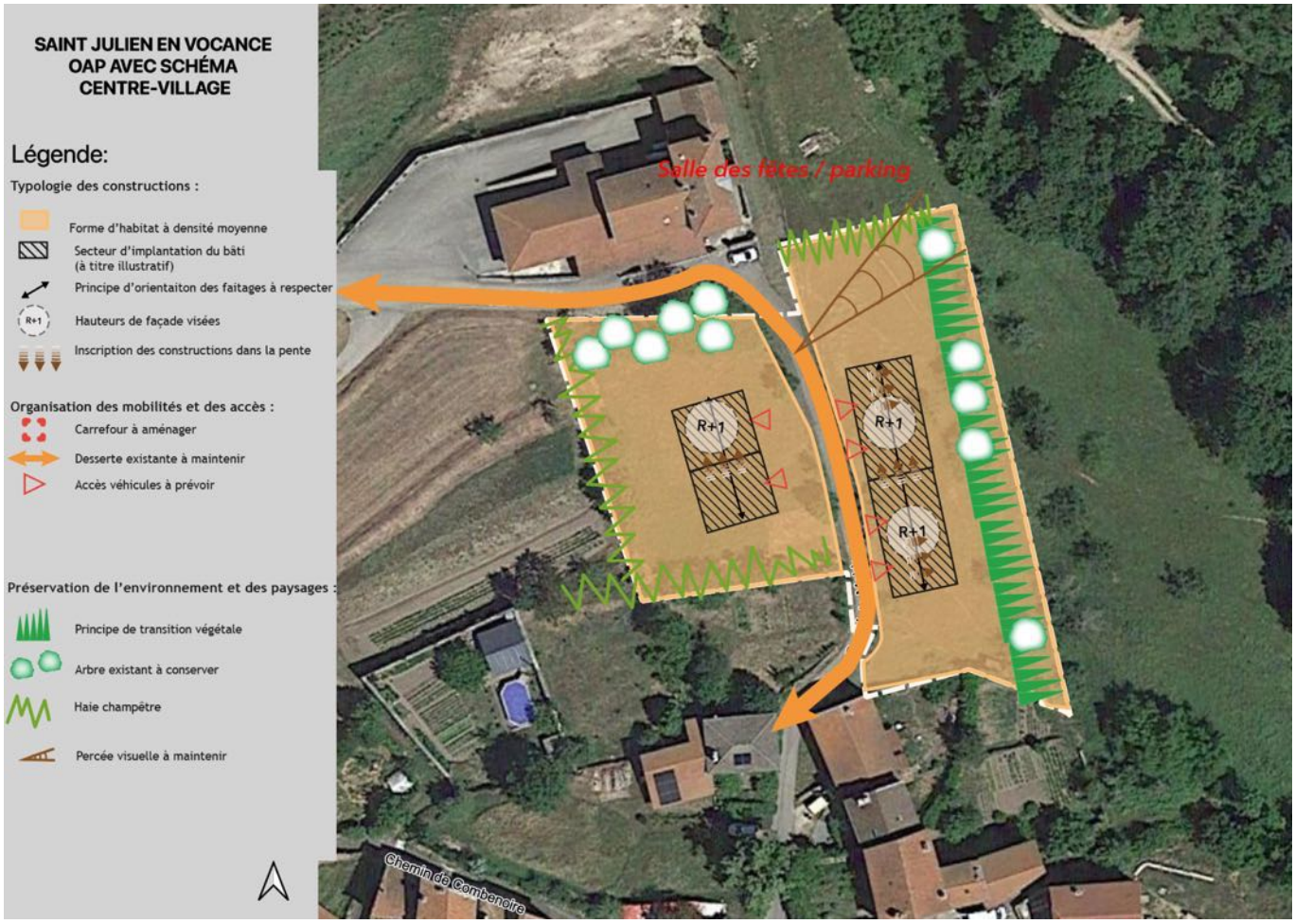
- CES : /
- Espaces éco-aménagés : 40% (dont 50% de pleine terre)
- Implantation domaine public : D=H par rapport à alignement opposé et >2m
- Limite séparative :
  - H/2 > 4m
  - Ou sur **une seule** limite si H<4m ou si accolé à une autre construction (hauteur bâti limitrophe + 3 m max)
- Hauteur : 7m + attique/comble

Une OAP complète le règlement.

7.LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE FIXÉS PAR UNE OAP

Du fait de la sensibilité du site et afin d'en garantir la fonctionnalité, la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour :

- Spatialiser les prescriptions du règlement,
- Préciser les objectifs et orientations d'aménagement du site, notamment sur :
  - La prise en compte des enjeux environnementaux
  - Les principes de composition paysagère
  - Les principes de gestion des mobilités
  - Les principes de composition bâtie



8.COMPATIBILITE AVEC LE RESPECT DES OBJECTIFS DE LA LOI MONTAGNE

En application de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme, le présent rapport doit montrer que l'urbanisation projetée **est compatible** avec le respect des objectifs de **protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** ainsi qu'avec la **protection contre les risques naturels**.

Impacts du projet sur les terres agricoles, pastorales et forestières

L'urbanisation projetée n'a **aucun impact sur les activités et les espaces agricoles** puisqu'elle ne vient pas supprimer des espaces agricoles exploités ou miter le paysage.

Impacts du projet sur le paysage

Le site est implanté en continuité de la pente du versant sur lequel il s'insère. Les linéaires bâtis seront limités à 25 m pour respecter les volumétries bâties du secteur et conserver des ouvertures paysagères.

Bien que la zone soit visible depuis les alentours (RD121, chemins de randonnée, hameaux à proximité), le projet prévoit la plantation de haies en face nord, sud, ouest et un principe de transition végétale à l'Est avec la ripisylve située en contrebas, permettant une insertion paysagère du projet dans l'implantation du bâti existant.

Impacts du projet sur l'environnement

1. Les effets sur les milieux naturels

La zone du centre-village n'est pas concernée par des protections réglementaires ou des inventaires des espaces naturels (ZNIEFF), ni par l'inventaire des zones humides départemental (situé à une cinquantaine de mètres en aval).

La zone Natura 2000 la plus proche se trouve à 17 km à l'ouest sur la commune de Tence, il s'agit de la ZSC « Haute vallée du Lignon » (FR8301088).

Le diagnostic naturaliste réalisé par le bureau d'étude Naturae en 2022 fait part d'enjeux écologiques faibles sur la zone, en lien avec la friche herbacée rase parsemée d'arbres fruitiers identifiée sur la zone et la présence de zones naturelles plus intéressantes écologiquement sur les massifs environnants. Les mesures suivantes, issues de la séquence ERC, permettront de prendre en compte les enjeux faune/flore sur la zone du centre village :

- L'adaptation du calendrier des travaux (MR01) ;
- En limitant la pollution lumineuse (MR02) ;
- En limitant la prolifération des espèces exotiques envahissantes (MR03) ;
- En installant des clôtures perméables à la petite faune (MR06).

2. Les effets sur le relief et la topographie

Le projet a pris en compte la déclivité du terrain en prévoyant une implantation du bâti en parallèle des courbes de niveau et les sens de faitage devront s'inspirer de l'habitat existant en périphérie.

De plus, sur le secteur Est, il conviendra de limiter les mouvements de sols (décaissements, murs de soutènement) avec des garages et accès se faisant depuis la voie communale

3. Les effets sur les risques naturels

Le terrain se situe en dehors du zonage du PPR Inondation et de l'enveloppe d'aléa définit par le PAC feu de forêt.

Le projet prévoyant l'imperméabilisation des sols (futures surfaces aménagées), cela aura un impact sur les eaux ruisselées (augmentation des vitesses et hauteurs d'eau). Il conviendra de dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en accord avec la doctrine départementale et l'article L210-1 du code de l'environnement.

Impacts du projet sur la desserte

L'ouverture à l'urbanisation de la zone entrainera des flux de véhicules supplémentaires sur le secteur centre-village de Saint-Julien-Vocance. Afin de sécuriser les accès, l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la programmation de l'aménagement du carrefour entre la RD121 et la rue Malescos, du fait de la densification du secteur et de l'augmentation des flux.

9.CONCLUSION

Ce confortement du centre-village participera à diversifier les formes urbaines dans la construction neuve et à promouvoir une meilleure densité du bâti.

Elle s'inscrit pleinement dans les dispositions du SCoT et du PADD du PLUiH en mobilisant les secteurs au plus proche du bâti existant. Le site d'OAP ne mobilise que 2 700 m2, dont seulement 1 800 m2 en discontinuité.

Le dimensionnement mesuré du projet assure une bonne prise en compte des enjeux.

L'interface avec la ripisylve à l'aval est bien prise en compte.

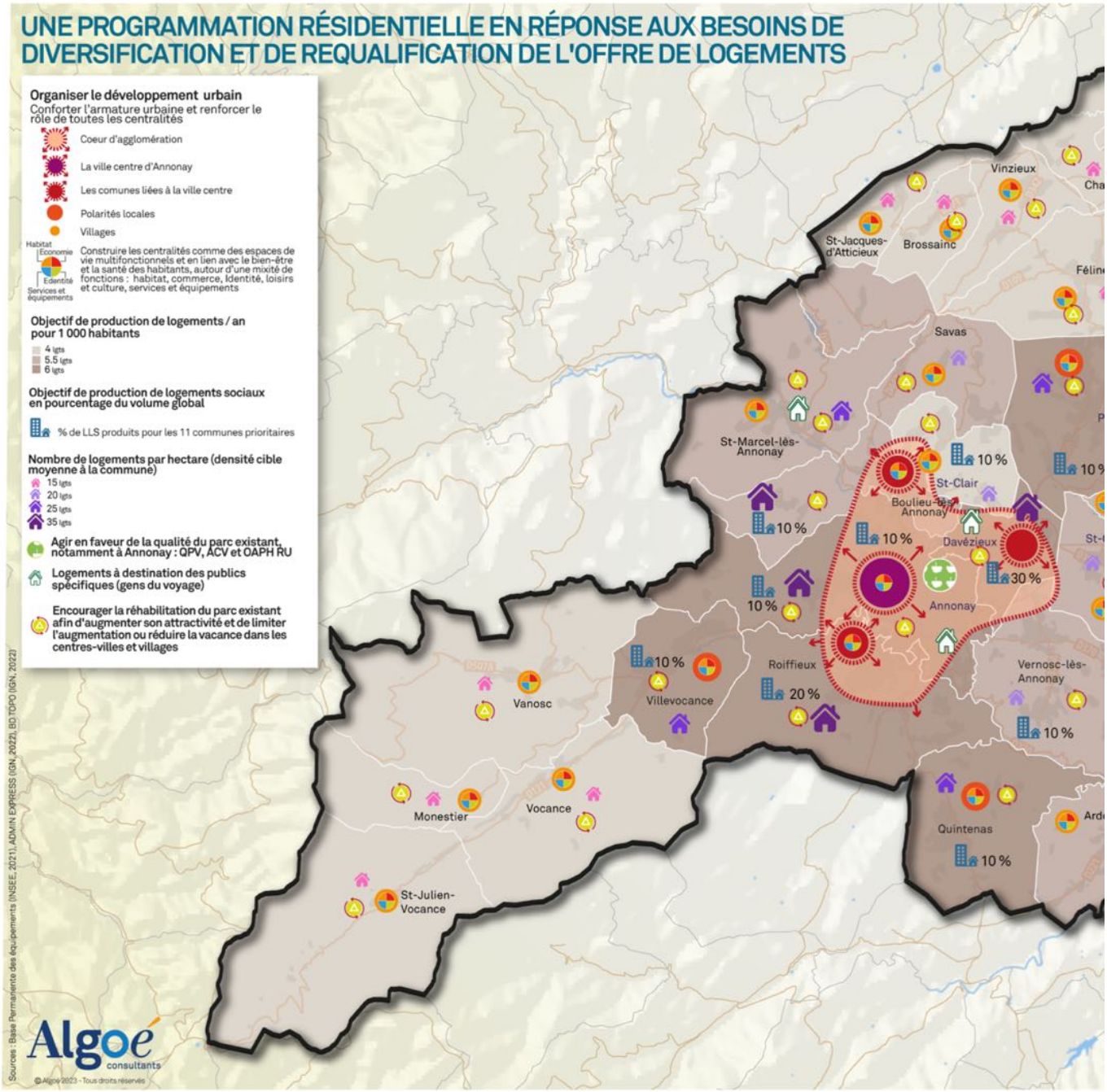
L'implantation du bâti et les hauteurs assurent une bonne intégration sur le site.

« PARKING AVEC COUVERTURES PHOTOVOLTAÏQUES » - COMMUNE DE BOULIEU-LES-ANNONAY

1. Contexte général

Boulieu-lès-Annonay compte environ 2 332 habitants (Insee 2020).

Il s'agit d'une commune du cœur d'agglomération d'Annonay Rhône Agglo.



2. Le contexte réglementaire

La commune est aujourd'hui régie par Un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 aout 2012. Il a depuis fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée en 2018.

3.UNE DEMANDE QUI S'INSCRIT DANS LES OBJECTIFS DU PLUiH

Une volonté déjà traduite dans les objectifs motivant la prescription de l'élaboration du PLUiH

Les objectifs concernant l'environnement évoqués en 2017 sont notamment :

- Offrir un foncier adapté pour l'accueil d'activités consommatrices de foncier

Les objectifs concernant l'économie évoqués en 2017 sont notamment :

- Développer les énergies renouvelables

Un diagnostic qui met en évidence le besoin

De nombreuses entreprises sans aucune capacité d'extension

Les problématiques foncières des entreprises se font fortement ressentir. Plusieurs grands comptes comme Iveco, Excelvision et Polyrim ont atteint les capacités maximales de leurs parcelles et usent aujourd'hui de solutions provisoires pour gérer leur développement (location de locaux à d'autres entreprises …).

Pour autant, de nombreux projets sont prévus à court et moyen terme : extensions d'Ekibio, de Nutrition et Santé, de Concept Fruit, d'APF, le dernier projet d'extension de Polyrim …

Le PADD affirme ces orientations

L'axe 2 « Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoirs-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir » prévoit notamment concernant l'artisanat :

- **Orientation n°1 / développer l'emploi**

  Le site de projet est directement lié au développement de l'entreprise MP Hygiène avec création d'emplois, dans le cœur d'agglomération, ce qui permet aussi de limiter les déplacements.

- **Orientation n°3 / Maintenir et permettre le développement des entreprises existantes sur le territoire.**

  L'entreprise MP Hygiène est une entreprise historique d'Annonay (fondée en 1865). Elle réalise et prévoit de réaliser d'importants investissements pour développer son outil de production (installation d'une deuxième unité de fabrication de papier, construction d'une unité de secours de préparation de la pâte à papier, etc.).

4.LE SITE DU PROJET (0,50 ha en discontinuité)

Le site de projet est déjà propriété de l'entreprise MP Hygiène.

Le site dans son contexte réglementaire

Le site est classé en zone A au PLU de Boulieu-lès-Annonay et sera reclassés en secteur NS9 au PLUiH, afin de permettre la réalisation du parking avec ombrières photovoltaïques. Il est prévu que le terrain du projet fasse l'objet d'une OAP garantissant la bonne prise en compte des enjeux soulevés par cette étude.

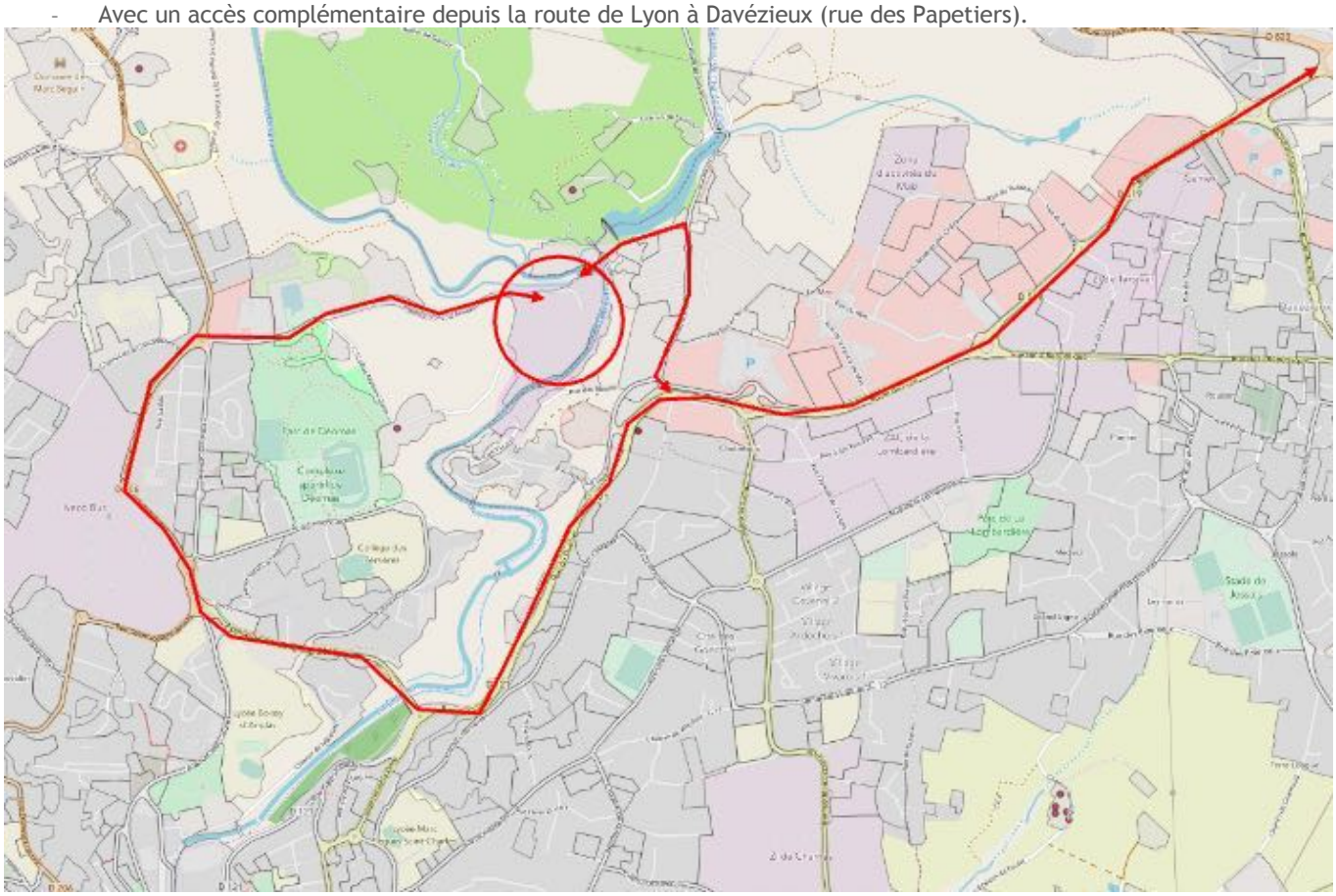


Projet de PLUiH sur la zone d'étude

2. L’accessibilité du site

Le site bénéficie d’une bonne accessibilité :

- Avec un accès principal pour les salariés depuis le réseau principal de la ville d’Annonay (impasse François Miribel)
- Avec un accès complémentaire depuis la route de Lyon à Davézieux (rue des Papetiers).

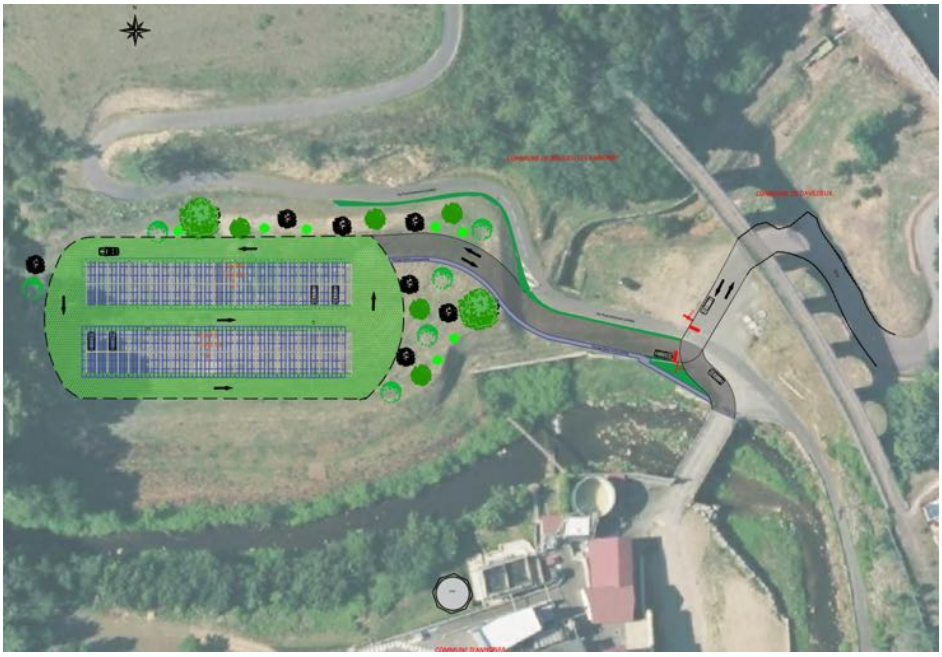




Vue sur l’accès au site depuis la rue des papetiers. A noter que le site accueille déjà un stationnement du personnel, bien que non matérialisé.

De plus, le site borde la via Fluvia.

L’accès au Parking projeté des véhicules individuels des salariés, se ferait par la Rue des Papetiers, puis longerait la voie Fluvia pour accéder au parking ; une barrière séparative avec la voie Fluvia serait réalisée.



Aménagement projeté



3. Le Paysage

Ce terrain est tout projet de l'entreprise, de l'autre côté de la Deûme.

Vue aérienne sur le site



Le site est bien bordé par la ripisylve de la Deûme au sud et à l'ouest et par la via fluvia en amont au nord et à l'est.



Vue sur le site

Ce site est aujourd'hui constitué de remblais ayant aplani le terrain et une formation végétale s'est progressivement reformée. Avant ce remblaiement récent, le site était en totalité artificialisé. Les bâtiments existants ont été démoli en 2013 :



Comparaisons des vues aériennes 2000 et 2022



Vue aérienne de 2014

Ce site est donc historiquement artificialisé et ne vient pas consommer d'espaces agricoles naturels ou forestiers.

La présence d'une végétation avec arbres de haute tige à proximité permet d'éviter les impacts paysagers.

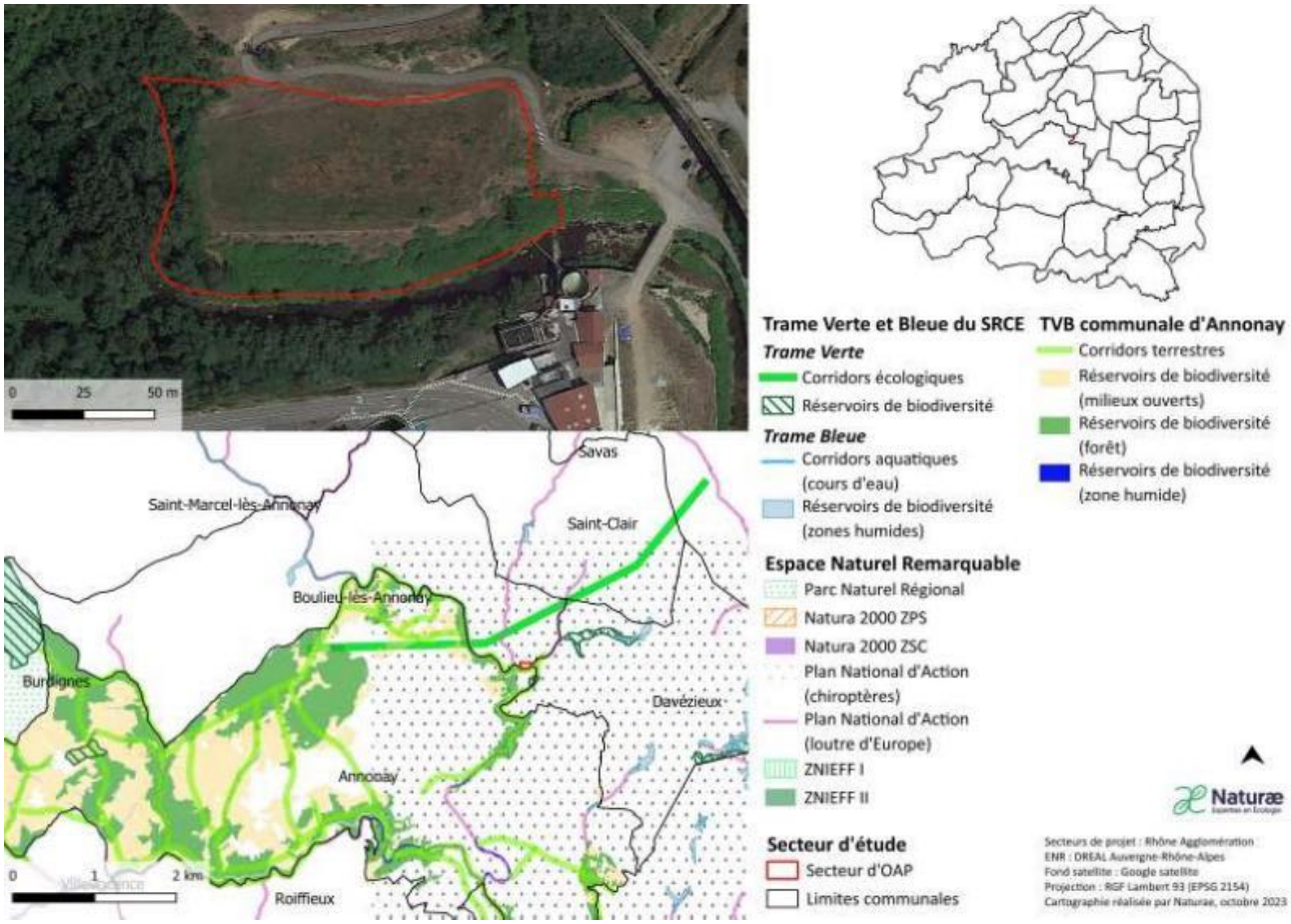
5.ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les sites protégés

La commune de Boulieu-lès-Annonay ne comprend pas de zonage réglementaires (zone Natura 2000, ZNIEFF, ZICO).

Le secteur envisagé pour le STECAL est cependant concerné par les zonages d'inventaires suivant :

- PNA Chiroptères et loutre d'Europe
- Les éléments de la trame verte et bleue communale et du SRCE (réservoirs et corridors) sont identifiés au niveau de la Déôme.



Localisation des zonages réglementaires et d'inventaires à proximité du secteur de Pupil"

Dynamiques écologiques

Le secteur de « Pupil » se localise au sud-est de la commune Boulieu-Lès-Annonay, sur une parcelle de friche située en face de l'usine d'hygiène et papèterie d'Annonay, de l'autre côté du cours d'eau de la Déôme.

Le secteur possède une fonctionnalité écologique modérée. Cette zone se situe entre deux réservoirs de biodiversité, formés à l'ouest par le boisement entourant le cours d'eau de la Déôme et au nord-est par le boisement débouchant sur le ruisseau de Chante Caille et sa ripisylve. Un corridor terrestre identifié au SRCE passe par le cours d'eau de la Déôme qui longe en partie sud le secteur.

Cette parcelle composée majoritairement de milieux ouverts se place dans la continuité d'espaces ouverts situés au nord du site.

Les enjeux écologiques sont forts sur la ripisylve en limite ouest du site, qui constitue une zone humide comprenant quelques arbres matures ayant un intérêt pour la faune locale (gite à chiroptère, oiseaux et insectes coprophages). Le secteur est d'ailleurs inclut dans le PNA Chiroptères.

Le reste du site est particulièrement anthropisé (pollutions fortes de l'usine à proximité) et ne présente pas d'enjeu écologique particulier.

Description du secteur dans l'évaluation environnementale

La majeure partie de cette zone est occupée par une friche, qui est bordée au sud par une berge envahie de Renouée du Japon et à l'ouest par une ripisylve mature composée de frênes et de peupliers noirs à préserver.

On retrouve différents habitats naturels sur cette zone tels que :

- Ripisylve – G1.21
  Cet habitat boisé rivulaire se compose d'individus matures de frênes et de peupliers noirs particulièrement matures. Cet habitat naturel humide est en régression à l'échelle nationale. À noter qu'une partie de l'habitat rivulaire est ici littéralement envahi par la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) et autres espèces végétales envahissantes (*Artemisia verlotiorum*, *Buddleja davidii*), empêchant le développement d'une ripisylve arborée et à enjeu. À noter que le cours d'eau est ici particulièrement pollué par les rejets de l'usine à papier située en rive opposée.
- Friches – I1.5
  Cet habitat correspond à une friche herbacée plutôt pauvre en espèces végétales et entretenue par l'homme.

Des mesures d'évitement et de réduction (ER) des impacts sur la biodiversité et les milieux naturels devront être respectées sur la zone de Pupil : en évitant toute intervention sur la ripisylve située à l'ouest (ME) ; l'adaptation du calendrier des travaux (MR01) ; en limitant la prolifération des espèces exotiques envahissantes (MR03) ; en installant des clôtures perméables à la petite faune (MR06).



Milieux identifiés sur la zone de Pupil

Réseaux

Eaux pluviales

Le projet prévoit la mise en place de revêtement type « evergreen » afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur la zone.

La gestion des eaux pluviales se fera à priori par infiltration dans le sol ; une étude sera conduite en ce sens afin de confirmer sa faisabilité et sa conformité vis-à-vis de la doctrine départementale de gestion des eaux pluviales et l'article L210-1 du code de l'environnement.

Réseau électrique

La production électrique issue des panneaux photovoltaïques du parking sera utilisée en autoconsommation par le site MP Hygiène. L'infrastructure électrique nécessaire pour l'équipement photovoltaïque sera réalisée entre le parking et le site de Pupil, sous réseau enterré, avec passage en encorbellement sur le Pont sur la Deôme.

6. LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Situé en fond de vallon, et en recul par rapport aux voies principales de circulation, la zone de projet est exposée à la vue principalement depuis le viaduc du Pupil (photo suivante) empruntable par des piétons.



Vue vers le sud-est de la zone de projet et du viaduc du Pupil

La présence du remblai sur la zone d'étude limite la visibilité en haut de talus depuis les rives de la Déôme et le croisement de la rue des Papetiers et la Via Fluvia.

La ripisylve du ruisseau de Châlon peut être observée en limite ouest de la zone d'étude, en contrebas du remblai.



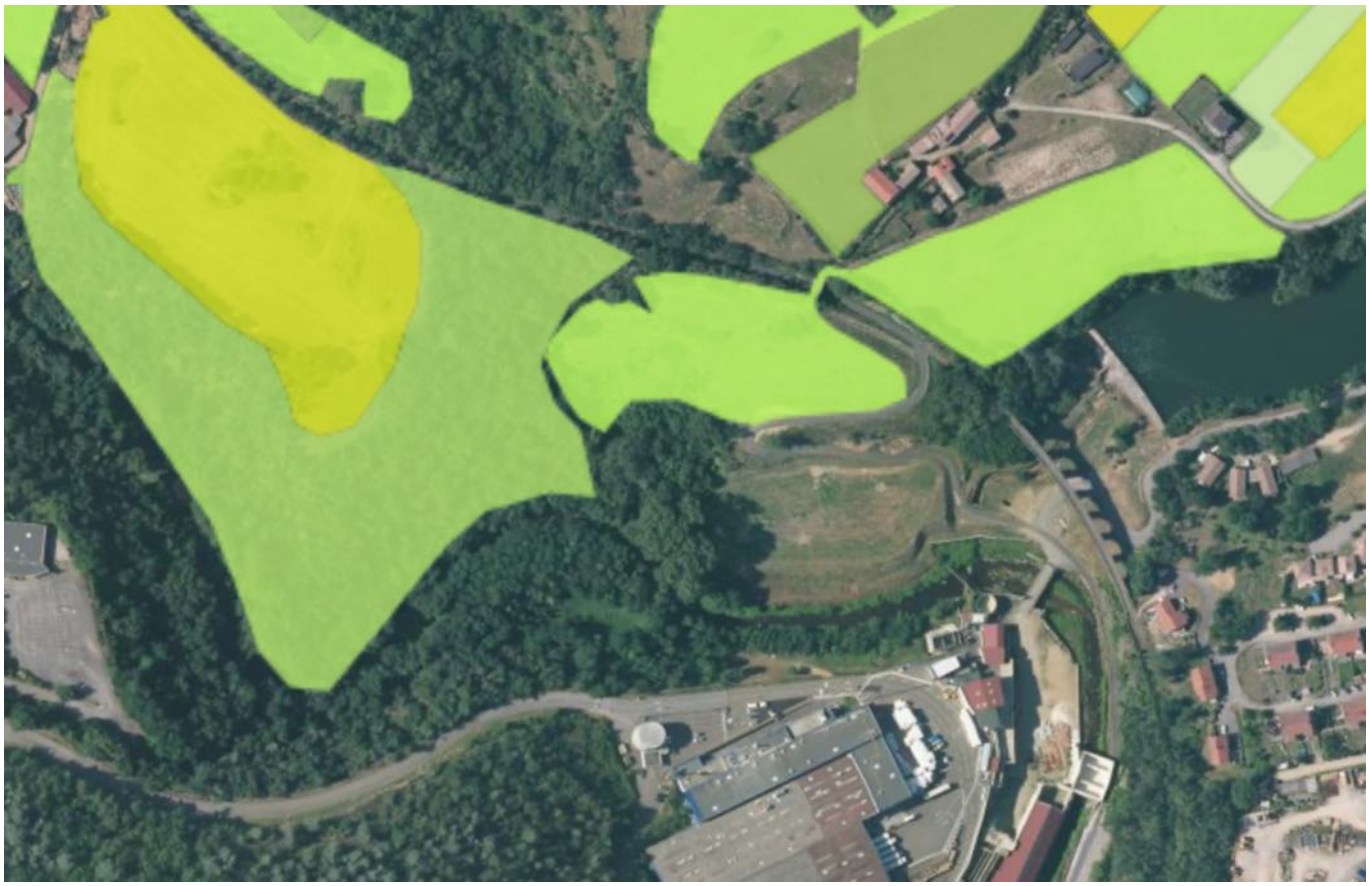
Vue vers le nord-ouest de la zone de projet depuis la rive gauche de la Déôme



Vue vers l'ouest de la zone d'étude et la ripisylve du ruisseau de Châlon

7.L’ACTIVITE AGRICOLE

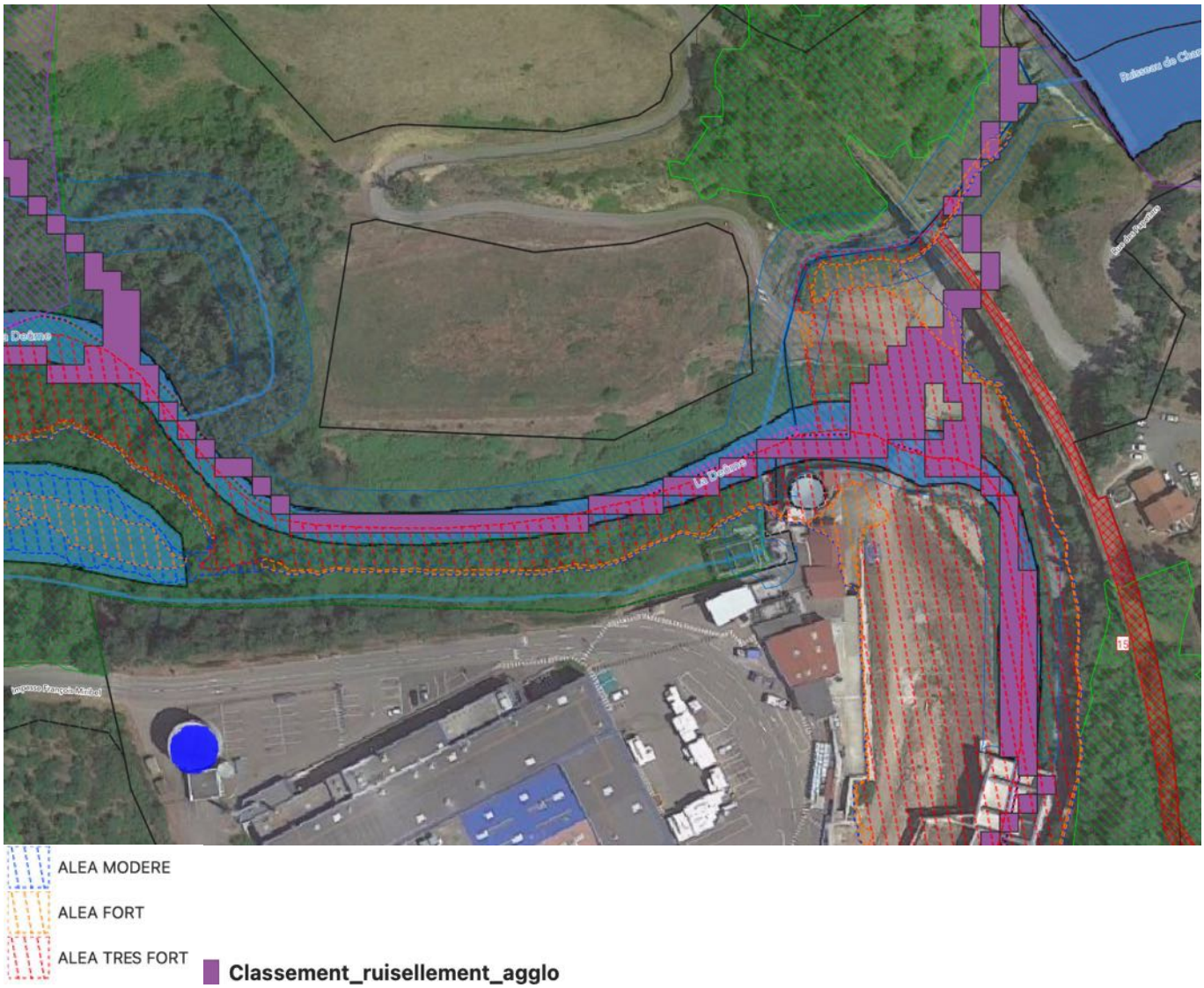
Aucune activité agricole n’est recensée sur le site d’étude.



Extrait du Registre Parcellaire Graphique en 2022

8.LES RISQUES NATURELS

Le site n'est ni concerné par un axe de ruissellement, ni par des risques/aléas inondation



Le pied de talus du parking est éloigné de plus de 20m de la berge rive Gauche de la Deûme.

Le niveau de la Berge se situe à la cote 359,50 environ. Le niveau du PPRI serait à la cote 364,00 environ. Le niveau du sol du futur parking se situe à la cote 368,50.

9.LE PROJET

Justification du projet retenu.

5) Accompagner le développement d'une entreprise historique du territoire

L'entreprise conforte son activité sur son site actuel avec la création d'emplois à la clé. Toutefois, il convient d'accompagner cette création d'emploi avec un parc de stationnement adapté, tout en sécurisant son apport en énergie.

6) Participer à la transition énergétique de l'entreprise

Ce parking sera recouvert de panneaux photovoltaïques (1500m2) dont la production d'électricité serait utilisée en autoconsommation sur le site MP Hygiène de Pupil.

7) Limiter les impacts sur les mobilités

Le site est dans le prolongement du site économique, de l'autre côté de la Deûme, et directement accessible depuis la voie d'accès actuellement empreintée par une partie le personnel de l'établissement (rue des Papetiers). Les capacités du parking actuel depuis l'impasse François Miribel étant aujourd'hui à saturation, les besoins nouveaux seront assurés depuis la rue des Papetiers.

L'impact sur la véloroute est bien pris en compte avec une sécurisation prévue de l'intersection. À noter que cette intersection est déjà existante, pour l'accès nord de l'établissement.

Enfin, l'augmentation des flux sur cette intersection devrait avoir un impact limité sur la via Fluvia. En effet, le site de Pupil fonctionnant en horaire de 5*8, le flux le plus important de véhicules se situerait donc principalement aux horaires de changement des équipes, soit vers : 4h, 12h, et 20h et sur la base d'un véhicule par salarié, le flux serait de 9 véhicules par équipe soit 18 véhicules sur 1/2h environ à 4h, 12h, 20h chaque jour, lors des changements d'équipe.

8) Limiter les impacts sur le paysage

Le choix de venir s'inscrire sur un site remblayé, à plat, en contrebas de la via Fluvia et avec une ripisylve formant un masque qui évite d'éventuels impacts paysagers du projet..

Programmation

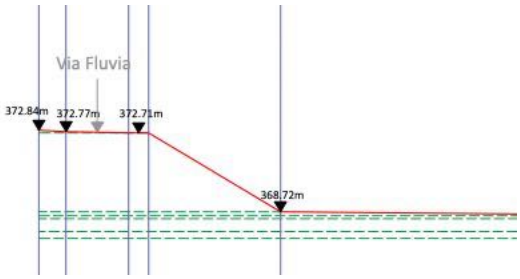
Environ 100 places de parking, recouvertes pour partie de structures avec panneaux photovoltaïques. Ce parking sera recouvert de panneaux photovoltaïques (1500m2) dont la production d'électricité serait utilisée en autoconsommation sur le site d'activité (situé sur Annonay donc).

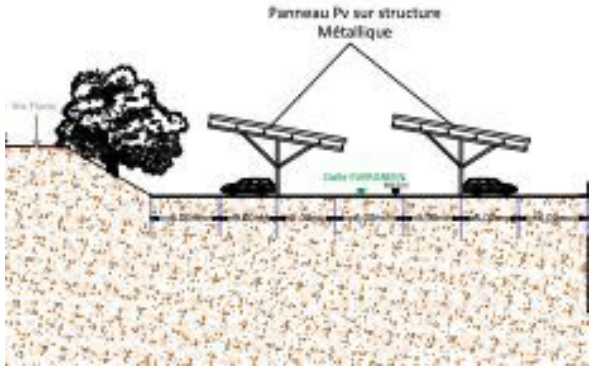
Le sol de ce parking serait constitué, d'un revêtement drainant, style Evergreen-nid d'abeille, garantissant la perméabilité

Parti d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaine

La structure sera implantée en bas de talus par rapport à la via fluvia, de telle façon à limiter l'impact visuel.





La hauteur des constructions est limitée à 6 m.

Accès, déplacement et stationnement

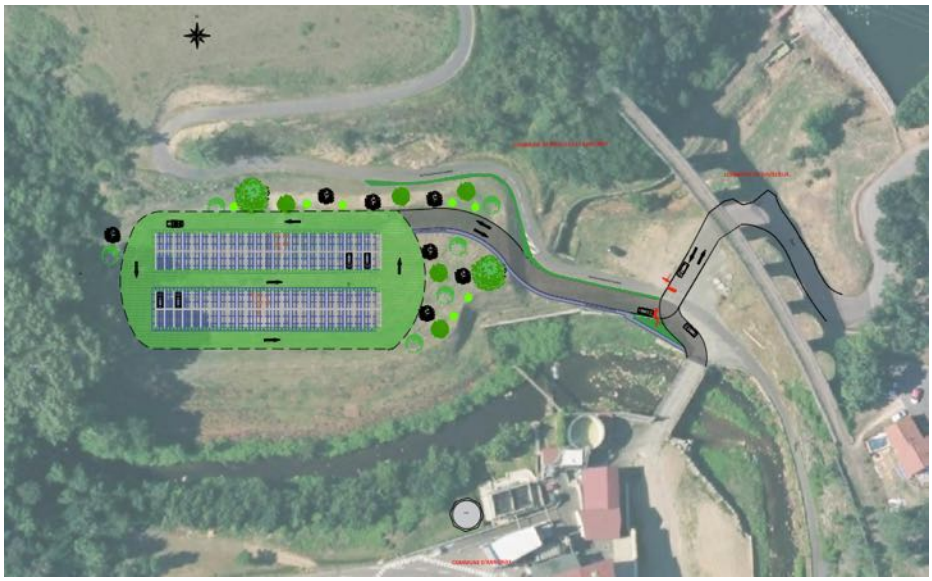
L'accès au parking des véhicules individuels des salariés, se fera par la Rue des Papetiers, puis traversera la via Fluvia pour accéder au parking ; une barrière séparative avec la via Fluvia sera réalisée (bordure haute de 0,60m environ ou similaire).

Cet accès nécessitera un franchissement de la via fluvia : la traversée existante d'accès au pont de la Déûme sera repris (pas de nouvelle traversée de la via fluvia). Toutefois, une signalisation spécifique sera à prévoir au niveau de cette traversée, compte-tenu de l'augmentation des flux liée au fonctionnement du parking.

L'accès piétonnier serait réalisé le long de la voie d'accès au parking, jusqu'à l'entrée du site d'activité.

Nature en ville, patrimoine bâti et paysage

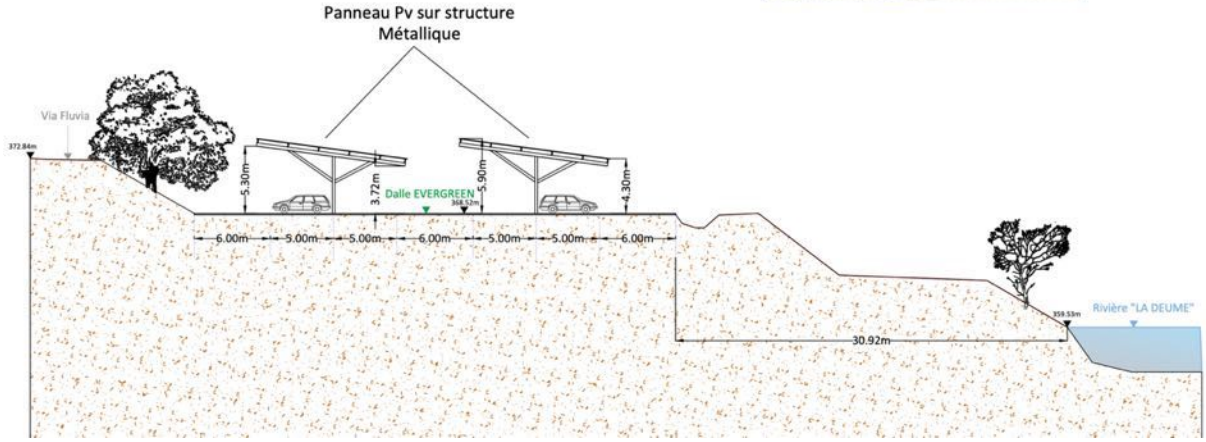
- Le sol de ce parking serait constitué, d'un revêtement drainant, garantissant la perméabilité
- Un traitement paysager des abords sera imposé, avec notamment des arbres de haute tige, sous réserve de ne pas nuire au fonctionnement des panneaux photovoltaïques.



e AA

Exemple de structure pour
Panneau Pv





Traduction dans le règlement

Pour donner une constructibilité limitée au secteur et encadrer spécifiquement les possibilités de construction, il a été choisi de mettre en place un STECAL NS9, mais en y ajoutant aussi une OAP.

L'OAP couvre environ 0,50 ha.

Principales règles du STECAL :

- Sont uniquement autorisées la réalisation d'un parking au sol avec couvertures permettant la production d'énergie renouvelable.
- La hauteur des couvertures est limitée à 6 m.
- Se référer complémentairement aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Une OAP complète le règlement : elle reprend la programmation et le parti d'aménagement décrits ci-avant.

11.COMPATIBILITE AVEC LE RESPECT DES OBJECTIFS DE LA LOI MONTAGNE

En application de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme, le présent rapport doit montrer que l'urbanisation projetée **est compatible** avec le respect des objectifs de **protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** ainsi qu'avec la **protection contre les risques naturels**.

Impacts du projet sur les terres agricoles, pastorales et forestières

L'urbanisation projetée n'a **aucun impact sur les activités et les espaces agricoles** puisqu'elle ne vient pas supprimer des espaces agricoles exploités ou miter le paysage.

Impacts du projet sur le paysage

Afin de limiter l'impact paysager du parking et des panneaux photovoltaïques associés, il est prévu de limiter la hauteur de ces derniers à 6 m. De plus, la structure sera implantée en bas de talus par rapport à la via Fluvia, de telle façon à limiter l'impact visuel.

La plantation d'arbres de hautes tiges en extrémité Est viendra compléter l'insertion paysagère de la zone de projet dans son environnement.

Impacts du projet sur l'environnement

1. Les effets sur les milieux naturels

La zone de Pupil est concernée par deux PNA (chiroptères et loutre d'Europe) et se trouve à proximité de d'éléments identifiés à la trame verte et bleue d'Annonay et du SRCE. La zone Natura 2000 la plus proche se trouve à 7.1 km au nord-est sur la commune de Bogy, il s'agit de la ZSC « Affluents rive droite du Rhône » (FR8201663).

Le diagnostic naturaliste réalisé par le bureau d'étude Naturae en 2023 fait part d'enjeux écologiques modérés sur la zone, en lien sa situation entre deux réservoirs de biodiversité formés à l'ouest par le boisement entourant le cours d'eau de la Déôme et au nord-est par le boisement débouchant sur le ruisseau de Chante Caille et sa ripisylve.

Les enjeux écologiques sont forts sur la ripisylve en limite ouest du site, qui constitue une zone humide comprenant quelques arbres matures ayant un intérêt pour la faune locale (gite à chiroptère, oiseaux et insectes coprophages). Les mesures suivantes, issues de la séquence ERC, permettront de prendre en compte les enjeux faune/flore sur la zone de Pupil :

- En évitant toute intervention sur la ripisylve située à l'ouest (ME) ;
- L'adaptation du calendrier des travaux (MR01) ;
- En limitant la prolifération des espèces exotiques envahissantes (MR03) ;
- En installant des clôtures perméables à la petite faune (MR06)).

2. Les effets sur le relief et la topographie

Le site ayant été remblayé par le passé, le projet ne prévoit pas de nouveaux travaux de terrassement qui impacteraient la topographie du site

3. Les effets sur les risques naturels

Le terrain se situe en dehors du zonage du PPR Inondation et de l'enveloppe d'aléa définit par le PAC feu de forêt.

Une étude sera menée pour définir le potentiel d'infiltration des eaux pluviales sur la zone de projet. Dans le cas où l'infiltration ne soit pas possible, il conviendra de dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en accord avec la doctrine départementale et l'article L210-1 du code de l'environnement. Il faudra prendre en compte les surfaces imperméabilisées par les panneaux photovoltaïques.

Impacts du projet sur la desserte

Le projet ne créé pas de nouveau franchissement de la via Fluvia. L'augmentation du trafic sera liée aux prises de poste donc bien concentrés à certains moments de la journée se qui atténuera son impact. Une connexion sécurisée entre le parking et l'établissement sera assurée le long de la voie d'accès au parking, jusqu'au pont d'entrée à MP Hygiène. Une matérialisation au sol sera faite.

12.CONCLUSION

Ce projet de confortement d'une entreprise historique du bassin annonéen est fortement porté politiquement par Annonay Rhone Agglo.

Il s'inscrit pleinement dans les dispositions du SCoT et du PADD du PLUiH, avec une absence d'effets notables sur l'agriculture, les paysages, ou encore les risques naturels.

07

Cartes communales de synthèse du potentiel logement et de la consommation d'espace

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

		RAPPEL OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU SCOT SUR LA BASE DE LA POPULATION EN 2018			BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS											
		Objectif total	Objectif "avec foncier"	Objectif "sans foncier"	Potentiel total de production de logements	Potentiel total de production de logement "avec foncier"	Potentiel de production de logement "avec foncier" DENTS CREUSES	Potentiel de production de logement "avec foncier" OAP	Potentiel de production de logement "avec foncier" ZONE 2AU	Coups partis après 2019	Potentiel de production de logement "sans foncier"	Potentiel par divisons parcellaires	Potentiel par renouvellement urbain	Potentiel par changement de destination	Coups partis avant 2019	BILAN
Agglomération d'Annonay	Annonay	1 466	1100	366	1445	**778**	181	500	0	97	667	141	426	100	14	-21
	Boulieu-lès-Annonay	211	169	42	238	**186**	41	131	0	14	52	46	0	6	0	17
	Davezieux	281	225	56	388	**249**	97	136	0	16	139	63	75	1	0	24
	Roiffieux	249	199	50	274	**216**	39	162	0	15	58	52	0	6	0	17
	Sous Total	***2 207***	***1 693***	***514***	***2 345***	***1429***	***358***	***929***	***0***	***142***	***916***	***302***	***501***	***113***	***14***	**37**
Plateau d'Annonay	Ardoix	104	94	10	135	**91**	48	35	0	8	44	27	6	11	0	-3
	Bogy	36	32	4	58	**40**	9	17	0	14	18	18	0	0	0	8
	Colombier Le Cardinal	25	23	3	31	**23**	10	3	0	10	8	8	0	0	0	0
	Peaugres	200	170	30	210	**169**	32	50	13	74	54	50	0	4	0	-1
	Quintenas	149	127	22	161	**112**	26	44	0	42	49	30	0	19	0	-15
	Saint-Clair	94	84	10	113	**86**	41	4	0	41	27	26	0	1	0	2
	Saint-Cyr	114	103	11	94	**109**	36	18	33	22	18	17	0	1	3	6
	Saint-Marcel-lès-Annonay	116	103	11	112	**91**	36	52	0	3	21	15	0	6	0	-12

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

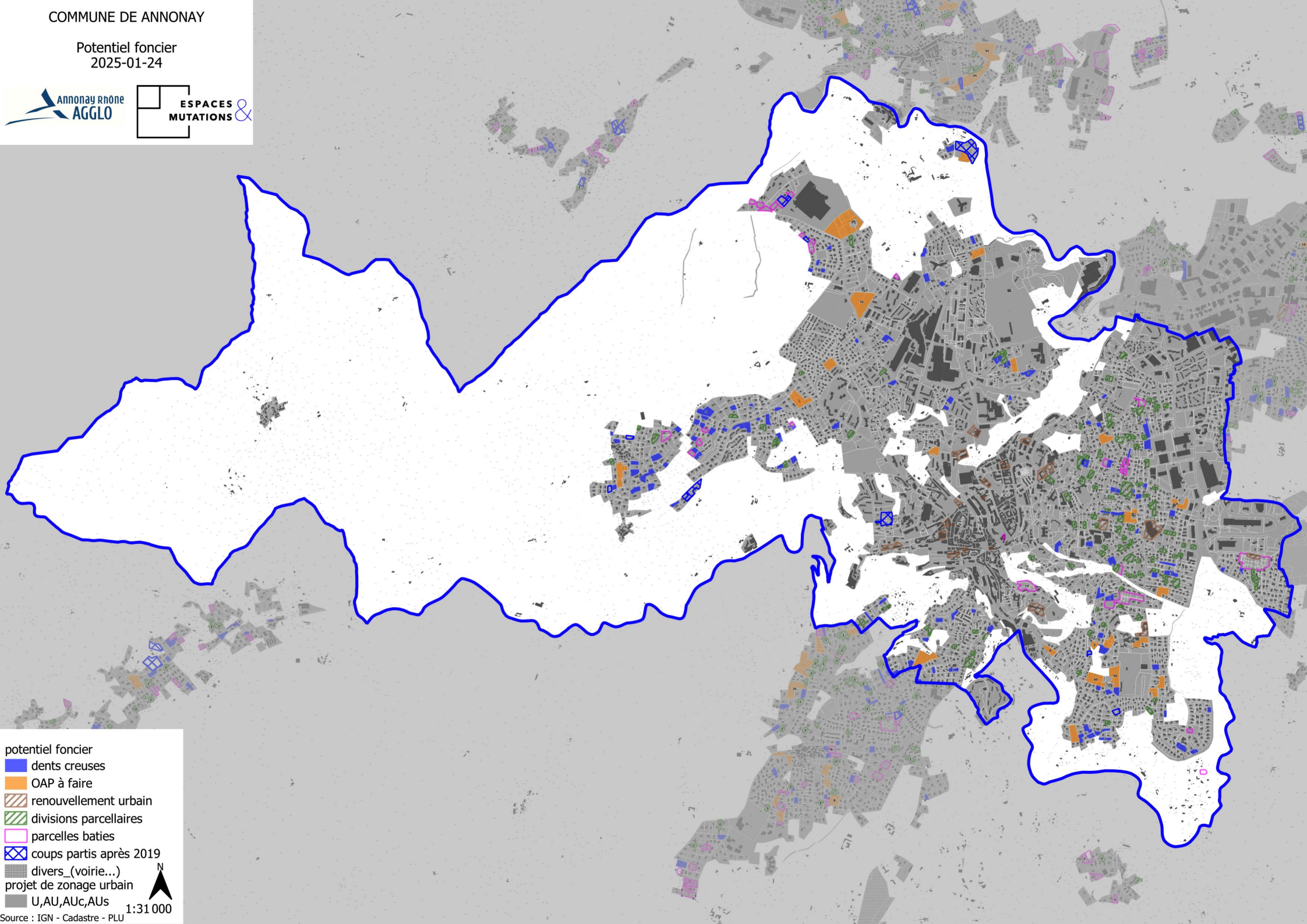
		RAPPEL OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU SCOT SUR LA BASE DE LA POPULATION EN 2018			BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS											
		Objectif total	Objectif "avec foncier"	Objectif "sans foncier"	Potentiel total de production de logements	Potentiel total de production de logement "avec foncier"	Potentiel de production de logement "avec foncier" DENTS CREUSES	Potentiel de production de logement "avec foncier" OAP	Potentiel de production de logement "avec foncier" ZONE 2AU	Coups partis après 2019	Potentiel de production de logement "sans foncier"	Potentiel par divisons parcellaires	Potentiel par renouvellement urbain	Potentiel par changement de destination	Coups partis avant 2019	BILAN
	Savas	74	67	7	76	**59**	19	17	0	23	17	17	0	0	0	-8
	Talencieux	89	80	9	108	**87**	35	30	0	22	21	20	0	1	1	7
	Thorrenc	19	17	2	40	**33**	9	12	0	12	7	7	0	0	0	16
	Vernosc-lès-Annonay	217	196	22	173	**108**	45	51	0	12	65	57	8	0	9	-88
	Sous Total	***1 237***	***1 096***	***141***	***1 311***	***962***	***346***	***333***	***46***	***283***	***349***	***292***	***14***	***43***	***13***	**-88**
Côtière Rhodanienne	Charnas	55	50	6	72	**51**	21	18	0	12	21	15	3	3	0	1
	Félines	100	90	10	137	**106**	49	48	0	9	31	31	0	0	0	16
	Limony	46	41	5	70	**54**	24	12	0	18	16	12	3	1	0	13
	Saint-Désirat	52	46	5	80	**58**	12	15	30	1	22	10	0	12	0	12
	Serrières	103	87	15	141	**89**	16	12	58	3	52	4	48	0	0	2
	Sous Total	***356***	***314***	***41***	***500***	***270***	***122***	***105***	***88***	***43***	***142***	***72***	***54***	***16***	***0***	**-44**
Massif du Pilat	Brossainc	16	15	2	20	**14**	4	5	0	5	6	6	0	0	0	-1
	Saint Jacques d'Atticieux	18	16	2	41	**18**	6	10	0	2	23	6	0	17	0	2

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

		RAPPEL OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU SCOT SUR LA BASE DE LA POPULATION EN 2018			BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS											
		Objectif total	Objectif "avec foncier"	Objectif "sans foncier"	Potentiel total de production de logements	Potentiel total de production de logement "avec foncier"	Potentiel de production de logement "avec foncier" DENTS CREUSES	Potentiel de production de logement "avec foncier" OAP	Potentiel de production de logement "avec foncier" ZONE 2AU	Coups partis après 2019	Potentiel de production de logement "sans foncier"	Potentiel par divisons parcellaires	Potentiel par renouvellement urbain	Potentiel par changement de destination	Coups partis avant 2019	BILAN
	Vinzieux	27	24	3	34	**23**	8	0	0	15	11	11	0	0	0	-1
	Sous Total	***61***	***55***	***7***	***95***	***55***	***18***	***15***	***0***	***22***	***40***	***23***	***0***	***17***	***0***	***0***
Vocance	Monestier	4	3	1	17	**5**	2	0	0	3	12	2	0	10	0	2
Vocance	Saint Julien Vocance	14	12	2	58	**14**	9	5	0	0	44	7	0	37	0	2
Vocance	Vanosc	56	50	6	60	**46**	25	21	0	0	14	6	0	8	0	-4
Vocance	**Villevocance**	106	90	16	122	**101**	24	50	0	27	21	20	0	1	0	11
Vocance	Vocance	37	33	4	79	**39**	17	23	0	0	40	8	0	32	11	7
Vocance	*Sous Total*	***217***	***188***	***29***	***336***	**205**	***77***	***99***	***0***	***30***	***131***	***43***	***0***	***88***	***11***	***17***
	TOTAL	**4 078**	**3 346**	**732**	**4 587**	***3 055***	**918**	**1 484**	**134**	**520**	**1 578**	**732**	**569**	**277**	**38**	**31**

COMMUNE DE ANNONAY

Potentiel foncier
2025-01-24



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
ARDOIX

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

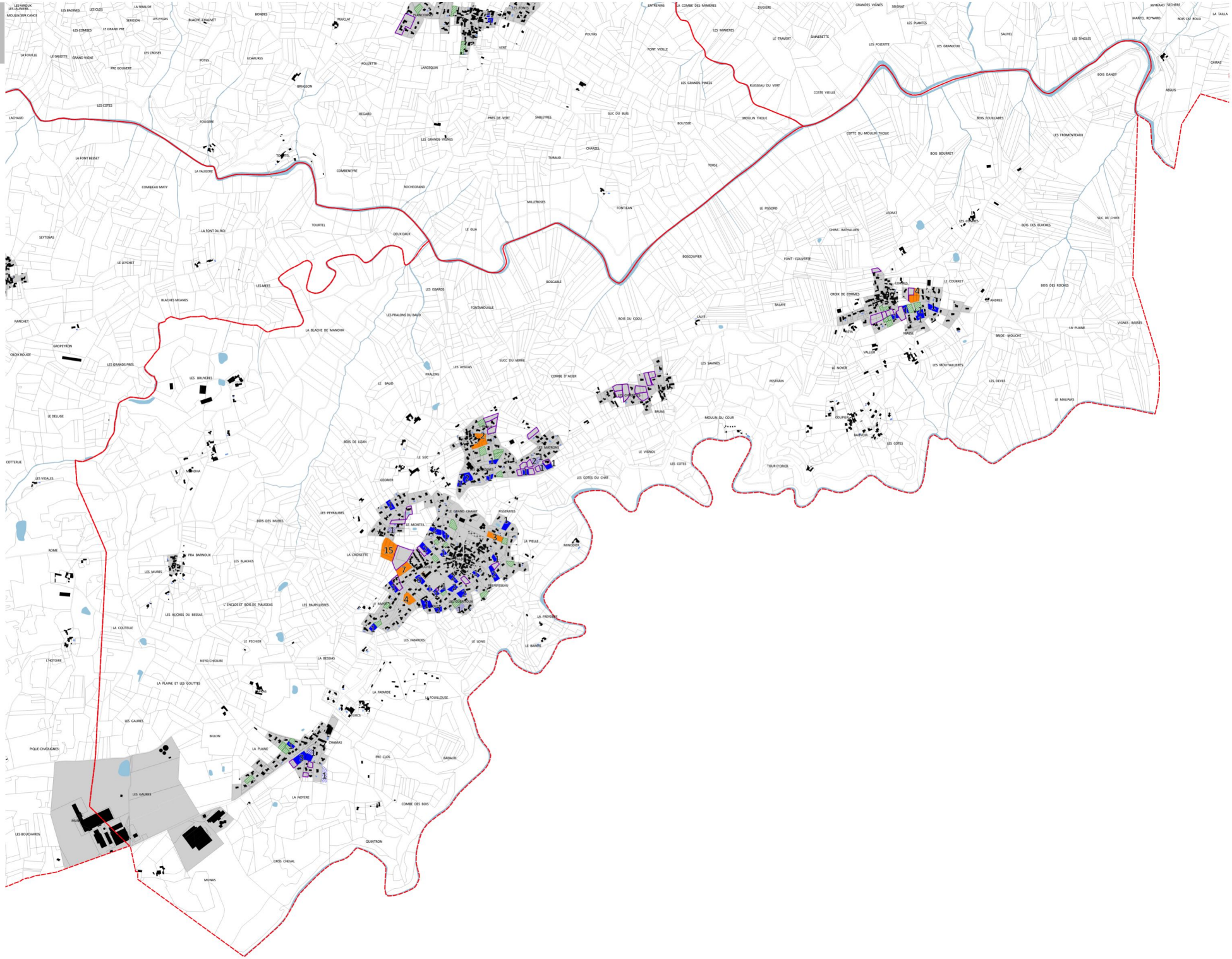
Mars 2025

INTERSTICE
L'ATMOSPHÈRE À CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône AGGLO

N

0 100 200 m



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de BOGY

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

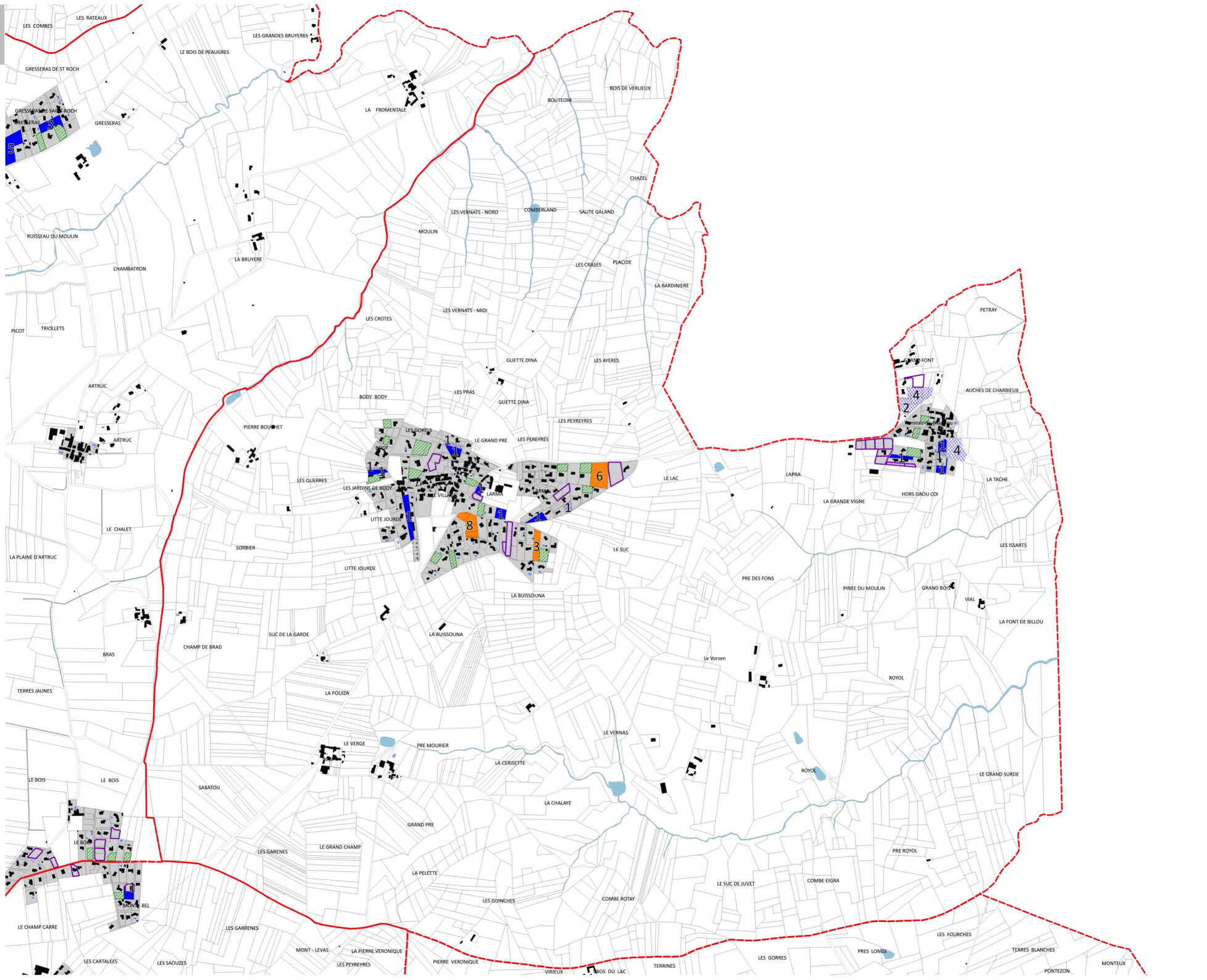
Mars 2025

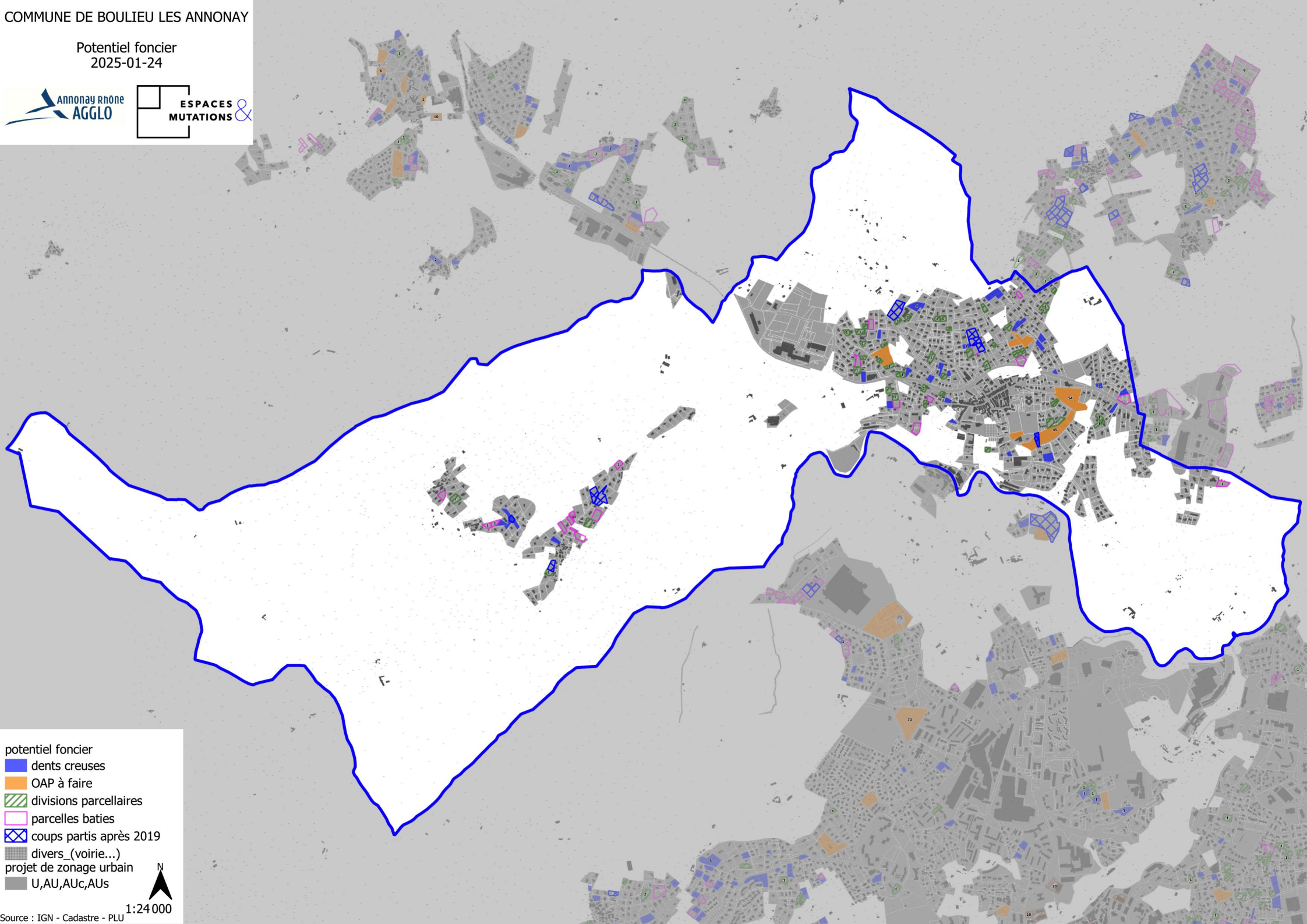
INTERSTICE — Annonay Rhône Agglo

N

0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales




COMMUNE DE BOULIEU LES ANNONAY
Potentiel foncier
2025-01-24
Annonay Rhône AGGLO
ESPACES & MUTATIONS
potentiel foncier
dents creuses
OAP à faire
divisions parcellaires
parcelles baties
coups partis après 2019
divers_(voirie...)
projet de zonage urbain
U,AU,AUc,AUs
N
1:24 000
Source : IGN - Cadastre - PLU

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
BROSSAINC

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

Mars 2025

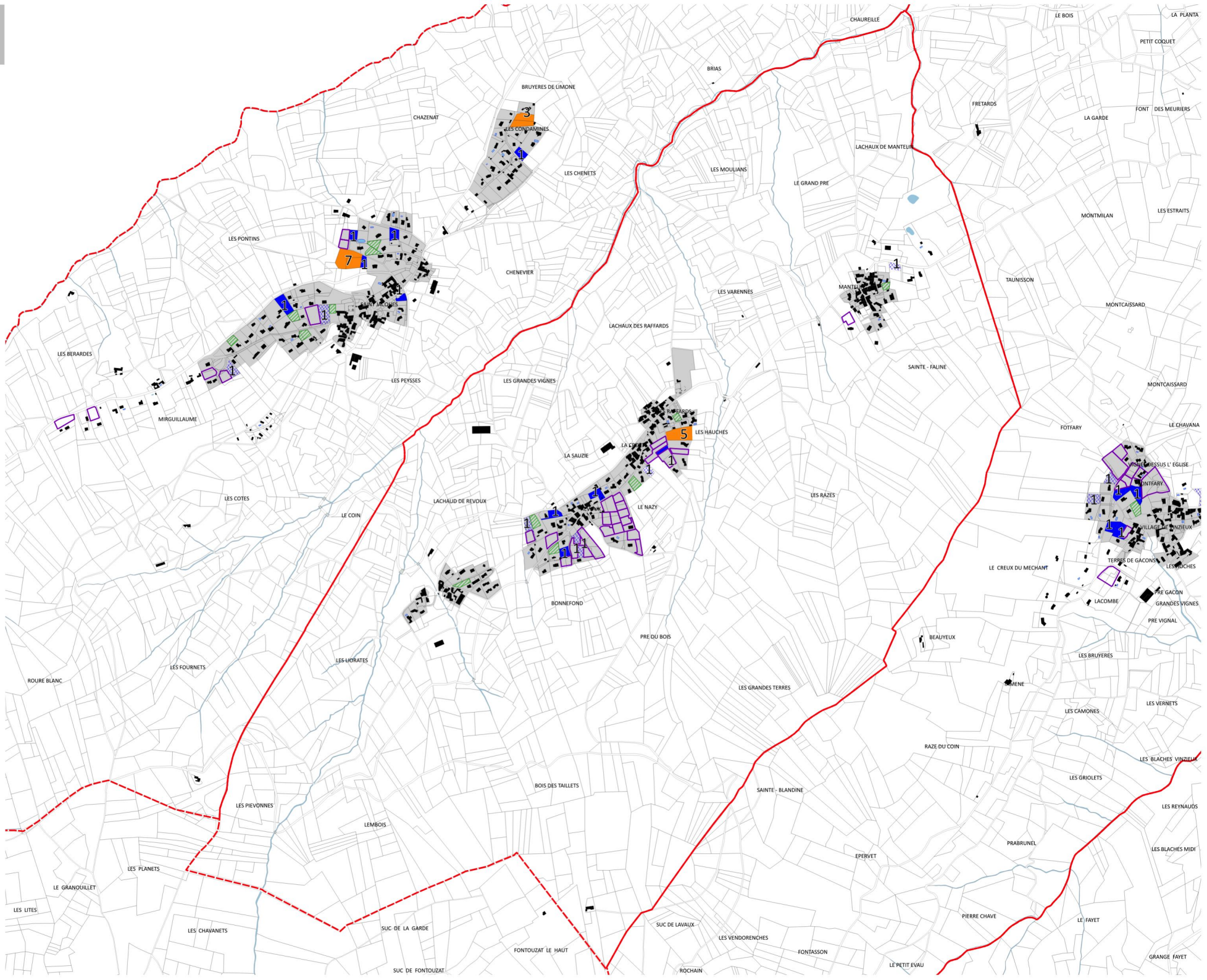
INTERSTICE
L'URBANISME AU CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône AGGLO

N

0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de CHARNAS

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

Mars 2025

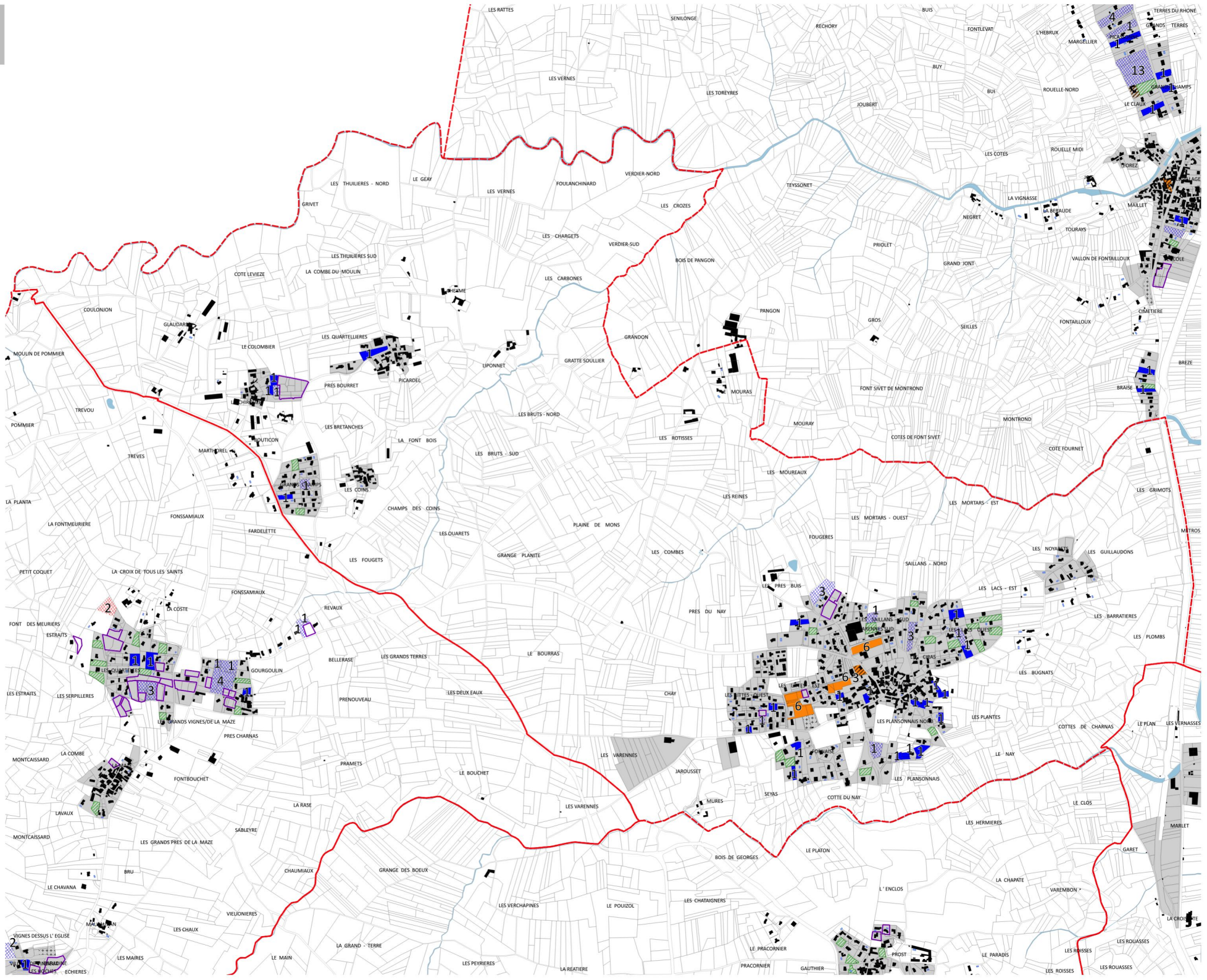
INTERSTICE
L'ATMOSPHÈRE AU CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône AGGLO

N

0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
COLOMBIER LE CARDINAL

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

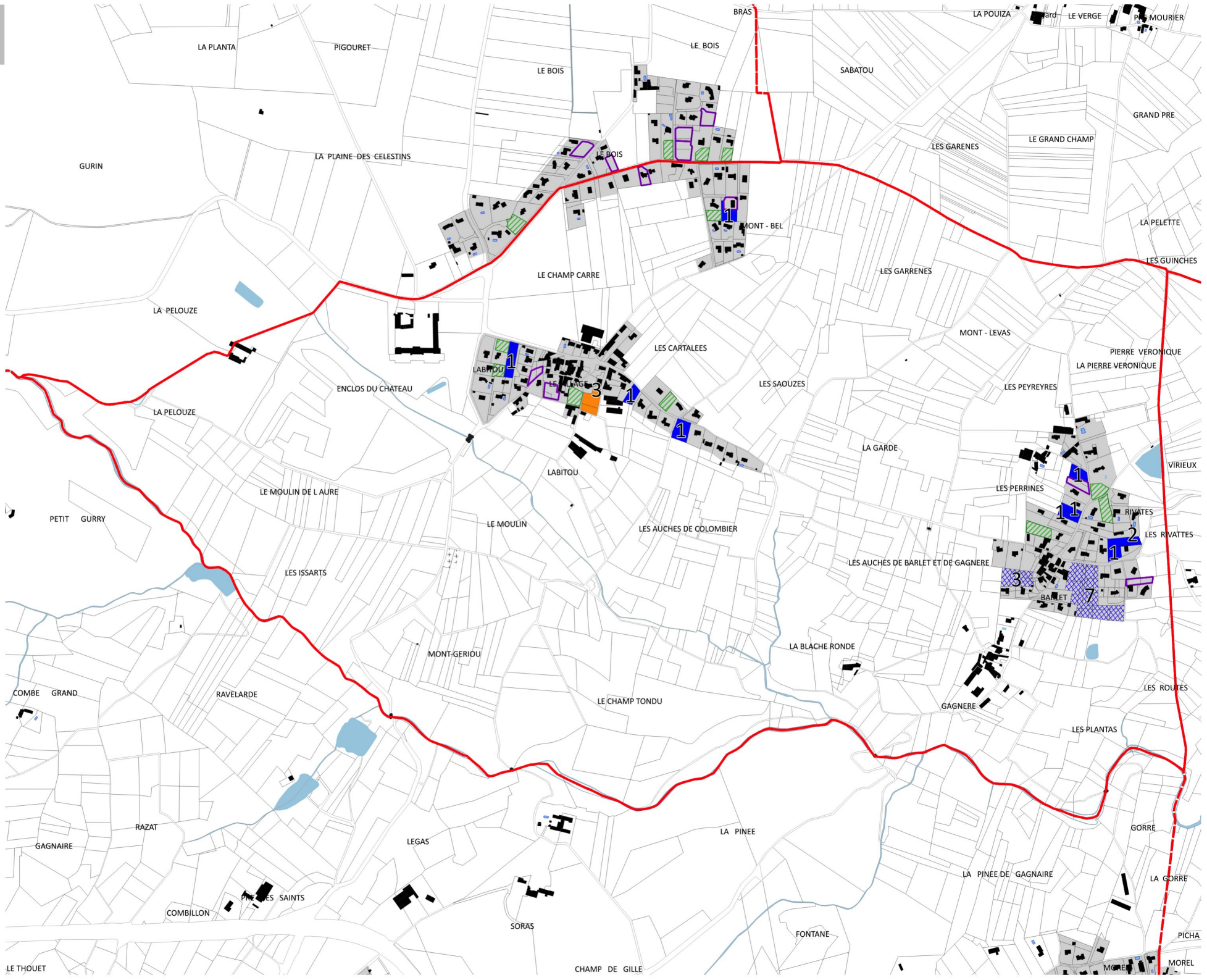
Mars 2025

INTERSTICE
Annonay Rhône AGGLO

N

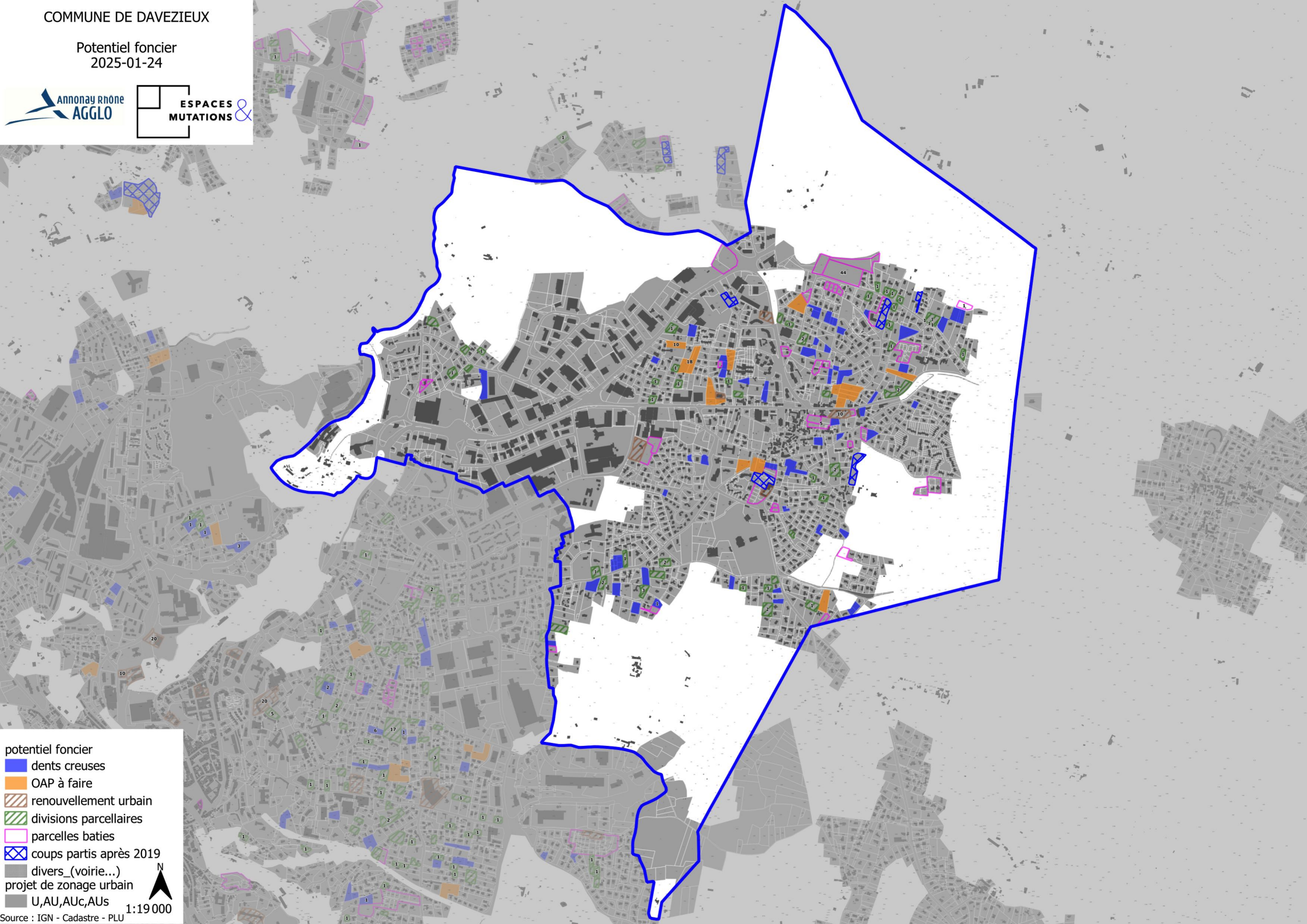
0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales



COMMUNE DE DAVEZIEUX

Potentiel foncier
2025-01-24



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
FELINES

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

Mars 2025

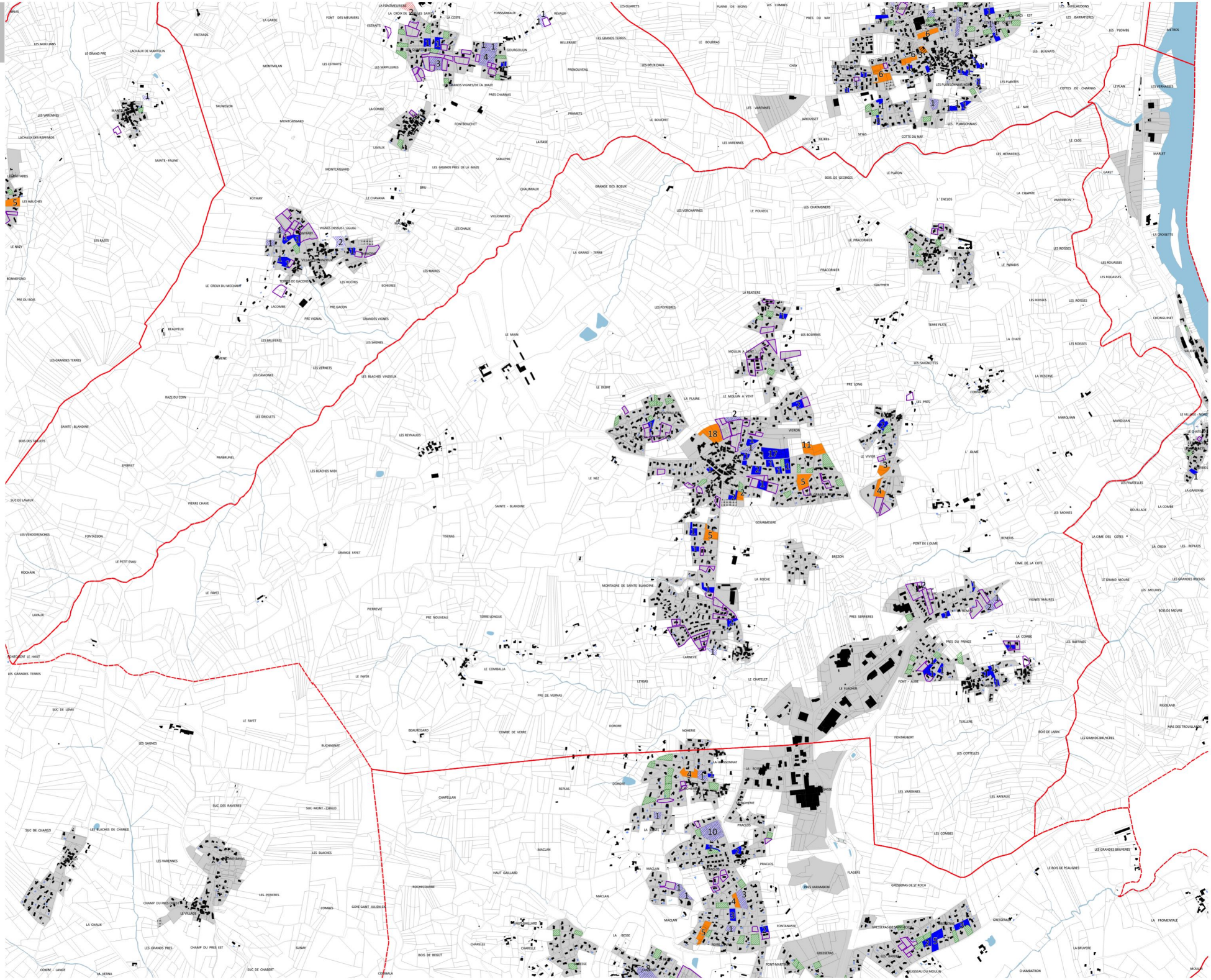
INTERSTICE
L'ATMOSPHÈRE DU CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône Agglo

N

0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de LIMONY

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

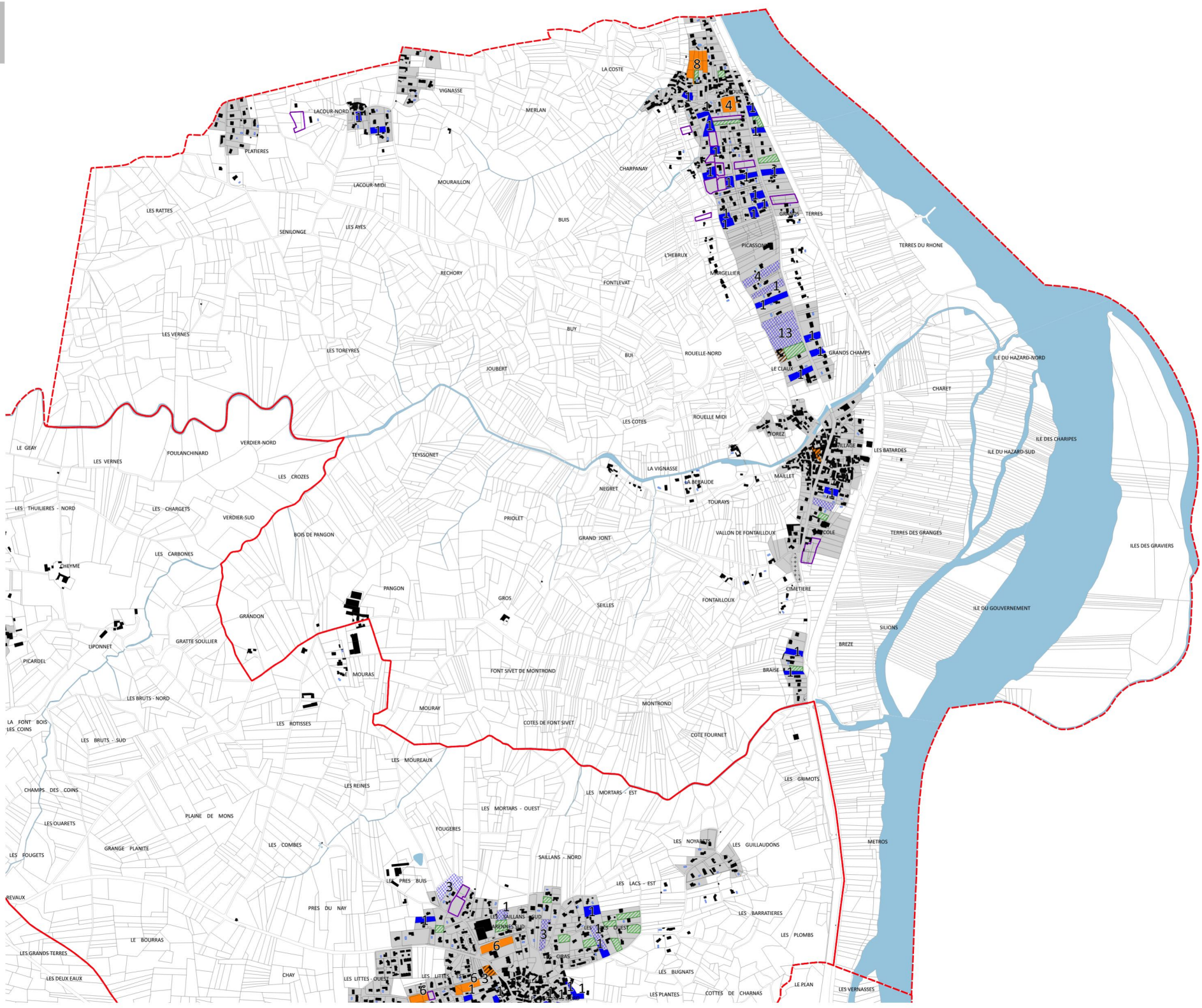
Mars 2025

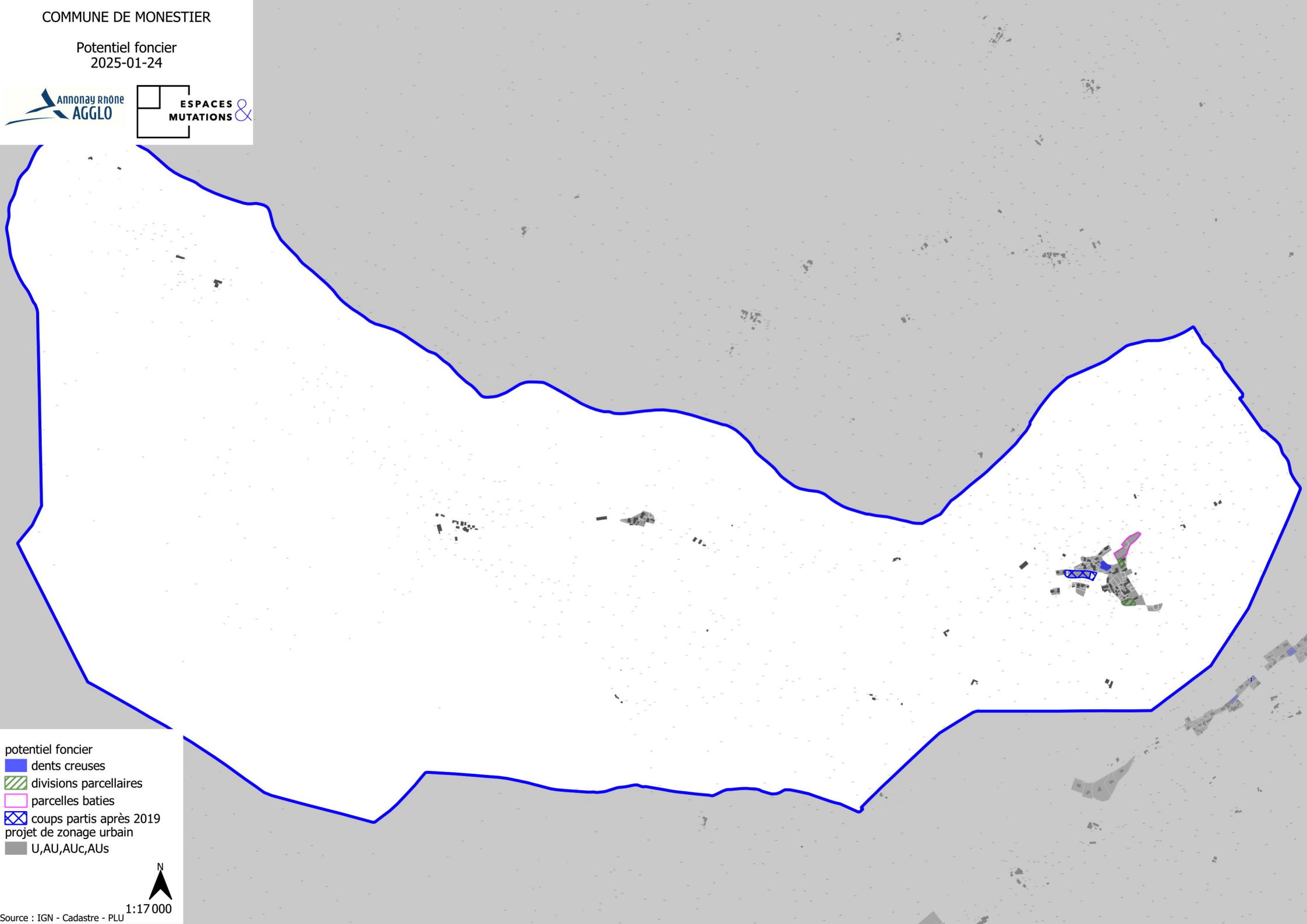
INTERSTICE — Annonay Rhône Agglo

N

0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales




COMMUNE DE MONESTIER
Potentiel foncier
2025-01-24
Annonay Rhône AGGLO
ESPACES & MUTATIONS
potentiel foncier
dents creuses
divisions parcellaires
parcelles baties
coups partis après 2019
projet de zonage urbain
U,AU,AUc,AUs
N
1:17 000
Source : IGN - Cadastre - PLU

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de PEAUGRES

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

Mars 2025

INTERSTICE
L'ATMOSPHÈRE À CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône AGGLO

N

0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de QUINTENAS

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

Mars 2025

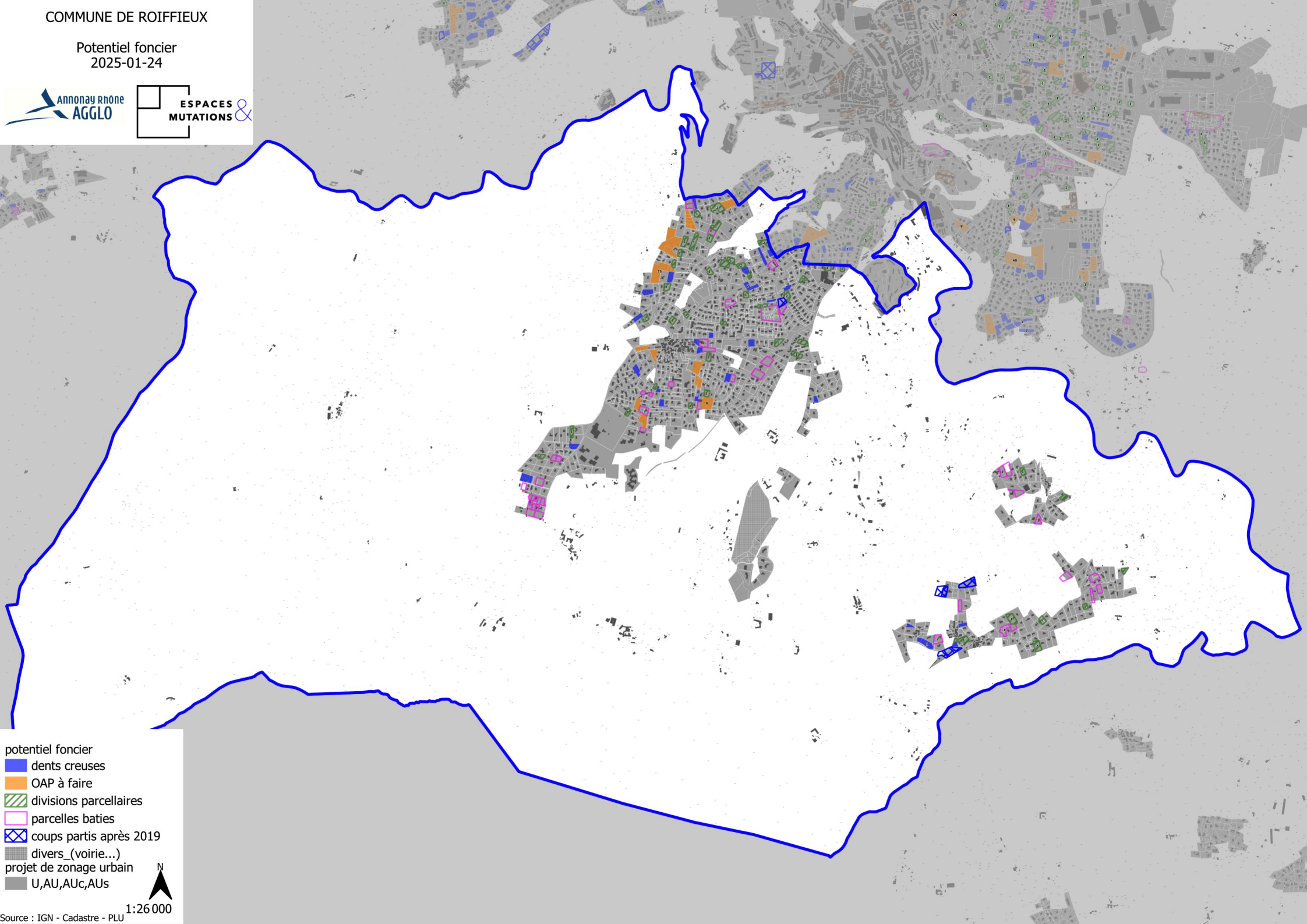
INTERSTICE
L'ATMOSPHÈRE AU CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône Agglo

N

0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales

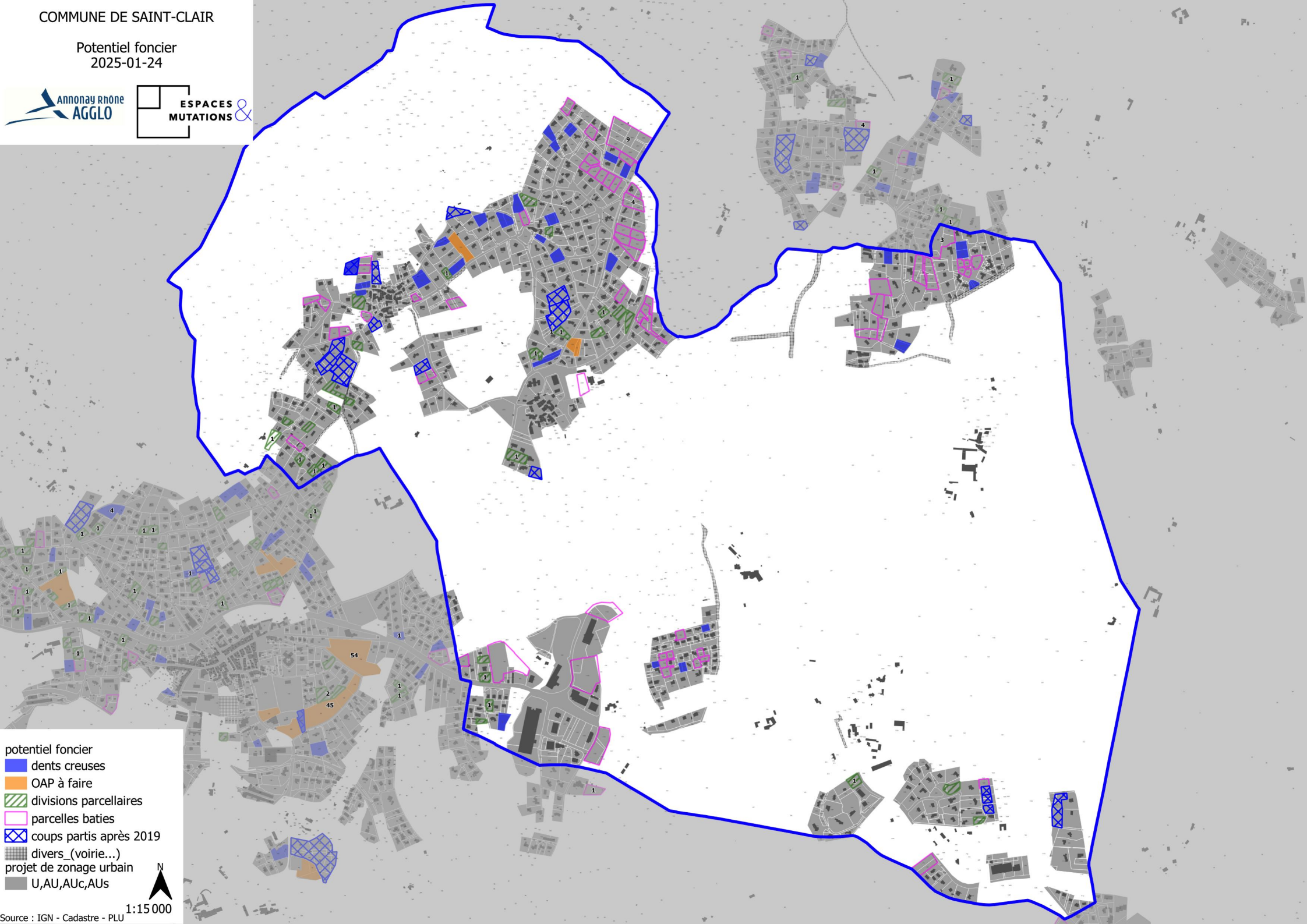

COMMUNE DE ROIFFIEUX
Potentiel foncier
2025-01-24
Annonay Rhône AGGLO
ESPACES & MUTATIONS
potentiel foncier
dents creuses
OAP à faire
divisions parcellaires
parcelles baties
coups partis après 2019
divers_(voirie...)
projet de zonage urbain
U,AU,AUc,AUs
N
1:26 000
Source : IGN - Cadastre - PLU

COMMUNE DE SAINT-CLAIR

Potentiel foncier
2025-01-24

Annonay Rhône Agglo

ESPACES & MUTATIONS



Source : IGN - Cadastre - PLU

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
SAINT-CYR

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

Mars 2025

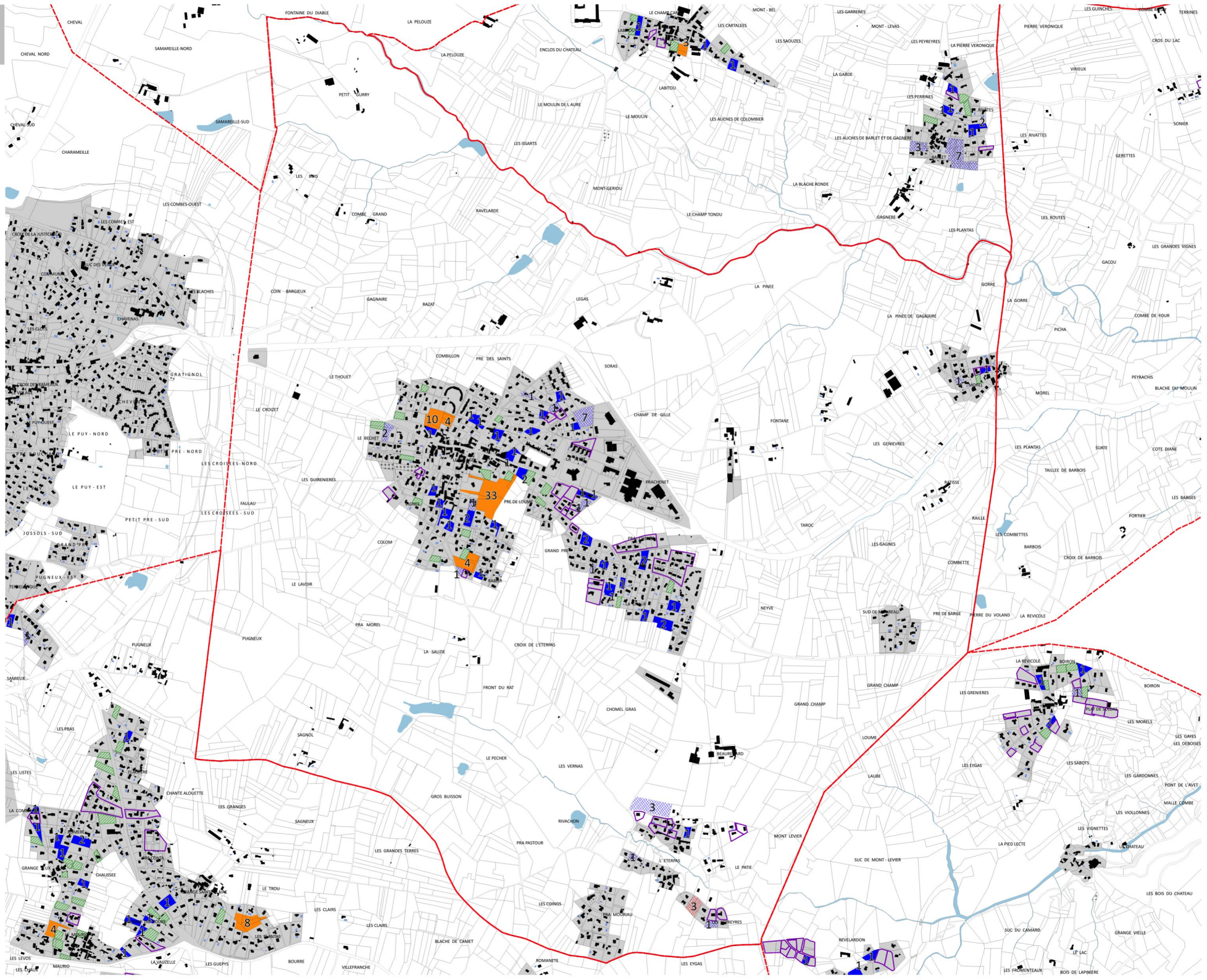
INTERSTICE
L'ATMOSPHÈRE DU CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône Agglo

N

0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
SAINT-DESIRAT

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

Mars 2025

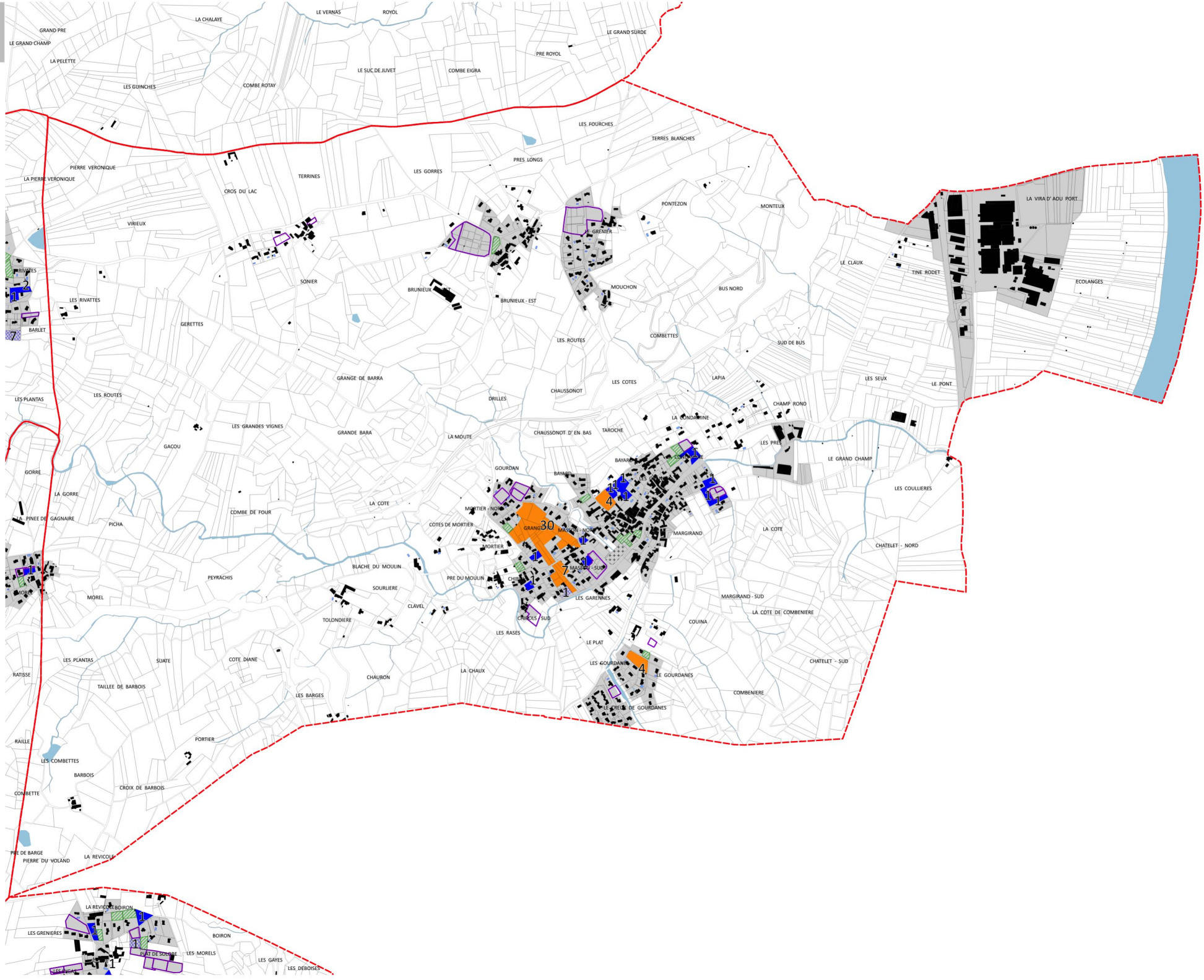
INTERSTICE
L'ATMOSPHÈRE À CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône AGGLO

N

0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

Mars 2025

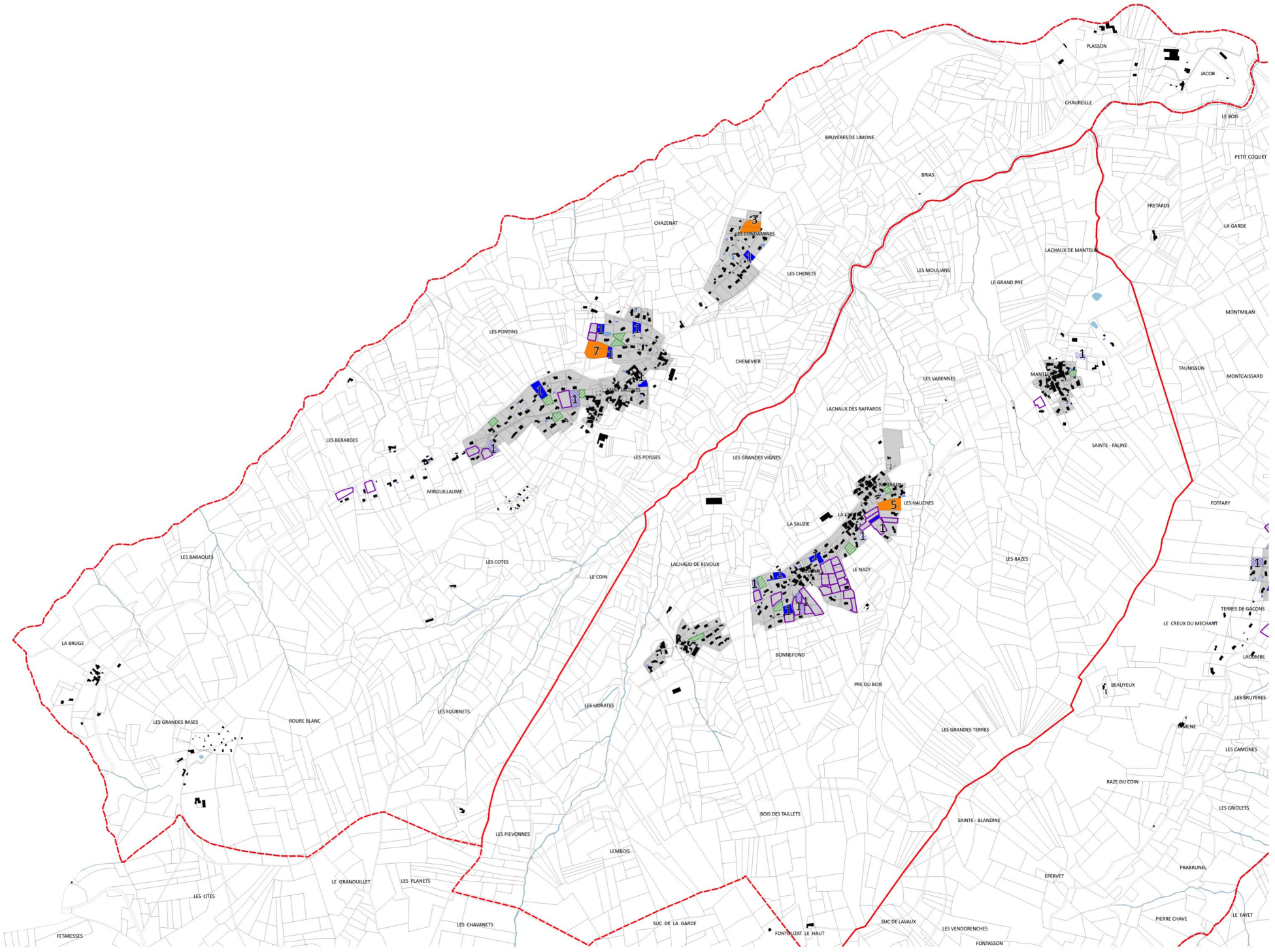
INTERSTICE
URBANISME & CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône AGGLO

N

0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales

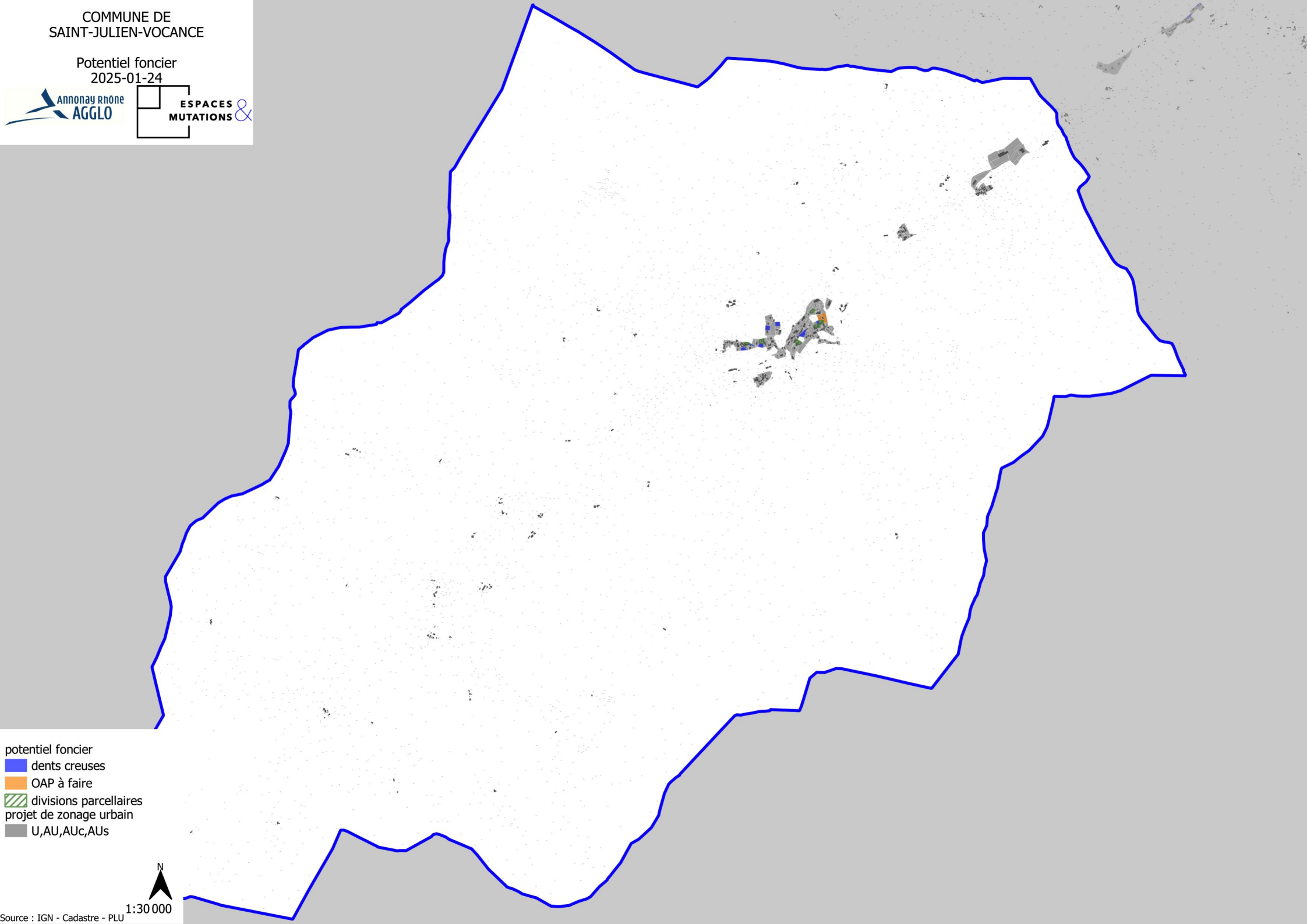


COMMUNE DE
SAINT-JULIEN-VOCANCE

Potentiel foncier
2025-01-24

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



potentiel foncier
dents creuses
OAP à faire
divisions parcellaires
projet de zonage urbain
U,AU,AUc,AUs

N

1:30 000

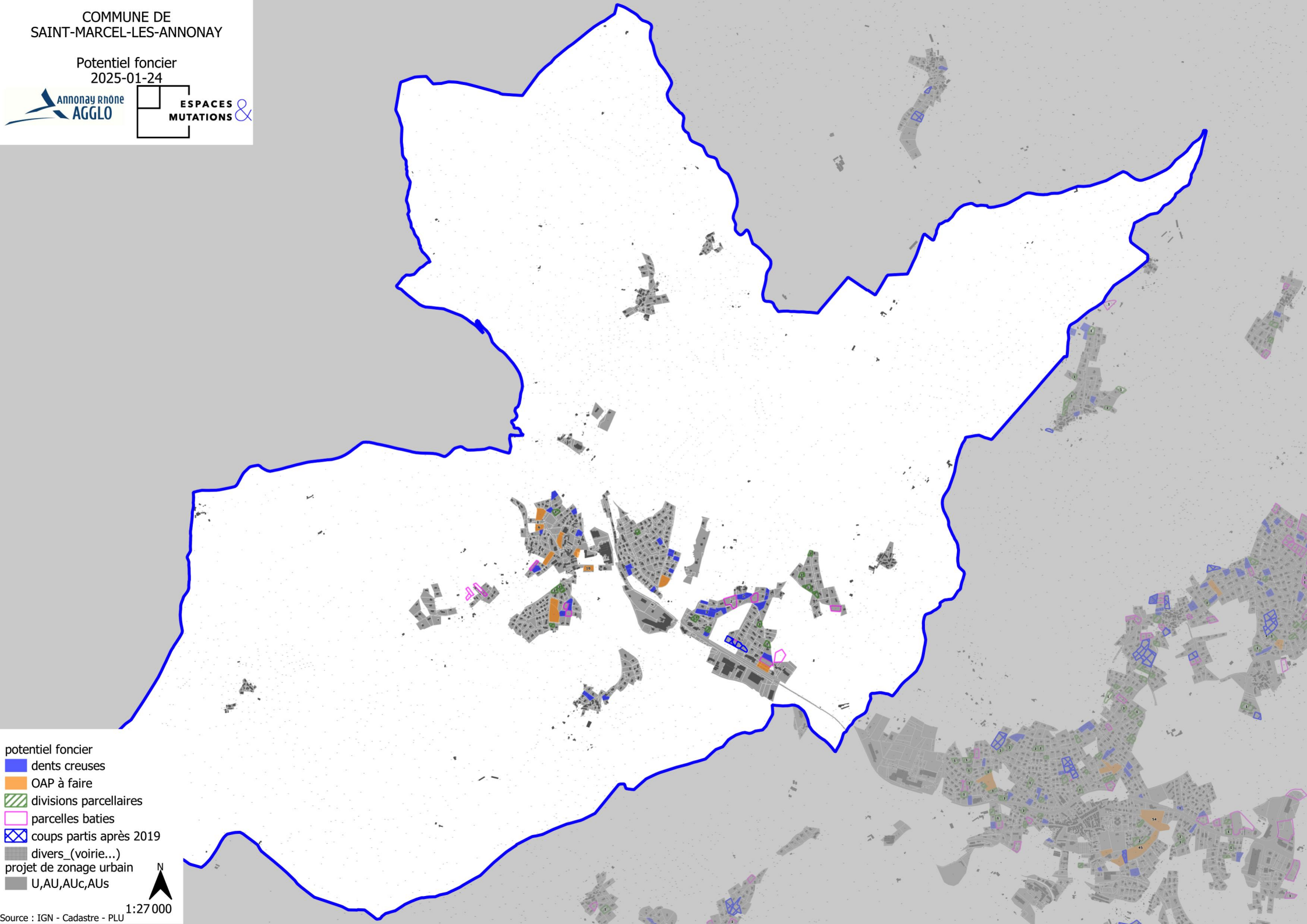
Source : IGN - Cadastre - PLU

COMMUNE DE
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY

Potentiel foncier
2025-01-24

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



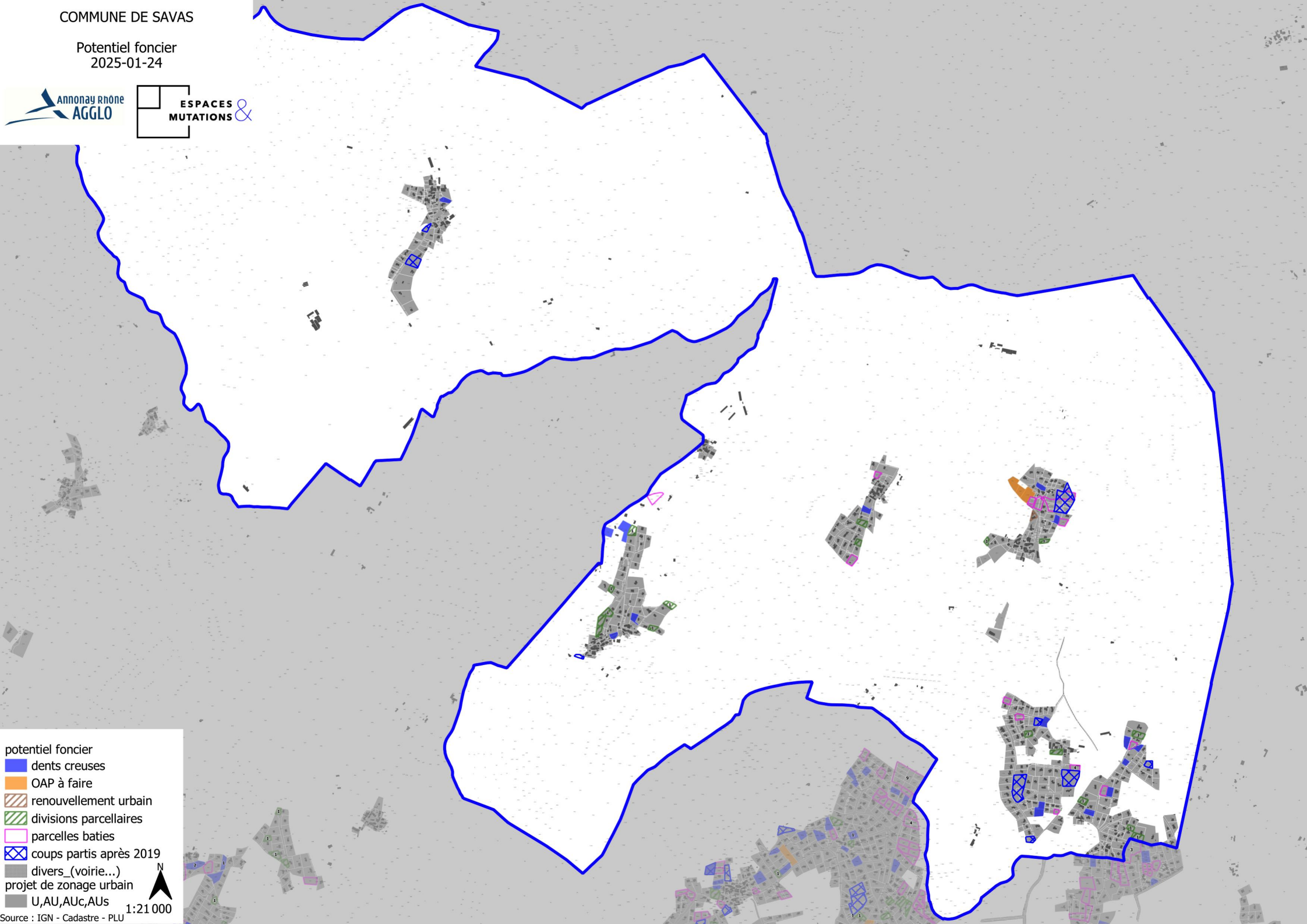
potentiel foncier
- dents creuses
- OAP à faire
- divisions parcellaires
- parcelles baties
- coups partis après 2019
- divers_(voirie...)

projet de zonage urbain
- U,AU,AUc,AUs

N

1:27 000

Source : IGN - Cadastre - PLU


COMMUNE DE SAVAS
Potentiel foncier
2025-01-24
Annonay Rhône AGGLO
ESPACES & MUTATIONS
potentiel foncier
dents creuses
OAP à faire
renouvellement urbain
divisions parcellaires
parcelles baties
coups partis après 2019
divers_(voirie...)
projet de zonage urbain
U,AU,AUc,AUs
N
1:21 000
Source : IGN - Cadastre - PLU

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de SERRIERES

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

Mars 2025

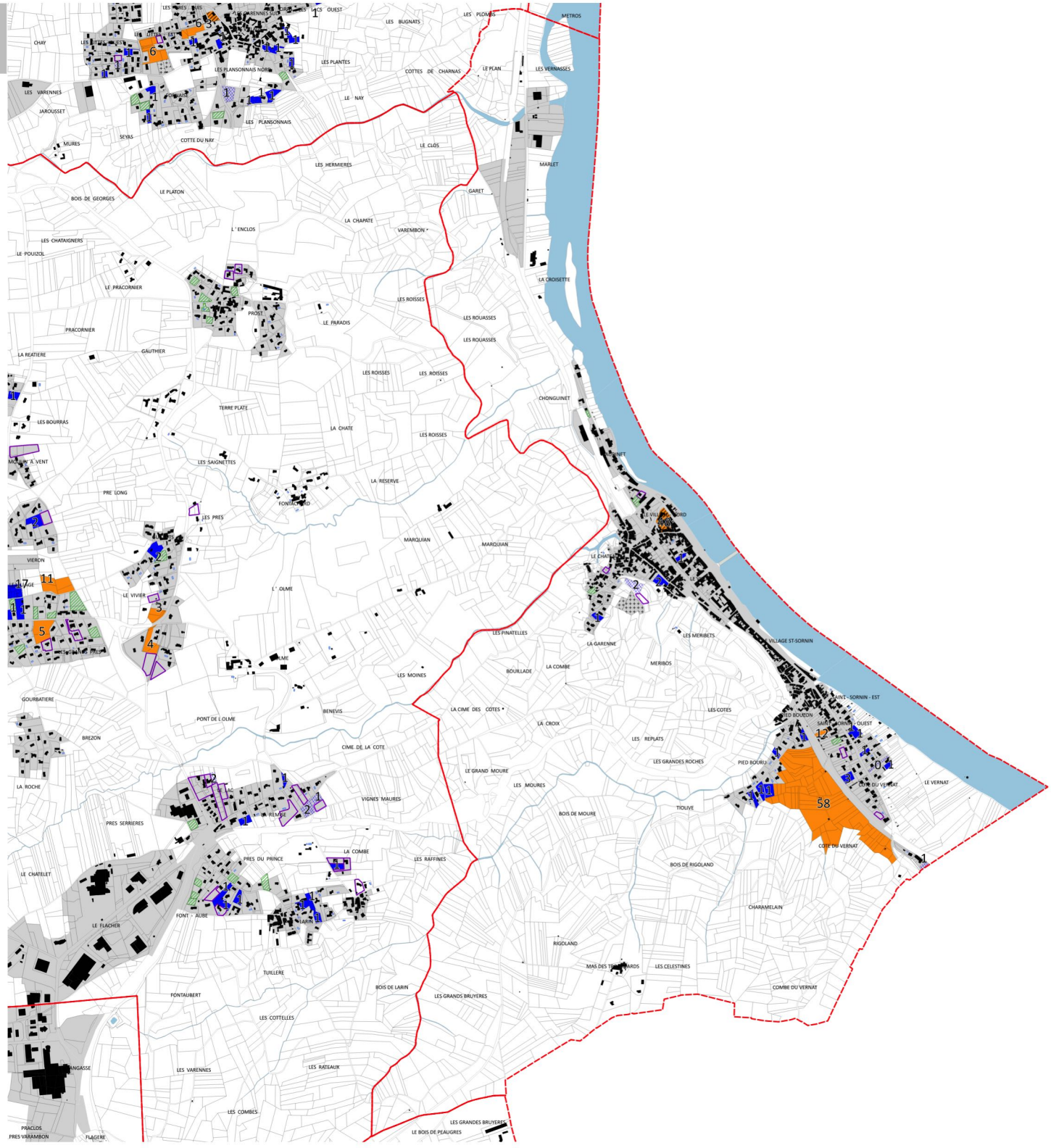
INTERSTICE
L'ATMOSPHÈRE A CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône Agglo

N

0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de TALENCIEUX

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

Mars 2025

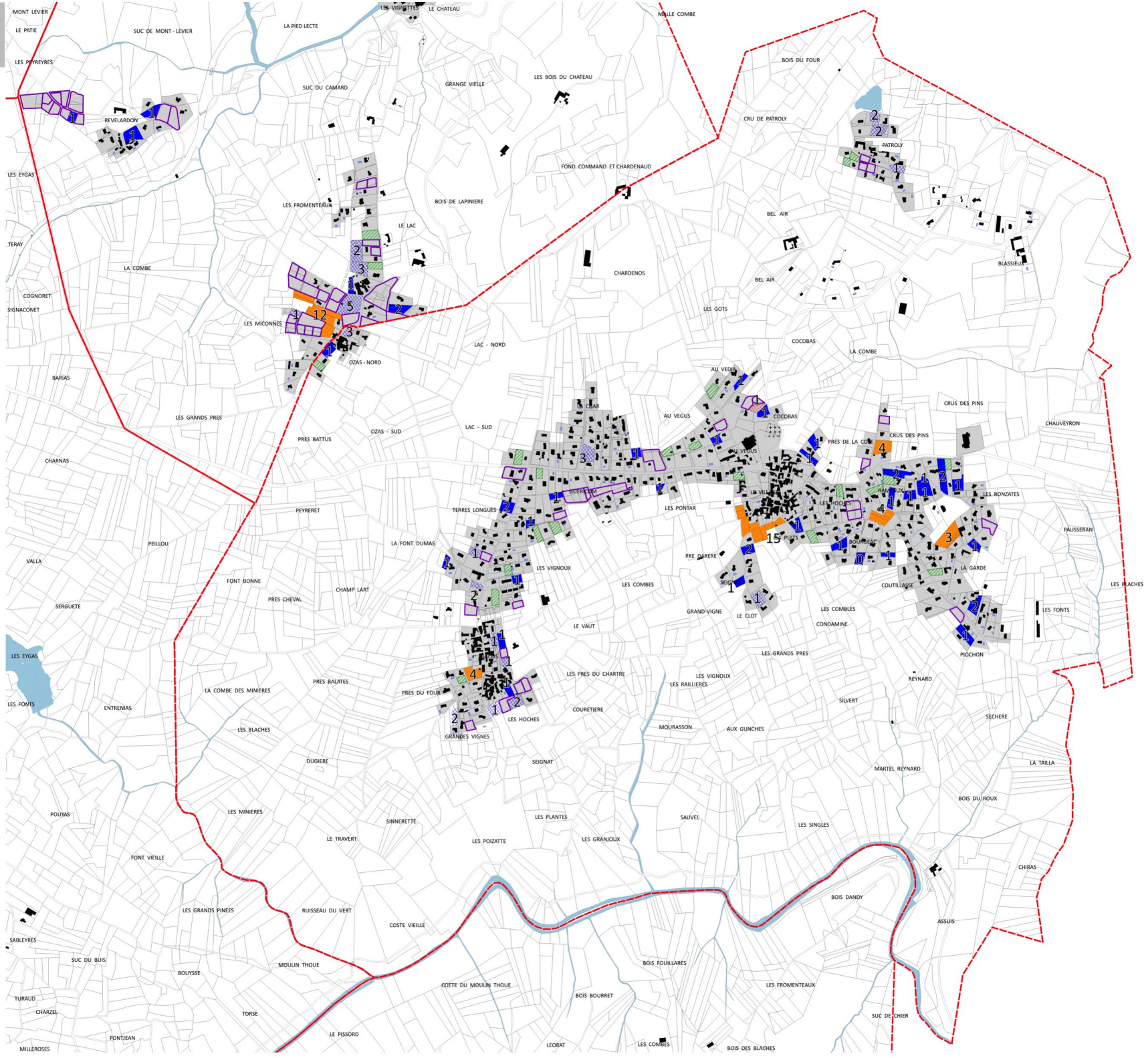
INTERSTICE
URBANISME & CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône AGGLO

N

0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de THORRENC

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

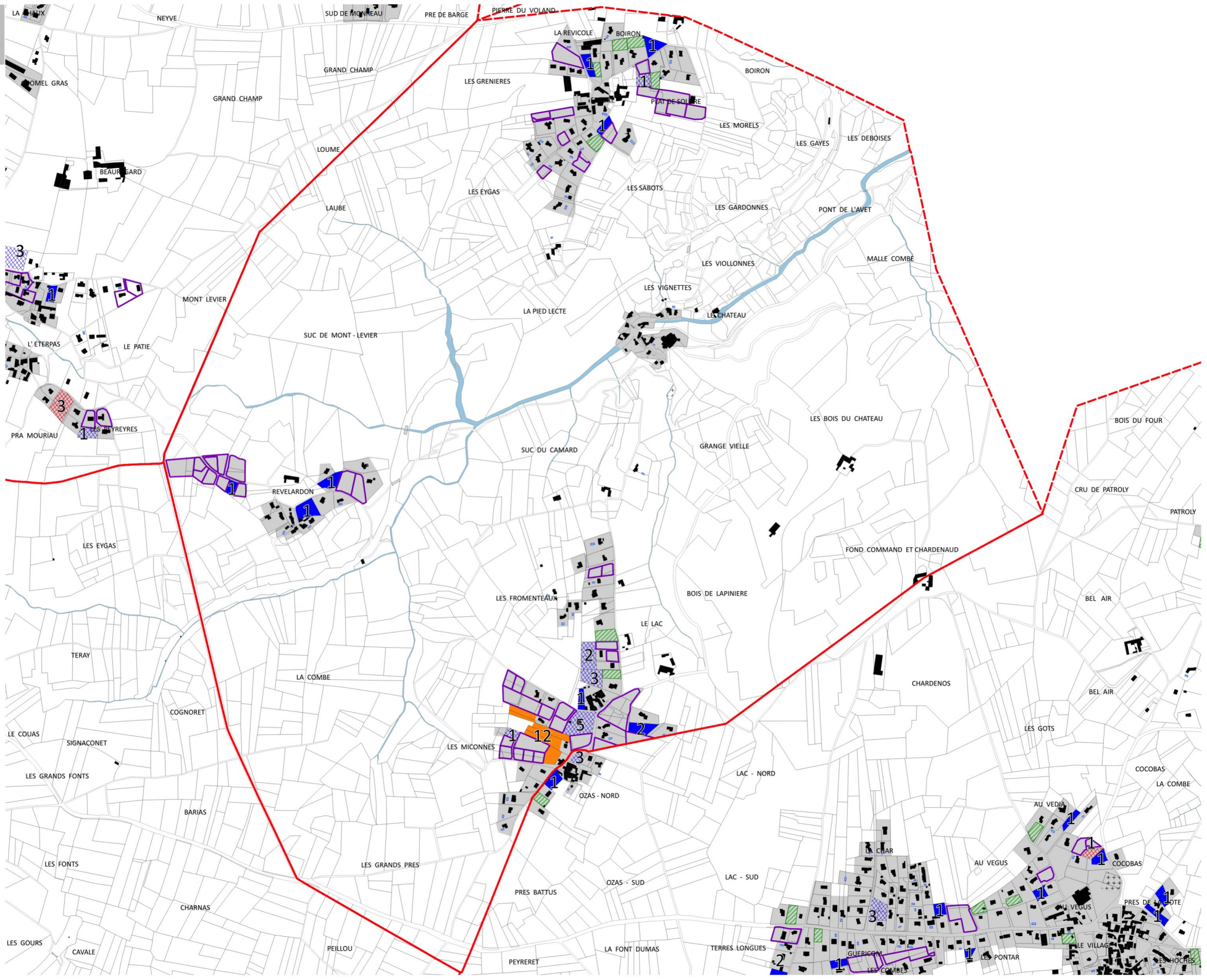
Mars 2025

INTERSTICE — Annonay Rhône Agglo

N

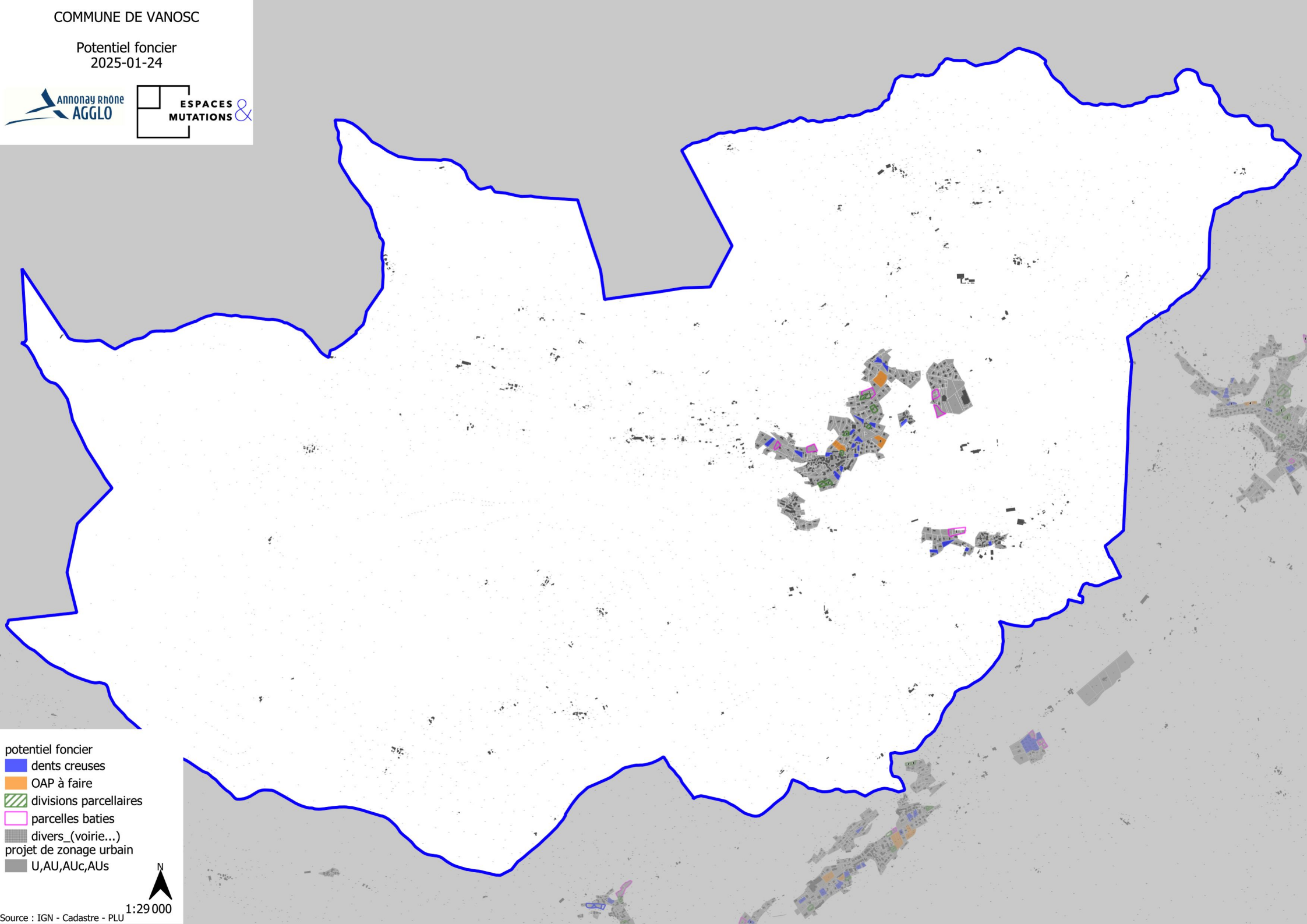
0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales



COMMUNE DE VANOSC

Potentiel foncier
2025-01-24



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
VERNOSC-LES-ANNONAY

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

Mars 2025

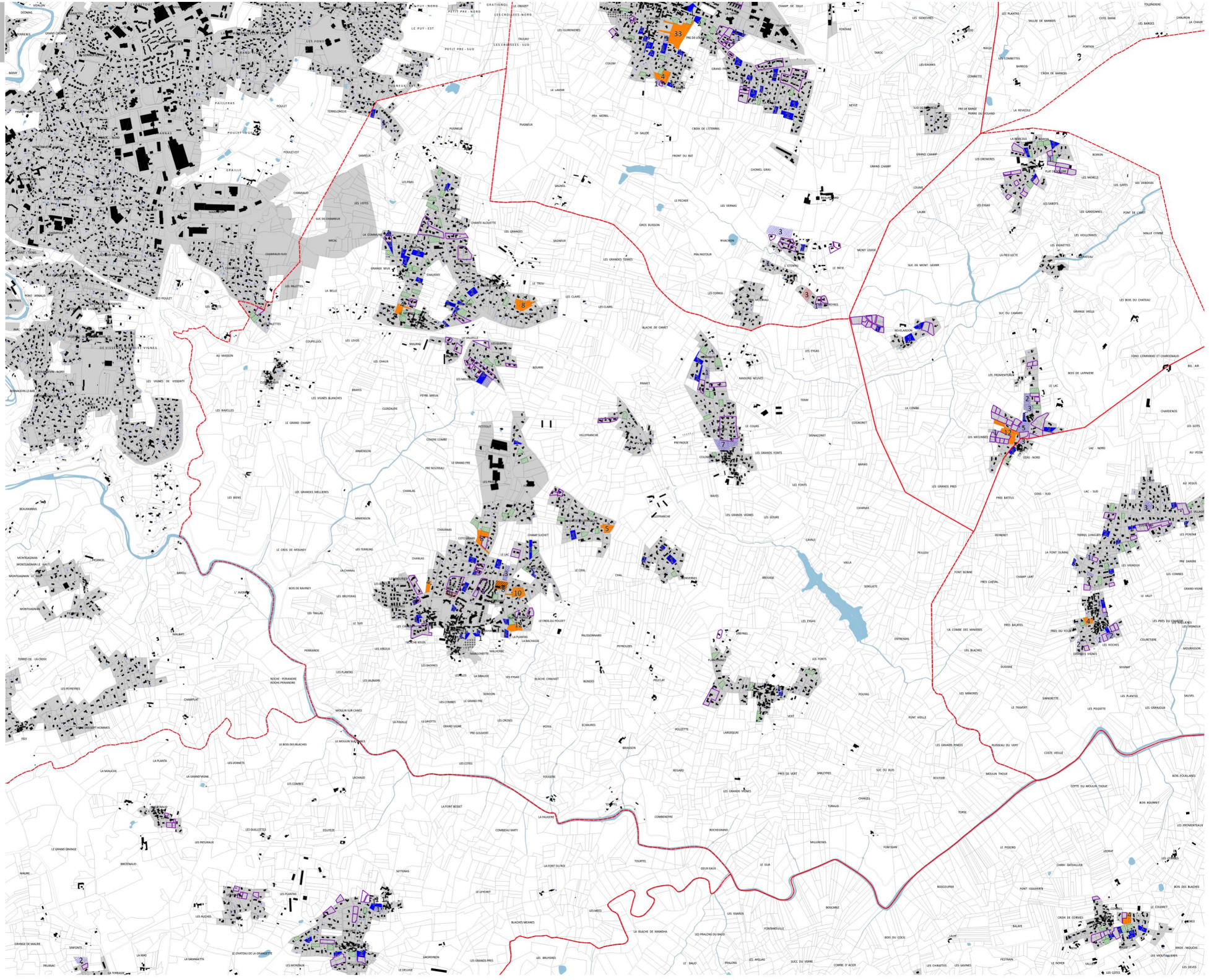
INTERSTICE
LA MARQUE DU CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône Agglo

N

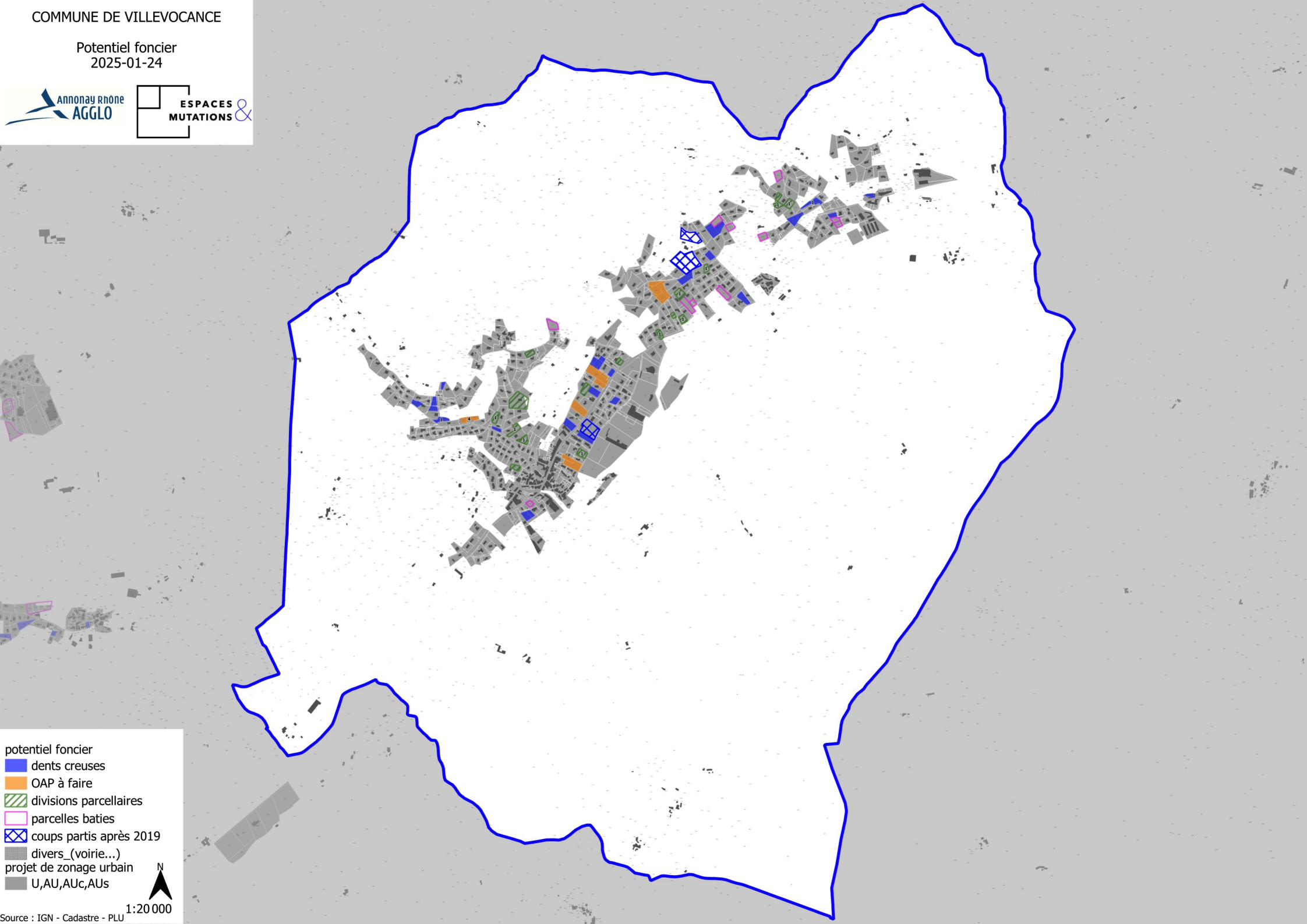
0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales



COMMUNE DE VILLEVOCANCE

Potentiel foncier
2025-01-24



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
VINZIEUX

BILAN DU POTENTIEL FONCIER

Mars 2025

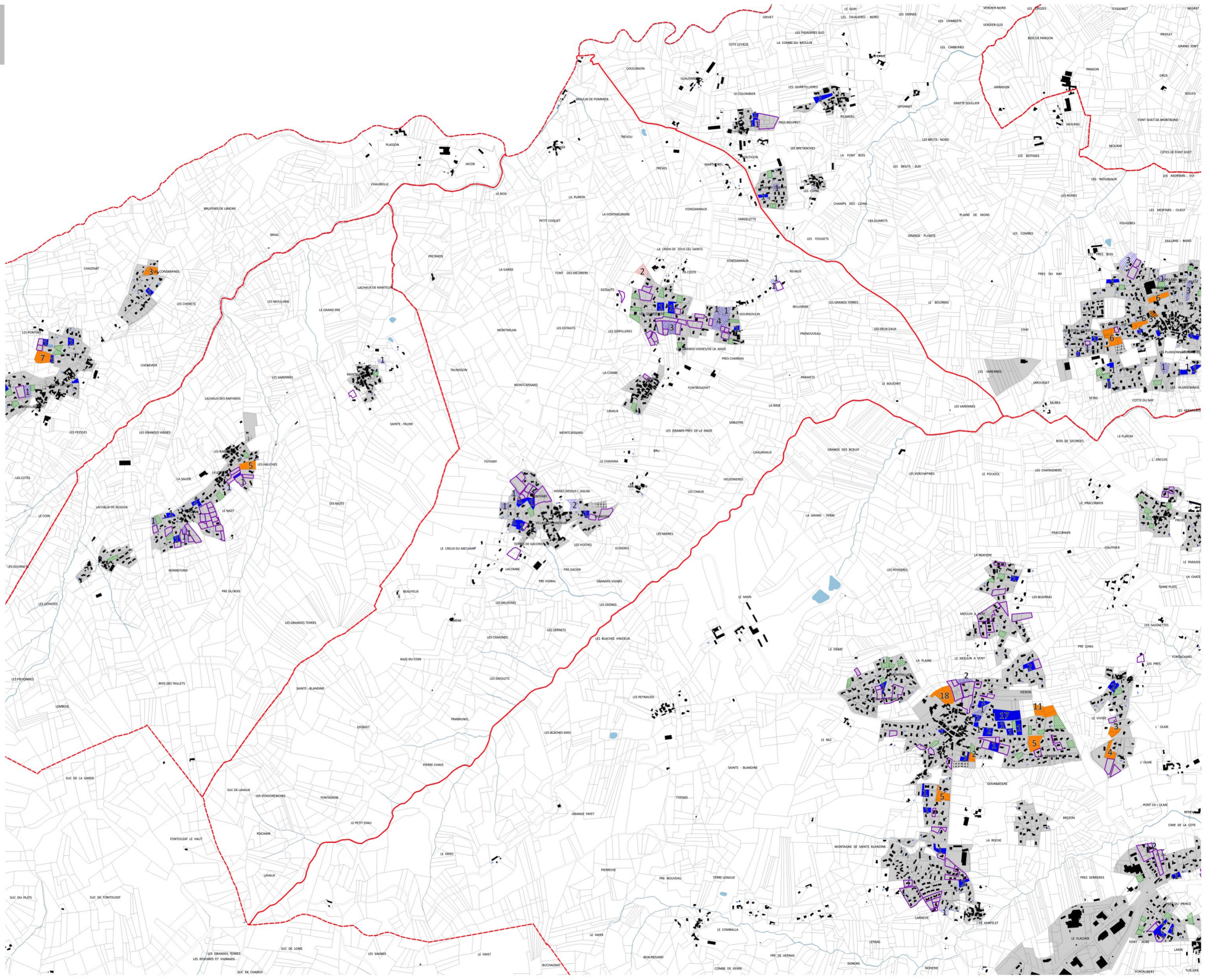
INTERSTICE
L'ATMOSPHÈRE AU CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône Agglo

N

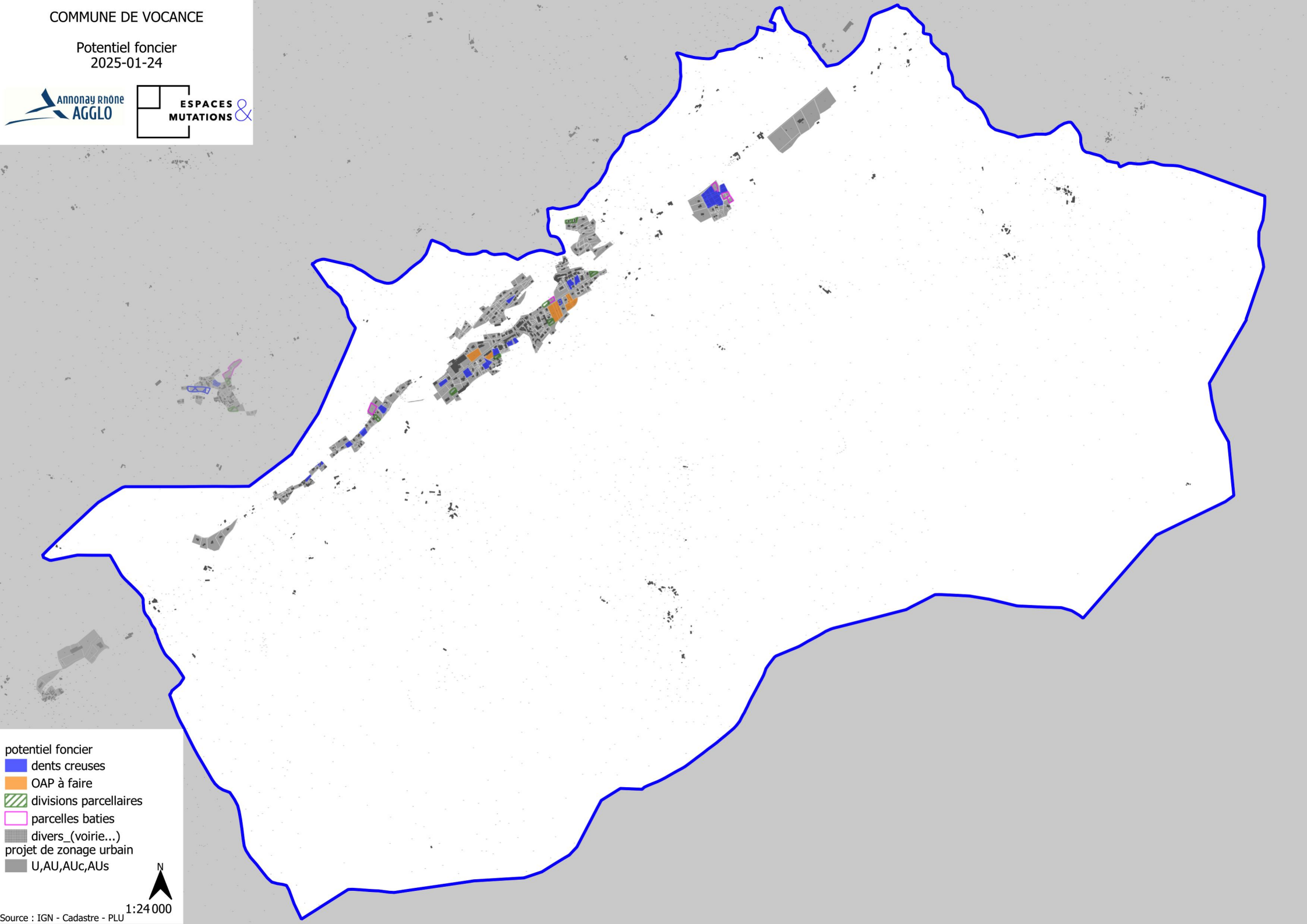
0 100 200 m

- Dents creuses
- Secteur d'OAP
- Coups partis après novembre 2019
- Coups partis avant novembre 2019
- Divisions parcellaires
- Secteur en renouvellement urbain
- Parcelles bâties
- Zones urbaines et à urbaniser du PLUi H
- Limites communales


LES CHENETS
LES MOULINS
LE GRAND PRE
LES PONTETS
CHENEVIER
LES VARENNES
LACHAUX DES RAFFARDS
LES PEYSSES
LES GRANDES VIGNES
LES HAUCHES
LA SAUZIE
LE NAZY
LACHAUD DE REVOUX
LE COIN
BONNEFOND
PRE DU BOIS
LES GRANDES TERRES
LES PEYONNES
BOIS DES TAILLETS
LEMBOIS
SUC DE LA GARDE
SUC DE LAVAUX
LES VENOOREMONES
FONTASSON
FONTOUZAT LE HAUT
ROCHAIN
LAVAUX
SUC DU PUITS
SUC DE FONTOUZAT
LES GRANDES TERRES
LES RIVOIRES ET VIGNAUDS
SUC DE LOME
SUC DE CHAREZI
LES SAGNES
LE FAYET
BUCHAGNAS
LE PETIT EVAU
PIERRE CHAVE
EPERVET
PRABRUNEL
SAINTE - BLANDINE
LES GIROLETS
RAZE DU COIN
LES BLACHES MIDI
LES BLACHES VINZIEUX
LES CAMOINES
LES VERNETS
LES BRUYERES
LES SAGNES
LE CREUX DU MECHANT
LACOMBE
PRE GACON
PRE VIGNAL
GRANDES VIGNES
LES ROCHES
ECHIERES
LES MAIRES
LE MAIN
LE DEBAT
LA PLAINE
LE MOULIN A VENT
LE NIZ
LA PEATIERE
LES PEYRIERES
LES BOURRAS
LA GRAND - TERRE
LE PRACONNIER
LES VERCHAPINES
LE POUZOL
LES CHATAIGNIERS
LE PLATON
BOIS DE GEORGES
GRANGE DES BOEUF
CHAUMAUX
LE CHAVANA
FOITTARY
LES CHAUX
VIELLIONIERES
LES RAZES
LES COTES
LES LOMATES
LES FOURNETS
LES GRANDES VIGNES
LA RADE
SABLEYRE
LAVAUX
LA COMBE
FONTBOUCHET
MONTCARSARD
MONTMILIAN
TAUNISSON
SAINTE - FALINE
LES GRANDS PRES DE LA MAZE
LES GRANDS VIGNES/DE LA MAZE
PRES CHARNAS
LES ESTRAITS
LES SERPILLIERES
LA CROIX DE TOUS LES SAINTS
LA COSTE
FONT DES MEURIERS
LA GARDE
FONSSAMIAUX
REVAUX
GOURGOULIN
LES GRANDS TERRES
LE BOURRAS
LES DEUX EAUX
PRENOUVEAU
BELLERAISE
PRES DU NAY
CHAY
LES PLANSONNAS
LES PLANSONNAS - EST
LES VARENNES
JAROUSSET
MYNS
MURES
COTTE DU NAY
LES ISSERVENTS
LES MORTARS - OUEST
LES MORTARS - EST
LES MOURAUX
LES ROTISSES
LES BRUTS - NORD
LES BRUTS - SUD
LA FONT BOIS
LES COMBES
PLAINE DE MONS
GRANGE PLANTE
LES FOUGERES
LES FOUGETS
LES QUARTS
CHAMPS DES COINS
LES COINS
FARDELETTE
LA FONTMEGRIERE
PETIT COQUET
LA PLANTA
LE BOIS
TREVOU
LES BRETANCHES
LA BUTTICON
MARTINIERE
TREVES
LE COLOMBIER
LES QUARTELLIERES
PRES BOURRET
PICARDEL
LIPONNET
GRATTE SOULLIER
GRANDON
PANGON
MOURAS
FONT SIVET DE MONTROND
COTTES DE FONT SIVET
SEILLES
GROS
GRAND JOINT
PRIOLET
BOIS DE PANGON
LES CHARGETS
LES CARBONES
VERCHER-NORD
VERCHER-SUD
LES ENGINS
TEYSSONNET
NEGRAT
LES VIGNES
LE GEAI
LES THUILIERES - NORD
LES THUILIERES SUD
LA COMBE DU MOULIN
COTE LEVEZE
GRIVET
COULONNON
GLAUDANNE
MOULIN DE POMMIER
PLASSON
JACOB
CHAUMELLE
BRUYERES DE LIMONE
BRIAS
CHAZENAT
LES CONDAMINES
FREDARDS
LACHAUX DE MANTELIN
MANTELIN
LES ESTRAITS
LES VIGNES DESSUS L' EGLISE
LES VIGNES DESSOUS L' EGLISE
LES VIGNES DESSOUS L' EGLISE
LES HAUTS
LES VIGNES DESSOUS L' EGLISE
LES VIGNES DESSOUS L' EGLISE
LES VIGNES DESSOUS L' EGLISE

COMMUNE DE VOCANCE

Potentiel foncier
2025-01-24



Source : IGN - Cadastre - PLU

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

		BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR DE L'HABITAT (en ha)							BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR DE L'ÉCONOMIE (en ha)			BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR DES ÉQUIPEMENTS		BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE AUTRE (emplacements réservés, STECAL)		TOTAL ENAF CONSOMMÉS
		TOTAL ENAF HABITAT	DONT TOTAL OAP	DONT TOTAL DENT CREUSE	DONT TOTAL DIVISIONS PARCELLAIRES	DONT TOTAL COUPS PARTIS DEPUIS 2019	*TOTAL COUPS PARTIS AVANT 2019*	*POUR INFO BÂTI DEPUIS 2020 (tous usages confondus)*	TOTAL ENAF ECO	DONT TOTAL OAP	DONT TOTAL DENT CREUSE	TOTAL ENAF ÉQUIPEMENT	STECAL ÉQUIPEMENT	TOTAL ENAF AUTRE (voirie, …)	STECAL TOURISME	TOTAL ENAF
Agglomération d'Annonay	Annonay	15,5	10,35	3,15	0	2	6,6	1,37	3,46	**0,68**	2,78	5,79	0	0	0	**24,8**
	Boulieu-lès-Annonay	7,78	4,43	1,8	0	1,55	0	1,15	7,34	**3,7**	3,64	1,4	0	0	0	**16,5**
	Davezieux	6,72	2,79	2,36	0	1,57	0	3,29	13,96	**13,96**	0	0,33	0,37	0	0	**21,4**
	Roiffieux	6,19	3,74	0,63	0	1,82	0	1,92	1,3	**1,3**		0,4	0	0	0	**7,9**
	Sous Total	***36,19***	***21,31***	***7,94***	***0,00***	***6,94***	*6,60*	*7,73*	***26,06***	***19,64***	***6,42***	***7,92***	***0,37***	***0,00***	***0,00***	**70,5**
Plateau d'Annonay	Ardoix	4,31	1,56	2,48	0,05	0,22	0	1,69	16,06	**0**	0	0,16	0	0	0,35	**20,9**
	Bogy	3,35	1,21	0,86	0,12	1,16	0	0,65	0	**0**	0	0	0	0	0	**3,4**
	Colombier Le Cardinal	2,02	0,19	0,62	0	1,21	0	0,18	0	**0**	0	0	0	0	0	**2,0**
	Peaugres	9,05	2,06	1,37	0,19	5,43	0	0,81	9,7	**9,7**	0	2,28	0	4,8	0	**25,8**
	Quintenas	5,41	1,9	1,16	0	2,35	0	6,5	12,6	**2,8**	0	0,89	0	0,04	0	**18,9**
	Saint-Clair	6,16	0,55	1,08	0,33	4,2	0	8	0,15	**0**	0,15	0,48	0	0	0	**6,8**
	Saint-Cyr	5,73	2,36	1,08	0,35	1,94	0,31	4,48	0	**0**	0	0,87	0,26	0,37	0	**7,2**
	Saint-Marcel-lès-Annonay	4,51	2,58	1,35	0	0,58	0	1,21	0	**0**	0	0,58	0	0	0	**5,1**
	Savas	3,79	0,69	0,51	0,1	2,49	0	1,03	0	**0**	0	0,25	0	0,3	0	**4,3**

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

		BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR DE L'HABITAT (en ha)							BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR DE L'ÉCONOMIE (en ha)			BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR DES ÉQUIPEMENTS		BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE AUTRE (emplacements réservés, STECAL)		TOTAL ENAF CONSOMMÉS
		TOTAL ENAF HABITAT	DONT TOTAL OAP	DONT TOTAL DENT CREUSE	DONT TOTAL DIVISIONS PARCELLAIRES	DONT TOTAL COUPS PARTIS DEPUIS 2019	*TOTAL COUPS PARTIS AVANT 2019*	*POUR INFO BÂTI DEPUIS 2020 (tous usages confondus)*	TOTAL ENAF ECO	DONT TOTAL OAP	DONT TOTAL DENT CREUSE	TOTAL ENAF ÉQUIPEMENT	STECAL ÉQUIPEMENT	TOTAL ENAF AUTRE (voirie, …)	STECAL TOURISME	TOTAL ENAF
	Talencieux	3,34	0,78	1,49	0,08	0,99	0,09	1,51	0,10	**0**	0	0,36	0	0,12	0,18	**4,1**
	Thorrenc	1,99	0,35	0,86	0,11	0,67	0	3,28	0	**0**	0	0	0	4	0	**6,0**
	Vernosc-lès-Annonay	4,41	1,1	1,79	0,19	1,33	0	3,19	21,49	**0**	0	2,95	0	1,12	0,06	**30,0**
	Sous Total	***54,07***	***15,33***	***14,65***	***1,52***	***22,57***	***0,40***	***32,53***	***60,10***	***12,50***	***0,15***	***8,82***	***0,26***	***10,75***	***0,59***	**134,6**
Côtière Rhodanienne	Charnas	3,56	1,06	1,33	0	1,17	0	0,97	2,4	**0**	0	0,17	0	0,38	0	**6,6**
	Félines	6,61	2,47	3,33	0,08	0,73	0	3,47	5,65	**0,82**	0	0,16	0	0,12	0,53	**13,1**
	Limony	3,92	0,76	1,12	0	2,04	0	0,62	0,36	**0**	0	1,74	0	0,21	0	**6,2**
	Saint-Désirat	3,94	2,91	0,91	0,12	0	0	1,51	1,40	**0**	0	0	0	4,12	0	**9,5**
	Serrières	8,68	7,79	0,61	0	0,28	0	0	0,84	**0**	0	0	0	2,47	0,23	**12,2**
	Sous Total	***26,71***	***14,99***	***7,30***	***0,20***	***4,22***	***0,00***	***6,57***	***10,69***	***0,82***	***0,00***	***2,07***	***0,00***	***7,30***	***0,76***	**47,5**
Massif du Pilat	Brossainc	0,97	0,23	0,17	0,11	0,46	0	1,86	0	**0**	0	0	0	0,14	0	**1,1**
	Saint Jacques d'Atticieux	1,53	0,48	0,44	0,25	0,36	0	0,62	0	**0**	0	0	0	0,03	0	**1,6**
	Vinzieux	2,62	0	0,73	0,19	1,7	0,29	2,43	0	**0**	0	0,53	0	0,23	0	**3,4**
	Sous Total	***5,12***	***0,71***	***1,34***	***0,55***	***2,52***	***0,29***	***4,91***	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***0,53***	***0,00***	***0,40***	***0,00***	**6,1**

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

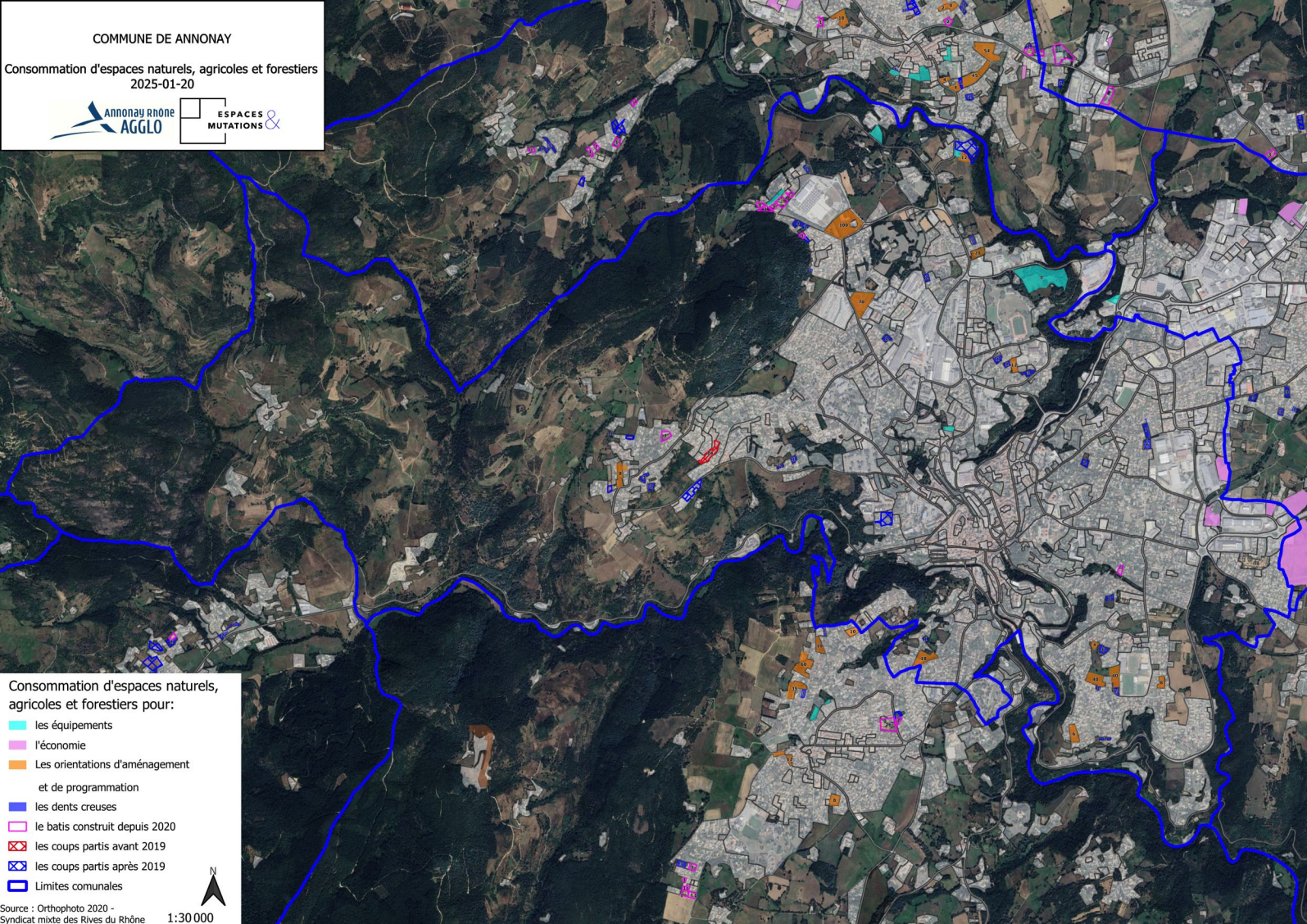
		BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR DE L'HABITAT (en ha)							BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR DE L'ÉCONOMIE (en ha)			BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR DES ÉQUIPEMENTS		BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE AUTRE (emplacements réservés, STECAL)		TOTAL ENAF CONSOMMÉS
		TOTAL ENAF HABITAT	DONT TOTAL OAP	DONT TOTAL DENT CREUSE	DONT TOTAL DIVISIONS PARCELLAIRES	DONT TOTAL COUPS PARTIS DEPUIS 2019	*TOTAL COUPS PARTIS AVANT 2019*	*POUR INFO BÂTI DEPUIS 2020 (tous usages confondus)*	TOTAL ENAF ECO	DONT TOTAL OAP	DONT TOTAL DENT CREUSE	TOTAL ENAF ÉQUIPEMENT	STECAL ÉQUIPEMENT	TOTAL ENAF AUTRE (voirie, …)	STECAL TOURISME	TOTAL ENAF
Vocance	Monestier	0,45	0	0,19	0	0,26	0	0,36		**0**	0	0,28	0	0	0	**0,7**
	Saint Julien Vocance	0,55	0,3	0,2	0,05	0	0	0		**0**	0	0,15	0,2	0	0	**0,9**
	Vanosc	2,15	1,75	0,2	0,2	0	0	0,98	0,96	**0**	0	0,56	0	0	0	**3,7**
	Villevocance	4,22	1,28	1,42	0	1,52	0	0,36	1,06	**0**	1,06	0,55	0	0	0	**5,8**
	Vocance	1,14	0,67	0,47	0	0	0	0	3	**3**	0	0,16	0	0	0	**4,3**
	Sous Total	***8,51***	***4,00***	***2,48***	***0,25***	***1,78***	*0,00*	*1,70*	***5,02***	***3,00***	***1,06***	***1,70***	***0,20***	***0,00***	***0,00***	**15,4**
	TOTAL	**130,60**	**56,34**	**33,71**	**2,52**	**38,03**	7,29	53,44	**101,87**	**35,96**	**7,63**	**21,04**	**0,83**	**18,45**	**1,35**	274,1

COMMUNE DE ANNONAY

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2025-01-20

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour:

- les équipements
- l'économie
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- le batis construit depuis 2020
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- Limites comunales

N

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

1:30 000

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
ARDOIX

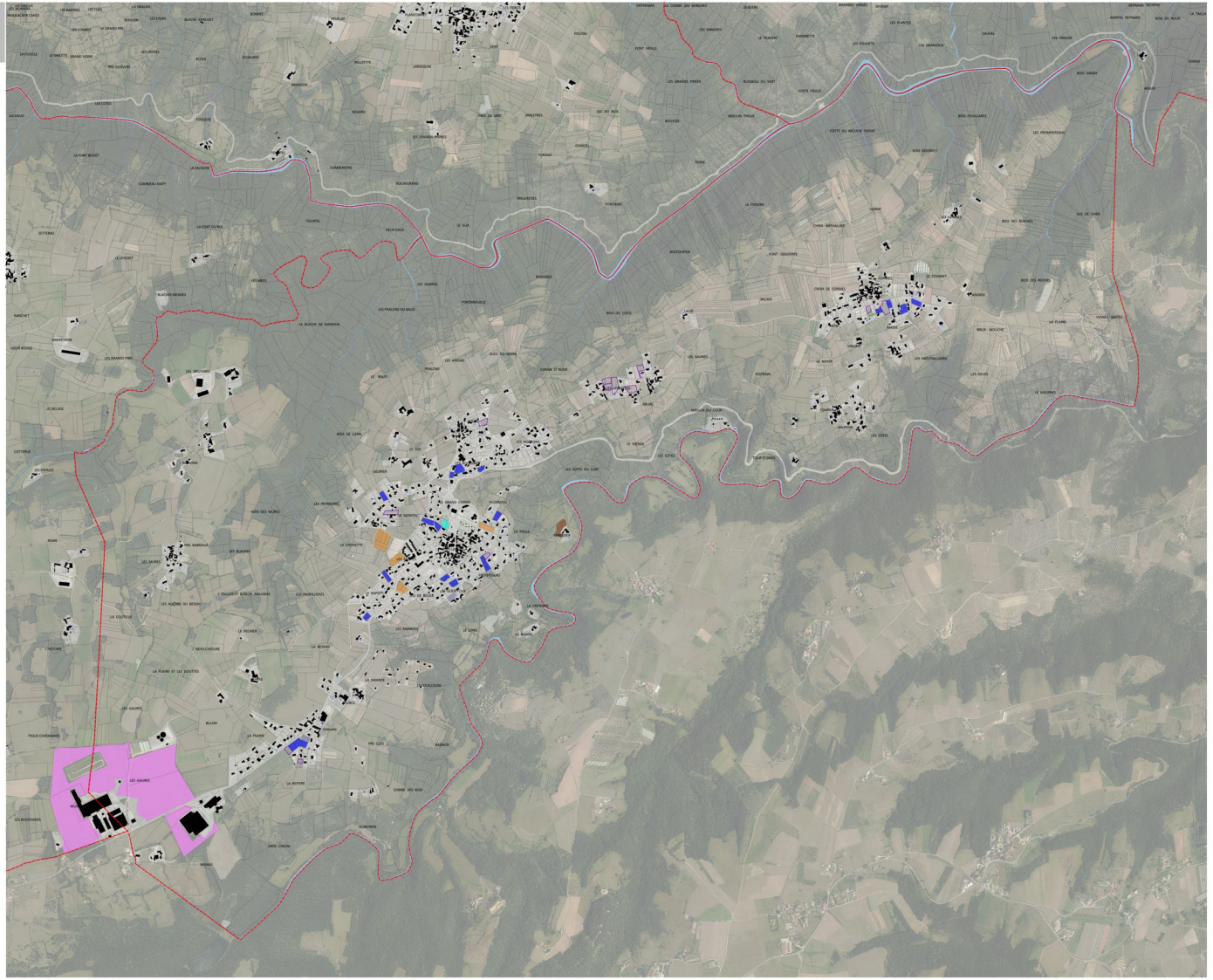
BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE
ARRONAY ARDÈRE AGGLO

N

0 100 200 m



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de BOGY

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE — Arbanais Rhône AGGLO

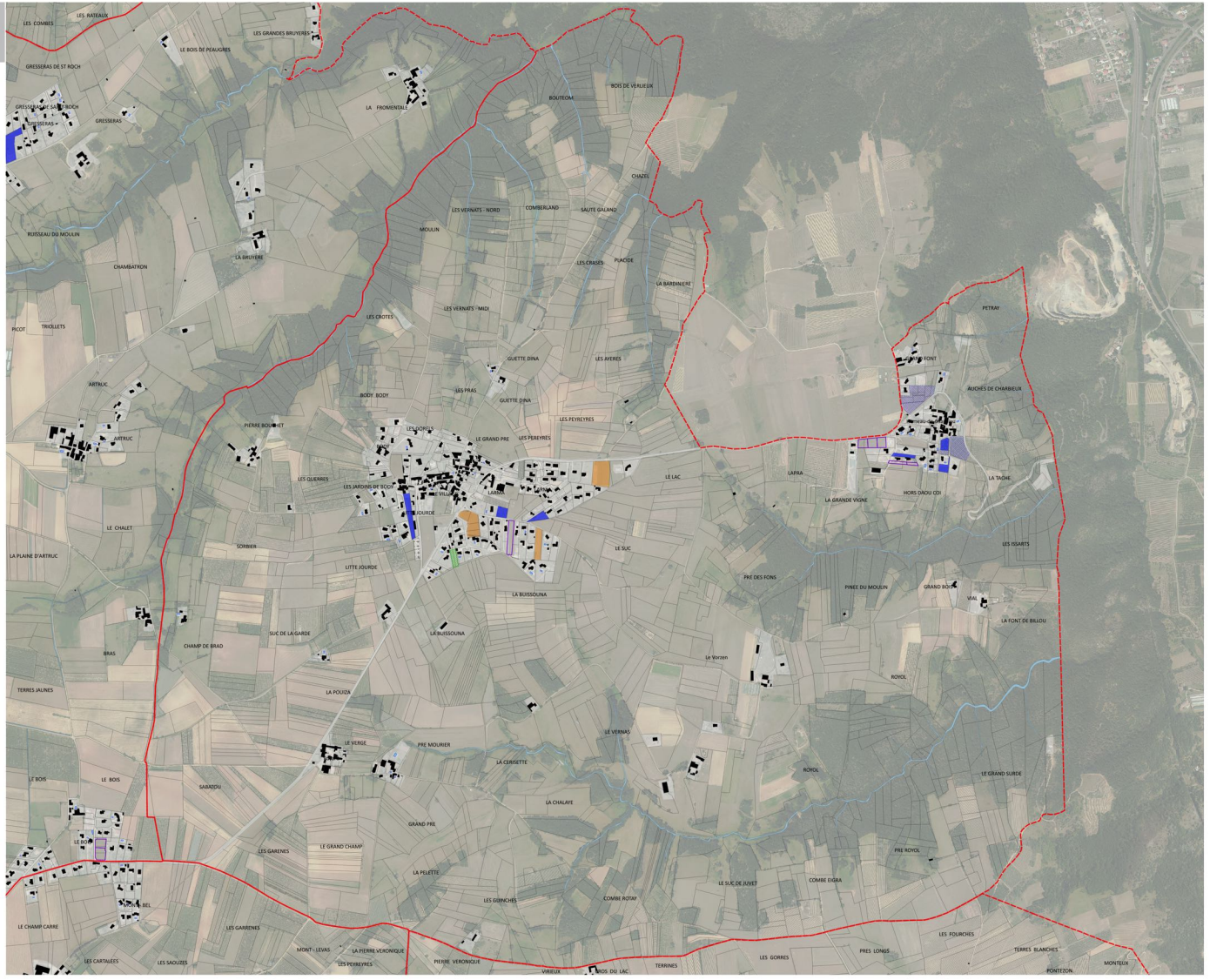
N

0 100 200 m

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

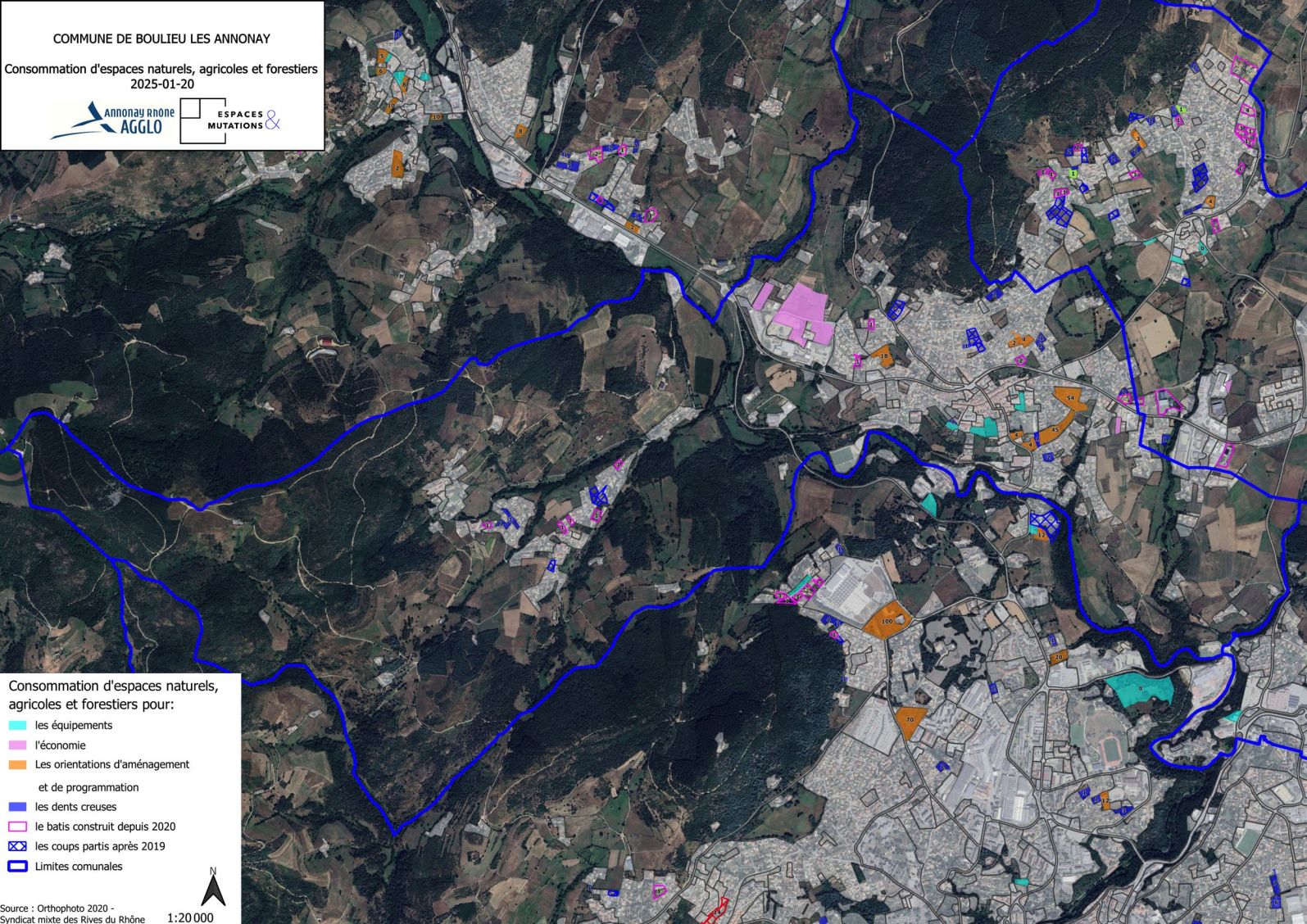


COMMUNE DE BOULIEU LES ANNONAY

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2025-01-20

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour:

- les équipements
- l'économie
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- le batis construit depuis 2020
- les coups partis après 2019
- Limites comunales

N

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

1:20 000

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
BROSSAINC

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE
ARBORAS RHÔNE AGGLO

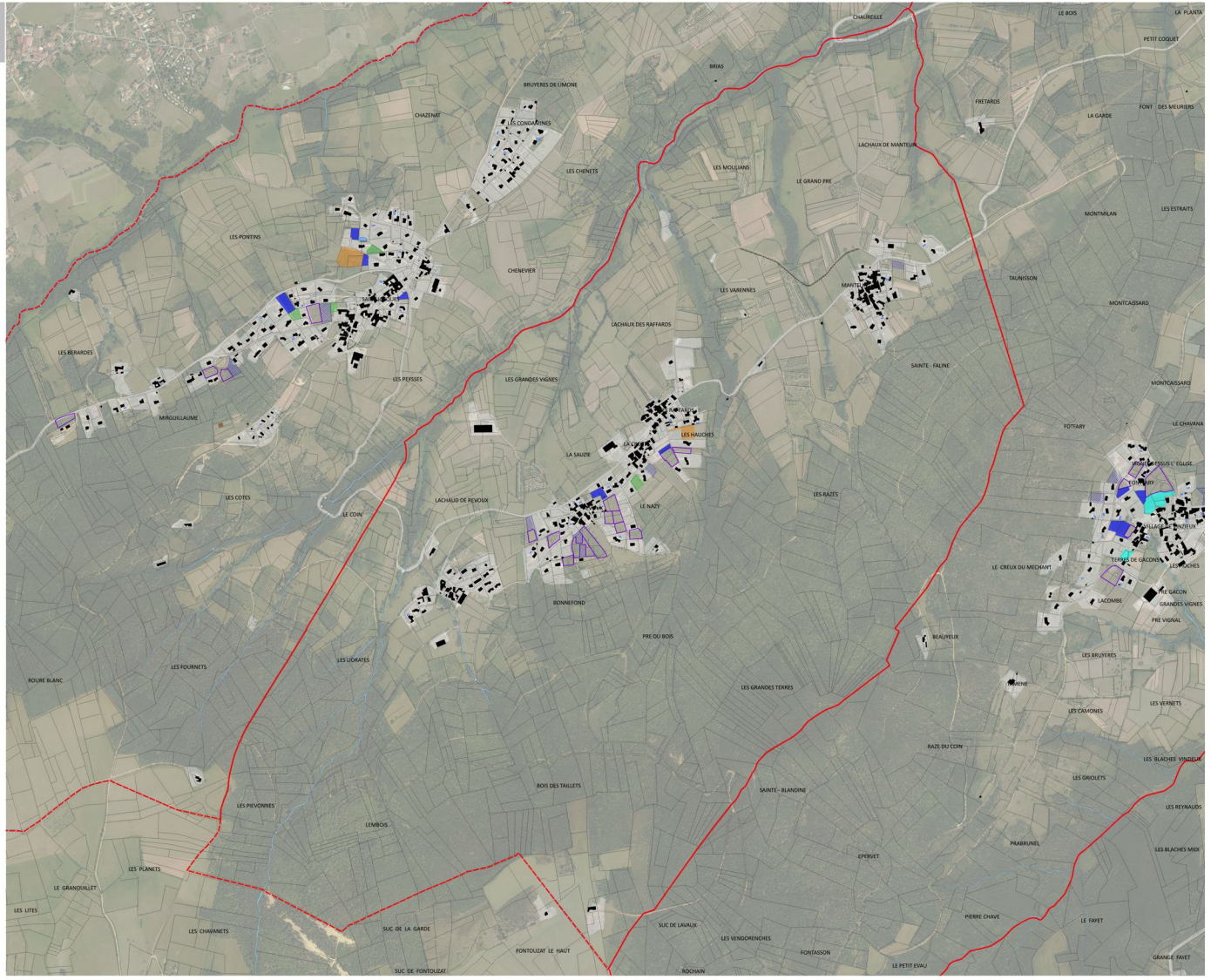
N

0 100 200 m

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de CHARNAS

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE — Arbonay Arbre AGGLO

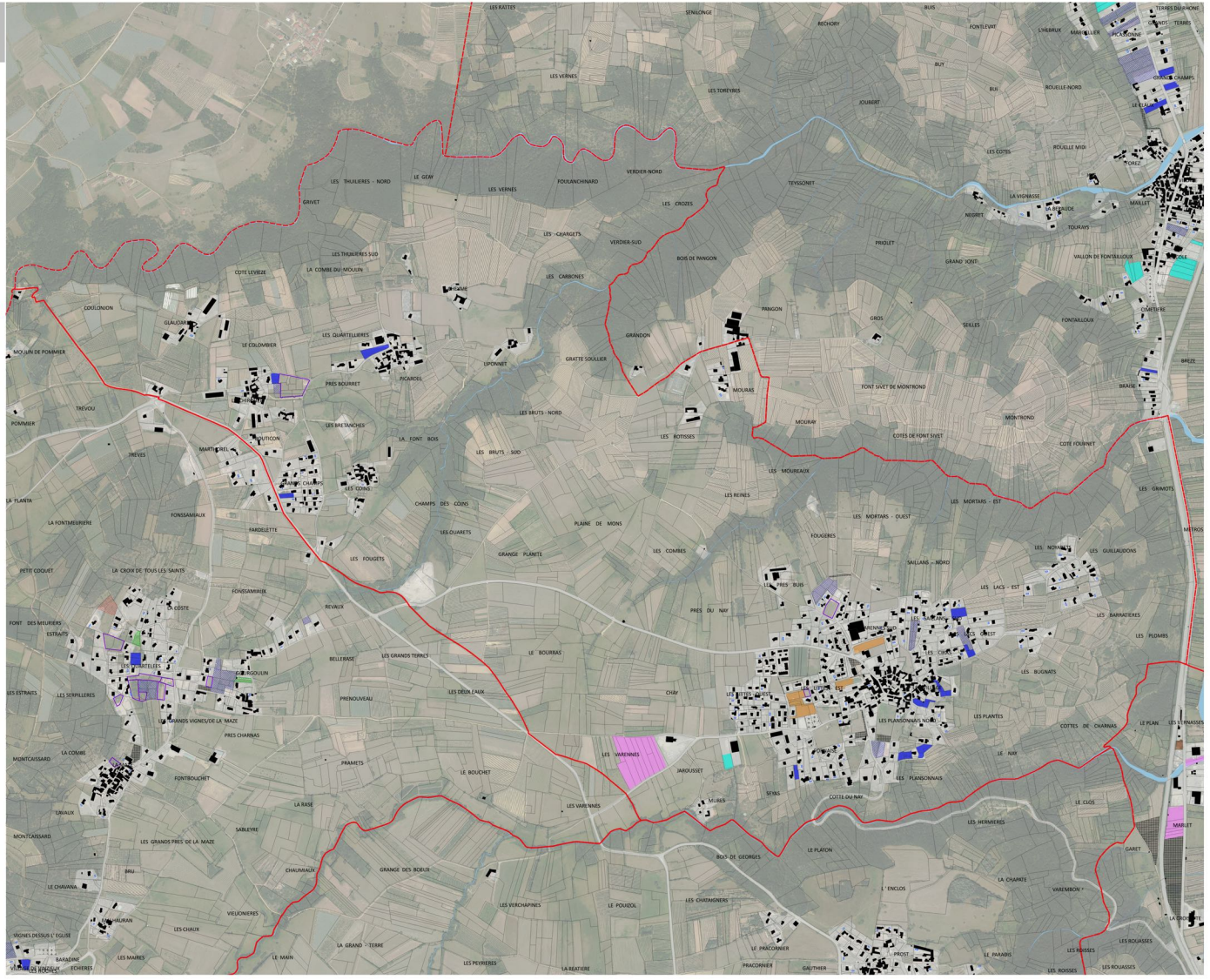
N

0 100 200 m

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
COLOMBIER LE CARDINAL

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE
ARBONAS ARDRE AGGLO

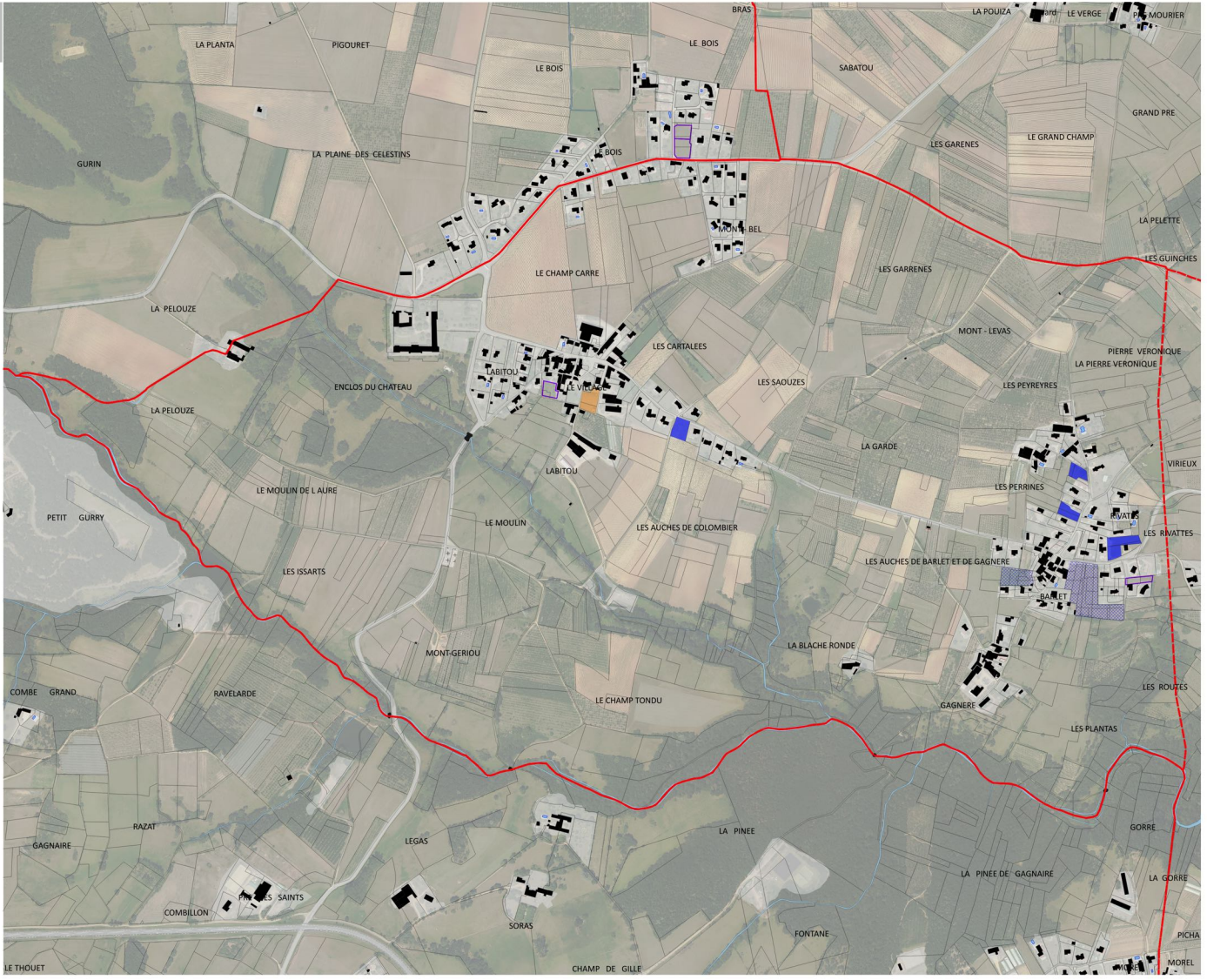
N

0 100 200 m

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

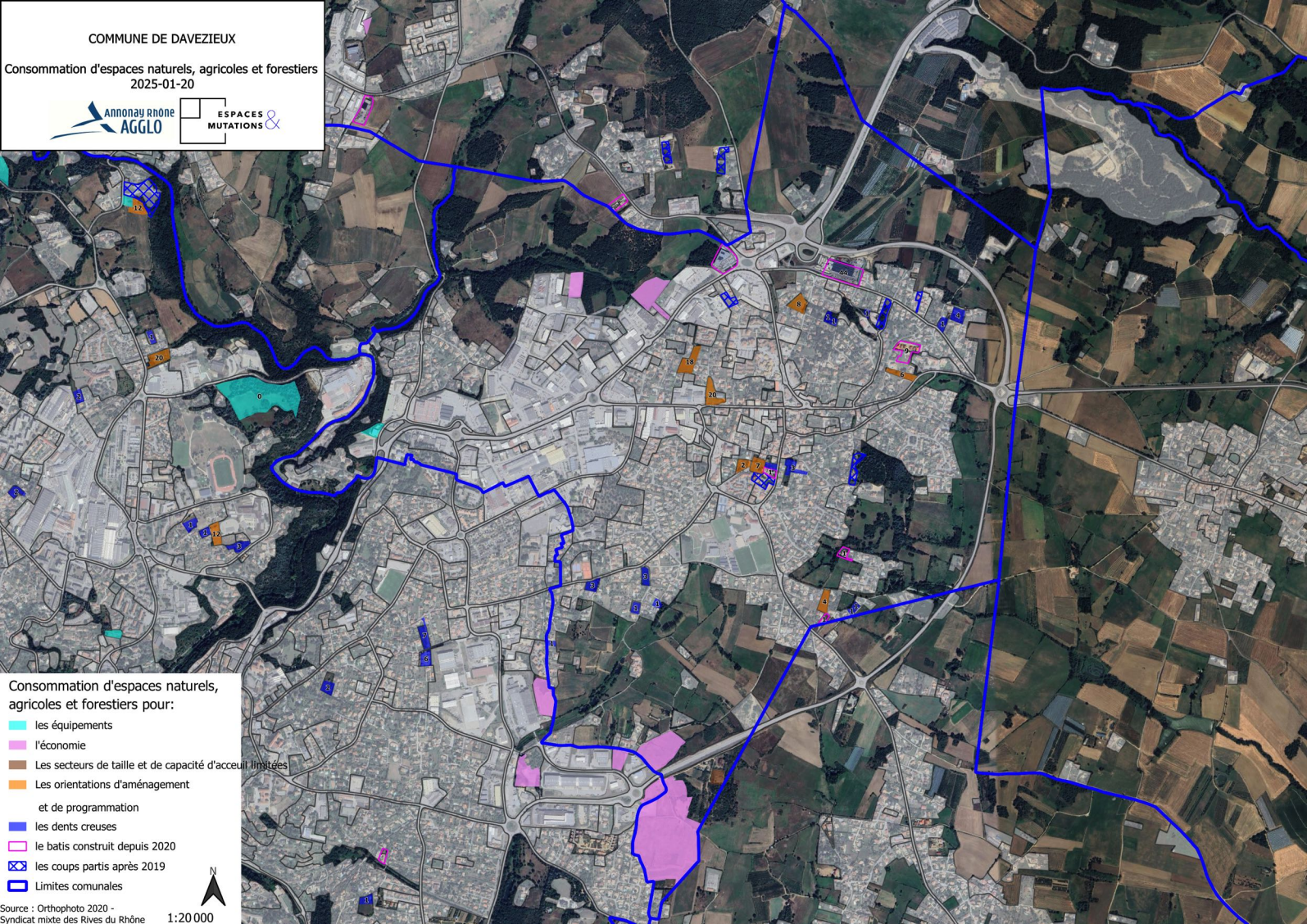


COMMUNE DE DAVEZIEUX

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2025-01-20

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour:

- les équipements
- l'économie
- Les secteurs de taille et de capacité d'acceuil limitées
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- le batis construit depuis 2020
- les coups partis après 2019
- Limites comunales

N

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

1:20 000

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de FELINES

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

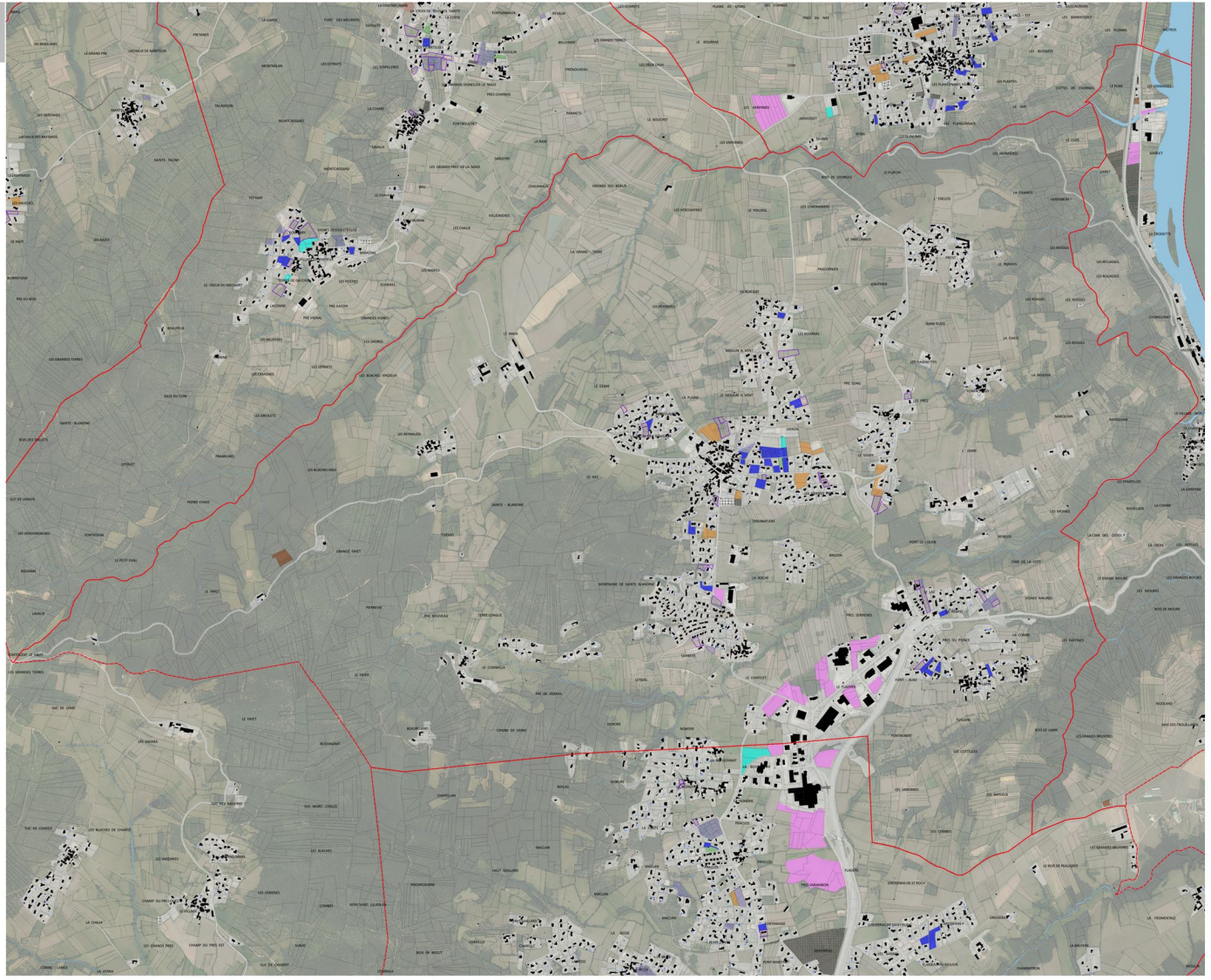
Janvier 2025

INTERSTICE
URBANISME & CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

ARDÈCHE AGGLO

N

0 100 200 m



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
LIMONY

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE
ARRONDAY RHÔNE AGGLO

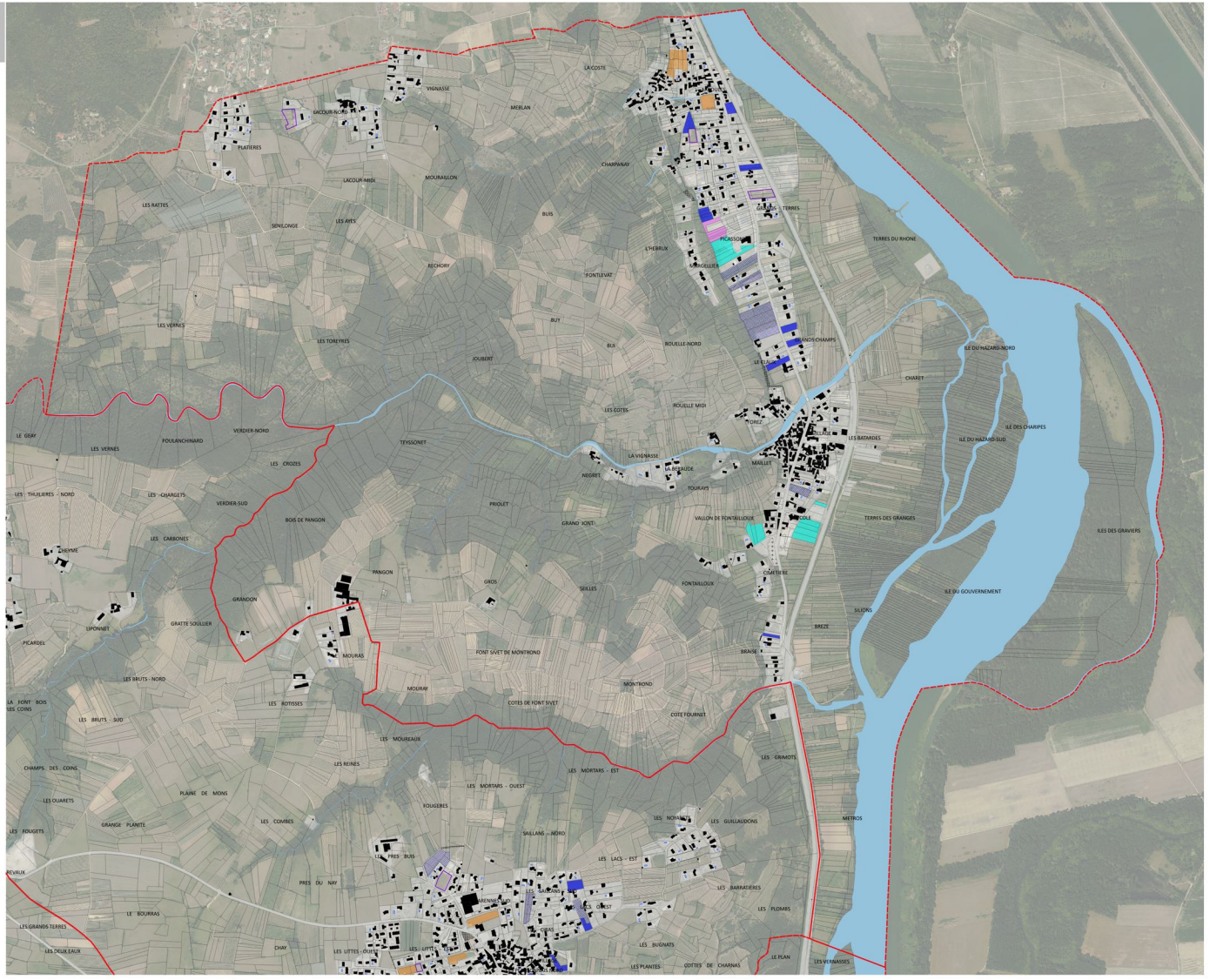
N

0 100 200 m

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

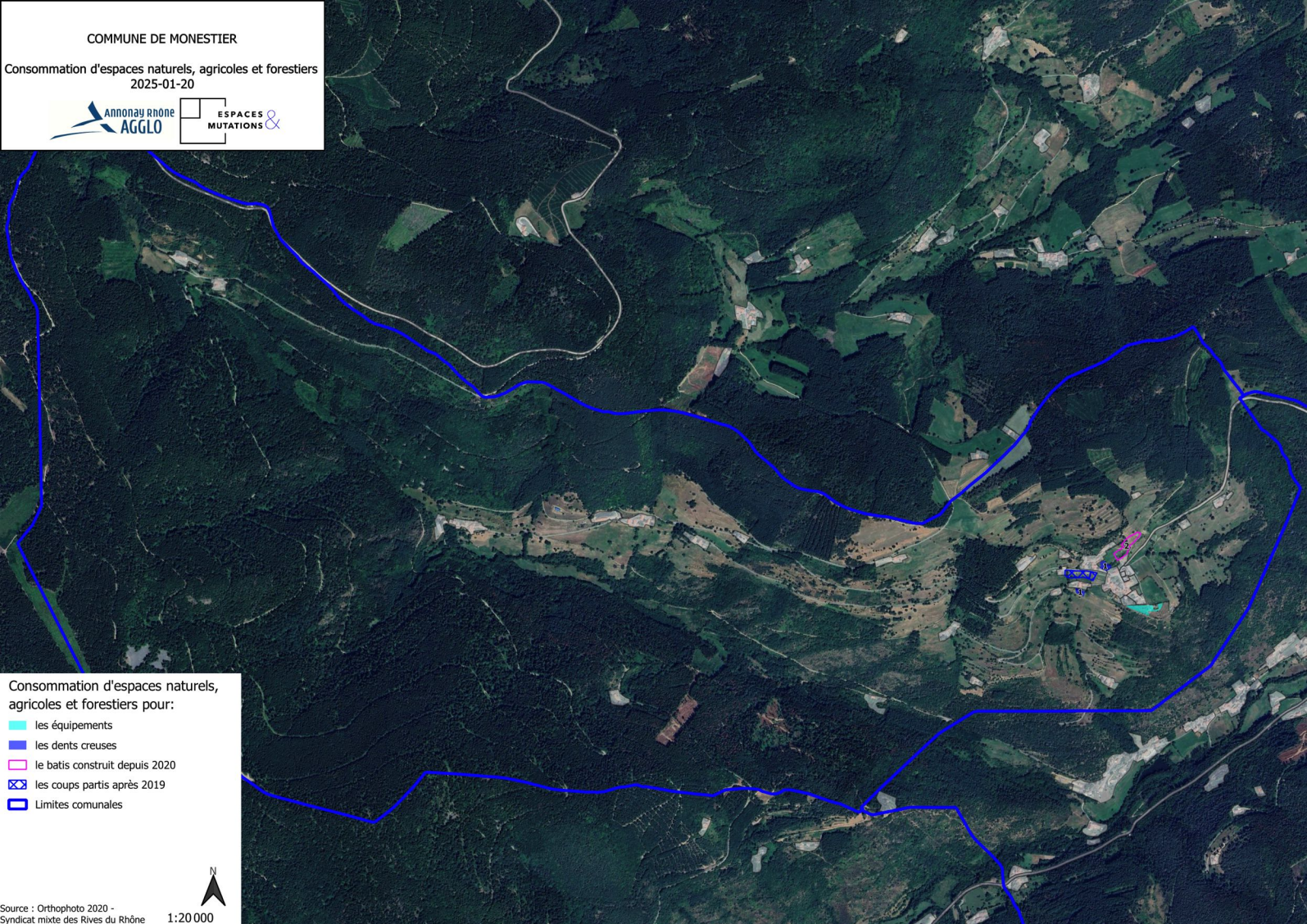


COMMUNE DE MONESTIER

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2025-01-20

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour:

- les équipements
- les dents creuses
- le batis construit depuis 2020
- les coups partis après 2019
- Limites comunales

N

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

1:20 000

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
PEAUGRES

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

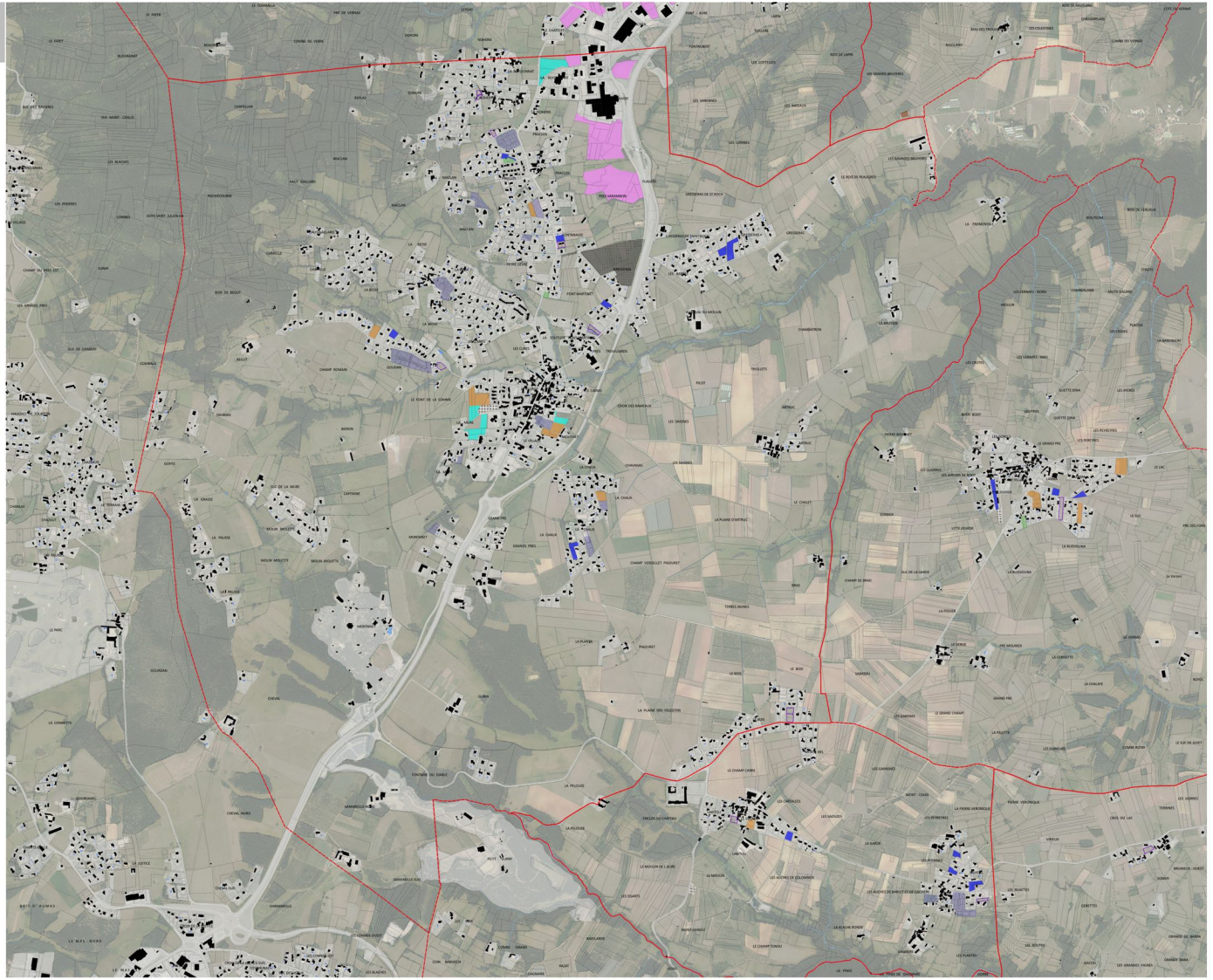
Janvier 2025

INTERSTICE
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Annonay Rhône AGGLO

N

0 100 200 m



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de QUINTENAS

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

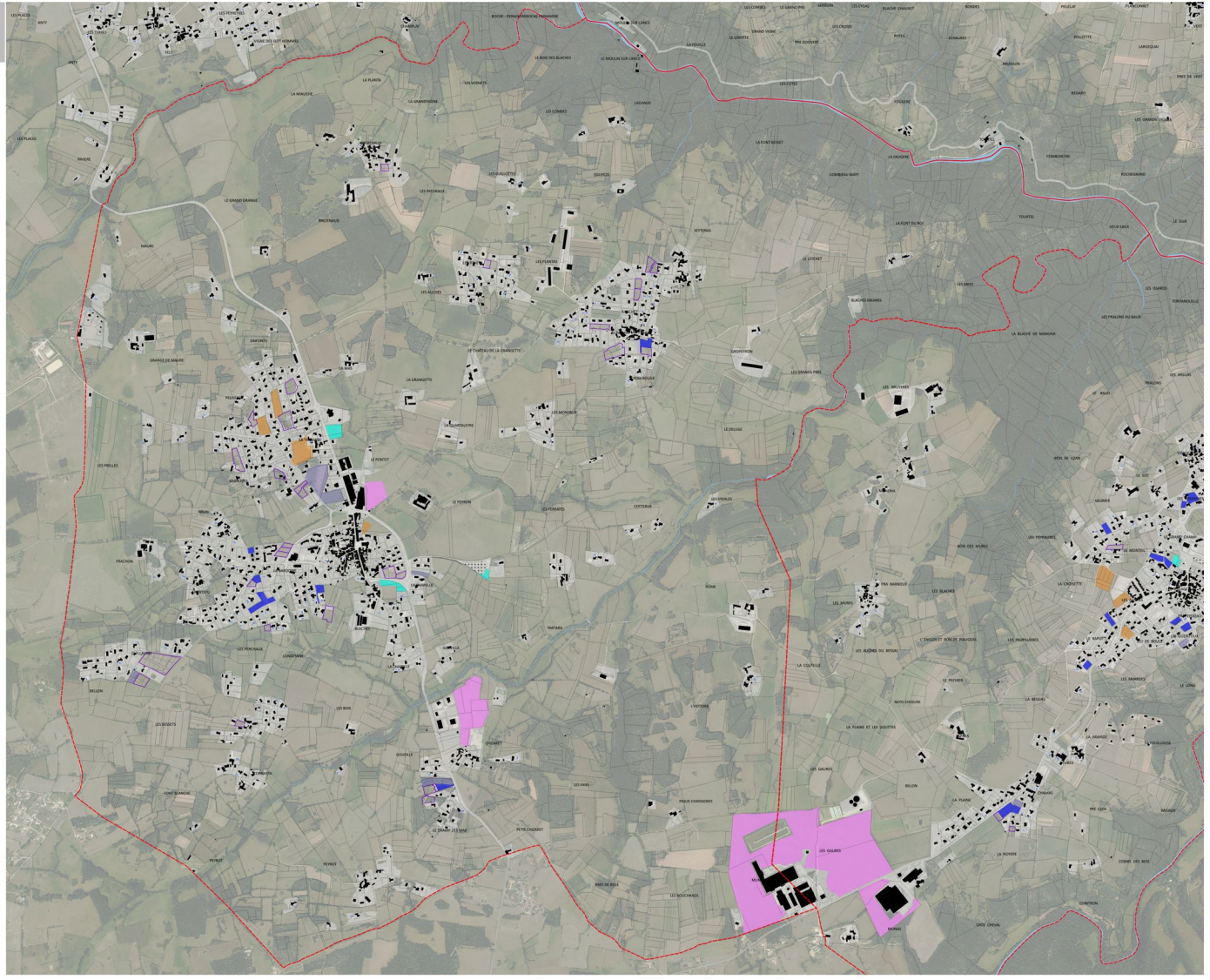
Janvier 2025

INTERSTICE
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

ARDÈCHE ARDÈCHE AGGLO

N

0 100 200 m



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

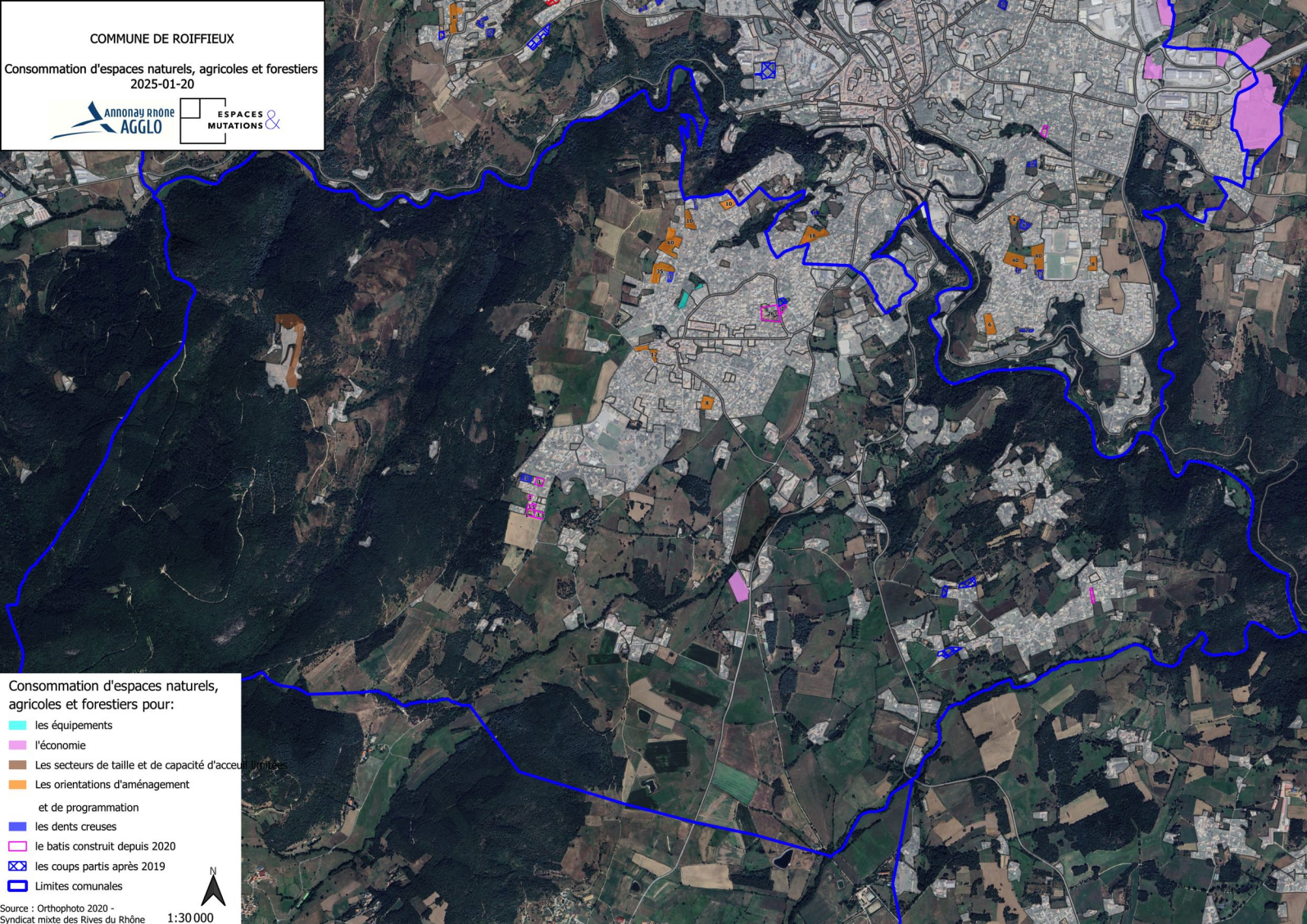
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

COMMUNE DE ROIFFIEUX

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2025-01-20

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour:

- les équipements
- l'économie
- Les secteurs de taille et de capacité d'acceuil limitées
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- le batis construit depuis 2020
- les coups partis après 2019
- Limites comunales

N

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

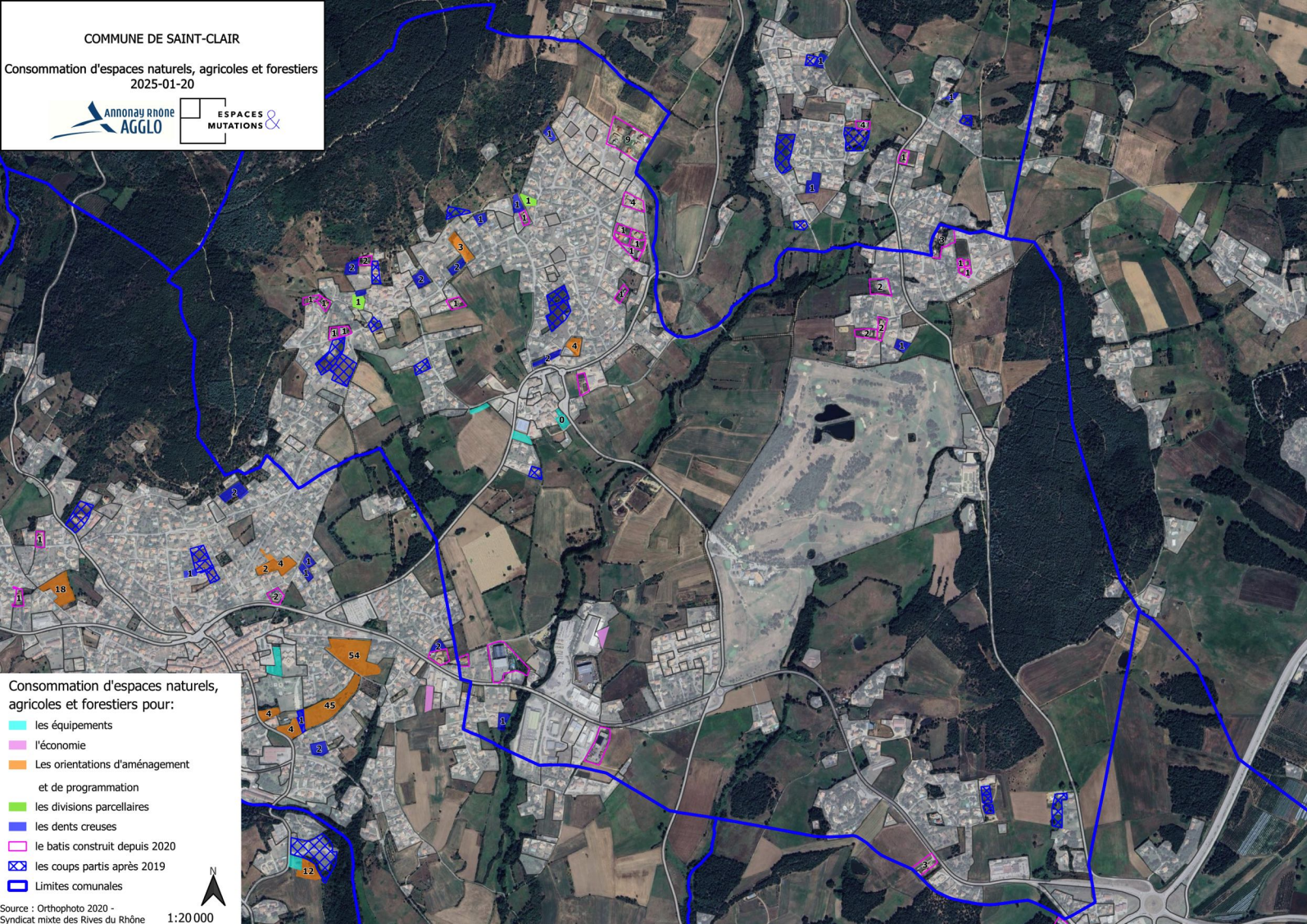
1:30 000

COMMUNE DE SAINT-CLAIR

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2025-01-20

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
SAINT-CYR

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE
ARBORAY ARBRE AGGLO

N

0 100 200 m

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
SAINT-DESIRAT

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Arbonay Rhône AGGLO

N

0 100 200 m

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

ARRONDAY RHÔNE AGGLO

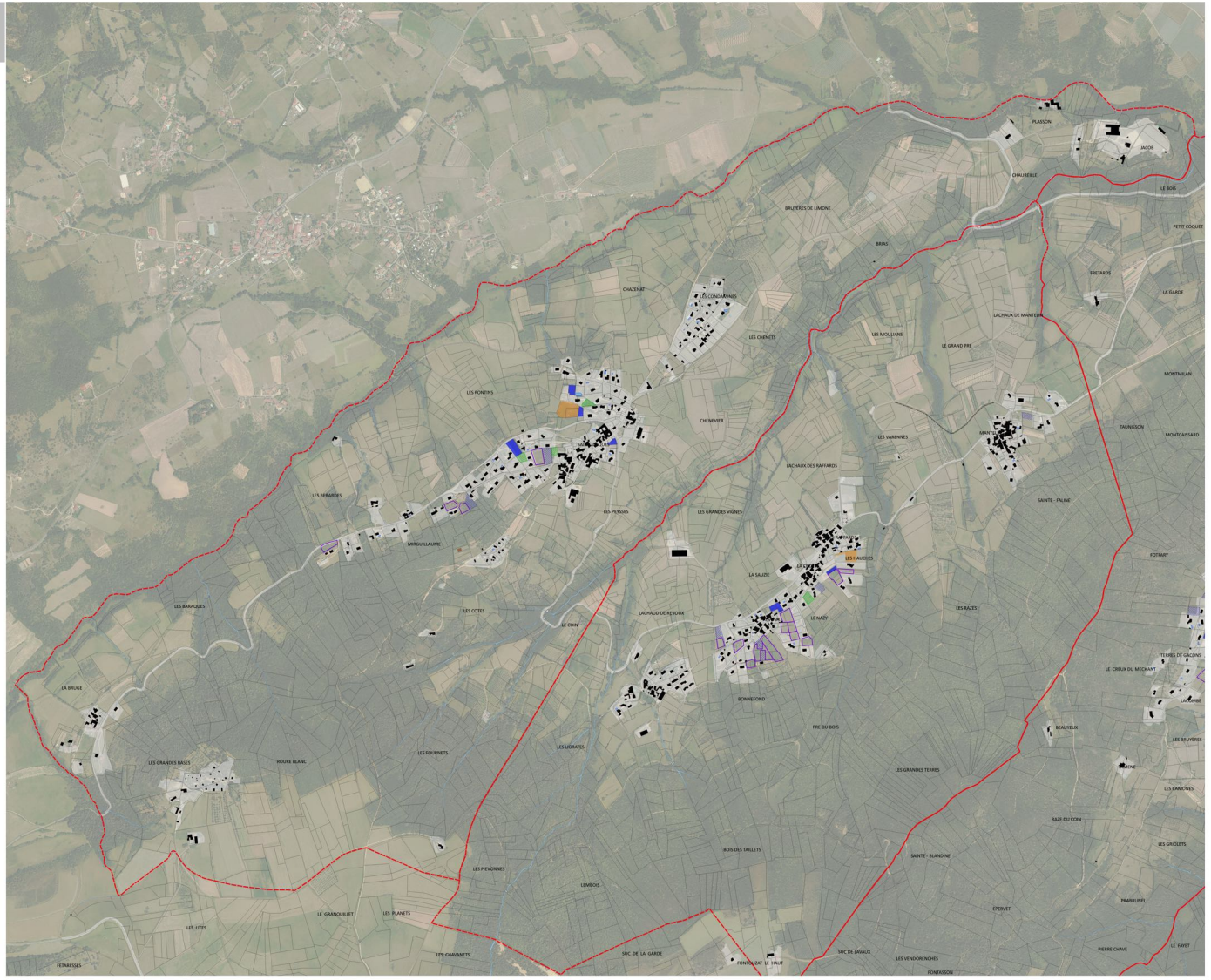
N

0 100 200 m

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

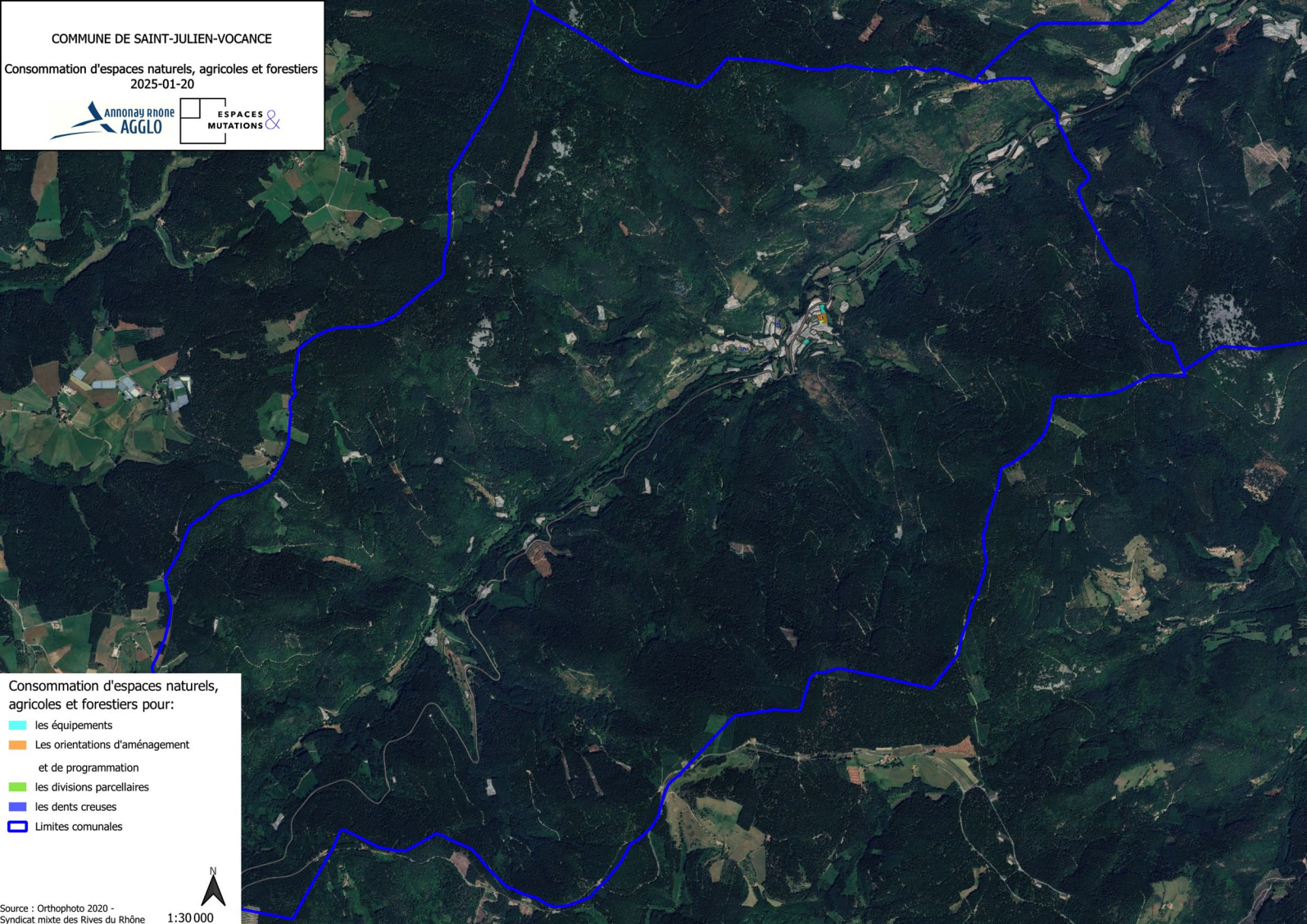


COMMUNE DE SAINT-JULIEN-VOCANCE

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2025-01-20

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour:

- les équipements
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- les divisions parcellaires
- les dents creuses
- Limites comunales

N

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

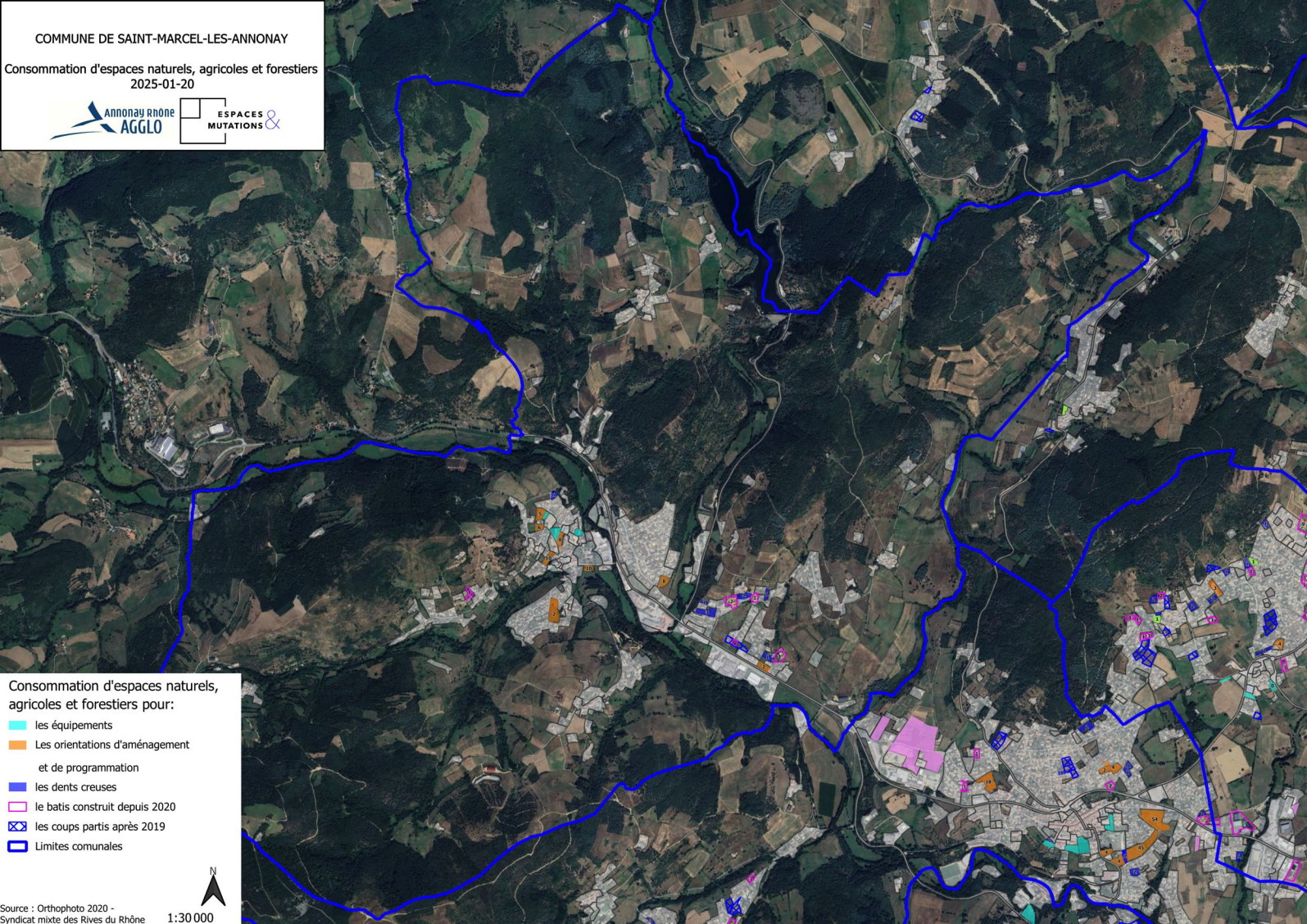
1:30 000

COMMUNE DE SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2025-01-20

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour:

- les équipements
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- le batis construit depuis 2020
- les coups partis après 2019
- Limites comunales

N

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

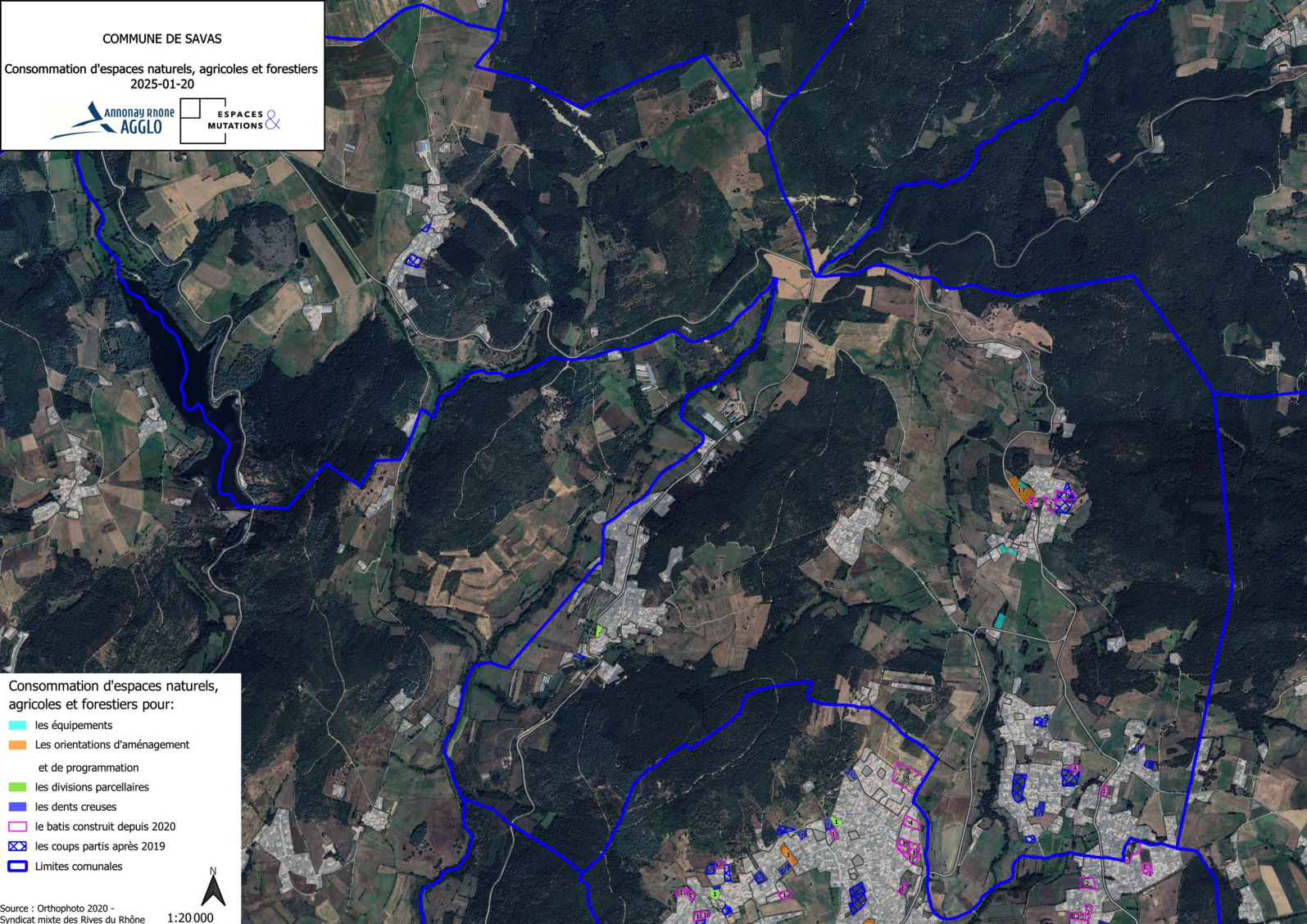
1:30 000

COMMUNE DE SAVAS

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2025-01-20

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour:

- les équipements
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- les divisions parcellaires
- les dents creuses
- le batis construit depuis 2020
- les coups partis après 2019
- Limites comunales

N

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

1:20 000

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de SERRIERES

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

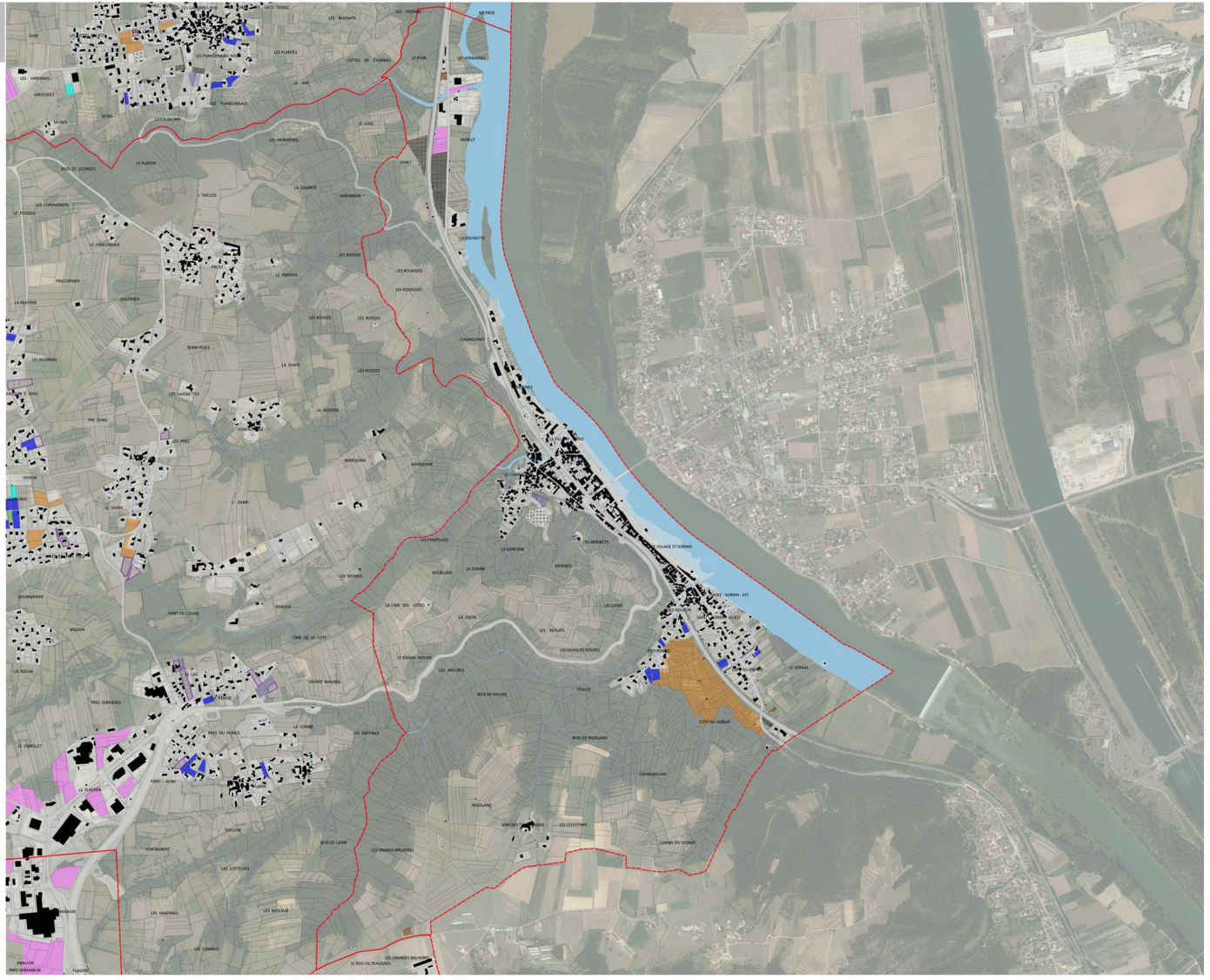
Janvier 2025

INTERSTICE — Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Arbonay Rhône Agglo

N

0 100 200 m



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de TALENCIEUX

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE — Arbonay Arbre AGGLO

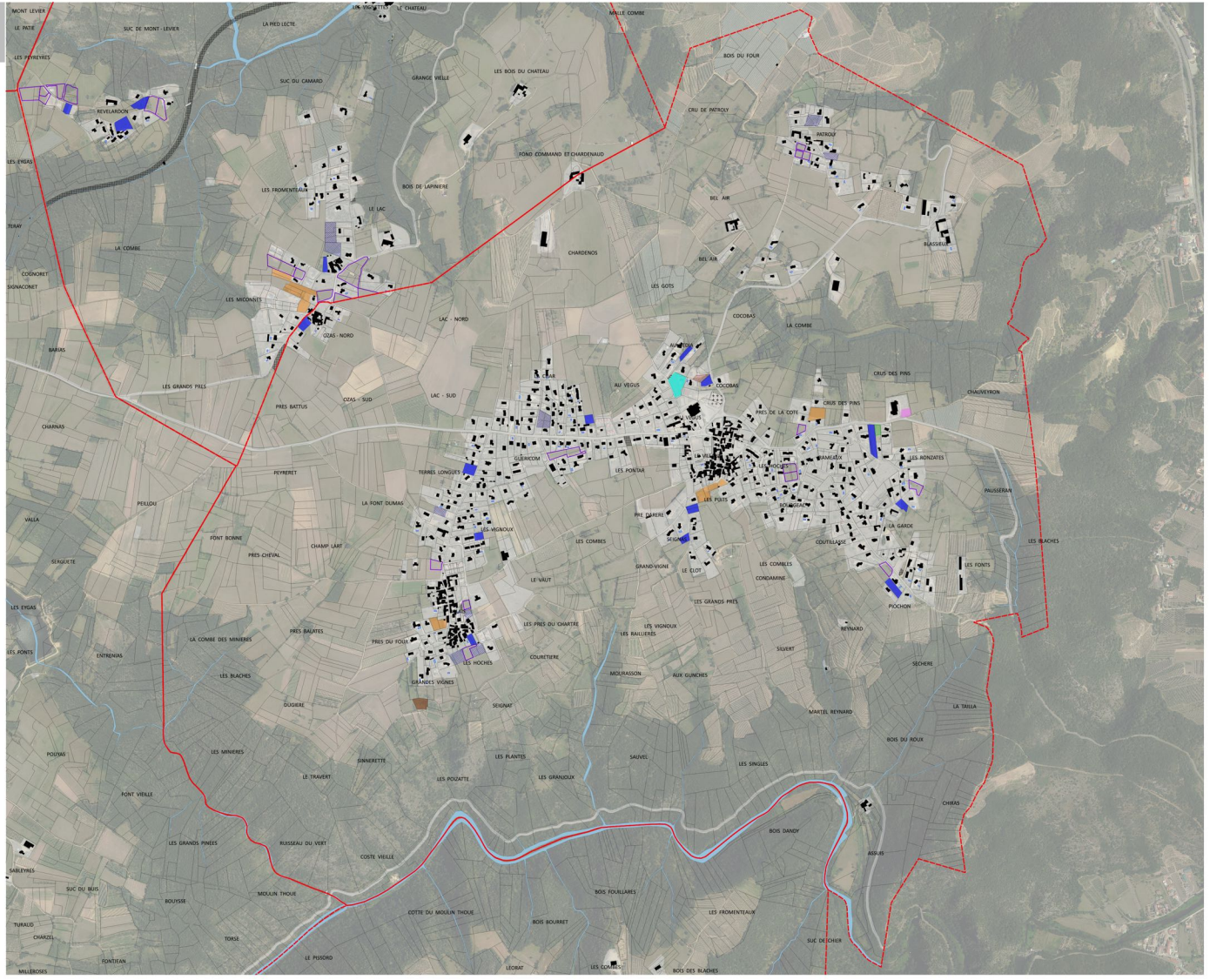
N

0 100 200 m

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de THORRENC

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE — Arrondissement d'Arles AGGLO

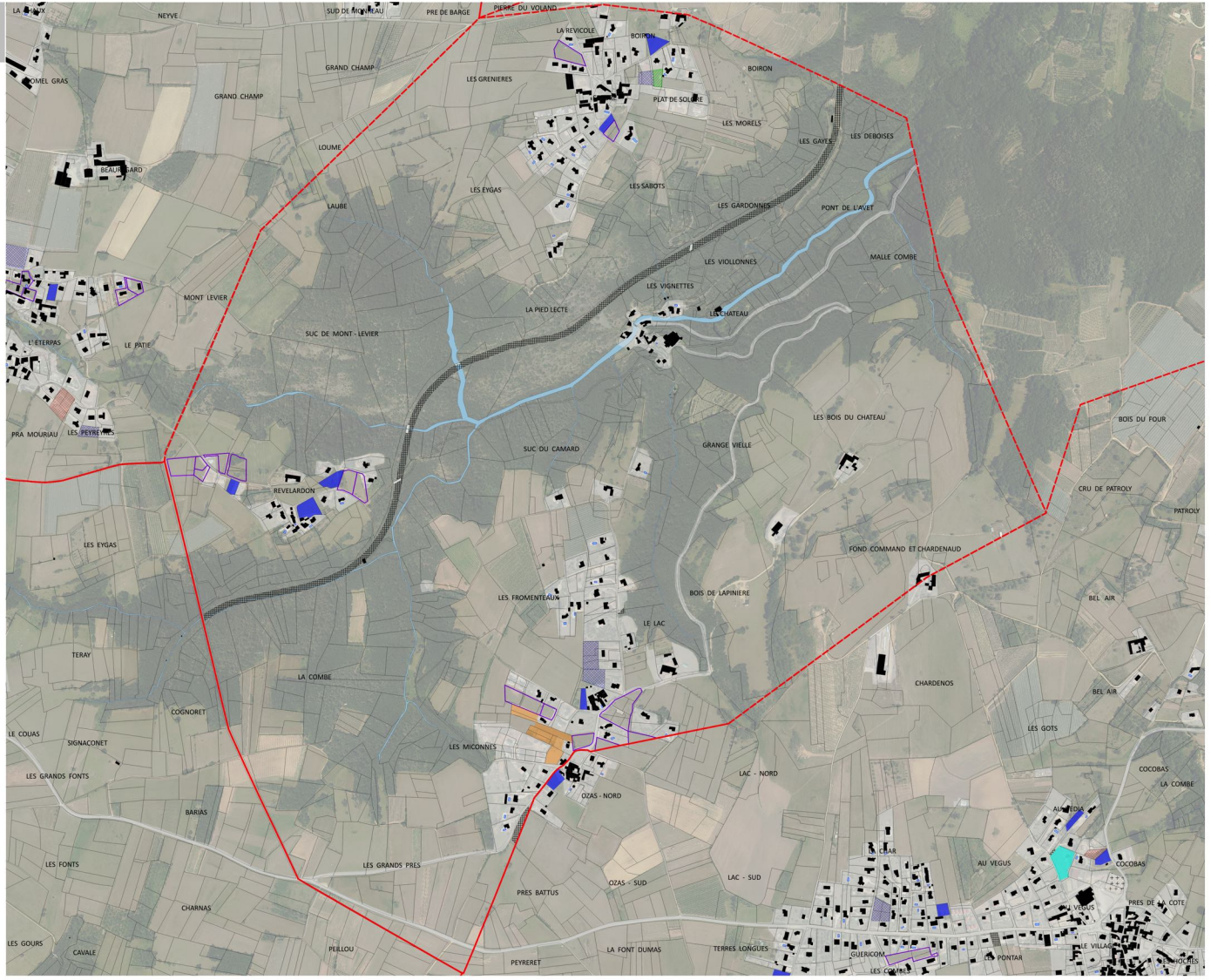
N

0 100 200 m

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

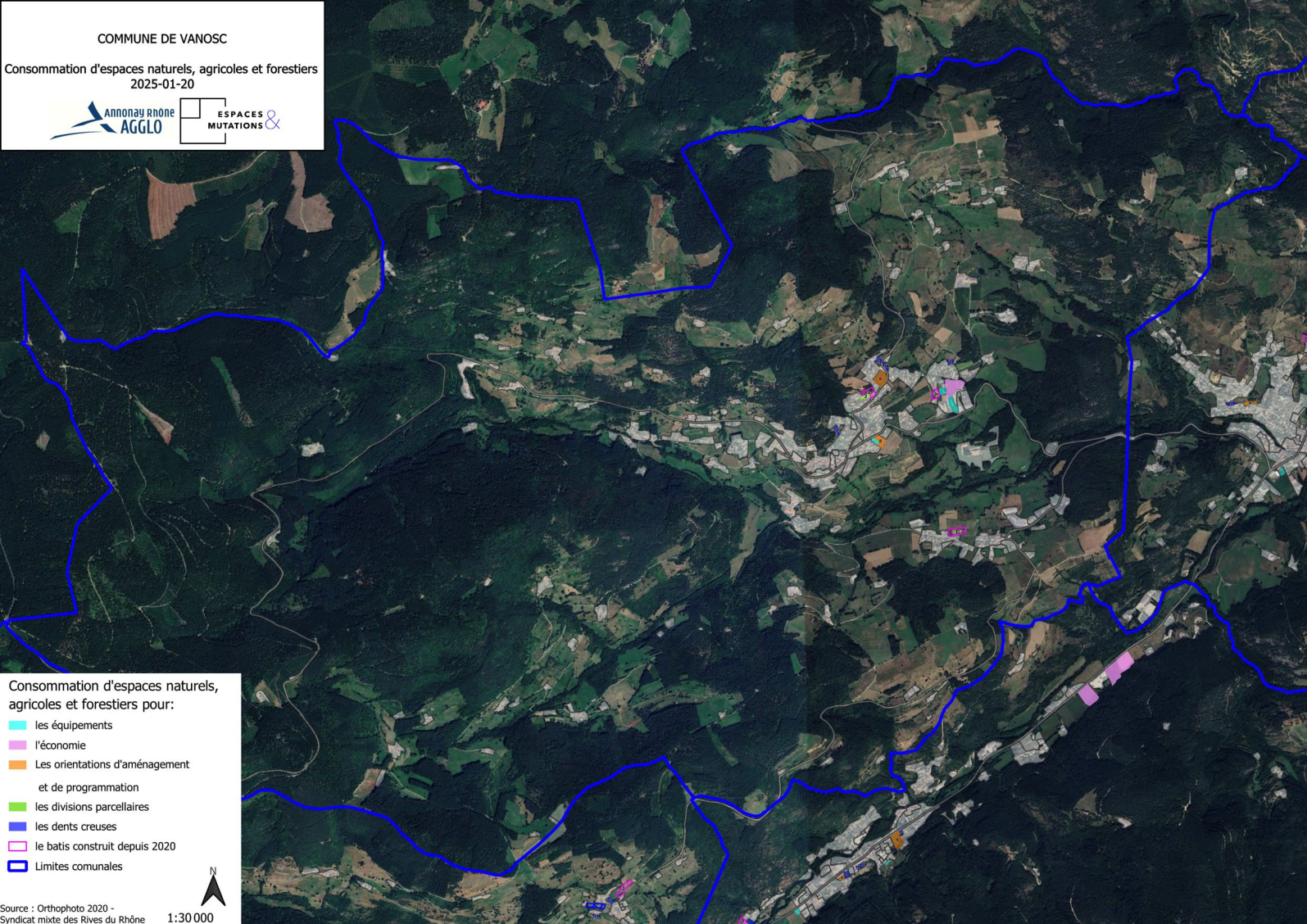


COMMUNE DE VANOSC

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2025-01-20

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour:

- les équipements
- l'économie
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- les divisions parcellaires
- les dents creuses
- le batis construit depuis 2020
- Limites comunales

N

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

1:30 000

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
VERNOSC-LES-ANNONAY

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

ANNONAY RHÔNE AGGLO

N

0 100 200 m

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

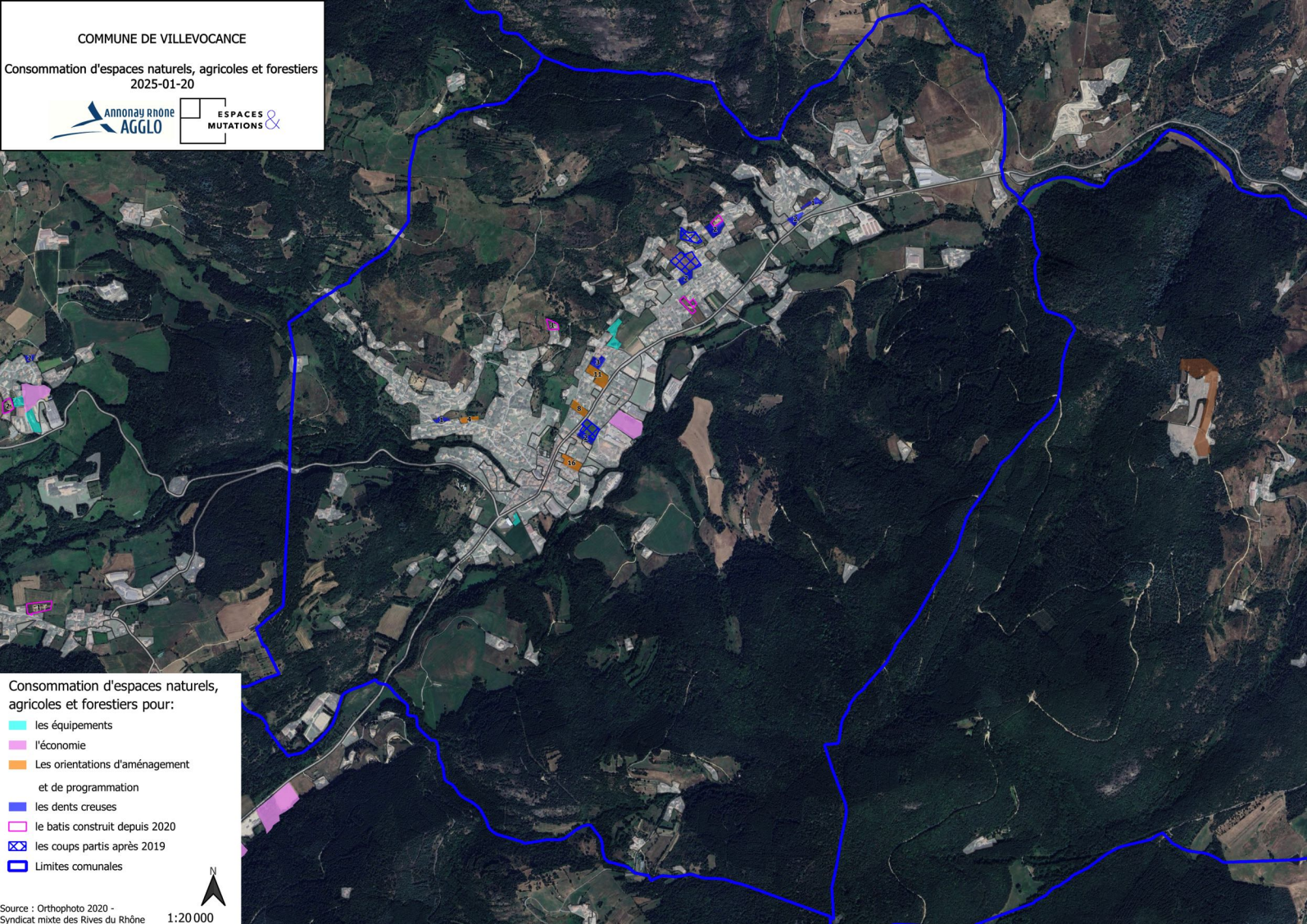
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

COMMUNE DE VILLEVOCANCE

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2025-01-20

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour:

- les équipements
- l'économie
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- le batis construit depuis 2020
- les coups partis après 2019
- Limites comunales

N

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

1:20 000

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Commune de
VINZIEUX

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Janvier 2025

INTERSTICE
URBANISTES & CONSEILS EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

ARBRAS RHÔNE AGGLO

N

0 100 200 m

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour :

- les équipements
- l'économie
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- divers (voirie, équipements d'intérêt collectif...)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- les divisions parcellaires
- les coups partis avant 2019
- les coups partis après 2019
- le bâti construit depuis 2020
- Espaces artificialisés (BDOccSol 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône)
- Limites communales

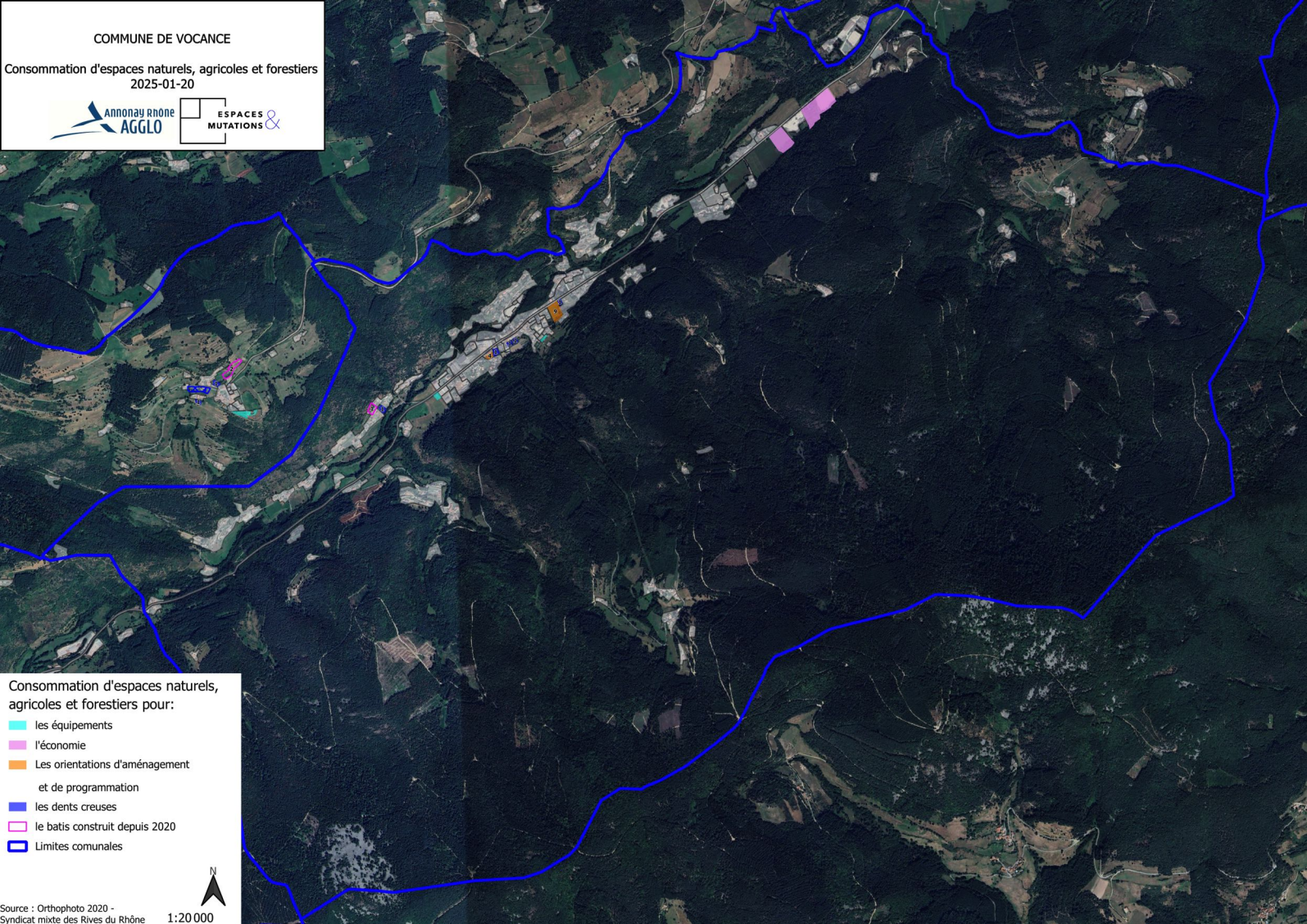
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

COMMUNE DE VOCANCE

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2025-01-20

Annonay Rhône AGGLO

ESPACES & MUTATIONS



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour:

- les équipements
- l'économie
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- les dents creuses
- le batis construit depuis 2020
- Limites comunales

N

Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

1:20 000