

# Le PLUiH d'Annonay Rhône Agglo

29 communes - un projet commun



# Qu'est ce que le PLUiH ?

- ▶ **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intégrant le Programme Local de l'Habitat**
- ▶ Le PLUiH est un document d'urbanisme à l'échelle des 29 communes de l'Agglomération qui remplacera, à terme, après son approbation, les documents communaux (Plans Locaux d'Urbanisme, Plans d'Occupation des Sols ou Cartes communales)

# Un document multi-thématique pour un projet de territoire commun

A travers les multiples thématiques qui seront traitées ...

- Economie, commerce, services
- Habitat,
- Cadre de vie,
- Préservation de l'environnement,
- Agriculture,
- Transports et déplacements,
- Infrastructures et réseaux,
- Equipements publics,
- Tourisme ...

... tout l'enjeu du PLUiH est de déterminer le projet du territoire qui orientera les conditions de son aménagement pour les 10 à 15 prochaines années.

# Les 29 communes de l'Agglomération



## 2 documents en 1

- ▶ La spécificité du PLUiH est l'ajout du volet « H », c'est-à-dire Habitat.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

+ Programme Local de l'Habitat

---

= PLUiH

- ▶ Le PLUiH comprendra donc les éléments à la fois relatifs à l'urbanisme mais aussi des orientations et actions spécifiques liées à la politique « Habitat » d'Annonay Rhône Agglo

# H ... pour habitat

Avec l'intégration du PLH dans le document d'urbanisme, le volet habitat sera beaucoup plus développé que dans un PLUi "classique".

Ainsi, le PLUiH devra d'abord dresser un **diagnostic** du fonctionnement local du marché de l'Habitat afin de définir des **orientations** puis élaborer un **programme d'actions** pour résoudre les difficultés identifiées et assurer un développement équilibré de l'offre en logements.

Il traitera de sujets aussi divers que : la réponse aux besoins de TOUS les ménages (personnes à faibles revenus, seniors, jeunes, personnes handicapées...) dans un souci de mixité sociale du territoire, la qualité des logements, la réhabilitation du parc existant, la performance énergétique des bâtiments...

# Les pièces constitutives du PLUiH

- ▶ Le rapport de présentation
- ▶ Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- ▶ Le POA (Programme d'Orientations et d'Actions)
- ▶ Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- ▶ Le Zonage et le règlement
- ▶ Les annexes

# Les pièces constitutives du PLUiH

## ► Le rapport de présentation

C'est un document dans lequel figurent :

- les principaux éléments de **diagnostic** sur le territoire,
- l'état initial de l'environnement, c'est-à-dire « l'état de santé » environnemental du territoire
- mais aussi les justifications des choix du projet.

*Il faut noter que le PLUiH fera l'objet d'une évaluation environnementale, c'est-à-dire une étude, menée en parallèle de la démarche, visant à réduire à chaque phase du projet de territoire ses impacts sur l'environnement.*

# Les pièces constitutives du PLUiH

- ▶ Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Il donne les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années. C'est un **projet politique**, qui décline une vision partagée sur les thématiques de l'habitat, l'économie, le développement économique, le tourisme, l'agriculture, l'environnement, les risques et nuisances, les transports et déplacements ... à l'échelle des 29 communes de l'Agglomération.

# Les pièces constitutives du PLUiH

## ► Le POA (Programme d'Orientations et d'Actions)

Le POA est l'instrument de **mise en œuvre de la politique de l'habitat**. Il décrit le cadre des actions sur l'habitat qui permettront de répondre aux principes et objectifs fixés dans le PADD en précisant le calendrier prévisionnel, les partenaires, les acteurs chargés de leur mise en œuvre, les modalités de financement... .

A titre d'exemple, les actions pourront portées sur le développement du logement social, la résorption de la vacance dans les centres-bourg, la lutte contre l'habitat indigne, la prévention de la fragilisation des copropriétés...

# Les pièces constitutives du PLUiH

- ▶ Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Il s'agit de zooms sur des **secteurs à enjeux** (entrée de ville, place centrale du village, aménagement d'un nouveau quartier...) sur lesquels il est important de venir déterminer et dessiner finement les constructions qui devront être réalisées et d'encadrer les aménagements qui y seront faits (voirie, stationnement, implantation des bâtiments, espaces verts...)

# Les pièces constitutives du PLUiH

## ► Le Zonage et le règlement

Le **projet de territoire est ensuite décliné jusqu'à la parcelle**, chacune d'entre elles se retrouvant classifiée dans un type de zone (A pour agricole, AU pour à urbaniser, N pour naturel et U pour urbaine).

Le règlement vient ainsi définir pour chacune de ces zones (qui peuvent être sous-zonées avec des indices pour préciser certaines nuances) les **règles de constructibilités** et le type d'implantations qui peuvent y être installées.

## ► Les annexes

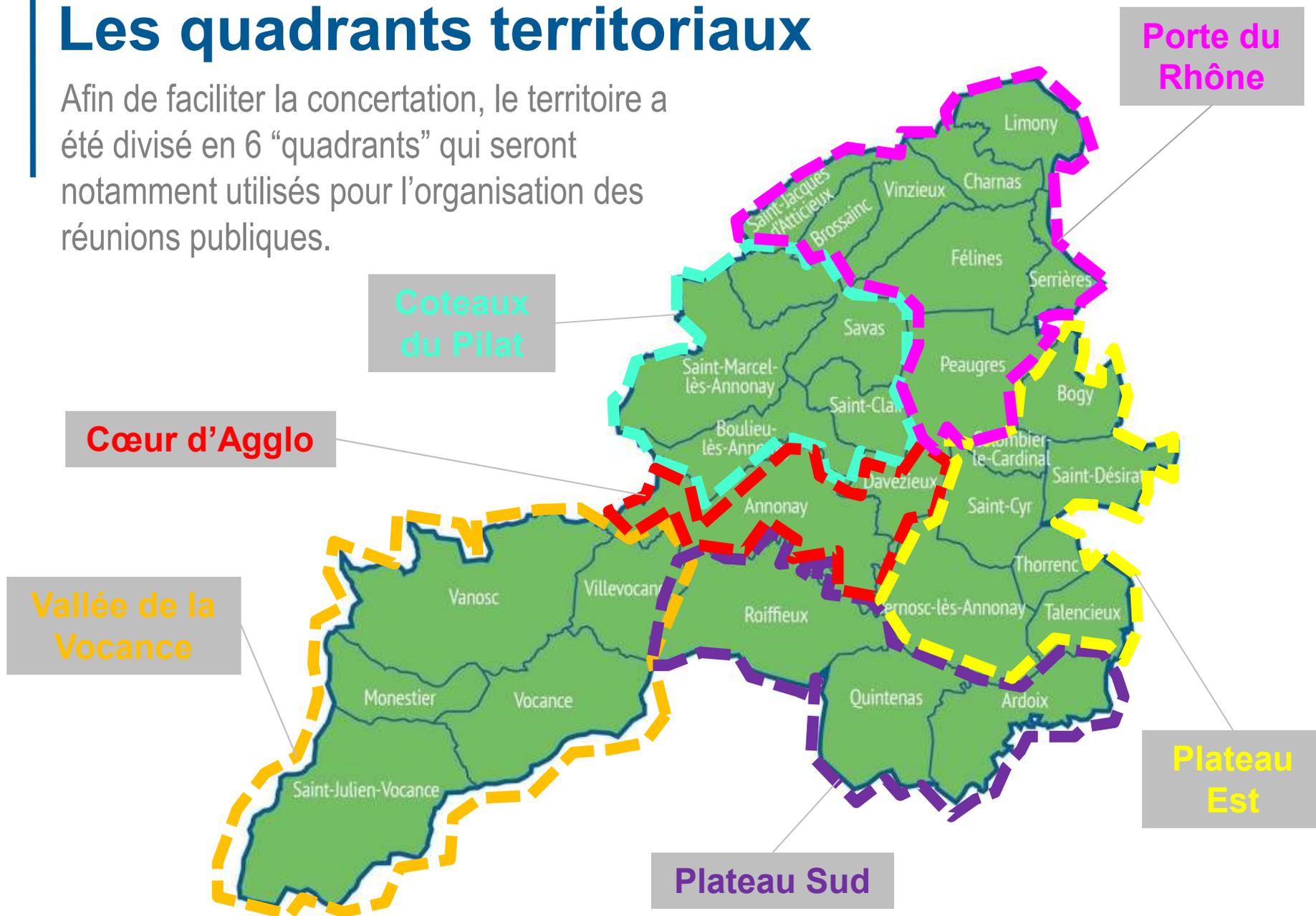
# La concertation du PLUiH

Les modalités de la concertation avec la population sont prévues par la délibération de prescription du PLUiH d'avril 2017. Il s'agit notamment :

- de réunions publiques,
- d'une exposition,
- de registres qui sont ouverts à l'accueil des 29 mairies et au siège d'Annonay Rhône Agglo,
- de permanences qui seront organisées,
- d'articles dans la presse,
- de publications sur les sites internet d'Annonay Rhône Agglo et des communes,

# Les quadrants territoriaux

Afin de faciliter la concertation, le territoire a été divisé en 6 “quadrants” qui seront notamment utilisés pour l’organisation des réunions publiques.



# Une collaboration étroite avec les communes

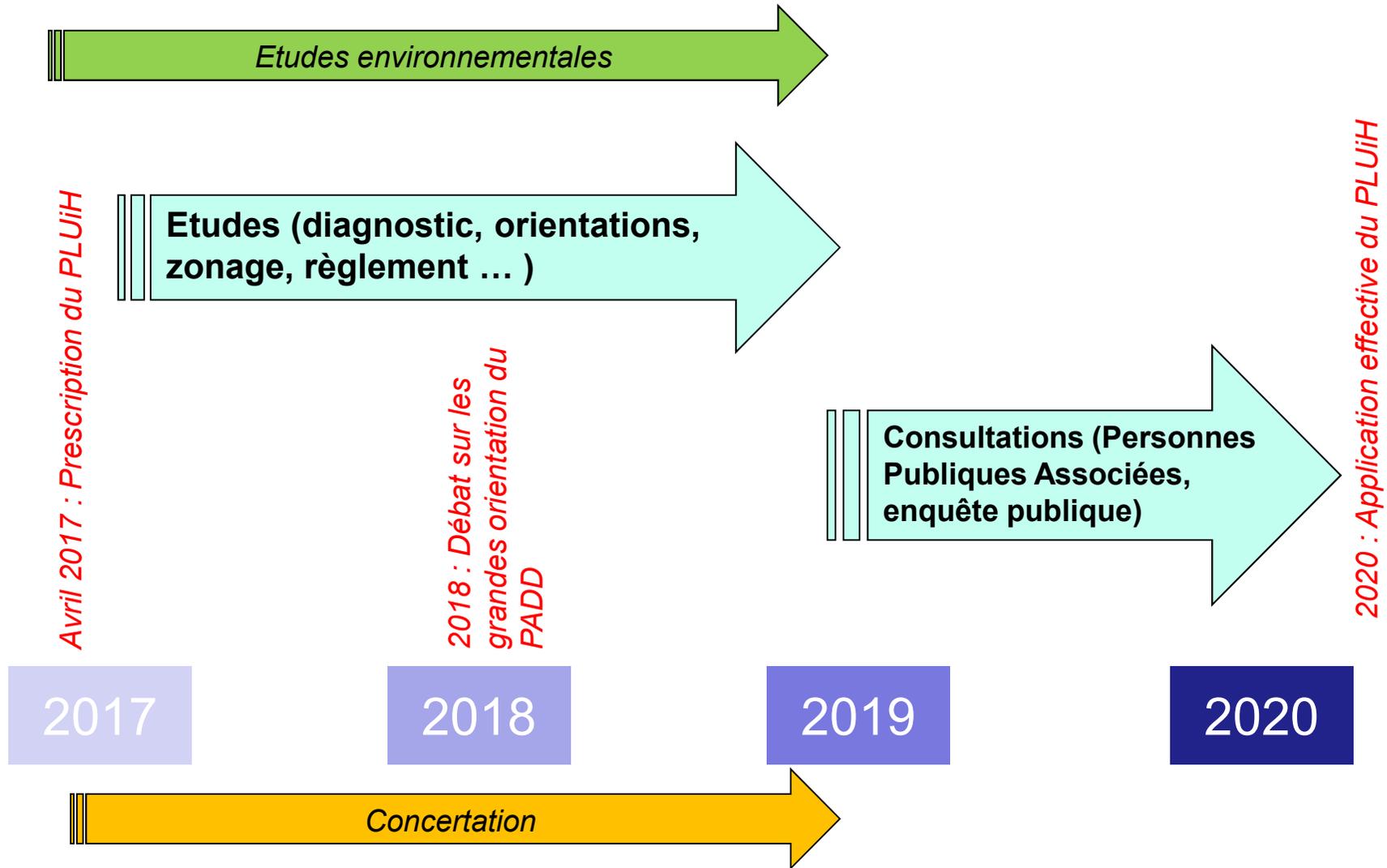
- ▶ La collaboration avec les communes s'organise autour de 4 instances :
  - ▶ le **groupe de travail** sur le PLUiH, composé de 3 élus référents par commune, qui échangent régulièrement et construisent les bases du document,
  - ▶ la **conférence intercommunale des maires**, composée de 29 maires de l'Agglomération, qui arbitre les propositions issues du groupe de travail,
  - ▶ le **conseil communautaire** d'Annonay Rhône Agglo, qui regroupe des élus de toutes les communes,
  - ▶ les **conseils municipaux** qui sont amenés à se prononcer durant la démarche, à des étapes clefs.

# Des acteurs du territoire associés

- ▶ Un PLUiH se construit également avec les **Personnes Publiques Associées** : la Région, le Conseil Départemental, la Direction Départementale des Territoires (DDT), la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le syndicat mixte du SCoT des Rives du Rhône, l'Institut National des Appellations d'Origine, les communes et EPCI voisins, les syndicats de rivières, les associations ... qui accompagne l'élaboration du document à chaque étape.
- ▶ De plus, il est prévu :
  - des réunions de concertation spécifiques avec les **professionnels de l'habitat et de l'immobilier**,
  - des temps d'échanges avec les commerçants, entreprises, associations et agriculteurs ou leurs représentants.

# Planning prévisionnel de la procédure

1er janvier 2017 : Création d'Annonay Rhône Agglo



# PREMIERES ORIENTATIONS :

## I - Des zones d'activités plus qualitatives et adaptées Commerces de proximité et agriculture préservés

- Travailler sur une différenciation du territoire grâce à la qualité de vie qu'il peut offrir.

### Développement économique et agriculture

- Aménager de manière qualitative et paysagère les zones d'activités « existantes ou à créer » ainsi que leurs développements afin de permettre une montée en gamme des zones et accroître leur attractivité,
- Offrir un foncier adapté pour l'accueil d'activités consommatrices de foncier – identifier spécifiquement des zones existantes ou à créer pour accueillir ces entreprises,
- Maintenir et assurer une offre commerciale de proximité dans les centralités des bourgs et villages dans un objectif fort de conserver l'animation de toutes les communes.
- Préserver/pérenniser les terres agricoles, notamment celles à forte valeur agronomique,

## II - Densification urbaine, diversité, mixité, rénovation énergétique ... des enjeux forts pour l'habitat

- Affirmer le positionnement stratégique (économique et résidentiel) du territoire à l'échelle régionale,

### Armature urbaine du territoire et développement urbain et résidentiel

- Travailler sur une hiérarchisation du territoire avec des polarités principales / relais / des villages (*terminologie à définir*). Des polarités principales qui devront : accueillir une part importante des nouvelles constructions, présenter des densités plus fortes, permettre une diversification plus importante des produits logements, tout en veillant au développement de l'animation et l'attractivité de tous les villages.
- Stopper le mitage du territoire et circonscrire l'étalement urbain, favoriser la densification des cœurs de villes et de villages et travailler sur les « dents creuses »,
- Diversifier l'offre de logements et maintenir des prix du logement abordables.  
pour améliorer les parcours résidentiels,
- Travailler sur l'insertion des quartiers existants et à « créer » dans les communes (paysage, mobilités, accès aux services et commerces ...),
- Agir pour la rénovation, notamment énergétique, du parc ancien et le renouvellement urbain (notamment dans les centres anciens),
- Résorber la vacance – notamment dans les communes où elle est la plus importante

# III - Paysages, équipements, déplacements : valoriser, développer et anticiper

## Équipements et infrastructures

- Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements, infrastructures et services de proximité,

## Déplacements

- Affirmer la nécessité d'une meilleure connexion du territoire à la vallée du Rhône et anticiper les conséquences d'un éventuel nouveau franchissement du Rhône,
- Travailler sur les déplacements internes au territoire (Est-Ouest et Nord-Sud) et les connexions avec les territoires environnants,
- Travailler sur les modes doux au sein des « agglomérations » et penser le lien entre les quartiers,

## Environnement et paysages

- Affirmer les qualités naturelles du territoire comme support d'attractivité (résidentielle, touristique ...)
- Valoriser les espaces naturels et les paysages en travaillant notamment sur l'insertion paysagère des bâtiments,
- Développer les énergies renouvelables.

## IV - Le tourisme et la préservation des ressources au cœur du PLUiH

### Tourisme

- Consolider l'attractivité et le développement touristiques du territoire,
- Diversifier et moderniser l'offre d'hébergements (hôtels, chambres d'hôtes, gites ...),
- Développer l'offre de loisirs - en complément des équipements existants,
- Valoriser les paysages ruraux,
- Mettre en relation les pôles touristiques majeurs du territoire (Safari parc de Peaugres, caves de Saint-Désirat, musées de l'agglomération, centre d'Annonay, ...) et hors territoire.

### Ressources locales et risques

- Développer et permettre les conditions d'une structuration de la filière bois,
- Préserver et sécuriser la ressource « eau » et notamment les captages d'eau du territoire,
- Réduire le risque d'inondations et limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores.

# Vous souhaitez avoir plus d'informations ?

- ▶ N'hésitez pas à vous rendre sur le **site internet d'Annonay Rhône Agglo** : <http://annonayrhoneagglo.fr/-Le-PLUiH-d-Annonay-Rhone-Agglo-.html>
- ▶ Vous y trouverez :
  - ▶ Les actualités du PLUiH (prochaines réunions publiques et permanences, dates de l'exposition ...),
  - ▶ Des éléments sur la gouvernance, le contenu du volet habitat, les grandes orientations du PADD,
  - ▶ Le calendrier prévisionnel de la démarche,
  - ▶ Les documents téléchargeables,

# Vous avez une demande relative à la démarche ?

- ▶ Vous pouvez au choix :
  - ▶ Ecrire un courrier à l'intention du Président d'Annonay Rhône Agglo – **pour toutes vos demandes**
  - ▶ Écrire sur le registre communal dans votre commune spécifique pour la démarche - à **utiliser pour les demandes de modifications de zonage de vos terrains** (attention, aucune réponse immédiate ne sera apportée, les registres seront récupérés lors du travail sur le zonage et le règlement et chaque demande sera étudiée individuellement)
  - ▶ Contacter le service urbanisme – **pour les demandes relatives au déroulé/planning de la démarche**



**PLUiH**

**Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal intégrant  
le Programme Local de  
l'Habitat**