

Analyse géographique des avis des PPA et de la MRAE

4.1 Introduction.....	8
4.2 Sujets généraux abordés par les PPA, la MRAE et le public.....	8
4.2.1 Rapport de présentation.....	8
4.2.1.1 Consommation de l'espace.....	8
4.2.1.2 Pistes d'économie d'espace.....	10
4.2.2.1 Transition énergétique et climatique.....	14
4.2.2.2 Agrivoltaïsme.....	15
4.2.3 Règlement écrit.....	15
4.2.3.1 Les pastilles A en zone AP.....	15
4.2.3.2 Règlement des zones A et N.....	17
4.2.3.4 STECAL.....	21
NS3 – Site de l'aérostation - Annonay - 2 600 m ²	21
NS5 – Cabane de chasseurs - St Clair – 1 500 m ²	22
NS11 – activités touristiques – Ardoix – 4 697 m ²	22
NS15 - CABANE DES CHASSEURS – FÉLINES – 4697 m ²	23
NS17 – site d'extension du safari de Peaugres - 9 321 m ²	23
SECTEUR NS20 (SITE DE LA GARE A VERNOSC-LES-ANNONAY).....	23
SECTEUR NS21 (SITE DU MOULIN SUR LA CANCE A VERNOSC-LES-ANNONAY).....	24
4.2.3.5 EPP.....	24
4.3.3.6 Pelouses sèches.....	25
4.3.3.7 Hauteur des constructions en zones UB3 et UC.....	26
4.3.3.8 Eau potable (cf 3.6.1).....	27
4.3.3.9 Stationnement en zone commerciale.....	27
4.3.3.10 Zones UJ/NJ.....	28
4.2.4 OAP Thématiques.....	29
4.2.4.1 OAP franges urbaines.....	29
4.2.4.2 Economie (ZAE).....	29
4.2.4.3 OAP Commerce.....	30

4.2.4.4 OAP Trame Verte et Bleue (TVB).....	33
4.2.5 OAP densité et sectorielles.....	33
4.2.6 POAH – Habitat.....	35
4.2.6.1 Contexte.....	35
4.2.6.2 Perspectives avec le PLUiH.....	35
4.2.6.3 Logements vacants dans le parc privé surtout.....	37
4.2.6.4 Le parc social.....	38
4.2.6.5 Le logement des seniors.....	40
4.2.6.6 Une offre de logements adaptés pour les groupes familiaux sédentarisés.....	40
Financement de la MOUS.....	41
Coût d’investissement : à définir selon les projets retenus.....	41
4.2.7 Annexes.....	43
4.2.7.1 Eau potable.....	43
4.2.7.2 Eaux usées.....	46
4.2.7.3 Eaux pluviales et eaux grises.....	48
4.2.7 Mobilité.....	50
4.2.8 Énergie.....	50
4.2.9 Agriculture.....	51
4.2.10.1 Les risques d’origine naturelle.....	52
4.2.10.2 Les risques d’origine géologique.....	55
4.2.10.4 Un risque industriel peu présent sur le territoire.....	59
4.2.10.5 Le bruit, une nuisance localisée le long des infrastructures de transport.....	61
4.3- Règlement graphique : sujets abordés par les PPA, la MRAE et les communes.....	64
4.3.1 Points généraux.....	64
4.3.1.1 Habitations en zone A et N.....	64
4.3.1.2 Remarques sur la représentation graphique sur les plans et dans les documents écrits.....	65
4.3.1.3 Délimitation zone A.....	66
4.3.1.4 Lisibilité du document.....	66
4.3.2- Annonay.....	67
4.3.2.1-SCoT.....	67

4.3.2- État.....	69
4.3.1.3- Département.....	69
4.3.1.4- Chambre d’Agriculture.....	70
4.3.1.5- Commune.....	70
4.3.3 – Ardoix.....	74
4.3.3.1-SCoT.....	74
4.3.3.2- État.....	76
4.3.3.3- Chambre d’Agriculture.....	76
4.3.3.4- Commune.....	77
4.3.4- Bogy.....	82
4.3.4.1- SCoT.....	82
4.3.4.2- Chambre d’agriculture.....	83
4.3.4.3 – Commune.....	83
4.3.5 – Boulieu-lès-Annonay.....	84
4.3.5 -1-ScoT.....	84
4.3.5.2- État.....	87
4.3.5.3- Chambre d’Agriculture.....	87
4.3.5.4- Commune.....	88
4.3.6- Brossainc.....	93
4.3.6.1- SCoT.....	93
4.3.6.2- Chambre d’Agriculture.....	93
4.3.6.3- Commune.....	94
4.3.7- Charnas.....	94
4.3.7.1- SCoT.....	94
4.3.7.2- État.....	96
4.3.7.3- Chambre d’Agriculture.....	97
4.3.7.4- CDPENAF.....	97
4.3.7.5- Commune.....	98
4.3.8- Colombier-le-Cardinal.....	104
4.3.8.1- Chambre d’Agriculture.....	104

4.3.8.2- Commune.....	105
4.3.9- Davézieux.....	105
4.3.9.1 SCoT.....	105
4.3.9.2- État.....	108
4.3.9.3- Commune.....	109
4.3.10- Félines.....	114
4.3.10.1- SCoT.....	114
4.3.10.2- État.....	116
4.3.10.3- Chambre d'Agriculture.....	116
4.3.10.3- Commune.....	117
4.3.11- Limony.....	120
4.3.11.1- SCoT.....	120
4.3.11.2- État.....	122
4.3.11.3- Chambre d'agriculture.....	122
4.3.11.4- Commune.....	123
4.3.12- Monestier.....	125
4.3.13- Peaugres.....	125
4.3.13.1- SCoT.....	125
4.3.13.2- État.....	129
4.3.13.3- Chambre d'agriculture.....	130
4.3.13.4- Commune.....	131
4.3.14- Quintenas.....	132
4.3.14.1- SCoT.....	132
4.3.14.2- État.....	132
4.3.14.3- Chambre d'agriculture.....	133
4.3.14.4- Commune.....	134
4.3.15- Roiffieux.....	144
4.3.15.2- SCoT.....	144
4.3.15.2- État.....	146
4.3.15.3- Commune.....	146

4.3.16- Saint-Clair.....	150
4.3.16.1- SCoT.....	150
4.3.16.2 État.....	151
4.3.16.3 Chambre d'agriculture.....	152
4.3.16.4- CDPENAF.....	153
4.3.16.5- Commune.....	154
4.3.17- Saint-Cyr.....	164
4.3.17.1- SCoT.....	164
4.3.17.2- État.....	165
4.3.17.3- Chambre d'agriculture.....	165
4.3.17.4- Commune.....	166
4.3.18- Saint-Désirat.....	166
4.3.18.1- SCoT.....	166
4.3.18.2- État.....	167
4.3.18.3- Chambre d'agriculture.....	168
4.3.18.4- Commune.....	168
4.3.19- Saint-Jacques-d'Atticieux.....	171
4.3.19.1- SCoT.....	171
4.3.19.2- Chambre d'agriculture.....	173
4.3.19.3- Commune.....	174
4.3.20- Saint-Julien-Vocance.....	176
4.3.20.1- SCoT.....	176
4.3.20.2- Chambre d'agriculture.....	177
4.3.20.3- Commune.....	178
4.3.21- Saint-Marcel-lès-Annonay.....	178
4.3.21.1- SCoT.....	178
4.3.21.2- Chambre d'agriculture.....	178
4.3.21.3- État.....	179
4.3.21.4- Commune.....	179
4.3.22- Savas.....	181

4.3.22.1- SCoT.....	181
4.3.22.2- État.....	182
4.3.22.3- Chambre d'agriculture.....	183
4.3.22.4- Commune.....	184
4.3.23- Serrières.....	187
4.3.23.1- SCoT.....	187
4.3.23.2- État.....	188
4.3.23.3- Chambre d'agriculture.....	188
4.3.23.4- Commune.....	189
4.3.24- Talencieux.....	190
4.3.24.1- SCoT.....	190
4.3.24.2- État.....	199
4.3.24.3- Chambre d'agriculture.....	200
4.3.24.3- Commune.....	200
4.3.25- Thorrenc.....	201
4.3.25.1- SCoT.....	201
4.3.25.2- État.....	203
4.3.25.3- Commune.....	203
4.3.26- Vanosc.....	204
4.3.26.1- SCoT.....	204
4.3.26.2- État.....	206
4.3.26.3- Commune.....	206
4.3.27- Vernosc-lès-Annonay.....	207
4.3.27.1- SCoT.....	207
4.3.27.2- État.....	211
4.3.27.3- Chambre d'agriculture.....	211
4.3.27.4- Commune.....	213
4.3.28- Villevocance.....	213
4.3.28.1- SCoT.....	213
4.3.28.2- État.....	215

4.3.28.3- Commune.....	215
4.3.29-Vinzieux.....	217
4.3.29.1- Commune.....	217
4.3.30- Vocance.....	219
4.3.30.1- SCoT.....	219
4.3.30.2- Commune.....	222

4.1 Introduction

Cette partie du rapport analyse les avis des PPA et de la MRAE et les demandes formulées dans les délibérations communales.

Il ne s'agit pas de discuter les avis de PPA, ni de la MRAE, mais de proposer un choix motivé lorsque des alternatives sont proposées ou lorsque deux PPA ont des avis divergents.

Il va de soi que les avis de l'État ont une valeur prescriptive et le SCOT des rives du Rhône s'exprime sur la compatibilité.

Les demandes formulées dans les délibérations communales font l'objet d'une analyse et d'un avis motivé.

La suite de ce document est organisée en deux parties. L'une concerne les sujets généraux s'appliquant sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, l'autre est territorialisée par commune.

4.2 Sujets généraux abordés par les PPA, la MRAE et le public.

4.2.1 Rapport de présentation

4.2.1.1 Consommation de l'espace

L'analyse de la consommation foncière a été réalisée sur la base des données d'occupation du sol (BD Occsol) du syndicat mixte des Rives du Rhône.

282,9 ha ont été artificialisés au cours de la décennie 2010-2020 sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo. Le rythme de consommation de l'espace a déjà baissé de 28 % sur la période 2015-2020 par rapport à 2010-2015, soit à un rythme supérieur au chiffre national de 22,6 %.

En appliquant les objectifs du SCOT Rives du Rhône sur la production de logements et sur le maintien du développement économique, le projet du PLUiH est dimensionné pour une consommation de **283 ha** jusqu'en 2040.

- **132 ha** en habitat (OAP 51ha, (6-10 ans : 9,5ha, 10-15 ans : 2,8ha), dents creuses 43ha, divisions parcellaires 3ha, **coups partis 35ha**)
- **109 ha** à destination du développement économique (OAP 27,5ha, dent creuse 21ha, 1AUI 17ha, 2AUI 50ha),
- **22 ha** pour les équipements.
- **20 ha** pour les emplacements réservés (ER) et les 25 Stecal (4 en zone A et 21 en zone N).

Le décompte des coups partis sur la période 2020-2023 (35 ha) conduit à un chiffre de moins de 250ha proche du cadrage du SCOT sur la période 2025-2040. Ces décisions d'urbanisme délivrées avant l'arrêt projet du PLUiH, par effet d'anticipation, ne seront pas toutes mises à profit.

Ces 283ha ne seront pas forcément tous consommés à l'horizon 2040 :

- 75ha sont en zone 2AU, dont la réalisation n'est pas assurée à l'horizon 2040,
- des OAP ne seront pas réalisées ou partiellement.
- des parcelles privées classées en zone urbanisable ne seront pas construites.

L'application de l'article 191 de la loi climat et résilience, soit une réduction de la consommation d'ENAF de 50 % sur la décennie 2020-2030 par rapport à 2010-2020 et d'une réduction linéaire sur la période 2030-2050 conduirait à un chiffre d'artificialisation de 214ha sur la période 2020-2040, soient 256,8ha en appliquant la tolérance de 20 % introduite par la circulaire du 31 janvier 2024 correspondant à la non-consommation de l'intégralité des surfaces pouvant être urbanisées tels qu'exposé ci-dessus. La différence entre 283ha et 256,8ha soient 26,2ha correspond à une marge supérieure de 12 % environ.

En comparaison, la poursuite du rythme de consommation de la période 2010-2020 sur 2020-2040, conduirait à l'utilisation de 566ha. Ainsi on constate que la réduction de consommation du projet de PLUiH sur la même période serait de 50 %, soit un effort important qui reste inférieur à la demande de la loi climat et résilience.

Lors de la réunion du 9 juillet 2024 (CE, PLUiH, SCOT, ETAT), ce chiffre de 283ha a été confirmé comme un plafond, pour assurer les équilibres à l'intérieur du SCOT, et par l'État par rapport aux règles en vigueur.

En conséquence la contrainte majeure de la CE, lors de l'examen des avis des PPA et de la MRAE, et des contributions du public, sera de respecter ce chiffre : le cas échéant des ouvertures à l'urbanisation seront compensées par l'abandon de certains projets.

La commission d'enquête souhaite que le système de suivi trisannuel de la réalisation du PLUiH et de la consommation des ENAF soit utilisé, en concertation avec l'État et le SCOT pour piloter l'avancement de la réalisation du PLUiH. Les critères principaux de suivi pourraient être les logements et la consommation d'ENAF. Il est important que le suivi soit réalisé à l'échelle communale pour le cas échéant agir sur l'avancement. Un exercice prévisionnel à 3 ans même imparfait serait utile.

4.2.1.2 Pistes d'économie d'espace

L'État suggère des efforts supplémentaires de réduction de consommation de l'espace par anticipation de la mise en conformité des documents d'urbanisme par rapport à la loi climat et résilience , notamment sur les sujets et secteurs suivants :

- **Le foncier pour l'habitat** en proposant des OAP sur certains secteurs pour garantir une densité de logements minimum, conforme à l'objectif du SCOT.

- De nouveaux secteurs d' OAP (tènements de plus de 2 500 m²) classés en zone U pourraient être envisagés sur les communes de Thorrenc, Talencieux, Saint-Clair, Davézieux, Boulieu-les-Annonay, Felines, Quintenas pour cadrer l'objectif de densité.

- Sur certaines communes (Peaugres, Saint Clair, Limony...) des secteurs de grandes surfaces ont fait l'objet d'autorisation d'urbanisme dont la mise en œuvre n'a pas encore démarrée. Ces secteurs pourraient également faire l'objet d'OAP pour garantir une utilisation optimale de ces secteurs.

- inscrire a minima 12 lgts/ha pour les secteurs d'OAP qui consomment des terres agricoles. Si cette densité n'est pas atteignable, le secteur n'est pas approprié à l'urbanisation, et il est préférable de le conserver en terre agricole (St Désirat, Félines, St Cyr, Bogy).

- les secteurs non adaptés à la densification par absence de réseaux, ou de voirie suffisante doivent être exclus des zones immédiatement constructibles et classés en zone d'urbanisation future (2AU).

- **Le foncier d'équipements**

Plusieurs zones sont positionnées en extension de l'urbanisation et dédiées aux équipements et à l'économie sans projet défini, et semblent destinées à répondre à d'éventuels besoins d'extension ultérieurs. Ces zones sont à classer en AU avec une OAP quand un projet est identifié, ou à maintenir en U avec un périmètre adapté à un projet.

Elles sont à inscrire en 2 AU si le projet n'est pas encore défini, afin de maintenir une possibilité d'extension ultérieure de l'activité tout en empêchant d'autres implantations éventuelles qui pourraient compromettre le développement de l'entreprise existante.

- **Le foncier d'activités**

L'objectif de la collectivité est d'atteindre 21 025 emplois en 2039 sur un territoire qui compte aujourd'hui 19 270 emplois développés sur 414 ha.

Le potentiel foncier d'activités inscrit dans le PLUi est de l'ordre de 109 ha dont 29,50ha en OAP, 50 ha en zone d'urbanisation future (2AUi) et 21 ha de dents creuses pour la création de 1755 emplois.

Zones principales de niveau SCOT sont : Marenton, Boissenet, Flachet, Munas

Zones secondaires de niveau PLUiH : Ecolanges, Rivet, Mussas, Chantecaille, Prachet

Les zones AUi sont ainsi réparties :

1AUi 17,24ha (La Boissonnette, Quintenas : Chizaret,)

2AUi 50ha (Marenton , Ardoix : les Gaurres, Boulieu : Pironnes, Charnas : Les Varennes)

Il est proposé de :

- phaser l'ouverture des zones AUi et 2 Aui
- pour la zone de Marenton, proposer une OAP sur les 2 ha immédiatement disponibles (Davézieux) et classer ce secteur en 1AUi afin de mieux garantir la vocation recherchée de la zone (activités économiques nécessitant de grands tènements).
- d'étudier les possibilités d'une réduction globale du foncier d'activités consacré aux zones de bassin de vie:
 - Prachenet à St Cyr, afin de conserver au mieux l'espace agricole,
 - Boulieu les Annonay – Le Rivet, en étudiant également des améliorations de son intégration paysagère et une éventuelle possibilité de localisation la favorisant.
- d'étudier les possibilités de réduire le foncier d'activités consacré aux zones locales, l'objectif étant d'ajuster au mieux la surface du foncier dédié aux

besoins d'implantation ou de développement de l'activité des entreprises existantes:

- Classer les extensions de zones d'activités locales en zone 2AU_i et les réduire au strict besoin pour ne pas créer de réserve foncière excessive : Boulieu-les-Annonay (Site d'Emboutimetal Texatop) et site du Pontet à Quintenas ;
- Site des Cévennes – Annonay – extension de 1ha. Le projet de PLUi va créer une zone d'activités autour d'une entreprise isolée. Le besoin ne semble pas justifié. Ce secteur pourrait rester en l'état, voire dédié uniquement à l'habitat. La problématique d'entrée de ville doit donner lieu à une réflexion sur des orientations et des prescriptions paysagères particulières.
- Site de Jarousset - Charnas Extension de 2,5 ha en continuité d'une activité économique existante isolée (génie civil). Une localisation entre la zone UE et UI serait préférable, avec une surface réduite.
- Site des Priaux à Vernosc-lès-Annonay (gain potentiel de 1ha) au plus près des bâtiments d'activités. Conserver les terres déclarées à la PAC en zone agricole ou les classer en 2AU. La création de nouvelles zones U_i pourra se faire par déclaration de projet d'intérêt général quand le besoin sera précisé.
- Supprimer ou classer en 2AU le potentiel foncier en extension sur Villevocance (3 500 m² d'extension de la casse automobile)
- Site de la Détourbe – Vocance – en extension. La superficie de la zone pourrait être limitée, et en partie classée en 2 AU dans l'attente de la confirmation du volume du foncier nécessaire au développement attendu de la filière forestière. Pour privilégier cette zone, il convient de veiller à interdire dans les autres zones locales de la vallée de la Cance l'implantation d'activités forestières.

- **Foncier pour les équipements collectifs**

Le foncier dédié aux équipements représente environ 27 ha. Il semble pouvoir être réduit au regard de son dimensionnement sur certaines communes, notamment sur les secteurs suivants :

- l'ensemble des équipements sur Peaugres (salle communale, extension du cimetière, de la crèche et création de parking, stade de foot) représente 6,5 ha. Le secteur d'extension de la salle des fêtes (1ha) est à intégrer dans une réflexion d'ensemble, de manière à optimiser le foncier. Les secteurs sont à supprimer, ou à réduire et à classer en 2 AUE. Ils pourront être

ouverts à l'urbanisation dans les 6 ans quand le besoin sera identifié et justifié.

- réduire la zone 2AU pour l'extension du parc Déomas pour préserver l'espace boisé. Cet espace sera un espace tampon avec l'entreprise MPH. La partie Est du secteur a été urbanisée par l'entreprise MPH. Il convient de reclasser le secteur en Ui .
- réduire la zone de la future gare de Serrières (2 ha prévus pour un projet qui reste à confirmer et à définir à moyen ou long terme);
 - réduire le secteur UE du domaine de l'ADAPEI de Roiffieux. Les secteurs correspondant au parc doivent être classés en zone naturelle dans le cas ou aucun projet de serait identifié;
- requestionner le secteur des équipements publics à proximité de l'école de Limony, situé en zone inondable.

Les secteurs classés en UE, concernant les projets de crématorium d'Annonay (7 500 m²), d'équipement sur Villevocance (3 800 m²), les secteurs d'extension des équipements de Vernosc (salle polyvalente de Fontas, cimetière) semblent pouvoir être réduits dans leur emprise, en répondant au strict besoin en foncier généré par le projet. Si le projet n'est pas encore défini, le secteur pourra être inscrit ultérieurement par déclaration de projet.

Ces propositions de l'État seront prises en compte par la CE dans l'analyse des opérations dans la partie 4.2.

La CE considère que cette démarche d'économie d'ENAF est louable et va dans le sens de la demande de l'État et note la volonté du Maître d'Ouvrage ARA d'aller plus loin par rapport au cadrage de 283ha de consommation d'ENAF en prenant prioritairement sur les périmètres STECAL, zones à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif, et zones à vocation économique.

Au vu du grand nombre de tènements en zone constructible d'une surface comprise entre 2500m² et 3000m², la CE recommande que le seuil pour la création d'OAP soit abaissé à 2500m² enfin de mieux cadrer la densité de logements. Par exemple, l'enjeu est élevé entre un ratio moyen de 20 logements à l'hectare et la réalisation de lots de 800m². On passe de 3 logements à 5 sur une parcelle de 2500m², ce qui est sensible lorsque l'agglomération fait le choix de faire l'économie d'espaces hors opérations de logements.

La densité inférieure à 12 logements à l'hectare en OAP est très rare. La CE n'est pas d'avis de passer en zone A dans ces cas car l'objectif de densité de construction de logements s'entend en moyenne sur la commune.

4.2.2 PADD

4.2.2.1 Transition énergétique et climatique

- o En terme de transition énergétique, le PLUiH se doit de respecter les lois sur l'économie et la production d'énergie. Le SRADDET, le SCOT des Rives du Rhône et le PCAET de l'agglomération sont les documents à décliner.
- o Le PADD s'en fait écho :
 - o - un territoire tourné vers les transitions énergétiques,
 - o - un projet qui limite l'exposition des personnes et des biens aux impacts liés aux risques et au changement climatique,
 - o - un projet qui optimise les déplacements ...
- l'agglomération est porteuse du développement des énergies renouvelables sur le territoire,
- la production d'énergies renouvelables sera évaluée au regard des objectifs fixés par le PCAET
- le territoire est tourné vers les transitions énergétiques et... veut favoriser l'exploitation de gisements renouvelables et augmenter la production.
- Sur la production, le règlement écrit du PLUiH autorise les installations de production d'énergie, en particulier l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture à condition que celles-ci soient regroupées. Les OAP intègrent rarement le développement des énergies renouvelables.
- Le projet de territoire n'apporte pas de réponse quant à l'atteinte des objectifs du PCAET et notamment le bilan des GES.
- Sur l'économie, le sujet de la rénovation énergétique est identifié par le PADD. Le règlement écrit est à relire pour apprécier la possibilité de réaliser des isolations par l'extérieur qui on le sait sont techniquement incontournables.
- Les dispositions générales des OAP confortent l'intérêt de l'orientation au sud des façades principales.

Le thème de la transition énergétique et climatique apparaît dans plus de la moitié des grandes orientations du PADD.

La transversalité du traitement de ces préoccupations ne démontre pas une grande priorité dans la prise en compte de ces sujets.

Ce manque est formulé par la MRAE, l'État et la Région et apparaît dans quelques contributions du public.

La CE souhaite donc poser une réserve pour qu'une OAP thématique « transition énergétique et climatique » explicite le traitement en transversalité de cette préoccupation dès l'approbation du PLUiH.

Un suivi sur les indicateurs comme les GES, production d'ENR, consommation d'électricité, sera intégré à cette OAP et sera développé dans le bilan trisannuel d'avancement du PLUiH.

La CE recommande que l'OAP thématique TVB soit renforcée sur la question de la nature en ville et qu'elle aborde le traitement des îlots de chaleur urbaine.

4.2.2.2 Agrivoltaïsme

- o La Chambre d'agriculture salue l'orientation 16 de l'axe 7 (page 26), d'interdire l'implantation d'installations de production d'énergie solaire au sol sauf sur les sols pollués et les espaces de stationnement.

Le décret du 8 avril 2024 sur l'agrivoltaïsme confirme l'interdiction du développement du photovoltaïsme en zone N et définit les conditions de son développement en zone A. La prise en compte de ce décret dans le règlement écrit des zones A s'avère nécessaire. A noter que dans les conditions du décret, les panneaux compatibles avec le développement de l'agrivoltaïsme ne comptent pas comme des surfaces urbanisées.

4.2.3 Règlement écrit

4.2.3.1 Les pastilles A en zone AP

Le PLUiH présente des zones AP dont l'intérêt paysager a été reconnu.

Ce secteur est doté d'un règlement strict qui limite fortement les constructions agricoles au voisinage des exploitations, ce qui pose problème pour leur développement.

Certaines communes présentent des zones AP très étendues (contrairement à la recommandation du SCoT Rives du Rhône), de plus de 50ha pour 8 communes et jusqu'à 301ha pour Peaugres et 234 ha pour Savas.

Pour améliorer la situation, des pastilles A autour des sièges d'exploitation ont été créés.

Ainsi les constructions agricoles sont possibles mais potentiellement les choses vont contre l'intérêt de la zone AP qui perd ainsi de sa substance.

L'objectif est que les nouvelles constructions ne dénaturent pas le paysage. Le pastillage A en zone AP va à l'évidence à l'encontre de cet objectif.

La chambre d'agriculture propose une nouvelle rédaction qui permet la réalisation des bâtiments agricoles plus éloignées des exploitations « en cas contraintes techniques ou sanitaires dûment justifiées »

Il paraît toutefois regrettable que l'idée de qualité architecturale des bâtiments et d'insertion dans le paysage soit absente de la rédaction du règlement, car c'est elle qui assure la pérennité de la zone AP.

La CE considère que la création de pastille A dans des secteurs AP conduit à abandonner l'intérêt de ces secteurs en terme de paysage et de nature.

La rédaction de la chambre d'agriculture visant à autoriser des bâtiments agricoles au voisinage des sièges d'exploitation situés en AP peut être retenue en lui adjoignant l'intervention obligatoire d'un architecte ou paysagiste DPLG sur les projets en zone AP. Cette disposition est à inclure dans le règlement écrit.

Si cette proposition n'était pas retenue, l'intérêt du classement AP serait grandement annihilé par le pastillage A en AP.

La chambre d'agriculture demande la même modification sur les secteurs AV. Il semble toutefois qu'en secteur viticole les sièges de l'exploitation sont souvent éloignés des vignes et traditionnellement situés dans les villages ou les hameaux.

Les dispositions actuelles semblent suffisantes.

4.2.3.2 Règlement des zones A et N

▪ Logement de fonction en zone A, avis de l'État :

- Concernant les évolutions des habitations existantes en zone A et N permises par l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs de stecal, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

- Le règlement des zones agricoles et naturelles du PLUiH distingue 3 cas :

- - Les habitations non liées à une exploitation agricole
- - les habitations à créer liées à une exploitation agricole (logement de fonction),
- - les habitations existantes liées à une exploitation agricole

- La notion de logement de fonction, utilisée dans le règlement, n'existe pas dans le Code de l'urbanisme. Elle sera donc inopérante, et risque de générer des difficultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, voire être source d'illégalités.

- La réglementation précise en effet que toute construction est interdite en zone naturelle et agricole, sauf par dérogation en cas de « constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole ». L'écriture du règlement des zones A et N devra s'inscrire en compatibilité avec ces dispositions.

- Les projets en zones naturelle et agricole doivent s'inscrire dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace.

- Il convient :

- - de simplifier l'écriture du règlement des extensions et des annexes des habitations,
- - existantes en zone A et N, sans faire de distinction,

- de fixer une surface maximale pour les piscines,
 - - d'inciter à la récupération des eaux de pluie.
- **Chambre d'agriculture**
 - **Zones A :**
 - Article 2.1 : Sous destination « Logement » :

Simplifier la réglementation. Il nous semble plus pertinent de réglementer de la même façon les habitations existantes non liées à une exploitation agricole et les habitations existantes liées à une exploitation agricole. Pour les habitations nouvelles liées à une exploitation agricole :

Intégrer une dérogation technique (la topographie par exemple) à la distance d'implantation de 50 m du bâtiment principal de l'exploitation.

L'avis de l'État s'impose : les logements de fonction « agricole » ne sont pas acceptés.

Article 4.2.2: la longueur de 5m linéaire maximum pour les extensions du bâti existant risque d'être limitante pour les constructions agricoles. **La Chambre d'agriculture propose de réétudier cette règle pour les bâtiments agricoles.**

La règle n'est pas adaptée à des bâtiments d'exploitation agricole. Un paragraphe pourrait être créé à cet effet dans le règlement écrit.

Article 9.4 : concernant l'obligation de raccordements aux réseaux de communications électroniques pour les constructions liées à la sous-destination « exploitations agricoles », **la Chambre d'agriculture propose de réétudier cette règle.**

L'utilité du raccordement numérique des bâtiments d'exploitation n'est pas systématique. L'article 9.4 doit intégrer cette possibilité en fonction de l'usage du bâtiment.

Article 9.5.3 : concernant l'installation d'un site de compostage pour les constructions liées à la sous-destination « exploitations agricoles », **la Chambre d'agriculture propose de réétudier cette règle.**

Les constructions liées à la sous-destination « exploitation agricole » doivent justifier d'une organisation du compostage sur l'exploitation. L'article 9.5.3 sera modifié en ce sens.

Zones N :

Article 2.1 : Sous destination « Logement » : **Simplifier la réglementation.** Il nous semble plus pertinent de réglementer de la même façon les habitations existantes non liées à une exploitation agricole et les habitations existantes liées à une exploitation agricole. Sous destination « Exploitation agricole » :

Autoriser l'ensemble des constructions nouvelles agricoles et pas uniquement les constructions nouvelles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

Il convient de traiter toutes les habitations liées ou non aux exploitations agricoles de la même manière.

Pur les constructions techniques liées à l'activité agricole une solution peut être recherchée pour ouvrir la constructibilité à des cas très particuliers et limités en nombre.

Article 4.2.2: la longueur de 5m linéaire maximum pour les extensions du bâti existant risque d'être limitante pour les constructions agricoles. **La Chambre d'agriculture propose de réétudier cette règle pour les bâtiments agricoles.**

La règle de l'article 4.2.2 du règlement de la zone N n'est pas adaptée à des bâtiments d'exploitation agricole. Un paragraphe pourrait être créé à cet effet.

Article 4.4.1 : réglementer la hauteur des constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole »

Donc reprendre la rédaction de la zone A pour les bâtiments agricoles

Article 9.5.3 : concernant l'installation d'un site de compostage pour les constructions liées à la sous-destination « exploitations agricoles », **la Chambre d'agriculture propose de réétudier cette règle.**

Les constructions liées à la sous-destination « exploitation agricole » doivent justifier d'une organisation du compostage sur l'exploitation. L'article 9.5.3 sera modifié en ce sens.

Interdire les parcs photovoltaïques au sol (les panneaux solaires installés à échelle individuelle sont exclus de cette définition). En zone A et N, il s'agit de préserver les espaces à vocation agricole et naturel. Au sein des zones à urbaniser, il s'agit de préserver le foncier à urbaniser pour la vocation destinée et ainsi éviter une consommation de foncier pour un autre usage. Le PADD affirmant par ailleurs ce point dans l'orientation 15 – axe 7, page 24 « Interdire l'implantation d'installations de production d'énergie solaire au sol sauf sur les sols pollués et les espaces de stationnement. Des dérogations seront possibles pour des projets en périmètre

patrimonial. Les centrales solaires au sol s'implanteront donc prioritairement sur des surfaces stériles. »

Analyses de la commission d'enquête : Des textes récents (décret du 8 avril 2024) ont défini l'agrivoltaïsme par rapport à un critère de compatibilité avec les cultures. Le PLUiH devrait prendre en compte ce décret.

4.2.3.4 STECAL

Les analyses ci-dessous sont issues de l'avis de l'État. Les dispositions concernant les STECAL sont délibérées en CDPENAF, la latitude d'action sur ces sujets est limitée.

NS3 – Site de l'aérostation - Annonay – 2 600 m²

Le STECAL concerne uniquement le château existant, afin d'autoriser le changement de destination partiel à destination d'accueil touristique et de restauration, sans modification des volumes.

Ce STECAL est inclus au sein d'une OAP plus vaste, englobant le domaine, et qui porte sur le développement touristique du Domaine des Genêts à Annonay.

L'inscription dans le PLU de cette unité touristique nouvelle permet la réalisation d'un stationnement de 1 000 m² et l'aménagement du château avec plus de 500 m² de surface de plancher pour de l'hébergement et des équipements touristiques, pour l'accueil d'environ 200 personnes.

Ce projet contribue à l'équilibre des activités économiques et de loisirs de l'intercommunalité en mettant en valeur le patrimoine bâti existant. Cependant, il doit s'inscrire en conformité avec le règlement du site Patrimonial Remarquable qui prescrit le maintien de la masse végétale et la trame arborée, des allées, des bosquets, afin de respecter la qualité du site.

L'OAP devra donc être complétée par les prescriptions 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 du stationnement, avec des essences végétales précisées dans le règlement du SPR.

- Un permis de construire a été délivré le 4/11/2022
- Autorisation de construction de la salle de réception (300m² d'emprise environ). L'ABF, qui instruit le SPR / AVAP, autorise le projet.
- Autorisation du stationnement (Aucun déboisement prévu dans le PC)

Un litige existe entre l'ancien et le nouveau propriétaire

Le complément de projet à intégrer au PLUiH, objet principal de l'OAP vise au changement de destination du château (hébergement touristique notamment)

La CE accepte la proposition du MO de distinguer dans la rédaction de l'OAP :

- les opérations antérieures ou en cours (objet du litige),***
- le projet futur (changement de destination - objet de l'OAP) devra en particulier s'attacher à :***
 - maintenir la perméabilité des chemins, cheminements, et stationnement par un sol naturel.***
 - reconstituer un couvert végétal après abattage des arbres nécessaire à la création du stationnement, avec des essences végétales précisées dans le règlement du SPR.***

NS5 – Cabane de chasseurs - St Clair – 1 500 m²

Le projet vise à créer une construction isolée en bordure d'un massif forestier, donc exposée au risque incendie. Les raccordements aux réseaux ne sont pas précisés.

Une localisation plus adaptée doit être recherchée afin de permettre l'installation de ce local de chasse dans des conditions de sécurité vis-à-vis du risque incendie et de salubrité conformes à son usage.

Ce STECAL doit donc être supprimé en l'état.

NS11 – activités touristiques – Ardoix – 4 697 m²

Les constructions envisagées ne respectent pas le principe d'implantation et de densité permettant d'assurer leur bonne insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité ne sont pas précisées.

Le projet situé au sein d'un corridor écologique, n'est pas suffisamment étayé pour appréhender pleinement son intégration dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel et agricole de la zone.

Ainsi, ce projet doit faire l'objet d'un travail complémentaire afin de répondre aux enjeux exprimés ci-dessus avant d'être confirmé dans le PLUiH.

Dont acte. Le projet et à compléter avant un nouvel examen de la CDPENAF.

NS15 - CABANE DES CHASSEURS – FÉLINES – 4697 m²

Le projet vise à créer une construction isolée dans un massif boisé. Les raccordements aux réseaux ne sont pas précisés. Une localisation alternative, proche des réseaux nécessaires et hors zone à risque incendie de forêt est à rechercher

Ce STECAL doit donc être supprimé en l'état.

NS17 – site d'extension du safari de Peaugres - 9 321 m²

Le PLUi permettra la construction de 10 tipis en bois (hébergements légers de loisir), d'une hauteur de 6 mètres, et d'une emprise inférieure à 35 m², soit 350 m² de surface d'emprise au sol maximum sur l'ensemble du secteur.

Le projet ne précise pas les conditions d'implantation et de densité des constructions, ni leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ne sont pas précisées.

La réduction en surface du projet ainsi qu'une implantation plus regroupée des hébergements est à rechercher afin de limiter les impacts du projet.

Le projet doit être complété sur l'implantation des constructions (tipis) avant un nouvel examen par la CDPENAF.

SECTEUR NS20 (SITE DE LA GARE A VERNOSC-LES-ANNONAY)

Le règlement de ce secteur permet des constructions pour la «restauration» et les «activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle», et des aires de stationnement à condition d'être perméables et paysagées.

Le projet ne précise pas les conditions d'implantation et de densité des constructions, ni leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les surfaces constructibles maximales et une limite de hauteur doivent être ajoutées au règlement

Un classement en zone U à vocation touristique peut être envisagé en alternative au stecal.

La CE recommande que l'emprise du STECAL soit classée en secteur UC1. Le STECAL sera donc supprimé dans le règlement graphique et sur le règlement écrit.

SECTEUR NS21 (SITE DU MOULIN SUR LA CANCE A VERNOSC-LES-ANNONAY)

Est uniquement autorisée la réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUih, avec les sous-destinations « autres équipements recevant du public », « autres hébergements touristiques », en vue de la création d'équipement culturel, patrimonial et touristique.

Le projet doit intégrer la gestion du risque incendie de forêt et la gestion des mobilités (accès, stationnements...).

- ***Une contribution demande un agrandissement du périmètre du STECAL et un élargissement des sous-destinations. Se référer à l'analyse de la contribution @333 du registre numérique.***

4.2.3.5 EPP

- Vergers et vignes sont classés en EPP.

Les surfaces de culture, vergers et vignes hors Natura 2000 doivent être exclus des secteurs EPP.

▪

Constructions en EPP (Espaces Paysagers à Protéger)

La trame des Espaces Paysagers à Protéger couvre la quasi-totalité des zones classées en N, ainsi que quelques espaces classés en A (exemple sur Saint Julien-Vocance). Or, le règlement des EPP est plus restrictif que celui en zone N en matière de construction agricole, car seuls sont autorisés les abris pour animaux inférieurs à 30m² au sol, non clos en totalité et démontable en bois sans fondation (page 27 du règlement écrit). Ces dimensions ne sont pas adaptées aux élevages d'une exploitation agricole professionnelle. A ce titre, et afin de ne pas compromettre la dynamique d'élevage pastorale, participant à la trame ouverte, et d'élevage avec parcours plein air, source de diversification pour les exploitations, **il est nécessaire d'autoriser en EPP les bâtiments légers nécessaires aux activités agro-sylvo-pastorales/aux élevages plein air dans les mêmes conditions qu'en zone N.**

Des parcelles en nature de verger ont été classées en EPP. Afin de permettre la gestion du verger, **il y a lieu de retirer les vergers des EPP et d'ajouter une dérogation dans le règlement permettant l'arrachage des vergers** (au cas où des vergers auraient été oubliés en EPP). **Ce point avait par ailleurs été validé par la collectivité lors d'un échange avec les services techniques de la Chambre d'agriculture.** Une liste d'exemple de parcelles concernées figure en annexe 4.

Garantir le développement des sites agricoles existants à proximité immédiate. Des parcelles classées en AOC Saint Joseph et en AOC Côte du Rhône plantées ou non plantées sont classées en EPP. A la lecture du règlement écrit des EPP, une plantation de vigne ou un défrichage préalable à la plantation est interdit, ce qui équivaut à réduire le périmètre de l'AOC. La réduction d'un périmètre d'AOC est par principe non acceptable pour la filière viticole car par définition, un périmètre d'AOC est « non délocalisable ». De plus, le défrichage d'une parcelle pour être plantée en vigne est soumis à autorisation de défrichage au titre du Code Forestier. A ce titre, **la Chambre d'agriculture demande que soit déclassé des EPP l'ensemble des périmètres des AOC viticoles du territoire.** Nous rappelons l'orientation 28, axe 2 du PADD qui stipule « Préserver et conforter les terres agricoles à enjeux forts dont ceux à fort potentiel agronomique : Les parcelles viticoles en général et les AOP viticoles en particulier (Saint-Joseph, Condrieu, Côte du Rhône), plantées ou non ».

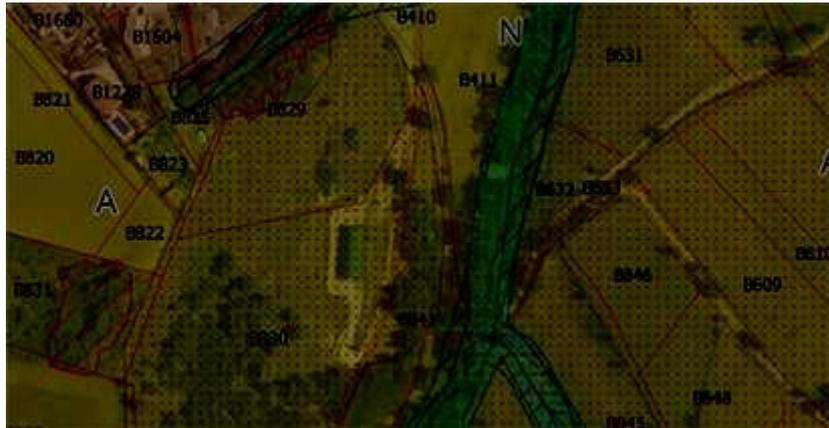
La multiplicité des classements passagèrement riches AP EPP N ne devrait pas conduire à brimer les cultures qui sont aussi des composantes vivantes du paysage.

La CE recommande donc que les vergers soient retirés des secteurs EPP ainsi que les vignes hors zone Natura 2000.

4.3.3.6 Pelouses sèches

Le règlement écrit est incompatible avec la présence de bâtiments agricoles déjà existants. Nous proposons d'adapter la prescription surfacique de pelouses sèches à la présence de bâtiments agricoles existants (les exclure du zonage ou intégrer une dérogation dans le règlement écrit par exemple).

Exemple à Boulieu-les-Annonay, présence d'un tunnel agricole parcelle B 830 en secteur de pelouses sèches.



La CE propose de maintenir la réglementation actuelle

■

4.3.3.7 Hauteur des constructions en zones UB3 et UC

État :

La hauteur des constructions en zone UB3 est limitée à 7 mètres.

Il existe d'énormes possibilités de densification dans les secteurs UB3 d'Annonay, de Davezieux, Roiffieux ou Boulieu. Le règlement pourrait proposer des hauteurs supérieures à celles inscrites dans le règlement de façon à permettre la production de logements collectifs.

La hauteur des constructions en zone UC1 est limitée à 7 mètres (=R+1/R+2).

Pour permettre l'accueil de logements suffisants avec une consommation foncière limitée, la hauteur des zones UC des communes du pôle urbain (Boulieu Davezieux Roiffieux) pourrait être permise jusqu'à R+2 (10 mètres) , ainsi que dans tous les secteurs UC présentant un niveau d'équipement suffisant, situés à proximité des grands axes et desservis par les transports en commun.

La question de la hauteur des constructions est posée à plusieurs reprises. Une hauteur plus importante permet d'obtenir plus de densité, ce qui va dans le sens des politiques publiques.

En fait le choix se présente entre changer le secteur de zone ou changer le règlement de la zone. La définition des zones a été réfléchi par rapport à une forme urbaine, et son application est générale. Le changement de zone permet de cibler un secteur, sans autre incidence.

Par exemple, à Serrières passer l'OAP Helvetia en UA2 résout le problème.

En conclusion, il est possible de changer un zonage UB3 en UB2 pour élever la hauteur des bâtiments.

En zone UC, la CE recommande d'envisager des classements de zones en UB2 ou 3.

4.3.3.8 Eau potable (cf 3.6.1)

Des courriers de la préfecture ont été envoyés à plusieurs communes du territoire concernant des restrictions d'urbanisme à cause d'une problématique de ressource en eau potable ou d'insuffisance de traitement des eaux usées.

Il convient de modifier le titre des paragraphes 2-16 et 2-17 et écrire : « Lorsqu'une commune ou une partie de commune est visée par une restriction préfectorale à l'urbanisation, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme peut être refusée nonobstant les dispositions du présent règlement, ou soumise à conditions. »

Les courriers de la préfecture sont à ajouter à titre d'information dans les annexes du PLUi.

Il convient de s'assurer que les OAP des communes concernées par une restriction d'urbanisme mentionnent cet élément.

Dont acte. La CE recommande qu'une solution soit définie pour satisfaire un approvisionnement en eau suffisant pour toutes les communes du territoire. La lettre de l'État sur son opposition à la délivrance de PC tant que l'alimentation en eau potable n'est pas sécurisée sera intégrée dans les annexes prescriptives du PLUiH

Une solution pour aboutir à cet objectif assortie d'un échéancier de réalisation sera proposée par ARA pour l'approbation du PLUiH.

4.3.3.9 Stationnement en zone commerciale

« Il est souhaité que les exigences des pièces du PLUiH soient renforcées concernant la mutualisation et l'optimisation des espaces de stationnement dans les zones économiques et commerciales. »

Analyse de la commission d'enquête : Cette demande d'ordre général nécessite une analyse sur l'exploitation des stationnements en relation avec les propriétaires des parcelles concernées. La gestion des espaces de stationnement est au cœur de la réussite des espaces commerciaux. La CE recommande que l'étude de la mutualisation et les aménagements des parcs de stationnement (ombrières, prises de recharge de véhicules électriques, plantations, ...) soit abordée dans l'OAP thématique « transition énergétique et climatique ».

4.3.3.10 Zones UJ/NJ

Les secteurs UJ et NJ répondent à des concepts difficiles à sérier :

UJ Secteurs situés en contexte urbanisé à protéger pour des raisons paysagères ou patrimoniales. Maîtriser la constructibilité tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti.

NJ Espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel. Réservé aux parcs et jardins.

La CE recommande que les zones NJ soient incluses dans un zonage N, hors enveloppe urbaine ou constituant une enclave de superficie suffisamment grande pour justifier des critères d'une zone N ? La présence de constructions sur ces zones devrait être limitée à de petits édifices d'exploitation ou de mise en valeur de la zone. A l'inverse, les zones UJ seraient situées dans l'enveloppe urbaine comme indiqué dans le rapport de présentation, justification des choix.

4.2.4 OAP Thématiques

4.2.4.1 OAP franges urbaines

Une OAP frange urbaine très intéressante dans son contenu...mais un morcellement des espaces de franges urbaines identifiées dans les plans de zonage. L'OAP frange urbaine a été faite au droit des franges limitrophes de vignes et d'arboriculture déjà présentes. Mais pas forcément très compréhensible pour l'habitant lambda. Une extension de ces franges urbaines concernées par l'OAP par rapport à d'autres aspects (paysages, visibilité, limitation du développement de piscine sur les espaces agricoles et naturels limitrophes des habitations en zones A et N...) aurait été intéressante.

Les OAP franges urbaines suscitent effectivement la curiosité du public. Elles sont limitées aux vignes et aux arbres fruitiers, c'est à dire aux zones d'emploi de produits phytosanitaires pour la protection des habitants et se manifestent par un espace non constructible de 10m sur la zone urbaine qu'il est recommandé d'utiliser pour fixer la pollution par exemple en plantant. Des haies de 2,5m joueraient un rôle d'écran. Les schémas d'OAP prévoient ainsi l'aménagement de la zone d'isolement.

La réflexion à d'autres sujets peut-être posée, ce qui correspondrait en fait à la définition d'une autre OAP plus générale sur la transition d'occupation du sol entre l'agricole et l'urbain, ou de caractérisation d'usage et de paysage d'une lisière urbaine, à définir dans une prochaine évolution du PLUiH.

4.2.4.2 Economie (ZAE)

Proposer plusieurs compléments dans différentes OAP des zones économiques : Privilégier les stationnements en revêtement semi-perméable (Boissonnette, Cluzeaux). Ajouter des éléments pour booster l'installation d'EnR (Boissonnette).

Exiger l'implantation de stationnements vélos sécurisés et de préférence couverts et avec des dispositifs de qualité pour favoriser la pratique du vélo (Boissonnette, Flacher, Cluzeaux, Route d'Annonay à Villevoisance)

Règlement de la zone UI les show-room ne sont pas autorisés. Possibilité d'autoriser les implantations ponctuelles de points de vente de produits issus de l'activité industrielle rattachés au lieu de production (donc annexe à l'activité industrielle ou artisanale implantée sur place) Hauteur limitée à 15m. Cette hauteur peut être insuffisante notamment sur les zones de niveau Scot qui peuvent accueillir de la grosse industrie.

10 % de pleine terre. Ce seuil est plutôt bas et ne permettra pas un réel verdissement des zones d'activités ou la création d'espace rafraîchissant pour les salariés.

réduire le nombre de places demandées (ne facilite pas la mutualisation), voire de ne pas en demander mais conserver l'objectif de création d'un pourcentage minimum de places en ouvrages.

Stationnement 2 : En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes, il pourrait être demandé de désimperméabiliser un pourcentage de places de stationnement existantes. Être plus exigeant sur les stationnements vélos : demander à réaliser au plus près des entrées (sécurité), couverts et avec des dispositifs de qualité. Imposer un nombre minimal de stationnements vélos par rapport à la surface de vente pour le neuf mais aussi en cas de réhabilitation.

Voiries : Imposer des voies cyclables et piétonnes sécurisées ou à minima matérialisées dans les parkings pour le neuf et la réhabilitation.

La CE recommande que le règlement soit modifié sur les points suivants:

- pour les surfaces de vente, faire un rappel du DAAC,***
- Paysage : revoir le ratio d'arbre à haute tige à 120m² (toutes les 6 places).***
- Stationnement : définir les règles de densification des places de stationnement (silos) en fonction du nombre de places créées et orienter vers la désimperméabilisation des espaces***
- prévoir le stationnement des vélos et la recharge des véhicules électriques ainsi que la réalisation d'ombrières ou la plantation des parcs de stationnement.***

Commerce (Périphérie) - OAP

Faire un rappel au DAAC (à consulter) concernant les surfaces maximales en fonction du type de commerce pour informer les porteurs de projet dans l'OAP commerce (p.7).

P.7 : l'OAP demande la non-augmentation des surfaces de vente des hypermarchés et supermarchés dans les secteurs périphériques. Pour rappel, sur la zone de Davézieux, le Scot interdit l'implantation de nouveaux super/hyper.

P.7 OAP : règles liées au développement durable. Indique que les projets de plus de 200 m² de surface de plancher doivent répondre à des critères qualitatifs. Pour rappel, tout projet fera quoi qu'il en soit au moins 300 m² de surface de vente donc plus que le minima demandé. Imposer cela pour tous les projets est plus logique.

P8 (2.3) : les points de retraits d'achats dématérialisés sont interdits hors des centralités. Donc interdits de fait dans les zones périphériques commerciales et les ZAE. Est-ce bien la volonté de l'EPCI ? Points de vente de producteurs : limité à 50 m². Mais pas de précision si surface de vente ou de plancher.

P.321 : périmètre de l'OAP peu lisible sur la carte.

P.327 : Légende peu lisible pour l'OAP sur la zone commerciale de Davézieux, une opération d'aménagement d'ensemble type ZAC serait intéressante car les leviers d'actions, sans propriété foncière, sont limités.

Analyse de la commission d'enquête : Le rappel du DAAC est nécessaire.

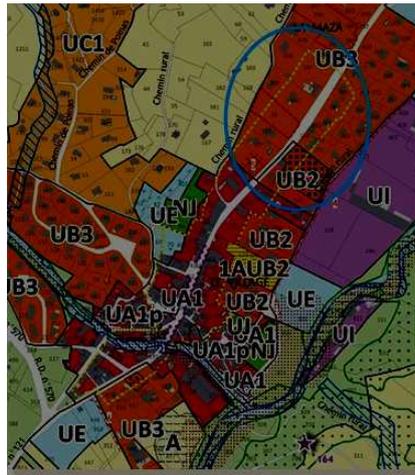
Les points de retraits dématérialisés existent déjà dans les zones commerciales et sont pratiqués notamment par les hypermarchés et par de nombreux magasins en service associé.

Il convient donc de les distinguer des services de livraison de type messagerie du dernier km dans des boutiques existantes voire spécialisées situées dans les centralités et dont un des fonctions est de limiter les déplacements automobiles.

Le financement des aménagements qualitatifs en zone commerciale mérite une réflexion. L'opération du Mas peut permettre d'aborder le sujet.



Villevoacance : le périmètre de centralité n'est-il pas trop grand (extension au Nord qui éloigne du centre et où aucun commerce n'est existant ou prévu).



Saint-Cyr : le périmètre de centralité s'étend le long de la RD182. Pas forcément pertinent d'aller chercher si loin même si des commerces existent tout à l'Est (et pourront continuer à vivre).

4.2.4.4 OAP Trame Verte et Bleue (TVB)

Les espaces végétalisés (EV) de plus de 1000m²

Parmi les espaces végétalisés identifiés, sont présents des parcelles agricoles en friche, des vergers et des vergers en friche (terres incultes).

A la lecture des actions en faveur de la préservation des EV (page 9 et 10 de l'OAP TVB), la remise en culture d'une friche agricole n'est pas autorisée, ni la gestion des vergers en production ou en friche (arrachage notamment). Une liste d'exemple de parcelles concernées figure en annexe 5.

Pour rappel, la friche agricole est la résultante de phénomènes de rétention foncière dans les secteurs de pression foncière, ou de déprise agricole. Leur remise en état est un des enjeux majeurs pour le maintien d'une dynamique agricole et de préservation des terres à potentiel agronomique. Elles ont par ailleurs été relevées dans le diagnostic page 78. De plus, autoriser au sein des EV les abris pour animaux inférieurs à 30m² au sol, non clos en totalité et démontable en bois sans fondation ne répond pas aux besoins des productions agricoles du territoire. Afin de ne pas affaiblir le potentiel économique de ces parcelles, il y a lieu :

D'ajouter une dérogation pour le défrichage de parcelles agricoles, d'étudier la faisabilité d'autoriser de façon plus large les constructions agricoles au sein des EV, de retirer les vergers des EV et d'ajouter une dérogation dans le règlement permettant l'arrachage des vergers (au cas où des vergers auraient été oubliés).

Ce point avait par ailleurs été validé par la collectivité lors d'un échange avec les services techniques de la Chambre d'agriculture.

Si des terres incultes doivent revenir à l'agriculture elles doivent être considérées comme des espaces agricoles.

A l'inverse si rien n'est fait, elles seront des EV.

La commission d'enquête recommande qu'un alinéa spécifie que pour des terres incultes revenant à l'agriculture, avec un constat de la CDAF, le reclassement en zone A soit étudié lors d'une évolution ultérieure du PLUiH.

4.2.5 OAP densité et sectorielles

-

L'Article L151-6-1 du Code de l'urbanisme dispose que « 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 correspondants à chacune d'elles, le cas échéant. »

Parmi les OAP avec échéancier, 42 sont programmées entre 1 et 5 ans, 16 entre 6 et 10 ans et 11 entre 11 et 15 ans.

L'objectif de réalisation des OAP affiché par l'agglomération est concentré sur les 5 premières années du PLUiH. Ainsi, sur 1 719 logements prévus dans les OAP, le PLUiH prévoit d'en réaliser 1 490 sur 5 ans, soit près de 87 % de la production en OAP.

La programmation des OAP dépend en fait de plusieurs facteurs, comme la maîtrise foncière, le financement, les travaux de viabilisation et le dynamisme local du marché immobilier. Il apparaît donc difficile d'établir une programmation engageante.

La commission d'enquête recommande, pour répondre sur le fond au code de l'urbanisme, de présenter à l'occasion du bilan trisannuel de l'observatoire de la réalisation du PLUiH le respect des exigences de construction par commune selon le cadrage du SCOT en rapport de l'avancement des projets d'OAP.

Des tènements conséquents au sein de zone U à vocation d'habitat ont été identifiés sans encadrement de densité. Dans un objectif d'optimisation du foncier à urbaniser, **la Chambre d'agriculture demande à la collectivité de réinterroger les dents creuses de plusieurs milliers de mètres carrés en y adossant une OAP densité, notamment sur Talencieux.** En l'absence de la prise en compte de nos réserves ci-dessus, l'avis sera réputé défavorable.

La commission d'enquête recommande qu'afin de respecter les cadrages communaux de densité de logements, que des OAP densité soient créées pour des tènements d'une surface minimum de 2500m². (voir argumentation ci-dessus)

4.2.6 POAH - Habitat

4.2.6.1 Contexte

Nombre de logements en 2018 : 25 142 dont 16 637 maisons (66%) et 8 505 appartements (34%)

Pour Annonay, c'est 33% de maisons et 67 % d'appartements avec une progression, entre 2013 et 2018 de + 485 appartements.

Annonay totalise 68% de T1-T2 et 53 % de T3 du territoire de l'agglo.

La question d'un développement résidentiel plus économe des espaces et des ressources se pose. D'où la proposition d'un mode de développement du territoire plus raisonné et cohérent. L'action [A.3.1. « S'assurer de la qualité des projets »](#) devrait permettre de développer une offre qualitative des logements collectifs et des logements intermédiaires groupés. Mais comme le désir de logement individuel est encore très présent dans les mentalités du territoire car il correspond le plus souvent à un désir d'individualité, cet habitat nouveau veillera à ce que ce dernier se traduise dans la spécificité de chaque logement. La densité sera en outre d'autant plus acceptée qu'elle se conjuguera avec intimité (limitation des vis-à-vis) et diversité qui s'obtient par le jeu des volumes et des hauteurs. Les premières opérations ne devront-elles pas être très réussies en matière de vivre ensemble pour qu'elles soient convaincantes ?

Par ailleurs, 50% des logements ont été construits avant 1971, année des premières réglementations thermiques. Cela implique de développer les actions B.3.1. « [Assurer la continuité du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat \(Rénofuté\)](#) » et B.3.2. « [Informé, sensibiliser le grand public sur la rénovation énergétique](#) » du POAH pour accompagner la rénovation énergétique des logements dans le cadre du Plan Climat Air Énergie (PCAET).

4.2.6.2 Perspectives avec le PLUiH

Rééquilibrage de la démographie et du développement du territoire en plus grande cohérence avec l'armature territoriale avec les perspectives et les densités suivantes :

	Cadrage PADD				Transcription	
	log/an/ 1000hab	Densité/ ha	Nb log/an	Nb log sur 15 ans	Log avec conso foncier	Nb log en OAP
Centre agglo	6	35	147	2207	1693	1241
Polarités locales	6	25	37	557	474	241
Villages plateau	5,5	20	59	889	799	179
Cotière, Cance, Pilat	4	15	28	425	380	131
			272	4078	3346	1792
	+16 % de logements sur l'agglo et 158ha					

Le PADD prévoirait donc 26 915 logements au total soit 16,22 % d'augmentation. En matière de surface, ces objectifs impliqueraient 157, 5 ha à mobiliser.

En référence au SRADDET, la Région constate que le POAH d'Annonay Rhône Agglomération entend favoriser la réalisation d'habitat individuel sous forme groupée (fiche A3), afin de rechercher une plus forte densité des espaces d'habitat individuel et de préserver la ressource foncière du territoire. Or, actuellement, plus des deux tiers de la production de logements s'effectuant en individuel pur sur le territoire, pour seulement 20% de logements individuels groupés et 9% de collectif, la marge de progression du territoire en la matière est importante. Il pourrait être pertinent de davantage traduire cet objectif du POAH dans les dispositions réglementaires du PLUi, en proposant des zonages contraignant la réalisation d'habitat pavillonnaire groupé en extension dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU ou U couvertes par des OAP. L'évolution des secteurs pavillonnaires existants vers ce type d'habitat groupé, dans le cadre de petites opérations de renouvellement urbain, pourrait également être davantage favorisé dans le cadre des zones UC.

Avis de la Commission :

Les différentes OAP prévoient :

5,02 % pour l'habitat individuel,

24,67 % pour l'habitat groupé,

54,41 % en collectifs privés,

15,20 % en logements locatifs sociaux, pour 1 792 logements (44 %) sur 4

078 logements à construire en 15 ans. Cela représente une véritable

impulsion pour l'habitat groupé et l'habitat collectif. Mais il est vrai que

l'évolution des secteurs pavillonnaires existants vers ce type d'habitat

groupé, dans le cadre de petites opérations de renouvellement urbain,

pourrait également être davantage favorisée dans le cadre des zones UC,

avec un Coefficient d'Emprise au Sol plus élevé que 0,30 hors habitat

individuel.

Ces objectifs de logements, définis dans le PADD, constituent un maximum, excepté pour la ville d'Annonay où il s'agit d'un minimum à atteindre, afin de renforcer la ville-centre.

L'objectif de réalisation des OAP affiché par l'agglomération est concentré sur les 5 premières années du PLUiH. Ainsi, sur 1 719 logements prévus dans les OAP, le PLUiH prévoit d'en réaliser 1 490 sur 5 ans, soit près de 87 % de la production en OAP.

Avis de la Commission :
Ce phasage devrait être revu pour étaler la production de logements sur toute la durée du PLUiH.

4.2.6.3 Logements vacants dans le parc privé surtout

Constat :

En 2018, 11% des logements étaient disponibles soit 2 773 :

- en 1999 : 1453 soit 7%
- en 2018 : + 1320 soit 11% mais une augmentation de 90 %

La vacance de + de 2 ans est de 38,9 % (1082 logements) et c'est 59 % à Annonay soit 612 logements, 459 (75%) ont été construits avant 1919.

Six centres-bourgs présentent des enjeux importants de revitalisation du parc privé de logements : Boulieu-lès-Annonay, Serrières, Saint- Désirat, Vanosc, Vocance et Villevocance : 177 logements non occupés, soit 16% du parc vacant de l'agglomération.

Perspectives :

- en partenariat avec l'Anah, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) cœur de ville historique, Cance, Tournon a été mise en place au 1er mai 2023 pour 5 ans.
- une Opération de Restauration Immobilière (ORI) mise en œuvre sur 14 puis 5 immeubles du cœur de ville historique d'Annonay. Une troisième phase d'ORI sera étudiée.
- « Permis de Louer » pourrait être expérimenté sur toutes les communes de ARA, notamment dans les communes les plus touchées par ce phénomène.

Recommandation : Le diagnostic du PLUiH rappelle donc que la vacance est passée de 7 % à 11 % sur le territoire entre 1999 et 2018 et la communauté d'agglomération fait de sa résorption une priorité. Or, les objectifs de remise sur le marché de logements vacants ne sont affichés que sur Annonay, en lien avec l'OPAH en cours ; ce sont des opérations d'envergure. La politique de traitement de la vacance serait donc à préciser dans le PADD et le POAH, avec un planning plus précis.

4.2.6.4 Le parc social

Constat :

- 82% du parc de logements locatifs sociaux en collectif contre 18% de logements individuels. Les logements collectifs surreprésentés dans le cœur d'agglomération avec 93% d'appartements,
- Ce sont plutôt en T1, T2 et T3,
- Ce sont souvent des logements anciens ce qui nécessite la réhabilitation,
- Mais il s'agit d'un marché du parc social peu tendu

Perspectives :

Logique d'anticipation par rapport à la Loi SRU (20% de logements locatifs sociaux dans les villes de + 3 500 habitants, dans une Agglomération de + 50 000 habitants. Actuellement, avec 48 568 habitants le territoire n'est donc pas concerné mais :

- Annonay devra produire 10% de LLS,
- Les autres communes du cœur d'agglomération et les communes liées devront produire 20% de LLS à l'exception de Davézieux (30 %),
- objectif de 10% de LLS à Peaugres, Quintenas, Saint-Clair, Saint-Cyr, Serrières, Vernosc-lès-Annonay et Villevoacance, compte tenu de leur taille, localisation, niveau d'équipements, services,
- objectif de 5% au niveau de l'armature et non par commune pour l'ensemble territorial.

L'objectif de production totale de logements locatifs sociaux, sur 11 communes en priorité, est fixé à 417, avec une politique de production neuve, acquisition amélioration, réhabilitation et par le biais des logements communaux. A l'intérieur de cet objectif global, les OAP prévoient la construction de 285 logements locatifs sociaux.

D'après la DDT d'Ardèche, le programme d'orientations et d'actions (POA) du projet de PLUiH affiche la volonté de produire 25 % de petits logements (T2 essentiellement) dans la

production de logements sociaux pour répondre à l'évolution de la taille des familles. Ces objectifs répondent à l'enjeu de diversification de l'offre de logements.

Avis de la Commission :

Les OAP doivent veiller à leur traduction pour les logements sociaux mais également pour le parc privé, de manière adaptée selon les communes.

Le PADD prévoit de 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.

Avis de la Commission :

L'accession sociale, qui fait partie intégrante du parcours résidentiel, même si ce modèle, sur le territoire, est peu viable puisque le marché est peu tendu, devrait offrir cette possibilité aux ménages, surtout avec le renchérissement du coût de la construction et les difficultés d'accéder aux prêts immobiliers.

Les objectifs de production de logements sociaux sont globalement bien retranscrits dans les OAP. **Cette traduction peut être améliorée pour les communes de Saint-Cyr, Saint-Clair et Serrières.** Ces communes doivent en effet produire au minimum 10 % de logements sociaux dans leur production totale. Des secteurs susceptibles d'accueillir ces logements sociaux doivent être retranscrits par une trame de mixité sociale (opération de renouvellement urbain) ou dans les OAP existantes. Sur Saint-Clair en particulier, la réponse à ces objectifs est à trouver par la mobilisation du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Les logements en PLAI :

6 % des logements sociaux sont en PLAI (soit 190) alors que 24 % des ménages sont éligibles : 125 logements supplémentaires en PLAI sont donc prévus sur la durée du PLUiH.

Avis de la Commission :

Les OAP sur les communes du cœur d'agglomération devraient inscrire un objectif de production de 30 % de PLAI minimum, conformément au POAH.

4.2.6.5 Le logement des seniors

Constat :

- 21% d'ARA a + de 65 ans / 25% en Ardèche.
- 900 places dédiées aux personnes âgées dans 12 établissements : 70% de places dans les EHPAD et 30% de places dans des résidences autonomie soit 214 places/1 000 habitants âgés de 75 ans ou +,
- 3 EHPAD privés pour 233 places et 3 EHPAD publics pour 361 places,
- Il n'existe plus aucune MAPA dans la vallée de la Vocance vu le manque de demande,
- Quelques résidences autonomie ont été construites, mais elles sont surtout privées (coût important), et parfois sans service,
- Quelques initiatives communales pour favoriser les logements seniors en cœur de villages.

Perspectives :

- Favoriser le maintien à domicile (adaptation du logement, mesures d'accompagnement social),
- Lutter contre l'isolement : développement d'une offre adaptée (résidence habitat intergénérationnelle, résidence autonomie), maintien des services de l'agglomération (loi AVS : Adaptation de la Société au Vieillessement),
- Lutter contre l'habitat indigne,
- S'assurer du maintien, voire du renforcement des solutions en logement et en hébergement aux personnes handicapées.

Avis de la Commission :

Les offices publics pourraient intervenir avec plus de volontarisme dans la production de résidences autonomies avec un soutien financier de la Collectivité.

Il pourrait être fait appel aux initiatives innovantes : habitat coopératif seniors, logements intergénérationnel.

Un Fonds intercommunal et un soutien technique aux communes pourrait être mis en place pour multiplier les initiatives communales en matière de logements seniors au sein de villages.

4.2.6.6 Une offre de logements adaptés pour les groupes familiaux sédentarisés

Le PADD prévoit que pour l'accueil des gens du voyage sédentarisés, il faut poursuivre l'accompagnement social et technique des familles sédentaires des communes de Davézieux et Saint Marcel les Annonay. En ce qui concerne l'accompagnement réalisé avec les groupes familiaux dans le cadre de la MOUS, Annonay Rhône Agglo produira, en lien avec les bailleurs sociaux, une offre d'habitat adapté aux 3 groupes familiaux sédentarisés sur le territoire.

Les solutions proposées se feront au cas par cas, en concertation étroite avec les familles afin de leur proposer la forme qui convient le mieux à leurs besoins (mobilisation du parc social existant, terrain familial, habitat adapté en PLAI, ...).

Les communes seront partenaires de cette démarche dans le cadre de la recherche du foncier notamment.

Annonay Rhône Agglo interviendra donc sur :

- La poursuite du lien avec les groupes familiaux,
- L'acquisition éventuelle de foncier,
- L'adaptation éventuelle du document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet,
- La réalisation de travaux de viabilisation,
- Le soutien aux bailleurs, lorsque le projet sera opérationnel, dans l'accompagnement des familles.

Un des groupes familiaux bénéficie déjà d'une solution d'habitat temporaire qu'il faudra pérenniser. Pour les deux autres groupes familiaux, la recherche de foncier est en cours.

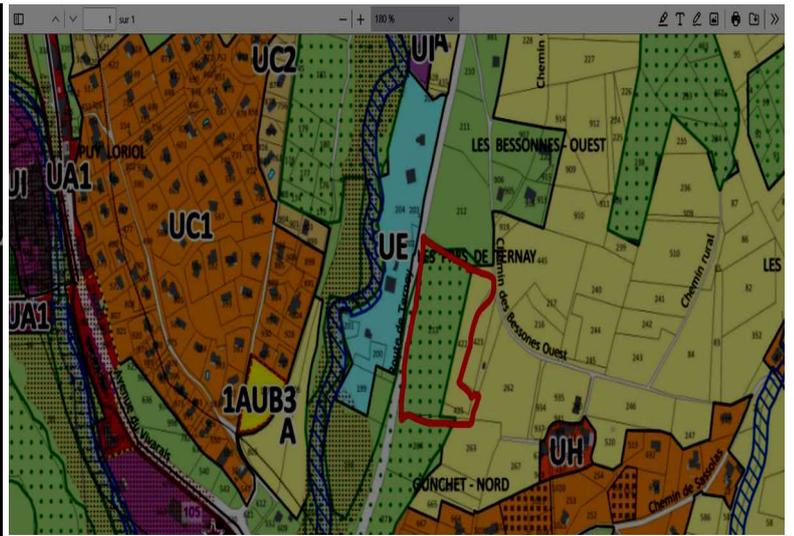
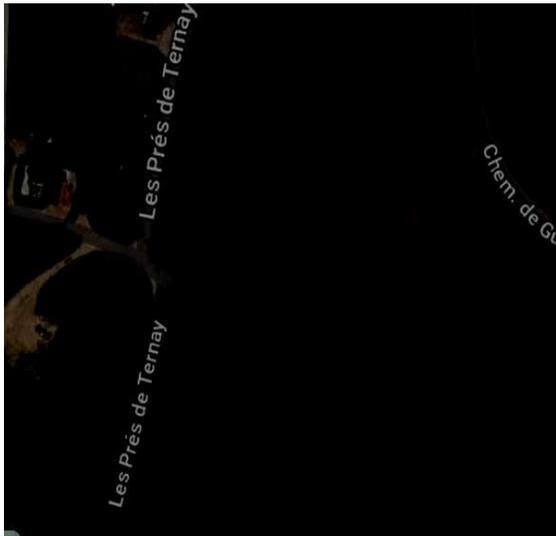
Moyens identifiés

- Financement de la MOUS
 - Coût d'investissement : à définir selon les projets retenus.

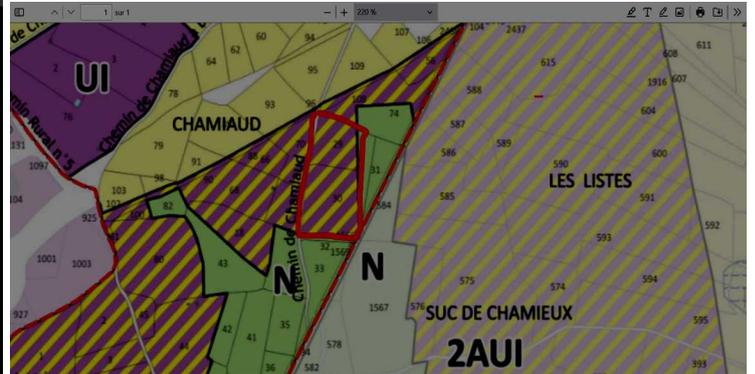
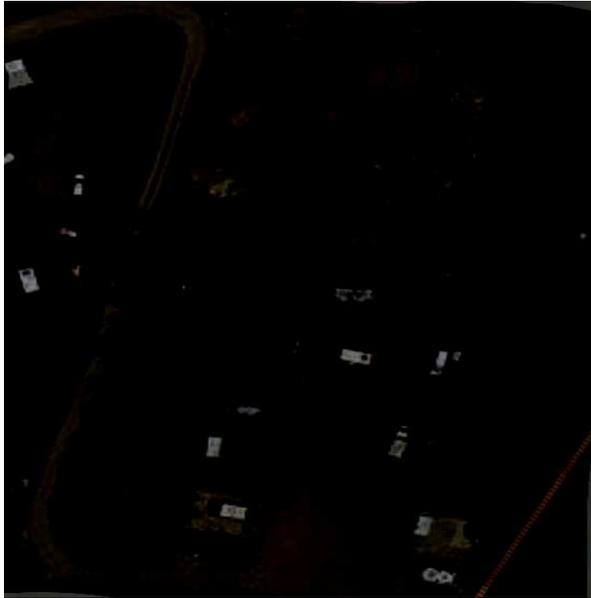
D'après la DDT d'Ardèche, des projets de sédentarisation sont étudiés pour 2 groupes de familles à Saint-Marcel-les-Annonay et Davézieux. Des terrains sont pressentis pour la création de terrains familiaux mais la collectivité n'a identifié aucune localisation dans le PLUiH.

Dans le cadre de la MOUS départementale et suite aux échanges entre la collectivité et l'État, il semblerait que les terrains pressentis pour la création d'habitat PLAI adapté et / ou de terrains familiaux, à savoir les parcelles AD 213, AD 422 et AD 425 (en face de l'usine de traitement de l'eau) pour le groupe familial de Saint Marcel-les-Annonay, et les parcelles AT 29 et AT 30 sur la commune de Davézieux, dans le secteur de la future zone d'activités de Marenton.

Secteur possible sur Saint Marcel



Secteur possible sur Davézieux



Avis de la Commission d'Enquête :

Dans le PLUiH, rien n'est prévu pour cette action de sédentarisation de 2 groupes de familles. Cette action ne semble donc pas être prioritaire. En cas de confirmation des dires de la DDT, ces sites, ou le cas échéant des sites alternatifs, devront être identifiés dans les règlements graphiques et écrits, lors d'une prochaine révision, soit plusieurs années.

4.2.7 Annexes

4.2.7.1 Eau potable

Organisation

Le Syndicat Annonay Serrières dessert 20 communes depuis la nappe d'accompagnement du Rhône et les 3 puits de Peyraud.

Le Syndicat Cance Doux dessert Ardoix, Quintenas, Roiffieux depuis la nappe d'accompagnement du Rhône et le puits d'Arras.

La Régie d'Eau Potable d'Annonay Rhône Agglomération dessert Annonay, Vanosc, Vocance, Villevocance, Saint-Julien Vocance et Le Monestier.

La ressource est assurée en eau superficielle à partir de la retenue du Ternay pour Annonay, et de 8 captages pour les communes de la vallée de la Cance ou certaines habitations écartées son alimentées par des sources privées

Administrativement, 8 arrêtés de protection de captage sont à prendre. Dans l'attente les rapports de l'hydrogéologue doivent être joints aux annexes sanitaires.

Quantitatif

La nappe d'accompagnement du Rhône assure en quantité suffisante la ressource sur 23 communes et le barrage du Ternay dispose d'une réserve suffisante pendant la durée du PLUiH pour Annonay.

Restent les villages de la vallée de la Cance où des alimentations de secours doivent avoir lieu pendant l'été, d'ailleurs Vanosc et Vocance sont concernées par le courrier du 22 mars 2023 du préfet 07 qui entraîne le blocage des autorisations de construire ou des autorisations sous conditions.

Une solution doit être définie avec les services de l'État pour retrouver les possibilités de construire dans les deux communes.

Qualitatif

Sur la provenance de la nappe d'accompagnement du Rhône, la qualité est globalement bonne, mais La masse d'eau souterraine « Alluvions du Rhône de la plaine du Péage du Roussillon à l'île de la platière » a un état quantitatif fragile du à la présence de polluants agricoles et des PFAS d'origine industrielle(ARS 15 janvier 2024). Des traitements sont techniquement envisageables.

Dans le val de Cance la qualité de l'eau est en baisse pendant l'étiage et doit donc être surveillée

La prospective sur une éventuelle chute de la ressource du Rhône à l'horizon 2050 (volet changement climatique du PRGE)

Élaboration d'un PTGE pour Annonay Rhône Agglomération

Amélioration de la performance des réseaux de distribution (recherche des fuites)

La vision globale de tous les usages de l'eau habitat, agriculture, industrie est à établir.

La CE recommande la réalisation sur le territoire de l'agglomération d'un PTGE qui viendrait synthétiser les PRGE des 2 syndicats et intégrer la régir en traitant le cas de l'approvisionnement du val de Cance. Le volet changement climatique de ce PTGE pourrait aborder la question de l'approvisionnement en eau à l'horizon 2050-2060.

4.2.7.2 Eaux usées

Le traitement des eaux usées est une compétence générale d'ARA.

Le schéma directeur d'assainissement présenté dans les annexes sanitaires est à mettre à jour sur 19 communes. Il est prévu de lancer la révision sur 18 communes en 2025.

Les plans de zonage d'assainissement collectif et non collectif font l'objet de la présente enquête conjointe avec le PLUiH

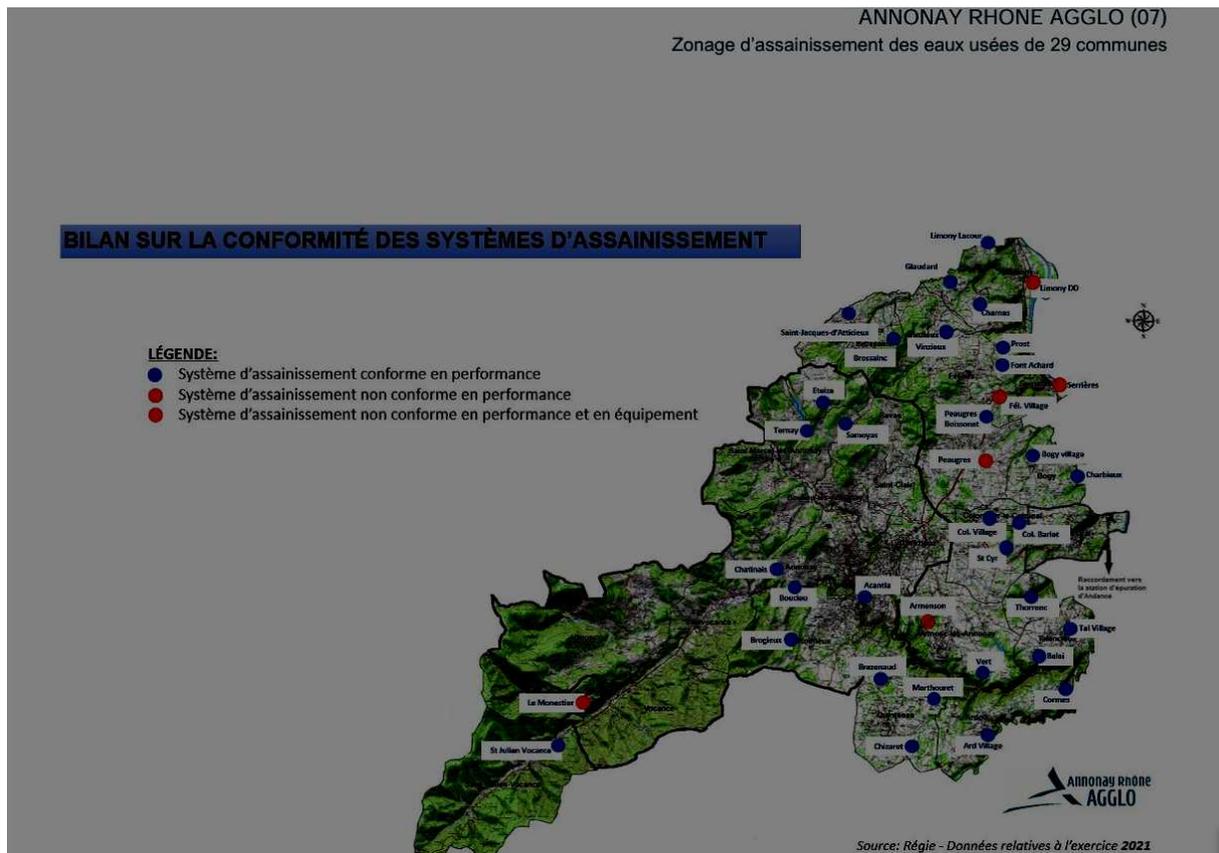
L'agglomération affiche le principe du « zéro extension » concernant les réseaux. En effet, seulement les parcelles déjà desservies par le réseau public d'assainissement pourront en bénéficier et seront retranscrites dans le zonage d'assainissement collectif. Néanmoins, la régie d'assainissement se réserve le droit d'étudier au cas par cas de potentielles demandes futures d'extensions de réseau.

Il est difficile à la lecture du dossier, daté de 2019, de connaître les performances actuelles des STEU. Certaines stations ont été mises en service récemment : Ardoix, Serrières, Vinzieux, Peaugres, Le Monestier... et des travaux sont en cours notamment sur la station de St-CYR qui dessert partiellement 3 communes.

En 2019, 2037 assainissements autonomes étaient recensés dont 35 % en non conformité. La situation sur ces éléments devrait s'améliorer avec le travail de contrôle et d'incitation du SPANC, mais nous n'avons pas de visibilité sur ce point.

Le dossier alerte sur la fragilité des milieux récepteurs en période d'étiage.

La CE recommande que la description du système de traitement des eaux usées soit mise à jour régulièrement. Le nouveau schéma directeur d'assainissement que l'Agglo prévoit de lancer en 2025 redéfinira la politique de développement du traitement des eaux usées. Un rappel sur le rôle du SPANC et de ses prescriptions serait utile.



4.2.7.3 Eaux pluviales et eaux grises

Eaux pluviales

Le règlement écrit définit les éléments pour les constructions nouvelles. Le principe est que les eaux pluviales ne doivent pas être envoyées dans le réseau public même pour les occurrences supérieures à 30 ans. Les rejets d'une parcelle nouvellement urbanisée doivent être du niveau du rejet du milieu naturel.

S'il n'y a pas d'instruction sur la constitution de stockage d'eau de pluie sur la parcelle, **Annonay Rhône Agglo** encourage la réutilisation des Eaux Pluviales pour l'arrosage et les WC en utilisant autant que faire se peut des citernes de récupération.

Sur l'année 2021, des travaux de réhabilitations de réseaux séparatifs ont été réalisés sur les communes de Davézieux, Roiffieux, Villevocance, et Vocance, conformément aux priorités issues du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA). La réalisation de nouveaux réseaux séparatifs a également eu lieu sur les communes de Roiffieux, Vanosc, Villevocance, et Vocance.

Les travaux précités sont classés majoritairement en priorité 1 et 2 dans le programme de travaux des schémas directeurs d'assainissements. De nombreux travaux ont débuté sur l'année 2022 (études de faisabilités) et auraient du être en grande partie réalisés en 2023. **Il est question notamment du pont-canal de la station d'épuration, de travaux de mise en séparatif sur plusieurs quartiers d'Annonay et de Davézieux, ainsi que d'une extension de réseau à Vanosc dans le but de supprimer des rejets directs au milieu naturel. Les travaux de Vanosc devraient d'ailleurs être finalisés durant le premier semestre 2023.** L'ensemble des travaux réalisés au fil des années a pour objectif principal de réduire les quantités d'eaux claires parasites dans les réseaux d'assainissement et d'améliorer ainsi la performance des systèmes de traitement des eaux usées (performance dégradée par la dilution par les eaux pluviales).

La CE encourage la poursuite des travaux à poursuivre pour séparer les eaux pluviales des eaux usées. Le règlement écrit définit bien les règles sur la prise en charge des eaux pluviales dans le cadre des nouvelles constructions.

Les éléments de stockage des eaux pluviales seront enterrés ou dissimulés à la vue.

Eaux grises

La réutilisation des eaux grises (lavabos, douche, pluviales, ...) n'est pas non plus abordée. La réglementation a dernièrement évolué dans le sens de la réutilisation.

La CE rappelle la demande faite par M. le Maire de ROIFFIEUX :

« Afin de limiter les équipements coûteux de traitement en amont et en aval de son utilisation et pour un emploi plus rationnel de l'eau, nous souhaitons pour les immeubles collectifs, les aménagements industriels et les zones commerciales, que les exigences des pièces du PLUiH soient renforcées quant à la **réutilisation des eaux grises**. »

L'intérêt évident est d'économiser l'eau potable et de limiter voire d'annuler une remontée des chiffres de consommation d'eau potable malgré l'augmentation de la population

Analyse de la commission d'enquête : La norme européenne 12056-1 définit l'eau grise comme des eaux usées avec un faible niveau de pollution telle que produite par les douches, les baignoires, les lavabos et les machines à laver et qui peut être recyclée en eau froide non potable (à l'exclusion des eaux de cuisines et WC). La réutilisation de ces eaux nécessite un traitement avant de les réutiliser pour les chasses d'eau ou l'arrosage extérieur. Le réseau de collecte des eaux grises et autres eaux usées doit donc être séparé dans les immeubles.

La CE recommande que l'agglomération travaille sur cette question pour une intégration dans une évolution future du PLUiH en fonction de l'évolution de la réglementation sur le sujet.

4.2.7 Mobilité

Le règlement de la zone UA impose la création d'une place de stationnement pour la création d'un nouveau logement. Cette règle peut être très bloquante pour des opérations de renouvellement urbain en centre bourg. Elle encourage à la transformation/ banalisation des rdc en garage animant peu les centres bourgs. Idem pour le zonage UH limitant la mutation du bâti.

Le règlement de la zone UB impose deux places de stationnement par tranche de 50m². Cette règle est peu adaptée au tissu des zones UB1 et UB2.

*Les règlements des différentes zones ont fait l'objet d'efforts pour faire correspondre les obligations en terme de stationnement qui doivent concerner les vélos et la recharge des véhicules électriques. L'article 7.1 du règlement des zones UB est indifférencié, ce qui peut poser problème dans les zones UB1 proche du centre, donc dans secteurs denses où l'usage de la voiture est moins prégnant.
La CE recommande que l'article 7 « stationnement » des zones UB soit revu en ce sens.*

4.2.8 Énergie

Le règlement interdit l'isolation thermique par l'extérieur et impose que les installations de production d'énergie soient regroupées systématiquement. Ces mesures sont trop restrictives à amender (p31 du règlement)

Pas de définition de zone d'accélération des ENR (un seul stecal pour ombrière).

*Effectivement les dispositions favorables au développement des ENR devraient être envisagées conformément au PADD, (SCOT, PCAET, STRADDET).
Les différentes mesures concernant un bouquet isolation/ENR doivent être abordées dans l'OAP thématique « transition énergétique et climatique »*

4.2.9 Agriculture

Certains périmètres de zone Ap sont très vastes (commune de Savas et de Peaugres) ce zonage répond à quelle justification ? Voir s'il ne faut pas revoir certaines zones Ap.

Le règlement de la zone A autorise uniquement les logements strictement liés et nécessaires à l'exploitation. La notion de logement de fonction est ambiguë.

Analyse de la commission d'enquête : Sur les zones AP, voir l'analyse de la commission.

En ce qui concerne les logements de fonction en zone A, l'avis de l'État indique que cette disposition n'est pas conforme au code de l'urbanisme.

4.2.10 Risques

Objectifs du SRADET :

- **Accompagner les collectivités à mieux prévenir et à s'adapter aux risques naturels très présents dans la région** en prenant davantage en compte les risques naturels dans l'élaboration des documents de planification et d'urbanisme. Mais aussi en accompagnant les élus locaux dans l'exercice de leur compétence en favorisant la formation, l'information et le partage d'expériences et en développant l'information préventive des populations locales et notamment scolaires et touristiques.

La notion de risque

- D'une façon générale, un risque peut être défini comme la conjonction d'un aléa (manifestation d'un phénomène naturel d'occurrence et d'intensité donnée non maîtrisé ou non maîtrisable) et d'un enjeu (ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel).

L'Etat a approuvé en mars 2022 son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Ardèche qui identifie les communes exposées aux risques majeurs. Sur la communauté d'agglomération, 27 communes sur 29 sont concernées par un ou plusieurs risques majeurs :

- 1 - Inondation ;
- 2 - Feu de forêt ;
- 3 - Mouvement de terrain ;
- 4 - Industriel ;
- 5 - Nucléaire ;
- 6 - Rupture de barrage ;
- 7 - Transport de matières dangereuses ;
- 8 - Minier.

-

- Face à ces risques, certaines communes ont réalisé des documents visant à planifier les actions lors d'évènement et à informer les habitants sur les risques qu'ils encourent.
- Ainsi, 18 communes ont l'obligation de se doter d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS). C'est un outil réalisé à l'échelle communale, sous la responsabilité du maire, pour planifier les actions des acteurs

communaux de la gestion du risque (élus, agents municipaux, bénévoles, entreprises partenaires) en cas d'évènements majeurs naturels, technologiques ou sanitaires. Il a pour objectif l'information préventive et la protection de la population.

- Il prévoit l'organisation nécessaire pour assurer l'alerte, l'information, la protection et le soutien de la population au regard des risques.
-
- A ce jour, 9 communes (Ardoix, Charnas, Davézieux, Félines, Limony, Roiffieux, Saint-Désirat, Serrières et Vinzieux) ont approuvé leur PCS et 8 (Annonay, Bogy, Brossainc, Boulieu-lès-Annonay, Peaugres, Saint-Jacques-d'Atticieux, Saint-Marcel-lès-Annonay et Vocance) ont délibéré pour. Seule la commune de Villevocance n'a pas encore pris sa délibération.
- L'élaboration du Plan Inter-Communal de Sauvegarde (PICS) est obligatoire pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre lorsqu'au moins une de leurs communes membres doit élaborer un PCS. La réalisation du PICS à l'échelle d'Annonay Rhône Agglo est en cours d'organisation.
- Par ailleurs, de nombreuses communes dont Annonay, Serrières et Ardoix ont réalisé un Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM). Il indique les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde relatives aux risques auxquels est soumise la commune. Il est élaboré par le maire qui informe de son existence par voie d'affichage et le met à disposition en mairie pour une libre consultation (art R125-10 et 11 du code de l'environnement).

Dans les collectivités avec zones inondables, le maire avec l'assistance des services de l'État procède à l'inventaire des repères de crues existants et établit les repères correspondant aux Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). La collectivité matérialise, entretient et protège ces repères (art L563-3 du code de l'environnement). Le maire définit les modalités de pose (lieu avec fort passage, fréquence...)

- 1- Dans une logique de préparation aux évènements qui pourraient se multiplier avec le changement climatique en particulier, les inondations, il serait souhaitable que les communes qui ne disposant pas de ce document se lancent dans son élaboration.

2-

4.2.10.1 Les risques d'origine naturelle

1- LES ARRÊTÉS DE CATASTROPHE NATURELLE

Les arrêtés de catastrophe naturelle permettent d'établir une première hiérarchisation de la présence de risques naturels. Les communes du territoire ont ainsi fait l'objet de 132 arrêtés de catastrophes naturelles depuis 1982.

L'analyse de ces arrêtés de catastrophes naturelles permet de mettre en évidence la recrudescence des évènements inondations et coulées de boues qui constituent les principaux risques auxquels le territoire est vulnérable. Ces derniers représentent 78% du total des arrêtés de catastrophe naturelle pris sur le territoire, tout risque confondu, depuis 1982. Le reste étant des arrêtés de catastrophe naturelle liés à la tempête de 1982.

2-UN RISQUE PRÉPONDÉRANT : LE RISQUE D'INONDATION

Prescriptions du SCoT :

- En l'absence de zone inondable limitant déjà la constructibilité, et dans l'attente de la définition des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, instaurer une bande tampon inconstructible de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau, en dehors des zones urbanisées. Cette valeur de 10m est à adapter selon les configurations topographiques.

-

2.1 LES ZONES CONCERNÉES PAR DES PHÉNOMÈNES D'INONDATION

- Selon le dossier départemental des risques majeurs, le risque d'inondation sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo concerne les communes riveraines du fleuve Rhône et de ses affluents ainsi que des rivières Déûme, Cance et Ay. 14 communes sont ainsi concernées.

Sur ces 14 communes, 11 disposent d'un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI). Dans le détail :

- Annonay : PPRI de la Cance et de la Deûme (révision à venir) ;
 - Ardoix : PPRI de la rivière Ay ;
 - Boulieu-les-Annonay : PPRI de la Deûme (révision prescrite par arrêté préfectoral du 17/06/2021 et approuvé le 28/02/2023) ;
 - Davézieux : PPRI de la Deûme ;
 - Limony : PPRI du fleuve Rhône et de son affluent Le Limony ;
 - Roiffieux : PPRI de la Cance ;
 - Saint-Désirat : PPRI du fleuve Rhône et de ses affluents l'Ecoutay, le Lantizon et et le Plansonnet ;
 - Saint-Marcel-les-Annonay : PPRI de la Deûme et de son affluent le Ternay (révision prescrite par arrêté préfectoral du 17/06/2021 et approuvé le 2/11/2022) ;
 - Serrières : PPRI du fleuve Rhône et de ses affluents, le Marlet, le Vergelet, le Moure et le ruisseau de la Madone ;
 - Villevocance : PPRI de la Cance et de son affluent le Malbuisson (révision prescrite par arrêté préfectoral du 17/06/2021 et approuvé le 28/02/2023) ;
 - Vocance : PPRI de la Cance.
-
- Plusieurs situations peuvent se présenter :
 - Le secteur est concerné par un PPRI : en tant que servitude d'utilité publique, ses prescriptions s'imposent ;
 - Le secteur est situé dans l'emprise de la zone inondable identifiée par l'étude hydraulique réalisée et hors PPRI : les propositions de règlement de la DDT s'imposent ;
 - Le secteur est concerné par le porter à connaissance sur le risque inondation (découlant de l'étude CANCE/DEUME) transmis par les services de l'État le 22 octobre 2021.

- Les propositions de règlement sont annexées au PLUIH, il convient donc de s'y reporter pour connaître les prescriptions à appliquer dans les secteurs situés dans l'emprise de la zone inondable identifiée sur le règlement graphique et non concernés par un PPRI.
- Dans l'ensemble de la zone inondable identifiée sous forme de trame par le présent PLUIH, les opérations autorisées devront intégrer dès leur conception toutes les mesures permettant de :
 - ` limiter l'aggravation des risques et de leurs effets et ne pas augmenter les risques en amont et en aval,
 - ` éviter un accroissement disproportionné de la vulnérabilité,
- ` minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
 - ` limiter la réduction des champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Analyses de la commission d'enquête : dans les règlements graphiques, les différentes zones des PPRI ne sont pas différenciées. La CE recommande que les deux couleurs bleu et rouge soient représentées pour les PPRI.

■

2.1.1 LE PLAN RHÔNE-SAÔNE 2021-2027

La stratégie de prévention des inondations du Rhône, élaborée par l'Etat en partenariat avec les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur, Occitanie, Auvergne Rhône-Alpes, Bourgogne et Bourgogne Franche-Comté, constitue aujourd'hui le volet " Inondations " du Plan Rhône-Saône.

Ce volet inondation vise à agir sur toutes les composantes du risque pour essayer de réduire, dans la mesure du possible, les aléas dommageables pour maîtriser le développement en zone inondable. Dans une optique de développement durable, le Plan Rhône-Saône favorisera en priorité les actions visant à satisfaire plusieurs des objectifs :

1. Agir sur l'aléa en articulant la protection des enjeux majeurs avec la préservation des champs d'expansion des crues ;
2. Réduire la vulnérabilité des territoires, des activités agricoles, industrielles ou commerciales ;
3. Savoir mieux vivre avec le risque en cas d'évènement exceptionnel avec l'information préventive, le développement d'une conscience et connaissance du risque.

Le volet « Inondations » du Plan Rhône-Saône s'inscrit désormais dans un cadre renouvelé par la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation

2.1.2 LA DIRECTIVE INONDATION ET LE PGRI DU BASSIN RHÔNE-MÉDITERRANÉE

Le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée fixe pour six ans 5 grands objectifs à atteindre sur le bassin Rhône-Méditerranée pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

La directive prévoit l'actualisation du PGRI tous les 6 ans, elle vise un processus d'amélioration continue des connaissances et à adapter autant que de besoin, la stratégie portée par le PGRI.

Le PLUi doit être compatible avec les orientations de ces documents qui se substitueront à celles des SDAGE concernant la gestion des inondations.

2.1.3 LES PROGRAMMES D'ACTIONS DE PRÉVENTION DES INONDATIONS (PAPI)

Le PAPI d'intention porté par le Syndicat des Trois Rivières est arrivé à échéance. La SLGRI servira de support pour définir la stratégie du PAPI complet en cours de réalisation.

Sur la base de la connaissance des caractéristiques et des enjeux du territoire vis-à-vis des risques d'inondations, la stratégie mise en oeuvre et développée par le Syndicat des Trois Rivières dans le PAPI d'intention a porté sur les 4 axes de travail suivants :

- Amélioration de la connaissance et de la conscience du risque par le biais des actions suivantes :
 - o Schéma directeur d'aménagement et de gestion des risques d'inondations avec mise en place d'une stratégie et d'un programme de travaux ciblés afin de réduire les risques d'inondation ;
 - o Étude de gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant ;
 - o Communication auprès du grand public pour retrouver la culture du risque.
- Surveillance, prévision des crues et des inondations, avec mise en place d'équipements de mesures permanentes des débits des cours d'eau ;
- Alerte et gestion de crise, le Syndicat des trois rivières assiste les collectivités du territoire pour l'élaboration et la mise en place des Plans Communaux de Sauvegarde (PCS);
- Prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme par l'élaboration ou la révision des PPRi.

Analyses de la commission d'enquête : idem remarque ci-dessus.

2.1 UN RÔLE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES VIS-À-VIS DE L'AVAL

Le ruissellement pluvial peut être provoqué par deux phénomènes :

- la saturation en eau du sous-sol qui finit par ressortir en surface sous l'effet de pluies longues et soutenues ;
- le dépassement de la capacité d'infiltration de la surface au sol par l'intensité de la pluie (ruissellement hortonien).

Le territoire à la fois montagnard et de plaine est concerné par les 2 phénomènes. En plaine, c'est davantage le 1^{er} qui s'exerce, profitant du sous-sol argileux et imperméable. Sur le relief, c'est plutôt le second phénomène qui prévaut du fait des changements de pratiques agricoles et d'usages des sols. L'augmentation de l'imperméabilisation limitent l'infiltration naturelle et provoquent un transfert rapide et violent des eaux de pluie vers les cours d'eau.

Avec la multiplication des événements pluviaux violents, le risque de débordement des cours d'eau s'amplifie. Il est donc nécessaire d'avoir une attention particulière sur la gestion de ces eaux pluviales, afin de limiter le risque sur les territoires situés sur les reliefs du territoire mais également vis-à-vis des communes situées à l'aval.

Pour mesurer ce phénomène et apporter des réponses à ce risque, une étude sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle des bassins versants est menée depuis janvier 2018 par le syndicat des 3 rivières avec le BE Réalité Environnement. Cette étude va permettre de repérer les secteurs problématiques et élaborer un programme d'action pour une gestion optimisée des eaux pluviales (imperméabilisation, rétention, ZH...).

2.2 UN RISQUE DE RUPTURE DE BARRAGE

Le territoire d'Annonay Rhône Agglo est soumis au risque de rupture de plusieurs ouvrages.

- Toute la vallée de la Deûme est concernée par le barrage du Ternay, d'une hauteur de 39 mètres au-dessus du terrain naturel.
- Le territoire est concerné par l'onde de submersion définie dans le cadre de la préparation du Plan Particulier d'Intervention (PPI) du barrage de Vouglans situé dans le département du Jura.
- Les inondations historiques du Rhône, parfois récentes (1993, 1994, 2002, 2003) ont montré que les ruptures de digue constituent un risque important pour les vies humaines (1000 km de digues pour une longueur totale du fleuve de 480 km). Un des enjeux du volet « Inondations » du Plan Rhône-Saône consiste justement à éviter ces ruptures de digues. Sur Annonay Rhône Agglo, seules les communes de Limony et Serrières sont concernées.
- La commune de St-Désirat est concernée par les risques liés à l'exploitation de l'usine de Sablons et du barrage d'Arras.

La CE recommande que le PLUiH présente pour information les dispositions de surveillance du barrage du Ternay qui est un ouvrage intéressant la sécurité publique (hauteur de retenue de 40m et 2 Millions de m3)

4.2.10.2 Les risques d'origine géologique

2.3.1 LE RISQUE SISMIQUE

Toutes les communes de l'Ouest d'Annonay Rhône Agglo sont concernées par une zone de sismicité faible, tandis que celles de l'Est sont concernées par une zone de sismicité de type modéré.

2.3.2 LE RISQUE D'EXPOSITION AU RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents notamment dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Ce gaz est un des responsables du cancer du poumon, il se retrouve dans les bâtiments en concentration variable.

Aussi, l'ensemble des communes du territoire présente un risque moyen, excepté les communes de Davézieux et Brossainc avec un risque faible.

Afin de limiter l'exposition de la population au radon, plusieurs précautions peuvent être prises lors de la réalisation de bâtiments neufs et de travaux sur des bâtiments existants : limiter les surfaces d'échanges sol/bâtiment en évitant les sous-sols et les remblais, ventiler les locaux correspondants

2.3.3 LES MOUVEMENTS DE TERRAIN

L'état de la connaissance des risques de mouvement de terrain pour les communes d'Annonay Rhône Agglo s'appuie sur l'inventaire départemental des mouvements de terrain de l'Ardèche réalisé par le BRGM en 2006. Les mouvements de terrain concernés par cet inventaire départemental sont ceux qui se rattachent aux phénomènes suivants :

- glissements et fluages lents ;
- chutes de blocs et éboulements ;
- effondrements et affaissements (y compris ceux d'origine minière) ;
- coulées de boue et laves torrentielles ;
- érosions de berge.

Au regard de ces événements et des profils géomorphologiques, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) a identifié les communes potentiellement soumises à ce risque. Elles sont au nombre de 14 sur 29.

2.3.4 LE RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILE

Ce risque est modeste en termes de surface et en termes de risque car l'aléa y demeure faible.

2.3.5 LE RISQUE MINIER

8 communes d'Annonay Rhône Agglo ont été identifiées comme recensant un risque minier sur leur territoire communal ; Ardoix, Brossainc, Charnas, Saint-Marcel-lès-Annonay, Savas, Talencieux, Vernosc-lès-Annonay et Vinzieux.

Cela s'explique par la présence d'une concession minière de plomb et zinc et métaux connexes, attribuée le 2 novembre 1867. Seuls quelques travaux ont été réalisés jusqu'au début 1873, date à laquelle ils sont définitivement arrêtés. Aujourd'hui, le risque demeure faible.

Par ailleurs, les communes de Brossainc, Félines, Peaugres, Saint-Jacques d'Atticieux et Vinzieux sont concernées par une autre ancienne concession de mines, celle de plomb de Saint-Julien-Molin-Molette, dont le titre minier a été annulé depuis le 01/01/1827.

La commune de Vernosc lès Annonay est sujette à un arrêté préfectoral relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs et les risques miniers n° 07-2018-06-27-005.

La commune de Talencieux est sujette à un arrêté préfectoral relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs et les risques miniers n°07-2018-06-27-004

Ces deux communes disposent de porter à connaissance localisant les zones de risque.

2.10.3 LES FEUX DE FORÊT : UN RISQUE IMPORTANT SUR LE TERRITOIRE

Prescriptions du SCoT :

Pour gérer les risques liés aux espaces boisés, il convient de garder un espace tampon ouvert (végétation rase) entre la forêt et les habitations afin de prévenir le risque de chute d'arbres et de dégradation des habitations d'une part, mais aussi de prévenir du risque incendie d'autre part. La largeur de cet espace tampon est fixée par les communes, en prenant en compte les schémas directeurs de réglementation des boisements (SDRB) existants et en adaptant les obligations de déboisements et/ou de recul à la nature des boisements (plantations, boisements naturels...).

Le territoire d'Annonay Rhône Agglo fait partie de la zone reconnue à risque important au niveau national. Il fait donc partie du réseau de surveillance défini par la Convention Nationale de Défense Forestière contre les Incendies (CNDFI).

Seule la commune de Vocance a été identifiée avec une sensibilité très forte aux feux de forêt. Brossainc et Villevocance sont identifiées avec une sensibilité forte et les autres avec une sensibilité moyenne. Toutefois d'une manière générale, l'ensemble du territoire est sensible à ce risque du fait de superficies boisées importantes, d'une gestion forestière souple et de conditions climatiques propices à l'embranchement et à la propagation des incendies.

Trois acteurs principaux se partagent les compétences de la gestion et de la protection contre les incendies sur le territoire :

- le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) assure la surveillance des massifs lorsque le risque est considéré comme important ,
- l'Office National des Forêts (ONF) assure la surveillance du domaine public lors de tournées hebdomadaires ;
- le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), interlocuteur privilégié des propriétaires privés, veille à ce que les exploitants forestiers réalisent des pistes forestières accessibles aux véhicules de secours.

1 Un Schéma De Défense Extérieure Contre l'Incendie (SDDECI) sera réalisé en parallèle des futurs SDAEP par Annonay Rhône Agglomération.

2

Tableau répertoriant les points d'eau présents sur le territoire intercommunal :

Commune	Nombre de points d'eau	Nombre de points d'eau conformes
Annonay	324	89
Ardoix	23	21
Bogy	16	10
Boulieu-lès-Annonay	39	30
Brossainc	5	4
Charnas	21	9
Colombier-le-Cardinal	8	7
Davézieux	71	51
Félines	35	31
Limony	14	7
Monestier	3	NC
Peaugres	44	37
Quintenas	28	21
Roiffieux	47	22
Saint-Clair	30	19
Saint-Cyr	25	14
Saint-Désirat	37	31
Saint-Jacques-d'Atticieux	6	4

Saint-Julien-Vocance	16	0
Saint-Marcel-lès-Annonay	38	27
Savas	21	20
Serrières	21	19
Talencieux	18	9
Thorrenc	8	2
Vanosc	28	18
Vernosc-lès-Annonay	45	42
Villevocance	28	10
Vinzieux	12	5
Vocance	21	1
3		

2.4.1 DOCTRINE RELATIVE À LA GESTION DU RISQUE INCENDIE DE FORÊT DANS LA PLANIFICATION TERRITORIALE ET DE L'URBANISME EN ARDÈCHE

Le département d'Ardèche est soumis à une doctrine relative à la gestion du risque incendie de forêt dans la planification territoriale et à l'urbanisme au niveau départemental, un territoire très boisé. Les EPCI ardéchois sont donc en responsabilité de respecter et mettre en œuvre les prescriptions de la doctrine, notamment dans les documents d'urbanisme. Cette doctrine se résume en 3 items :

- Les constructions nouvelles isolées en forêt sont à proscrire,
- Limiter la création ou l'augmentation des interfaces urbanisation/forêt avec la définition des zones tampons de 50 m,
- La densification des hameaux est possible sous conditions, en particulier s'ils disposent de moyens de lutte contre l'incendie.

2.4.2 OAP RISQUE INCENDIE

L'objectif de l'orientation d'aménagement des divers secteurs (U ou AU) est d'assurer la mise en place des conditions d'une bonne défendabilité par rapport au risque incendie :

- ` **l'accessibilité** : celle-ci devant présenter des caractéristiques permettant d'assurer un accès adapté aux moyens de lutte employés dans des conditions normales d'intervention par les services incendie et secours.
- ` **la disponibilité des « points d'eau d'incendie »** : (hydrants, réserves d'eau, ...) : qui permet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours. Il s'agit de la défense extérieure contre l'incendie (DECI),
- ` **le débroussaillage** : qui permet de limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés. Les obligations de débroussaillage doivent être réalisées conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur (arrêté préfectoral n° 2013-073-0002 du 14 mars 2013), joint en annexe du PLUi.

Les critères techniques d'appréciation du risque d'incendie de forêt ; ils peuvent se définir en particulier en tenant compte :

- ` De la distance des projets vis-à-vis de la forêt,
- ` Des moyens de lutte contre l'incendie disponibles (hydrants, réserves d'eau),
- ` Des conditions d'accessibilité du terrain par les véhicules de défense contre l'incendie.

La conjugaison de ces différents critères objectifs, techniques et matériels conduit à hiérarchiser les quatre cas de figure suivants :

Cas n°1 : Le tènement concerné est enclavé dans un massif forestier : toute nouvelle construction est impérativement à proscrire.

Cas n°2 : Le projet est situé à moins de 50 mètres de la lisière de la forêt : déboisement total d'une bande de sécurité de 50 mètres et présence des moyens de défense extérieure contre l'incendie aux normes.

Cas n°3 : Le projet est situé entre 50 et 200 mètres de la lisière de la forêt
Dans cet intervalle, la constructibilité est conditionnée par la présence d'une DECI aux normes et le respect des obligations légales de débroussaillage.

Cas n°4 : Au-delà de cette bande de 200 mètres de la lisière de la forêt
Il pourra être considéré que le projet n'est pas assujéti au risque d'incendie de forêt.

Un certain nombre de caractéristiques des voies d'accès pour permettre leur utilisation par les services d'incendie et de secours dans le cas de nouvelles voies créées au sein d'un projet sont explicitées, pour les bâtiments d'habitation et pour les établissements recevant du public.

Le département, dans son avis, indique que le PDPFCI (Plan départemental de défense des forêts contre les incendies 2015-25) est mentionné dans le diagnostic mais qu'il serait à reprendre davantage dans l'OAP traitant du risque incendie.

La CE recommande une relecture de l'OAP « incendie » en ce sens en remarquant que PDPFCI reste applicable.

4.2.10.4 Un risque industriel peu présent sur le territoire

2.5.1 LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Le territoire d'Annonay Rhône Agglo est concerné par 17 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation. Toutes ne présentent pas un risque mais seulement des nuisances potentielles.

Par ailleurs, le Nord du territoire est concerné par la Plateforme Chimique des Roches-Roussillon qui concentre 15 entreprises du domaine de la chimie lourde Ce site est concerné par des Plans Particuliers d'Intervention (PPI), élaborés par le préfet pour faire face à un sinistre dont les conséquences dépassent les limites de l'établissement. Il s'applique aux établissements classés « seuil haut » mais aussi à d'autres établissements, parmi lesquels des établissements Seveso « seuil bas » générant des risques significatifs et désignés par le préfet. Ainsi :

- Le PPI de l'unité ADISSEO de Salaise-sur-Sanne concerne les communes de Limony, Charnas, Félines, Serrières et Vinzieux. PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) approuvé le 09/07/2014,
- Le PPI de Bluestar Silicones concerne les communes de Limony, Charnas, Félines et Serrières,

- Le PPI de l'unité ADISSEO de Saint-Clair-du-Rhône concerne uniquement la commune de Limony. PPRT approuvé le 18/07/2018.

2.5.2 LE RISQUE NUCLÉAIRE

La centrale nucléaire de Saint-Alban-du-Rhône.

Le site nucléaire de Saint Alban Saint Maurice l'Exil est situé à proximité du territoire. En cas d'incidents ou d'accidents, plusieurs types de mesures peuvent être décidés dans le cadre d'un Plan Particulier d'Intervention (mise à l'abri des populations à l'intérieur des bâtiments, évacuation des populations...). Un périmètre de 20 km est défini autour de la centrale nucléaire. Ce dernier concerne les communes suivantes : Annonay, Bogy, Boulieu-lès-Annonay, Brossainc, Charnas, Colombier-le-Cardinal, Davézieux, Félines, Peaugres, Saint-Clair, Saint-Cyr, Saint-Désirat, Saint-Jacques-d'Atticieux, Saint-Marcel-lès-Annonay, Savas, Serrières, Talencieux, Thorrenc, Vernosc-lès-Annonay, Vinzieux.

La commune de Limony, en limite nord-est de l'agglomération est concernée par le périmètre d'évacuation « immédiate » (sur ordre du préfet).

Une pastille d'iode stable (protection de la glande thyroïde contre les rejets d'iode radioactif qui pourraient se produire en cas d'accident nucléaire) est notamment distribuée aux habitants dans la zone des 20 km autour de la centrale de Saint-Alban / Saint-Maurice.

La maîtrise de l'urbanisation autour des Installations Nucléaires de Base (INB) vise non pas à interdire les constructions, mais à les autoriser de façon raisonnée.

2.5.3 LE TRANSPORT DES MATIÈRES DANGEREUSES : UN RISQUE DIFFUS ET MAL CONNU

Que ce soit par route, par train ou par voie fluviale, le transport de matières dangereuses est dépendant des conditions météorologiques, du trafic et de l'état des infrastructures. En plus des risques humains, les accidents et déversements accidentels peuvent provoquer des pollutions de l'air, de l'eau et du sol, néfastes à l'environnement.

Par ailleurs, les canalisations de gaz peuvent également être à l'origine d'accidents majeurs. Sur Annonay Rhône Agglo, les canalisations traversant l'agglomération et exploitées par GRTgaz sont utilisées exclusivement pour véhiculer du gaz naturel (gazoducs) avec des servitudes importantes qui visent à garantir l'intégrité de l'ouvrage.

Enfin, le fleuve Rhône navigable est également une voie sur laquelle transite des flux de matériaux et notamment des produits potentiellement dangereux.

Sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo, ce sont essentiellement les RD 820, 82, 578, 206, 578A, 121 et 86 qui supportent un trafic poids lourds et donc potentiellement de matières dangereuses.

Au final, le territoire d'Annonay Rhône Agglo n'est que peu concerné par ce risque, sachant que les principaux axes de transport sont situés sur la rive gauche du fleuve Rhône. Toutefois, les réflexions concernant un contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise pourraient modifier ce constat car son projet de tracé passerait par le Nord de l'Ardèche. Si tel était le cas, le trafic de matières dangereuses sur ce nouvel axe ferroviaire engendrerait un risque important.

2.5.4 LES SITES ET SOLS POLLUÉS

Deux inventaires répondent à ce souci de connaissance :

- **BASOL**, sur les sites pollués par les activités industrielles, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Annonay Rhône Agglo est concerné par 6 sites BASOL :
 - Sur Annonay :
 - IRIS BUS IVECO usine Charles Schreiber située Avenue Ferdinand Janvier. Une évaluation simplifiée des risques (ESR) a été réalisée et a conclu au classement du site en « site à surveiller » (classe 2),
 - Tannerie d'Annonay SA située 5 route de la roche péréandre. L'ESR a classé le site dans le groupe des sites banalisables. La surveillance de la nappe n'est plus justifiée.
 - Sur Ardoix :
 - Qualys (ex Talys) situé au lieu-dit « Munas ». Site en cours de diagnostic avec la présence de 2 transformateurs contenant du PCB et d'une dizaine de fûts d'huile,
 - Tissages d'Ardoix situé au lieu-dit « les Turcs ». Site en cours d'analyse mais avec des dispositions qui ont été prises pour limiter la pollution aux hydrocarbures.
 - Sur Boulieu-les-Annonay :
 - Impression et Teinture d'Ardèche situé au lieu-dit « les Cèdres ». Site en cours d'analyse mais aucun usage sensible des eaux souterraines ou superficielles n'a été détecté en aval du site.
 - Sur Saint-Marcel-les-Annonay :
 - New Maille Stop situé impasse du canal. Site en cessation d'activité. L'ESR conclut que le site doit garder un usage industriel avec une surveillance des eaux souterraines.
- **BASIAS** qui recense certaines anciennes installations industrielles qui ont pu engendrer une pollution du sol du fait de leur activité ou de l'utilisation de certains produits. Issue d'un inventaire historique réalisé en 1999 à partir d'archives et mise à jour régulièrement par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), cette base de données recense seulement 10 sites sur Annonay Rhône Agglo situées sur les communes d'Annonay pour 8 d'entre-elles et Boulieu-les-Annonay pour les 2 restantes.

Il faut souligner que l'inscription d'un site dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

4.2.10.5 Le bruit, une nuisance localisée le long des infrastructures de transport

Prescriptions du SCoT :

La croissance des déplacements motorisés sur les routes connectant les plateaux à la vallée en rive droite est à limiter.

5.1 LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Dans ce cadre, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée, zone dans laquelle les prescriptions d'isolement acoustique sont à respecter.

Catégorie de la voie	Largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	30 m
5	10 m

Sur Annonay Rhône Agglo, les infrastructures classées au titre de leurs nuisances sonores sont :

1 **La RD 820**, sur sa partie contournement, est classée en 2e catégorie (250 mètres de part et d'autre de la voie).

2 Sur le reste de son tracé, elle est classée en 3e catégorie (largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie).

1 **La RD 82**, de son intersection avec la RD 86 jusqu'à son intersection avec la RD 182, elle est classée en 3e catégorie (largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie) et de son intersection avec la RD 182 jusqu'à son intersection avec la RD 820, elle est classée en 4e catégorie (largeur de 30 mètres de part et d'autre de la voie).

1 **La RD 86**, de son entrée sur le territoire au Sud jusqu'à son intersection avec la RD 82 est classée en 3e catégorie (largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie).

1 **La RD 370**, du giratoire Rio Poulet à la RD121 est classé en 4e catégorie (largeur de 30 mètres de part et d'autre de la voie).

1 **La RD 371**, entre les giratoires de la D121 et du village cévenol RD121 est classé en 4e catégorie (largeur de 30 mètres de part et d'autre de la voie).

1 **La RD 578**

- entre le croisement de la RD 121 et le PR 170, elle est classée en 3e catégorie (largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie),
- entre le PR170 et croisement avec la rue Auguste Bravais, elle est classée en 2e catégorie (largeur de 250 mètres de part et d'autre de la voie),
- du croisement avec la rue Bravais et la limite communale est classé en 4e catégorie (largeur de 30 mètres de part et d'autre de la voie).

1 **La RD 206**, de la RD 342 à la place Alsace-Lorraine est classé en 3e catégorie (largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie).

1 **La RD 206a** entre la rue du Québec et le rue Jean Jaurès est classé en 3e catégorie (largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie),

L'avenue Jean Jaurès

- jusqu'au giratoire du parc St Exupéry est classée en 3e catégorie (largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie),
- de cette intersection jusqu'au giratoire en dessous de la gare routière, l'avenue Jean Jaurès et l'avenue de l'Europe sont classées en 4e catégorie (largeur de 30 mètres de part et d'autre de la voie),
- à partir de ce giratoire et ce jusqu'à l'intersection avec la place des cordeliers, l'avenue de l'Europe est classée en 3e catégorie (largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie),
- l'avenue de l'Europe contournant la place des Cordeliers est classée en 4e catégorie (largeur de 30 mètres de part et d'autre de la voie),
- le boulevard de la République est classé en 2e catégorie (largeur de 250 mètres de part et d'autre de la voie).

La RD 519, jusqu'au premier giratoire au niveau de grand frais est classée en 3e catégorie (largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie) et depuis ce giratoire jusqu'au 2ème giratoire est classée en 2e catégorie (largeur de 250 mètres de part et d'autre de la voie).

1 La ligne ferroviaire n° 800 000 située en rive droite du Rhône est classée en 1ère catégorie avec une largeur des secteurs affectés par le bruit de 300 mètres de part et d'autre de la voie. La carte des classements sonores des voies ferrées a été approuvée par arrêté préfectoral du 13 mars 2013

Les secteurs et les prescriptions correspondantes doivent être reportés dans les documents annexes du PLU. Ainsi, les constructeurs de nouveaux bâtiments ont l'obligation de prendre en compte ce zonage pour l'isolation phonique de leurs immeubles.

5.2 LES CARTES STRATÉGIQUES DU BRUIT

Les cartes stratégiques du bruit du département de l'Ardèche ont été approuvées par arrêté préfectoral du 18/09/2014. Elles portent sur le réseau non concédé national, départemental et communal et s'appuie sur une modélisation acoustique de l'infrastructure et de sa propagation sur les territoires riverains.

Sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo, les cartographies ne concernent que les routes départementales et les communales.

Les zones de nuisances sonores sont concentrées entre Davézieux, Annonay, Boulieu lès Annonay, Saint-Cyr et Saint-Marcel-lès-Annonay, autour des axes RD82 (jusqu'à l'autoroute), RD820, et des voiries communes dans le centre d'Annonay.

Au titre de la 1ère échéance de la directive Bruit, les services de l'État ont élaboré le Plan de Protection du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'Ardèche. Celui, approuvé le 19 avril 2011 comprend des actions pour réduire et prévenir du bruit, mais du fait des faibles nuisances présentes sur Annonay Rhône Agglo au regard de ce qui se mesure en rive gauche du fleuve, le PPBE ne dispose pas d'action sur le territoire.

4.3- Règlement graphique : sujets abordés par les PPA, la MRAE et les communes

4.3.1 Points généraux

4.3.1.1 Habitations en zone A et N

D'après les articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme, les zones A sont définies comme contenant des terres agricoles d'intérêt agronomique, biologique ou économique. Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11 (constructions ayant trait à l'activité agricole) , L. 151-12 (extension et annexes de bâtiments existants) et L. 151-13 (STECAL), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " (R151-24) . Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, 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 notamment d'expansion des crues.

Ces deux définitions ne disent pas clairement que des habitations avec jardin peuvent appartenir à des zones A ou N, ce qui conduit à l'incompréhension du public sur le classement de leur habitation en zone A ou N. Ces habitations participent clairement au mitage du paysage qu'il convient de stopper conformément aux orientations du PADD.

La méthode de délimitation des périmètres de zones urbaines, théorique pour l'analyse initiale puis par vérification en ateliers a permis de définir une enveloppe urbaine qui pourrait être discutée sous l'angle de l'application des 2 articles visés ci-dessus du code de l'urbanisme

Une meilleure compréhension des zonages A ou N par le public pourrait être obtenue :

- soit en modifiant les articles du code de l'urbanisme et introduisant la présence d'habitations en zones A et N. Cette solution n'est pas satisfaisante car elle ouvrirait la porte à une urbanisation qui par principe n'est pas souhaitée. De plus, elle n'entre pas dans les compétences de l'agglomération.
- soit en créant une zone UD pour les constructions en zone A ou N reprenant le règlement de la zone A pour les constructions existantes ou celui de la zone UC2, ce qui est équivalent. Cette disposition conduirait à créer des zones en lambeaux, non homogènes avec des parties construites et des parcelles agricoles, ce qui caractérise d'ailleurs le mitage,
- soit en redéfinissant les intitulés des zones A et N pour introduire cette spécificité de construction éparse.

La CE considère que cette question de lisibilité et compréhension par le public du règlement graphique est importante. La remarque formulée ici représente une question de principe sur la rédaction des articles R151- 22, 23 et 24 du code de l'urbanisme qui s'avère assez stricte et ne prévoit pas explicitement la présence d'habitations en zones A et N.

La CE a conscience qu'une application de cette application plus rigoureuse de l'identification des zones U, A, N conduirait à définir des zones U mitées sans possibilité de construire.

La méthodologie utilisée par l'agglomération pour définir l'enveloppe urbaine est basée sur une évaluation de la densité des constructions. Lorsque la densité est trop faible, les secteurs sont classés en A ou N.

Les parcelles construites qui relèvent de ces espaces entrent toutefois au décompte des secteurs urbanisés.

Pour améliorer la compréhension par le public de la présence d'habitations en zone A et N, la CE recommande que les définitions des zones soient amendées pour dire que les zones de construction peu denses peuvent être classées en zone A et N.

4.3.1.2 Remarques sur la représentation graphique sur les plans et dans les documents écrits

Corriger les incohérences (erreurs) entre les pièces du PLUiH sur les totaux des logements (entre POAH et rapport de présentation notamment).

Repréciser le périmètre du parcours marchands d'Annonay compris dans l'OAP Commerce (Visibilité des rues et parcelles concernées.) Revoir les noms des lieux dits qui parfois comportent des fautes de frappe.

Améliorer la lisibilité du zonage et notamment : délimitations des OAP, coups partis, représentations graphiques ponctuelles (telles que les changements de destination et les bâtiments patrimoniaux).

Analyse de la commission d'enquête : Beaucoup de petites choses qui amélioreront la qualité du dossier.

Le tracé de la Via Fluvia devra être vérifié

Dans le rapport de présentation p114 : la partie sur le projet de pont semble peu cohérente. Le 3ème paragraphe sur la procédure concerne les échangeurs et non le projet de pont.

Analyse de la commission d'enquête : Oui, ce sujet apparaît toutefois assez subsidiaire dans le projet de PLUiH. La réalisation d'un nouveau pont sur le Rhône n'est pas assurée aujourd'hui.

p115 : la partie sur les échangeurs : le nom de « PANDA » n'existe plus, à remplacer par « Axe7 »

Analyse de la commission d'enquête : Dont acte

p137 : le tracé de la Viafluvia n'est pas celui validé.

Analyse de la commission d'enquête : Le tracé de la Via Fluvia devra être vérifié

4.3.1.3 Délimitation zone A

Des extensions urbaines sont zonées sur certaines communes alors que des enclaves agricoles persistent dans l'enveloppe urbaine. Nous invitons la collectivité à réinterroger ces extensions et combler les enclaves agricoles au préalable. C'est le cas par exemple sur Vernosc-les-Annonay ou Saint-Clair.

Analyses de la commission d'enquête : La consommation d'ENAF doit être limitée. Certaines enclaves agricoles peuvent subsister dans des milieux principalement urbains. Une attention particulière doit être apportée à la validation de la pérennité de ces secteurs.

Des parcelles à vocation agricole sont à classer en A (voir liste dans l'annexe 7).

Analyses de la commission d'enquête : Oui, mais il peut y avoir encore des projets d'urbanisation sur des terres agricoles. Donc à voir dans le détail de l'annexe 7

4.3.1.4 Lisibilité du document

Beaucoup d'informations apparaissent sur les cartes.

La CE recommande que les consultations informatiques du document graphique permettent la consultation par couche pour une meilleure représentation des détails.

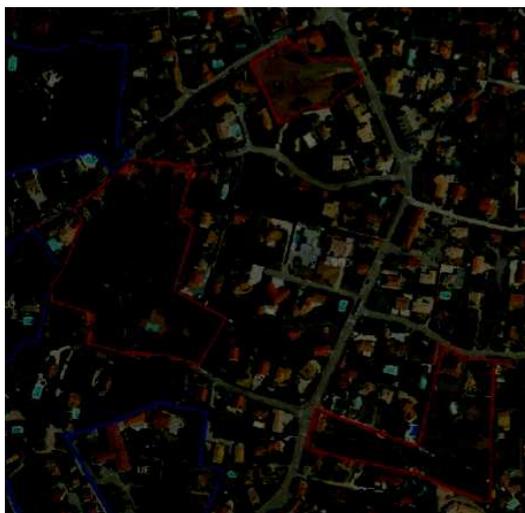
4.3.2- Annonay

4.3.2.1-SCoT

- Le SCoT émet **une réserve** sur le périmètre de centre-ville d'Annonay trop étendu au sud par rapport à ce qu'autorise le SCoT. Demande que la partie sud soit basculée en polarité commerciale de quartier (surface de vente inférieure ou égale à 300 m²).

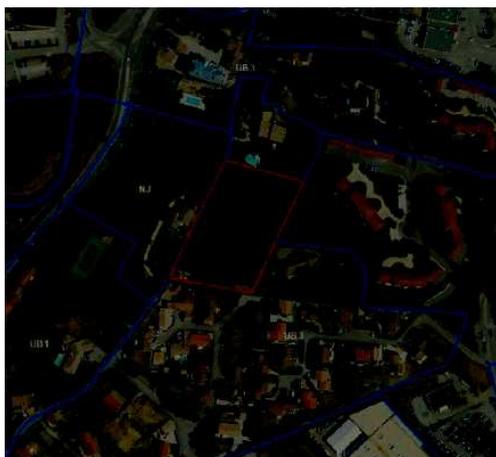
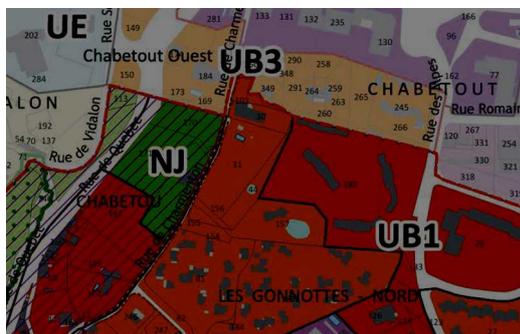
Avis CE : avis conforme.

- le SCoT évoque d'assez grandes parcelles au nord (440 : 0,5 ha), à l'ouest (161, 164 à 167, 497,498 : 2 ha) et au sud-est (53 et 132 : 3 ha) qui sont actuellement en U constructible et pourraient passer en UJ ou NJ, ou création d'OAP. Une parcelle 605 est dans le même cas (pas trouvée).



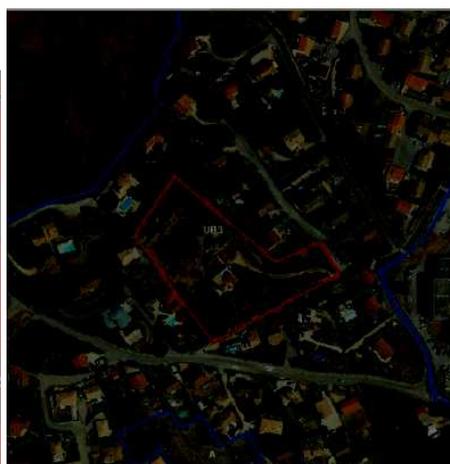
Avis CE : la CE préconise des OAP sur ces secteurs en conservant le classement UB3 pour ne pas modifier l'équilibre des zones constructibles décidé sur l'agglomération.

- Les parcelles BD33 et 34 représentent 0,8 ha



Avis CE : la zone représentée correspond aux parcelles BD 31 et 44 dans le quartier des Gonottes nord, pour une surface de 0,64 ha. Une OAP est souhaitable sur ce grand tènement compte tenu de sa localisation.

- Sur les parcelles BM 105 à 107 et 156 (1 ha, compté 0,7 ha) ne se trouve qu'une maison



- Une parcelle 605 est dans le même cas (pas trouvée sans bâti ??).

Avis CE : pour les mêmes raisons qu'expliquées ci-dessus (conservation de l'équilibre des différents secteurs), la commission préconise un maintien en UB3 avec une OAP sur le tènement.

Périmètre de centralité



Réserve n°23 : Périmètre de centre-ville d'Annonay trop étendu au Sud par rapport à ce qu'autorise le Scot pour le périmètre de centralité d'Annonay défini au DAAC. La partie Sud de la vallée de la Cance devrait être rebasculée en polarité commerciale de quartier (< 300 m² SV uniquement).

Analyse de la commission d'enquête : Avis conforme pour tenir compte de la discontinuité

A noter un correction d'erreur matérielle : la représentation graphique des deux périmètres de centralité d'Annonay (périmètre de centralité et périmètre de parcours marchand) sera à revoir. En effet, sur le règlement graphique il est très difficile de les distinguer (le périmètre localisé sur le schéma ci-dessus correspond au parcours marchand, le reste correspond au périmètre de centralité).

4.3.2- État

- Demande de protection de la haie qui borde le chemin à l'est de l'OAP sud Gendarmerie (inclure la haie dans l'OAP).

Avis CE : demande légitime dans le cadre du maintien de la biodiversité.

- Les OAP « Chemin Charles Gris » et « Moulin de Bethenod » sont dans l'emprise inondable du PPRi et de la zone d'aléa des bassins versants de la Cance et de la Deume (PAC 2021). Le contenu de ces deux OAP doit être revu en conséquence.

Avis CE : avis conforme.

Pour le « Moulin Bethenod » l'accès véhicules et piétons doit être déplacé en dehors de la zone inondable.



Avis CE : cette OAP sur 8000 m² est importante compte tenu de sa proximité du périmètre de centralité et l'opportunité de valoriser cet ancien bâtiment industriel. La situation des accès de ce bâtiment en zone inondable est susceptible de remettre en cause la viabilité de ce projet.

4.3.1.3- Département

- Le service des routes émet un certain nombre de recommandations et de prescriptions sur les accès aux OAP de la ville d'Annonay : aménagement de carrefours, d'accès, réalisation de plans de circulation,...

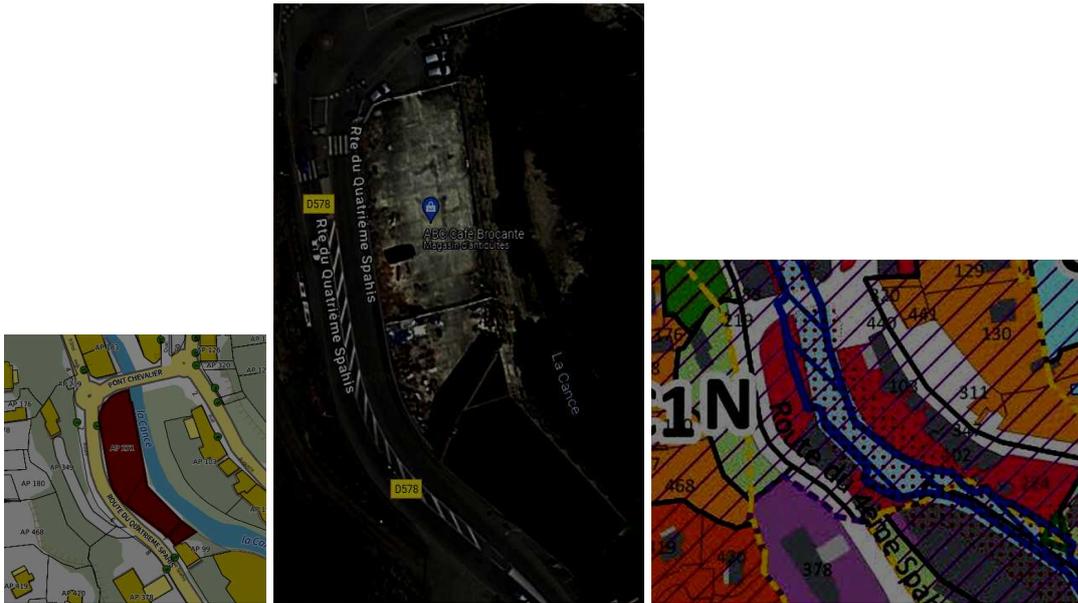
Avis CE : ces demandes ne sont à priori pas de nature à remettre en question les OAP.

4.3.1.4- Chambre d'Agriculture

- La CA note des difficultés de compréhension sur les franges en zone A comme quartier chemin de Pantu à Annonay.

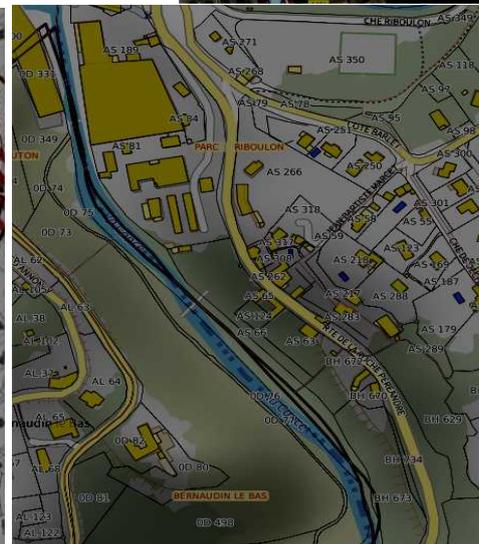
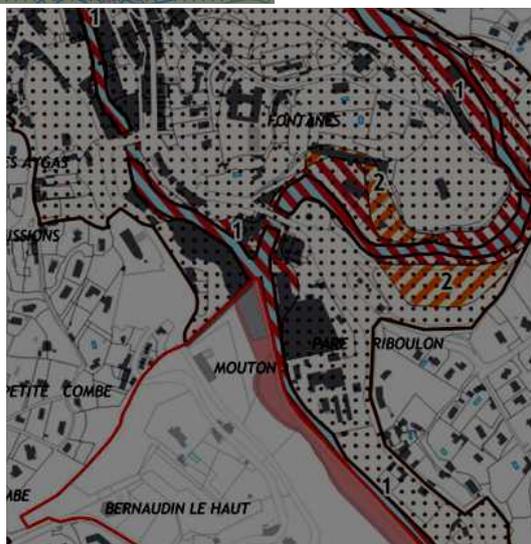
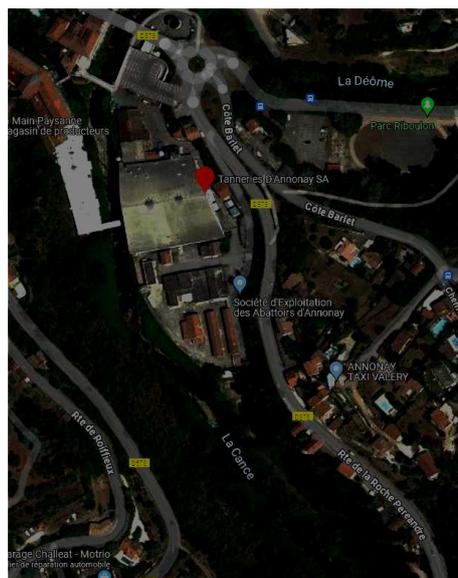
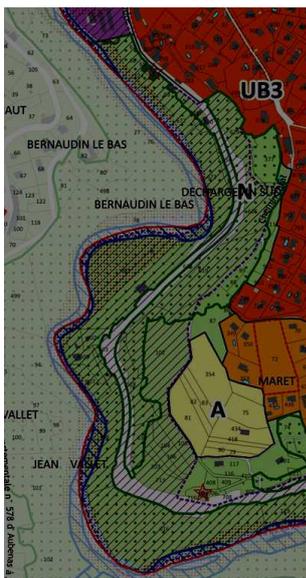
4.3.1.5- Commune

- Demande de création d'un emplacement réservé au bénéfice du département pour le réaménagement du Pont Chevalier et la fluidification du trafic, sur la parcelle AP 271 (1838 m²).



Avis CE : Avis conforme

- Demande de modification du classement des parcelles en zone N au nord du secteur des Tanneries pour les reclasser en UI et permettre le développement du site industriel.



Avis CE : la surface concernée n'est pas précisément définie et se trouve en zone inondable.

- Demande de de réexamen du classement du secteur « Morailon » afin de permettre une diversification des activités autorisée et faciliter sa réhabilitation.



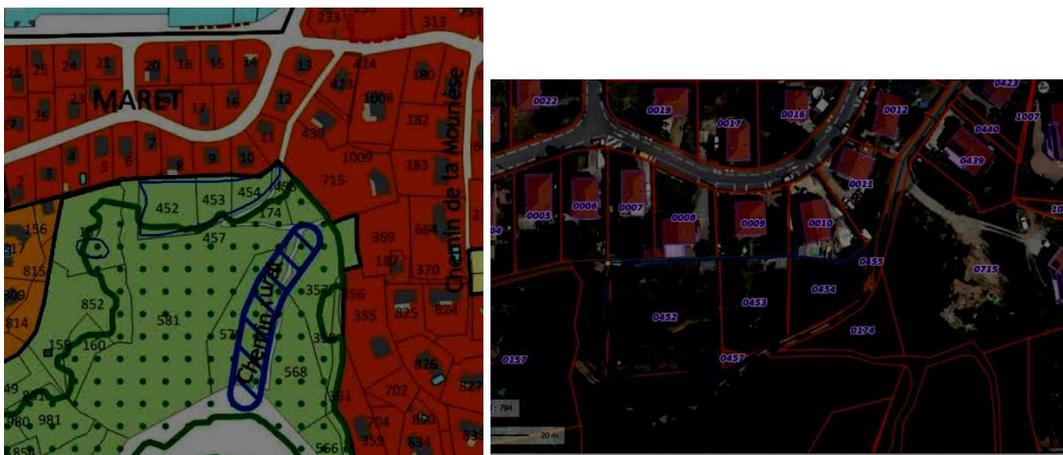
Avis CE : Ce site sur la zone de Marenton, ancienne demeure bourgeoise + terrain et dépendances, à l'abandon appartient à l'agglomération. Une réhabilitation avec diversification des activités est possible, étant en zone UI.

- Demande de changement de destination sur la parcelle AM134 dans le cadre d'un projet d'hôtellerie/restauration. Demande de réexamen des limites EPP sur ce secteur.



Avis CE : Cette parcelle est classée en N. Un STECAL sera nécessaire pour réaliser ce changement de destination et apprécier les limites de l'EPP. L'instruction du dossier nécessitera un examen par la CDPENAF.

- Demande de réexamen des limites de la zone UC1 sur le secteur de Maret pour intégrer les parcelles BH 452 à 455 et 457 pour augmenter le bilan foncier de la commune et réaliser une OAP qui garantirait une densité minimum sur ce secteur.

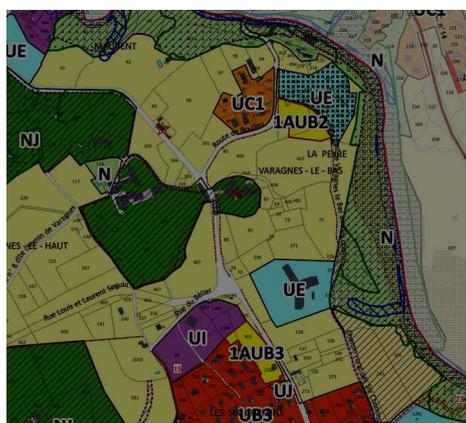


Avis CE : cette demande conduit à augmenter la consommation d'ENAF de 2850 m². Ces parcelles sont en bordure de zone UC1 et en limite de zone N + EPP, elles sont une transition entre la zone boisée et la zone bâtie, certaines sont arborées. La commission préconise un maintien en zone N

- Demande de renforcement des dispositions réglementaires sur le compostage individuel (règlements OAP et règlement écrit).

Avis CE : Ce sujet sera traité dans l'OAP Transition énergétique et climatique.

- Demande de correction d'erreurs matérielles : délimitation du SPR à revoir (notamment sur Varagnes).



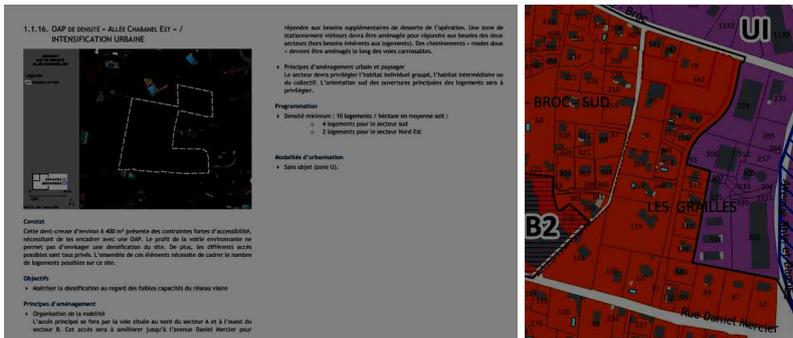
Avis CE : avis conforme, le périmètre est effectivement peu visible.

- Demande de correction d'erreurs matérielles : préciser sur les secteurs 2AU les réglementations correspondant aux zones 2AUE et 2AUI (notamment sur Vaure).



Avis CE : Un règlement spécifique pour les zones 2AUE et 2 AUI sera créé.

- Demande de correction de l'incohérence entre le schéma et le texte sur les accès de l'OAP Chabanel-est.



Avis CE : erreur à corriger.

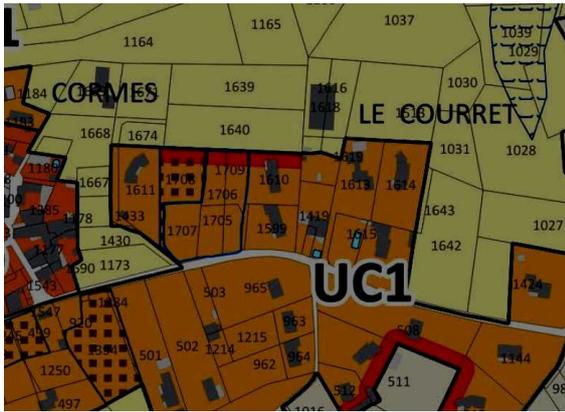
- Demande de correction d'erreur : modification de la zone 1Ua1 en Ua1a sur le centre-ville.

Avis CE : La demande concerne le secteur au nord du Champ de Mars (parcelles AL46-51-239-74 etc ; il s'agit d'une erreur matérielle la zone passera en UA1a, réservée au centre-ville d'Annonay.

4.3.3 - Ardoix

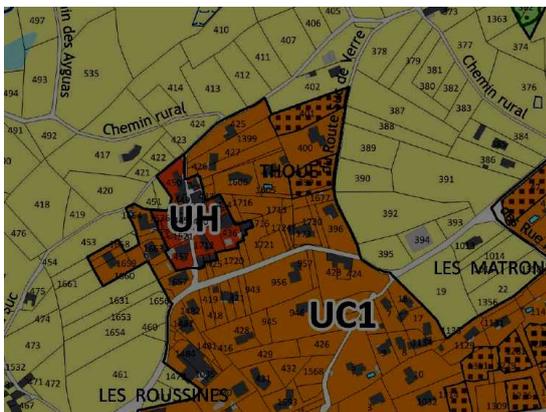
4.3.3.1-SCoT

- Sur les parcelles B 1705 à 1707, 1709 (0,3 ha) une OAP densité avec principe de desserte en fond de parcelle est recommandée



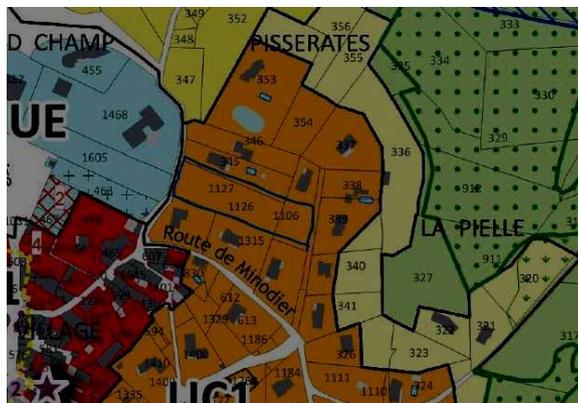
Avis CE : Avis conforme.

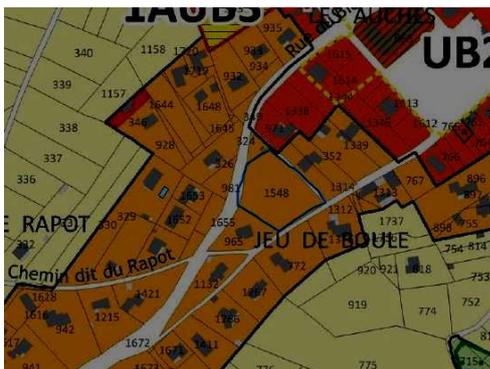
- Sur les parcelles 1716/1721 (0,4 ha) une OAP densité avec prescriptions sur l'interface avec le tissu dense du hameau est recommandée.



Avis CE : une OAP sur ce secteur peut être envisagée, en préservant l'unité du hameau.

- Sur les parcelles 1126, 1127 voire une partie de la 1106 (0,3 ha) il est recommandé une OAP densité à minima pour gérer l'accessibilité de fond de parcelle. Sur la parcelle 1548 (0,27 ha) une OAP densité est également recommandée.





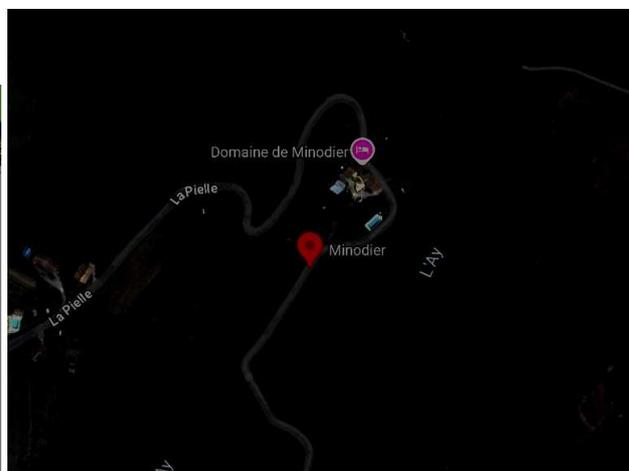
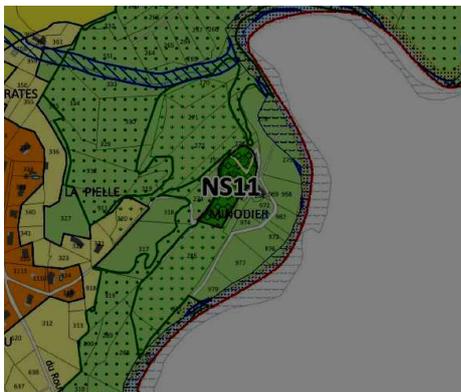
Avis CE : avis conforme.

4.3.3.2- État

- L'État demande la prise en compte des SUP (servitudes d'utilité publique) liées aux canalisations de gaz dans les OAP de la commune (n° 21 et 22).

Avis CE : avis conforme

- Il remet en question le Stecal NS11 (activités touristiques) : le projet doit faire l'objet d'un travail complémentaire car il se trouve à l'intérieur d'un corridor écologique, les conditions d'implantations des bâtiments ne permettent pas d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. L'avis de la CDPENAF est également défavorable.



Avis CE : le projet doit être retravaillé pour repasser en commission.

Sur l'OAP des Auches il est demandé à prendre en compte le corridor écologique présent sur la zone (pas de bâti sur le corridor, maintien des espaces verts).

Avis CE : avis conforme.

4.3.3.3- Chambre d'Agriculture

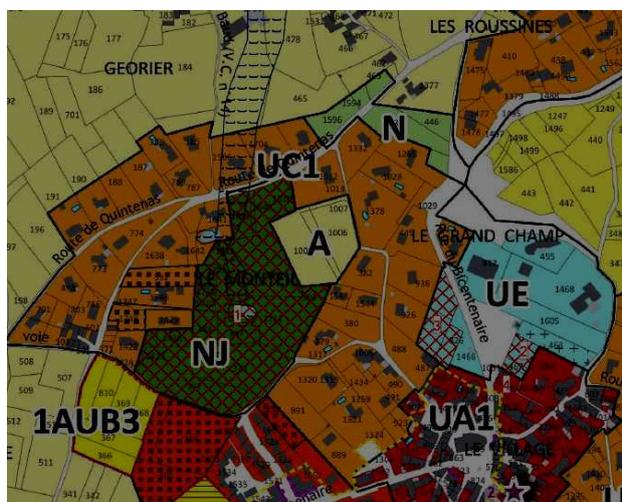
La CA propose une modification du règlement pour autoriser les constructions nouvelles sur les zones Av. Le règlement doit être compatible avec les activités agricoles sur les secteurs classés en AOP.

Elle demande un reclassement en A de parcelles N sur lesquelles se trouvent des bâtiments agricoles :

- B721 qui est en N et N/EPP ; la CA demande également que son « aire de travail » soit classée en A sans plus de précision.
- D788 qui est en N/EPP, ainsi que les parcelles limitrophes.

Avis CE : les parcelles classées en N peuvent être cultivées. Le sujet des zones A, AP, Av sera traité dans les sujets généraux.

La CA demande également de réétudier le classement du secteur du Monteil sur lequel une zone NJ est assez étendue, bordée au sud-ouest d'une zone 1AUB3 ; ce secteur a une vocation agricole selon la CA qui propose de préserver les parcelles agricoles plus fonctionnelles (D366 à 370, D377 et 378, D810) en repositionnant les projets de parc/habitat dans des secteurs enclavés. Il est demandé aussi de réétudier le classement des parcelles D1212, 1213 (n'existe pas ??), 1214 et 1639 qui seraient des prairies de fauches, un des arguments étant que le projet de parc de loisirs n'est pas très avancé (le secteur constitue l'ER 1 de la commune d'Ardoix).



Avis CE le zonage sera réétudié sur proposition d'ARA.

4.3.3.4- Commune

- Demande de modification des règles relatives aux annexes sur les zones N et A (emprise au sol des annexes (50 m² maximum), du nombre d'annexes (2 maximum) et implantation de à 10 m maximum du bâtiment principal).

Avis CE : la demande est imprécise et non motivée.

- Demande d'ajout du restaurant 440 route du Bicentenaire dans le linéaire commercial.

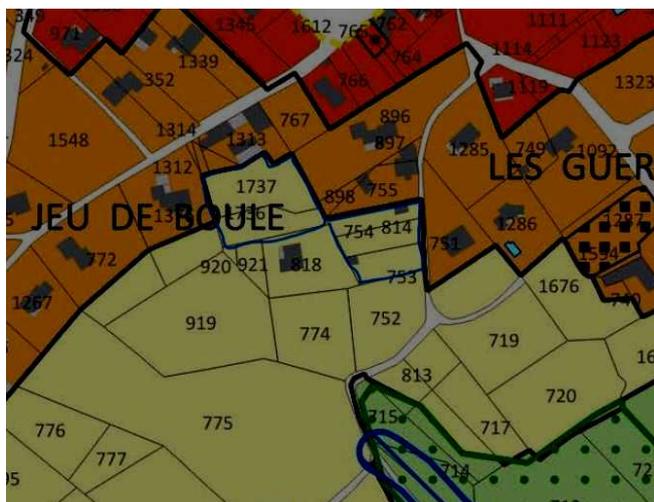
Avis CE : avis conforme.

- Demande d'intégration du hameau de Coupier en zone UHp, et intégration des constructions attenantes sans ajout de foncier.



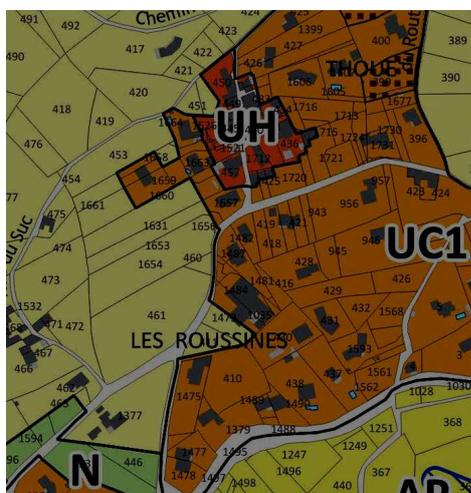
Avis CE : la densité est faible pour un regroupement en hameau. La CE ne préconise pas de modification.

- Demande d'ajout des parcelles D1736 et D1737 en UC1 (dent creuses ayant fait l'objet d'un CUB avant division). Éventuellement ajouter les parcelles D814, D753 et D754.



Avis CE : s'il y a eu un CU sur certaines parcelles et s'il est suivi de demande de PC et de construction, le changement de zonage pourra intervenir lors de la révision du PLUiH, il n'est pas nécessaire actuellement. Les parcelles 1736 et 1737 sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine (cf chapitre 4.3.3 - observation @59).

- Demande d'intégration des parcelles D412 et D411 à la zone UC1 sur le hameau de Thoué.



Avis CE : favorable étant donné la configuration de ces terrains, à l'intégration en UC1 (cf chapitre 4.3.5 - observation R89).

- Demande à ce que l'identification des bâtiments devant changer de destination sur les parcelles A 324 (2 bâtiments), A 335 (2 bâtiments) et C 872 (1 bâtiment) soit améliorée sur le plan graphique.





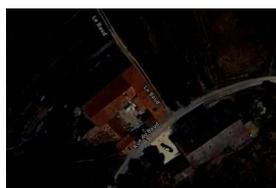
Avis CE : voir remarques générales sur la lisibilité du Règlement Graphique.

- Demande de correction de la référence cadastrale d'un bâtiment objet d'un changement de destination p 269 du rapport de présentation : D1413 et non D4113.



Avis CE : la correction doit être faite.

- Demande d'intégration de la grange située au sud de la parcelle A 812 comme bâtiment pouvant changer de destination.



Avis CE : la demande doit être soumise à la CDPENAF.

- Demande à ce que les croix de la commune soient identifiées comme patrimoine bâti dans le PLUiH.

Avis CE : Voir remarques générales sur la lisibilité des documents graphiques.

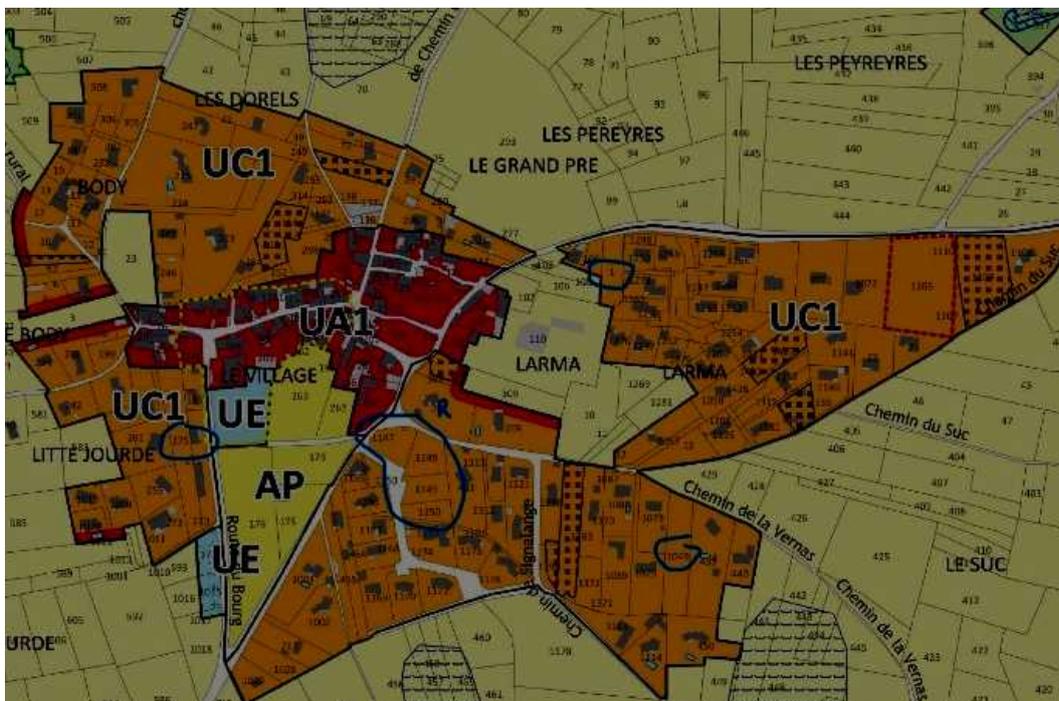
- Demande de la prise en compte des boisements existants dans la délimitation des EPP, notamment en bordure de l'Ay, face au camping de l'Oasis, et de la prise en compte de la topographie du même secteur dans la délimitation des zones humides.



Avis CE : la demande est recevable. Les demandes doivent être faites auprès des commissions CNDPS et CDPENAF.

4.3.4- Bogy

4.3.4.1- SCoT



- Le reclassement de la parcelle B 1 de 0,15 ha en A est recommandé.

Avis CE : la parcelle B1 se trouve dans une zone urbanisée entre plusieurs parcelles construites. La commission préconise son maintien en zone UC1.

- Sur les parcelles 275 (0,29 ha) et 1049 (0,25 ha) des OAP sont recommandées, sur la parcelle 275 cela permettrait de gérer les futurs problèmes de voisinage en cadrant l'implantation des logements.

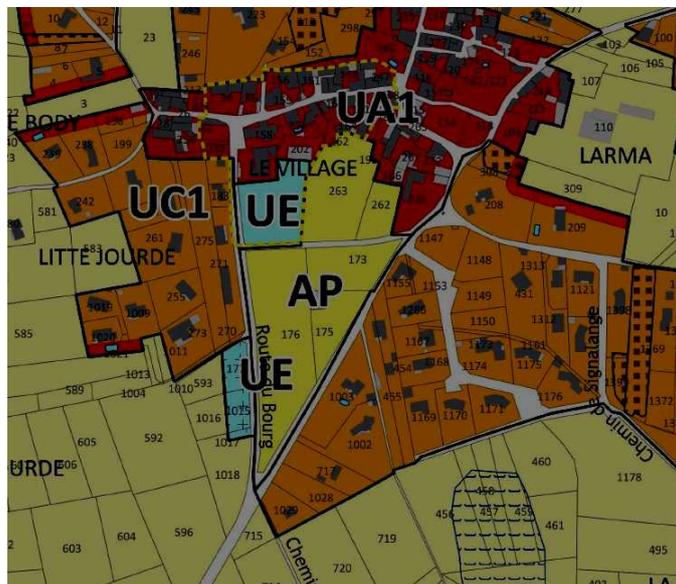
Avis CE : avis conforme.

- En réserve, une OAP devra être créée sur les parcelles 1147 à 1150.

Avis CE : des OAP sur ces parcelles sont cohérentes avec la densification du village.

4.3.4.2- Chambre d'agriculture

- La CA demande que le classement en Ap des parcelles AB 173 à 176, AB262 et 263 soit abandonné et transformé en A pour que deux bâtiments (l'un -siège d'exploitation- en U en bordure de la zone Ap, l'autre sur la parcelle AB174) puissent se développer (elle demande par ailleurs d'élargir la zone A autour des bâtiments agricoles situés en zone Ap).



Avis CE : la zone Ap est jugée trop contraignante par la CA d'un point de vue des implantations/extensions de bâtiments. Ce point sera traité dans les sujets généraux.

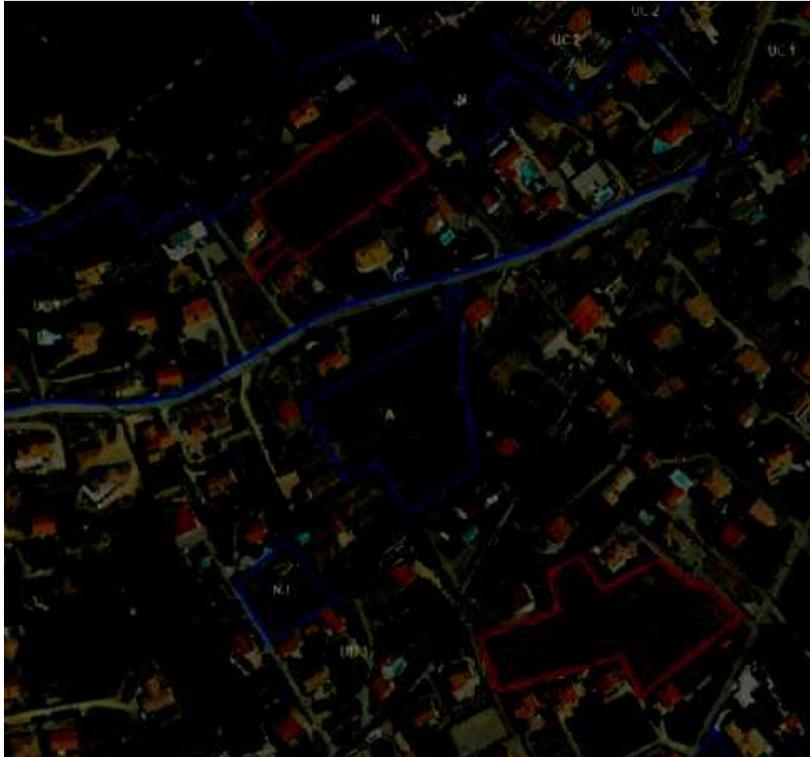
4.3.4.3 - Commune

- La commune émet l'avis que certaines règles sur l'enrochement sont discutables.

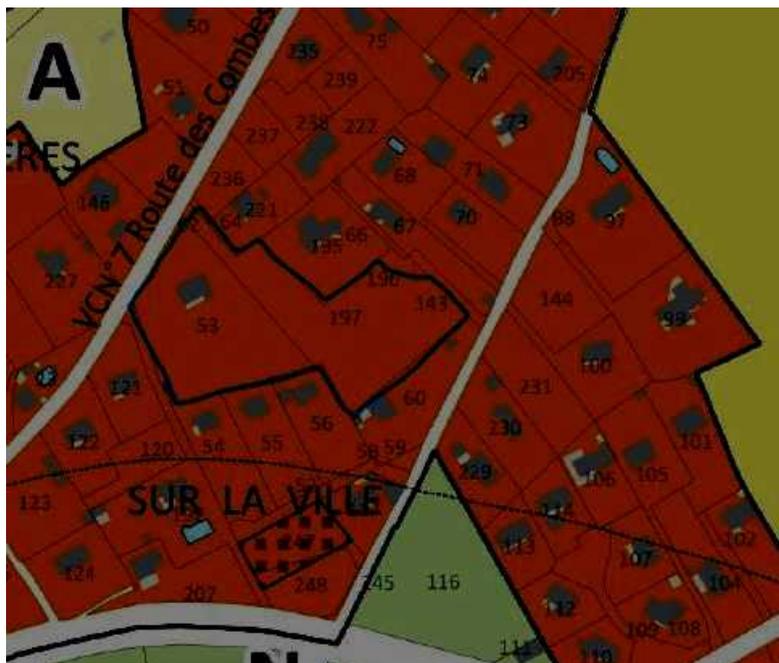
Avis CE : la remarque est vague. Le règlement écrit s'applique.

4.3.5 - Boulieu-lès-Annonay

4.3.5 -1-Scot



- Une **réserve** est émise sur les parcelles AI 53 et 197 (0,6 ha) qui nécessitent une OAP ou reclassement en A.



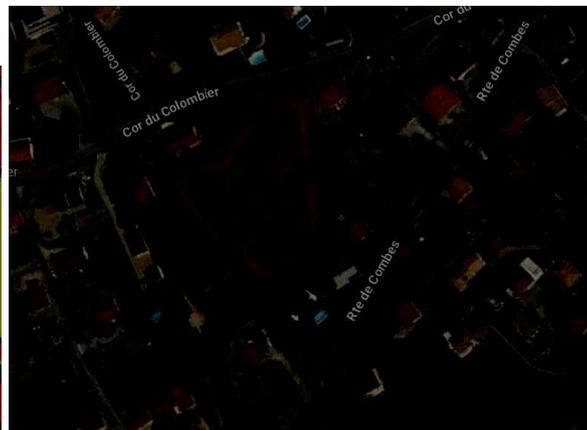
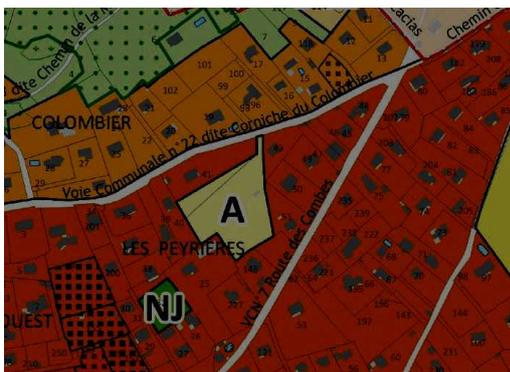
Avis CE : un classement en A ne serait pas opportun sur cette zone, au milieu de la zone UB3. Une OAP densité serait préférable.

Le SCoT trouve étrange d'avoir sorti la maison de la parcelle AK6 de la zone U tandis que les parcelles AK101 et 102 (0,3 ha) sont en UC2.



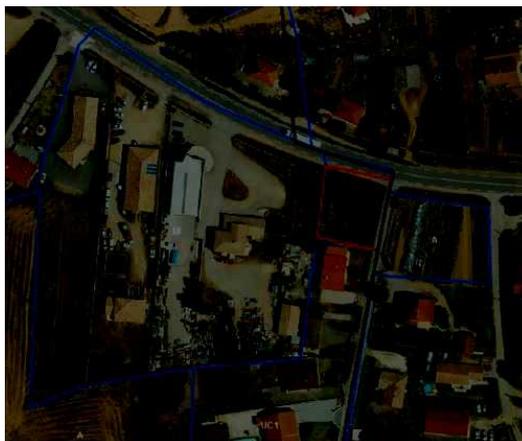
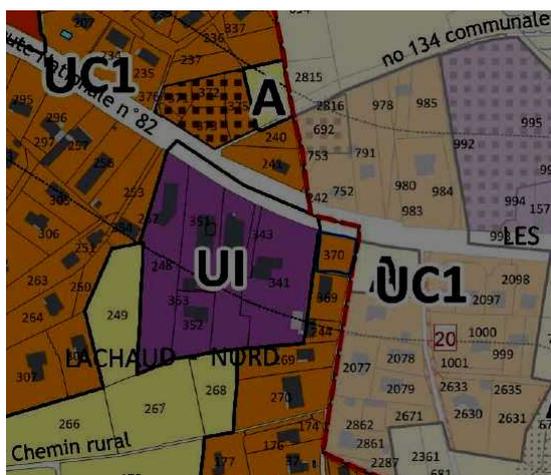
Avis CE : une OAP densité pourrait être intéressante sur les parcelles AK 101 et AK 102. La parcelle AK6 sur laquelle est située la maison au nord des parcelles AK 101 et 102 fait presque 9000 m², il est cohérent de ne pas l'avoir intégrée à l'enveloppe UC1 surtout qu'il y a des bois.

- La parcelle AI 42 est en A, isolée au milieu d'une zone UB3, ce que le SCoT trouve étrange.



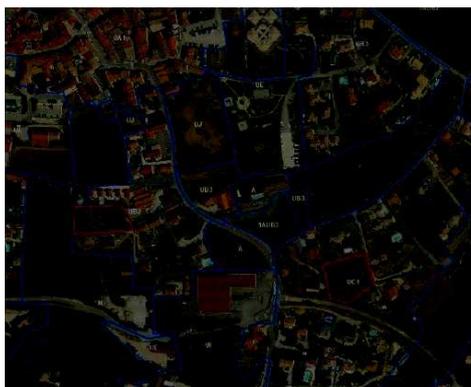
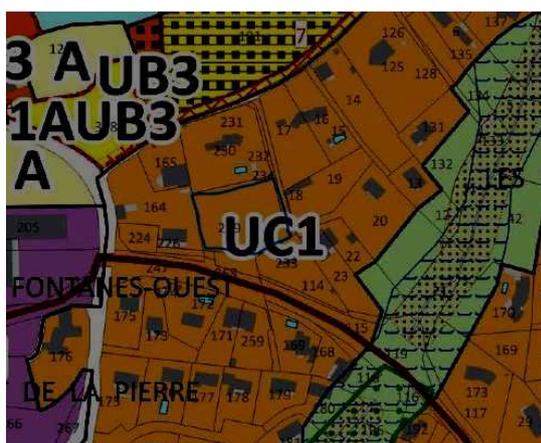
Avis CE : la commission préconise un maintien en A de cette parcelle.

- Il est recommandé de reclasser la parcelle AH 370 (750 m²) en UI compte tenu de sa position le long de la départementale, une entreprise profiterait de la visibilité et ferait « tampon » entre la RD et les habitants au sud.



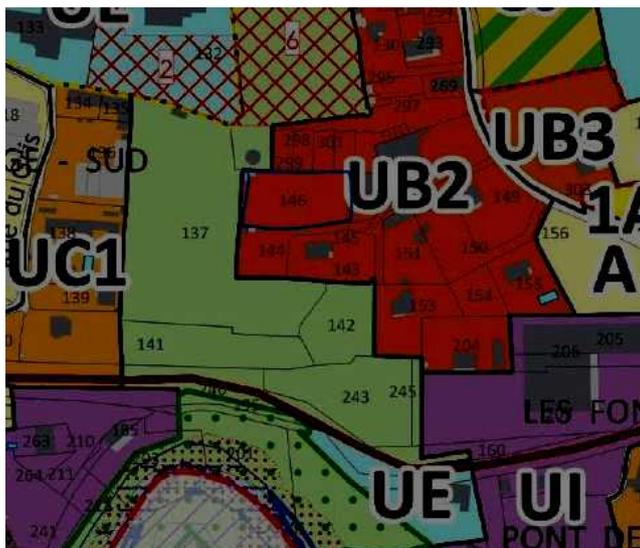
Avis CE : cette proposition est cohérente avec le positionnement de la parcelle en bordure de zone UI et de la RD280.

- Il est recommandé une OAP sur la parcelle AD229 (0,25 ha) sur Boulieu est.



Avis CE : cette proposition est cohérente étant donné que cette grande parcelle est entourée d'une zone de bâti assez dense.

- Une réserve concerne la parcelle AD 146 (0,17 ha) pour laquelle une OAP ou un déclassement est demandé, cette parcelle se trouvant à proximité de la chapelle du couvent des Ursulines.



Avis CE : la parcelle AD 146 de 1770 m2 sur laquelle se trouve un petit bâti de 39 m2 étant à proximité du couvent des Ursulines, une OAP permettrait de cadrer la construction. Mais cette parcelle étant dans un secteur peu densément bâti et en limite de zone N, un déclassement est envisageable. La commission préconise un reclassement en N des deux parcelles AD146 et AD144.

4.3.5.2- État

- L'État demande à ce que l'OAP sur le secteur NS9 (stationnement de l'entreprise MPH) soit dimensionné au nombre d'employés et que le risque d'inondation soit pris en compte. C'est aussi une demande de la CDPENAF qui émet une réserve sur ces deux points.

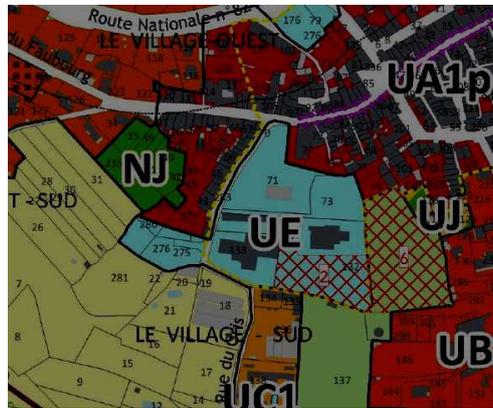
Avis CE : la réserve est justifiée, autant du point de vue du risque incendie que de la non-artificialisation des sols. Le projet sera à revoir avec un nouveau passage en commission CDPENAF avant l'approbation du PLUiH.

- Il est également demandé que dans la conception de l'OAP des Epalas les points de vue sur la Chapelle des Ursulines et sur l'église du village soient maintenus, que le calvaire soit conservé ainsi que le mur de clôture en évitant l'élargissement du chemin des Fontanelles.

Avis CE : ces mesures vont dans le bon sens, cette zone a un patrimoine riche.

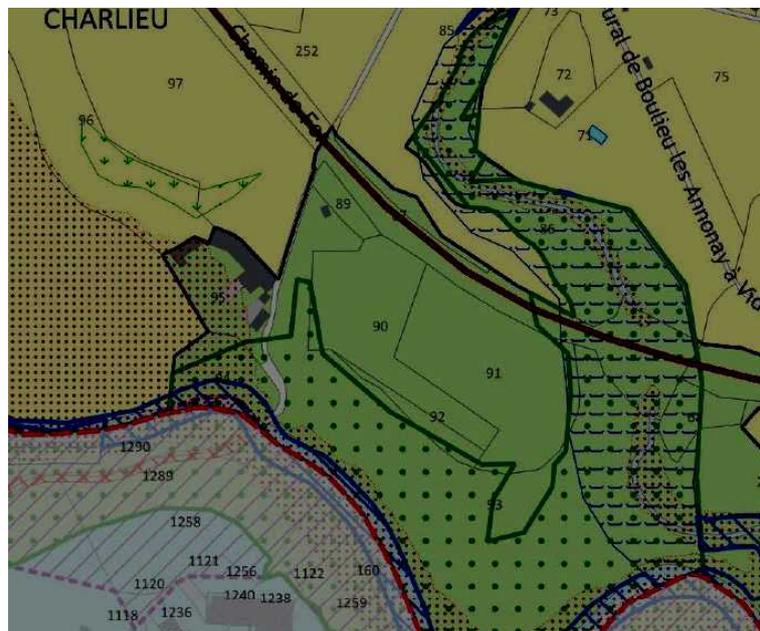
4.3.5.3- Chambre d'Agriculture

- La CA demande à réduire la zone UE (parcelles AD132, 273 à 276, 274, 281) et les emplacements réservés n°2 et n°6.



Avis CE : ces parcelles sont situées en centre-ville au sud de la mairie et autour de la salle polyvalente, et n'ont pas de vocation agricole, la CE est favorable un maintien du règlement graphique en l'état.

- La CA demande également à classer en A les parcelles AN90 à 93 contenant un bâtiment agricole (elles sont en N et N/EPP pour la 93 dans le PLUiH)



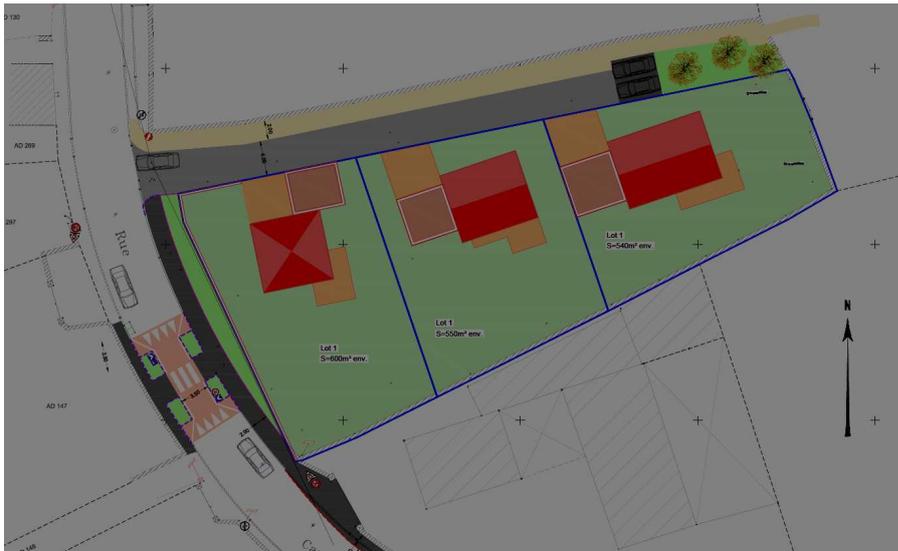
Avis CE : il est possible de cultiver en zone N, la CE ne préconise pas de modification de classement de ces parcelles.

4.3.5.4- Commune

- Demande du changement de nom de l'OAP « Chemin du Lavoir » en « Camille de Montgolfier »

Avis CE : avis favorable à cette demande.

- Demande d'ajout d'un autre accès à l'OAP « Chemin du Lavoir » depuis la départementale.



Avis CE : la demande d'autorisation doit être faite auprès du département, des contacts ont déjà été pris entre la commune et le Département pour cet accès. La modification de l'OAP devra être faite avant l'approbation du PLUiH.

- Demande de revoir à la baisse la densité de l'OAP « Chemin du Lavoir ».

1.2.1. OAP DE DENSITÉ « CHEMIN DU LAVOIR » / EXTENSION URBAINE

Programation

- Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 4 logements minimum
- L'accès sera assuré depuis la zone d'équipement à l'Est.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

Constat

Superficie : 2 100 m²
Les enjeux de conservation sont faibles à modérés. Cette OAP se compose de milieux ouverts (prairie de fauche) favorables à l'installation d'une entomofaune et avifaune patrimoniale.
Aucun élément du SRCE n'est représenté localement, la situation particulièrement enclavée de cette OAP limite sa fonctionnalité écologique.

Objectifs

- Diversifier les formes urbaines

Avis CE : la densité prévue sur cette OAP est de 20 logements / ha soit 4 logements sur l'OAP. Si accès créé depuis la RD il ne semble pas qu'il ait une incidence propre à modifier le nombre de logements prévus dans l'OAP qui est de quatre.

- Demande de revoir à la baisse la densité de l'OAP « Terrain Morel ».

1.2.3. OAP AVEC SCHÉMA « TERRAIN MOREL » / EXTENSION URBAINE



Modalités d'urbanisation
Opération d'aménagement d'ensemble, conditionné à l'élargissement du chemin des Fontanes



Constat
Superficie : 3 300 m²
Les enjeux de conservation sont modérés. Les milieux ouverts (prairie de fauche) sont susceptibles d'accueillir une entomofaune et avifaune patrimoniale.
Aucun élément du SRCE n'est représenté localement, la situation particulièrement enclavée de cette OAP limite sa fonctionnalité écologique.

Programmation
Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 5 logements.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

Avis CE : il est prévu sur cette OAP 5 logements, ce qui est un peu inférieur à la densité envisagée (qui conduirait à 6), mais un élargissement du chemin des Fontanes est prévu ; le département demande également des aménagements routiers qui pourront diminuer la surface disponible. Avis favorable pour 5 logements.

- Demande de modification des principes d'implantation de l'OAP « Les Auches » de manière à ce qu'ils soient compatibles avec le projet annexé à la délibération.

1.2.5. OAP AVEC SCHEMA - LES AUCHES - /
EXTENSION URBAINE



Constat

- ▶ Les enjeux de conservation sont faibles à modérés. Cette OAP se compose de milieux ouverts (prairie de fauche) favorables à l'installation d'une entomofaune et avifaune patrimoniale.
- ▶ Aucun élément du SRCE n'est représenté localement, la situation particulièrement enclavée de cette OAP limite sa fonctionnalité écologique.
- ▶ Les enjeux paysagers à prendre en compte :
 - ✓ Muret en pierre borde au sud et au nord de l'OAP à conserver
 - ✓ Vue sur grand paysage à préserver
 - ✓ Vue sur le clocher de l'église à préserver
 - ✓ Visibilité des maisons alentours à prendre en compte
 - ✓ Nuisance sonore de la D82D

Objectifs

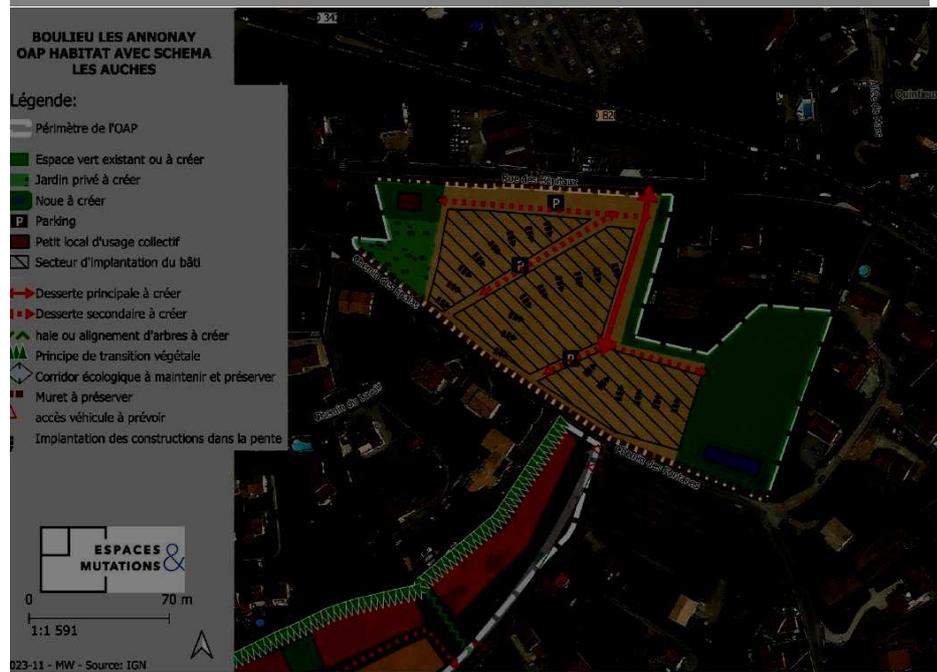
- ▶ Densifier le centre-bourg

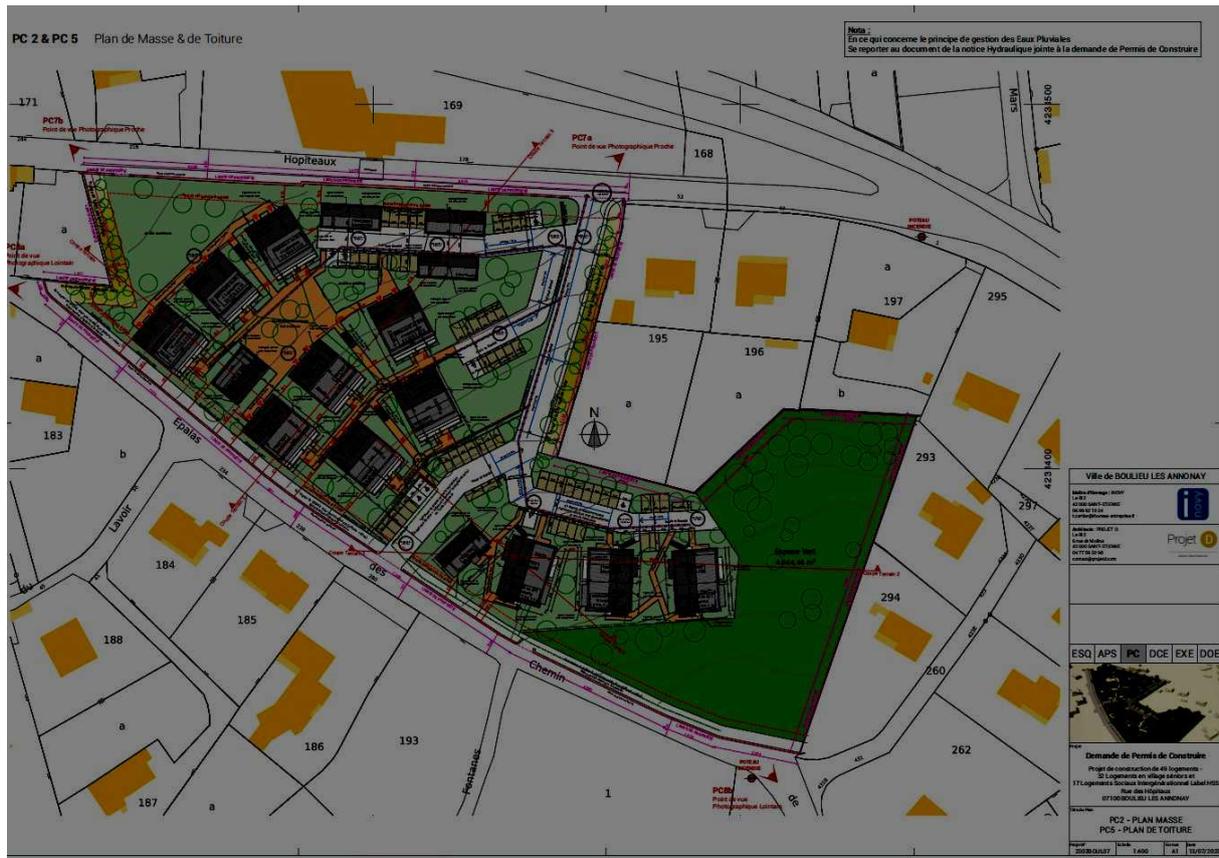
Programmation

- ▶ Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 50 logements.
- ▶ Il sera exigé 40% minimum de logement social

Principes d'aménagement

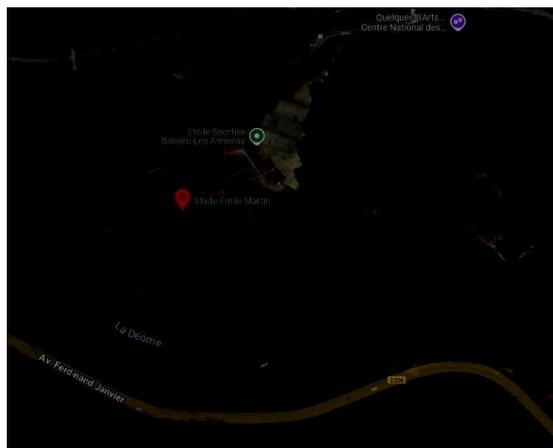
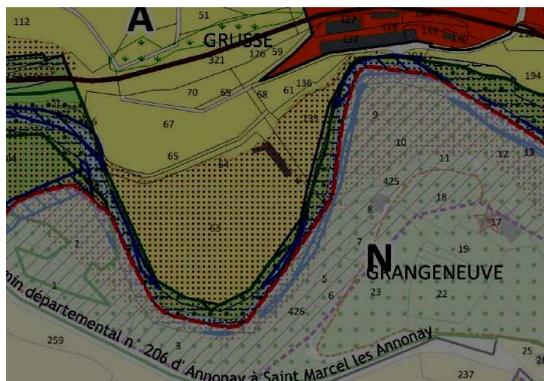
- ▶ Fonctions et morphologie urbaine
 - ✓ Les constructions seront de type petit collectif (R+1 à R+1+c).
 - ✓ L'inscription dans la pente doit prendre en compte le principe d'équilibre déblais / remblais
 - ✓ L'organisation bâtie doit respecter une orientation principale des faitzages parallèlement aux courbes de niveaux : inscription dans le site, valorisation de l'exposition au sud, etc.
- ▶ Accès, déplacement et stationnement
 - ✓ Deux accès à la zone sont créés : l'un sur la rue des hôpitaux (au nord de la zone) et l'autre sur le chemin des Epéras (au niveau de la connexion avec la rue du lavoir).
 - ✓ La zone sera desservie par une nouvelle voie (communale) reliant la rue des hôpitaux au chemin des Epéras. Le tracé de la voie, organisé en partie ouest du site, répond aux objectifs suivants :
 - respecter la topographie du site,
 - positionner la voie au cœur du nouveau quartier (et non pas en frange) pour limiter les voies de desserte interne et pour desservir le quartier de manière équilibrée,
 - s'inscrire dans le prolongement de la rue du lavoir pour assurer un maillage cohérent (favorisant également l'accès aux campings cars à l'aire qui leur est dédiée)





Avis CE : la délibération communale apporte une modification conséquente à la définition de l'OAP « Les Auches » telle qu'elle est présentée dans le dossier d'enquête. S'il y a eu un accord entre ARA et la commune il devra être présenté avant l'approbation du PLUiH pour être pris en compte.

- Demande de passage du stade Emile Martin en UE.

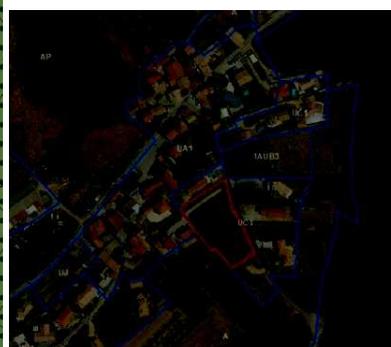
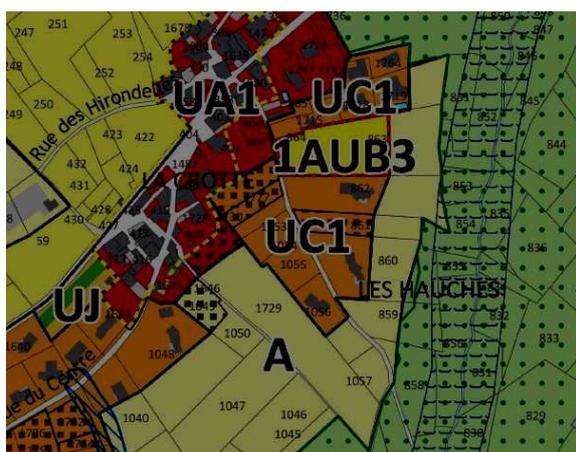


Avis CE : compte tenu de la zone inondable, la CE propose un passage en NJ de la parcelle 63 plutôt que UE.

4.3.6- Brossainc

4.3.6.1- SCoT

- Les parcelles A1053 et 1055 (0,25 ha) pourraient faire l'objet d'une petite OAP.



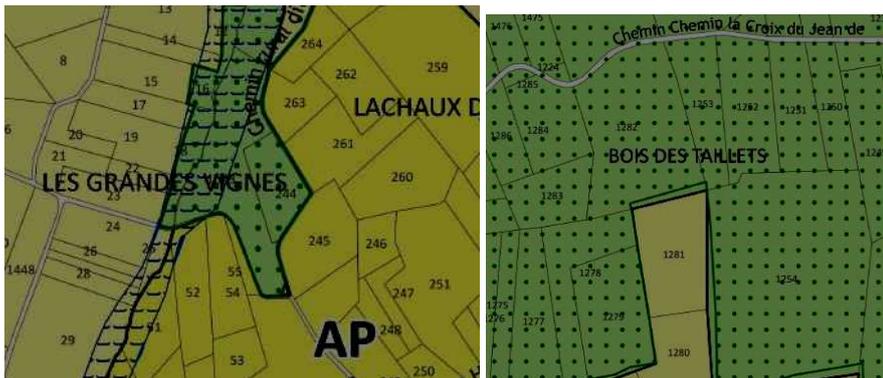
Avis CE : il s'agit des parcelles A1053, 1054 et 1055. Étant donné l'autorisation d'urbanisme accordée sur une partie de la parcelle A1053, une OAP sur ces parcelles n'est pas possible.

4.3.6.2- Chambre d'Agriculture

- La CA, comme sur d'autres communes, remet en cause les zones Ap et le pastillage de zones A autour des bâtiments. Elle demande à ce que le règlement des zones Ap soit revu pour garantir la pérennité des sites ayant ce classement.

Avis CE : le sujet des zones Ap sera traité dans les sujets généraux.

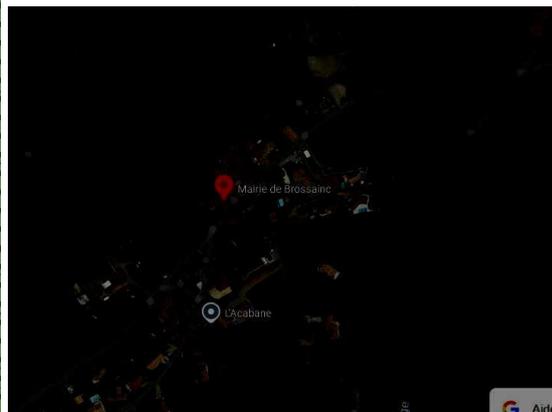
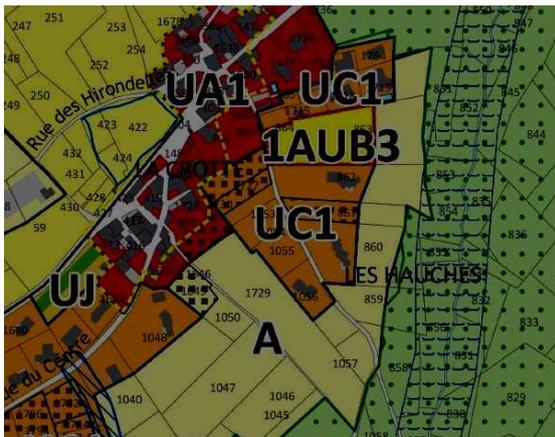
- La .CA signale des parcelles agricoles classées en EPP : les parcelles A244 et A1253 en partie qui sont des vergers.



Avis CE : il est possible de cultiver dans les zones N, la CE préconise de ne pas modifier le classement en EPP.

4.3.6.3- Commune

- Demande de passage en zone constructible des parcelles A 422, 423 et 424 pour y accueillir des équipements (mairie et école) ; demande également d'inscrire un ER pour accueillir des équipements (mairie, école).



Avis CE : l'emprise foncière de ces trois parcelles représente 3275 m², il semble difficile d'en modifier le zonage en raison de la consommation élevée d'ENAF. Actuellement elles sont classées A avec une ferme à proximité. Un emplacement réservé ne peut être placé dans cette zone, pourquoi ne pas envisager les équipements sur la zone UE, au nord ?

4.3.7- Charnas

4.3.7.1- SCoT

- Le SCoT propose de déclasser ou de classer en Uh et faire une petite OAP « Qualité paysagère et insertion » sur la parcelle en dessous de la 346, qui est à priori la AB172 (2265 m²).



Avis CE : la parcelle 172 est entre la route et une exploitation viticole. La CA a demandé le passage en A des parcelles AB346 et 347 qui sont le siège d'une exploitation agricole et l'habitation de l'exploitant, et le passage en A de la parcelle AB172 pour ne pas rapprocher l'urbanisation du site d'exploitation viticole. La commission est en accord avec cette demande et préconise également le classement en A des parcelles adjacentes, soit à repasser en A : AB346-347-172-289-290-291-292.

- Les parcelles 362 et 363 sont déjà construites et doivent apparaître sur le plan de zonage.

Avis CE : le fond de plan utilisé pour le zonage doit être actualisé également sur d'autres communes car des bâtiments construits récemment sont absents.

- Le SCoT émet une réserve sur le classement des parcelles AE606, 627, 639 et 634 (0,34 ha) et sud de la parcelle 469 (0,34 ha), en raison de la zone agricole au nord-ouest que ce classement en U vient fermer. Ce classement est en contradiction avec le SCoT (carte du zoom côtière rhodanienne p.234).



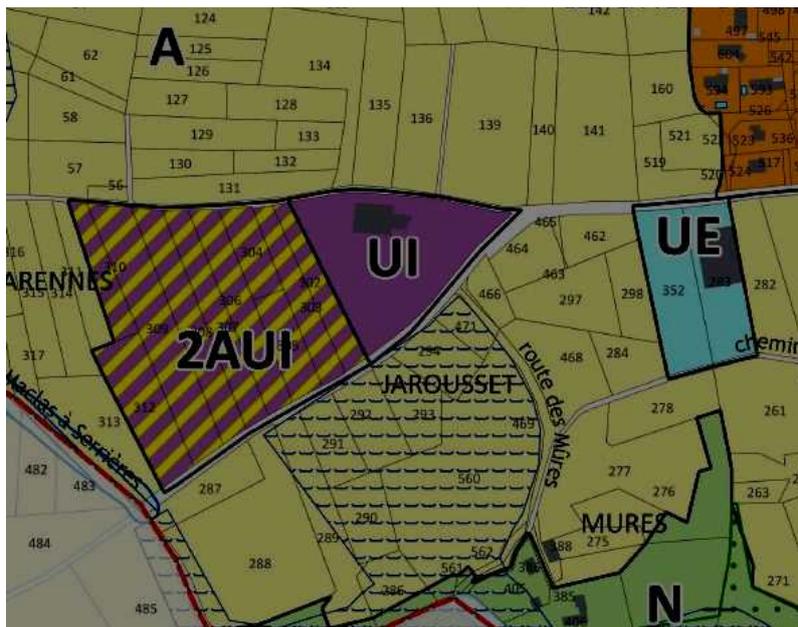
Avis CE : effectivement sur Charnas plusieurs zones Ap sont « enclavées » dans des zones urbanisées. Effectivement une « ouverture » de la zone Ap sur la zone Av est cohérente, avec le « balcon sur la vallée » préservé, dans ce cas nous préconisons de reclasser en A les parcelles : AE 606-608-627-633-634-635-637-639 . La parcelle AH 469 de 4670 m2 pourrait être maintenue en UC1 avec une OAP.

4.3.7.2- État

- L'État recommande, sur l'OAP « Centre village/Rue principale » de prendre en compte la bâtisse ancienne et de préserver le mur en pierre le long de la D271 – hors percement des accès).

Avis CE : le bâti patrimonial ancien doit être préservé dans la mesure du possible.

- Il est également demandé de revoir l'extension de 2,5 ha sur le site de Jarousset en continuité d'une activité existante isolée, en envisageant une localisation entre la zone UE et UI et une surface réduite.



Avis CE : c'est également une demande de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF (voir ci-dessous). La zone 2AUI paraît étendue, on lit dans la justification des choix que cette zone aurait pour vocation d'accueillir des artisans d'autres communes (Vinzieux, St-Jacques-d'Atticieux, Brossainc). Une extension de la zone UI entre celle-ci et la zone UE comme le propose l'État serait peut-être moins préjudiciable à l'agriculture, une extension à l'ouest de la zone UI actuelle pouvant être envisagée lors de

la révision du PLUiH en fonction des besoins. La commission préconise de relocaliser la zone 2AUI sur les parcelles : AI284-297-298-462 à 468. La surface passe ainsi de 2,3 à 1,3 ha.

4.3.7.3- Chambre d'Agriculture

- La zone 2AUI est jugée trop conséquente, le CA rappelle qu'elle est située sur un secteur irrigable (ASA du Merlet). La CA demande que sa superficie soit réduite (cf ci-dessus).

Avis CE : traité ci-dessus.

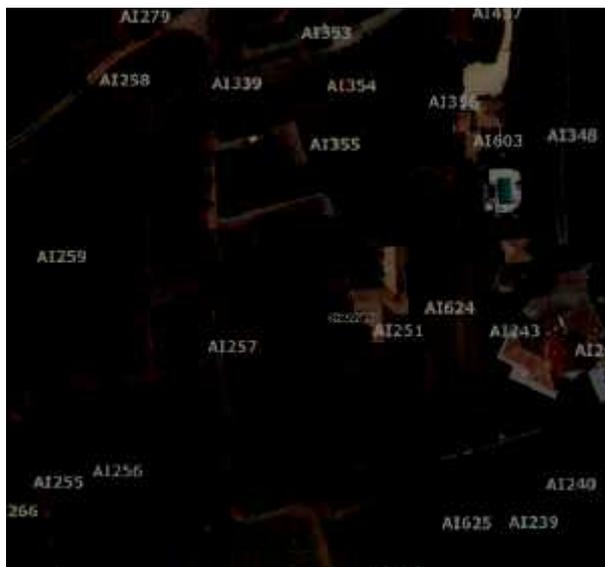
- La CA demande le retrait de la zone urbaine les bâtiments agricoles en limite d'enveloppe, pour Charnas il s'agit de la cave viticole sur la parcelle AB347 et l'habitation liée sur la parcelle AB346 ; elle demande également le classement en A de la parcelle AB172.

Avis CE : traité ci-dessus.

- Le CA demande à ce que l'OAP des Littes Est intègre la présence d'une cave viticole à l'est dans ses orientations afin de limiter les risques de conflit de voisinage.

Avis CE : non pertinent.

- La CA demande à ce que soient déclassés un certain nombre de parcelles de vergers classées en EV hachurés en rouge.



Avis de la CE : la demande est vague, la commission ne préconise pas de changement de zonage.

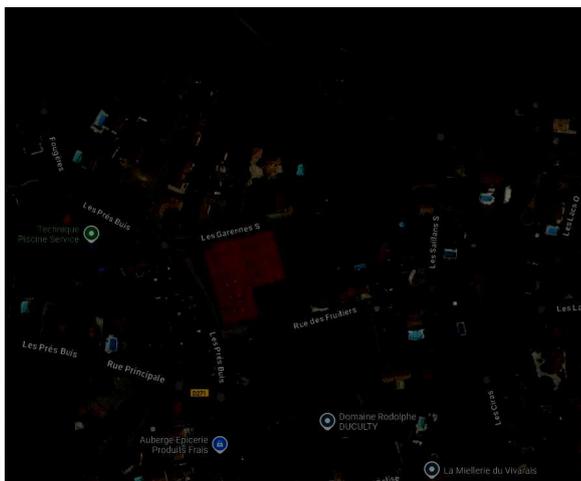
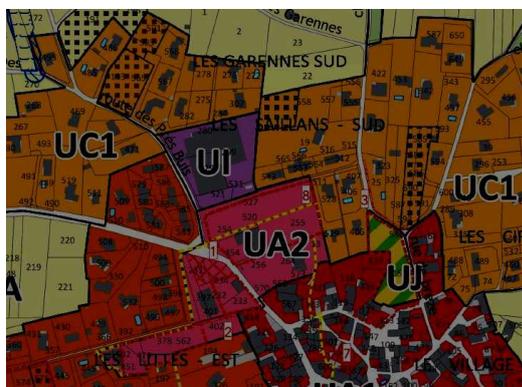
4.3.7.4- CDPENAF

- La commission fait la même remarque sur la zone 2AUI de Jarrouset que l'État et la CA (voir au-dessus).

Avis CE : traité ci-dessus.

4.3.7.5- Commune

- Demande que la zone UI délimitée route des Prés Buis soit reclassée en UB3 dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des nuisances vis-à-vis de l'environnement résidentiel.



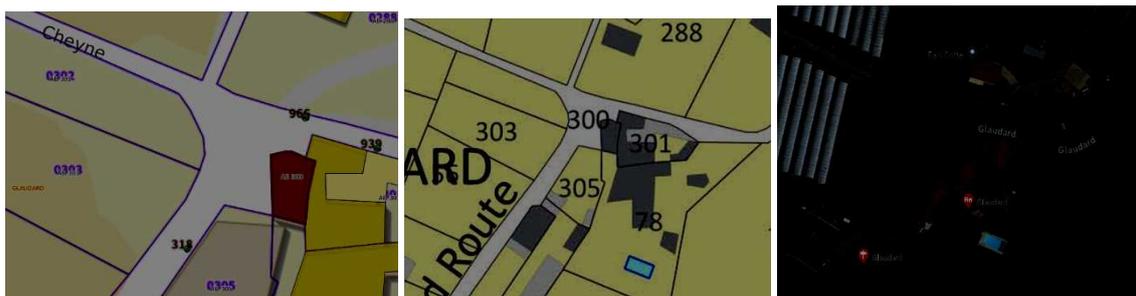
Avis CE : la zone UI est entourée de secteurs UA2, UB3, UC1 assez densément bâtis. Ce secteur comprend deux friches ou quasi friches industrielles : les transports Brossier en UA2 et l'ourdisserie en UI. Un projet d'OAP pourrait être créé sur la zone UI si l'ourdisserie ferme, mais tant qu'il n'y a pas de projet le classement en UI est cohérent. Le changement pourra intervenir lors d'une évolution du PLUiH lorsqu'un projet précis aura été étudié en accord avec les services de l'État, et que le bâtiment présent sur la parcelle aura été démoli.

- Demande de changement de destination de la grange implantée sur la parcelle AC193 en habitation.



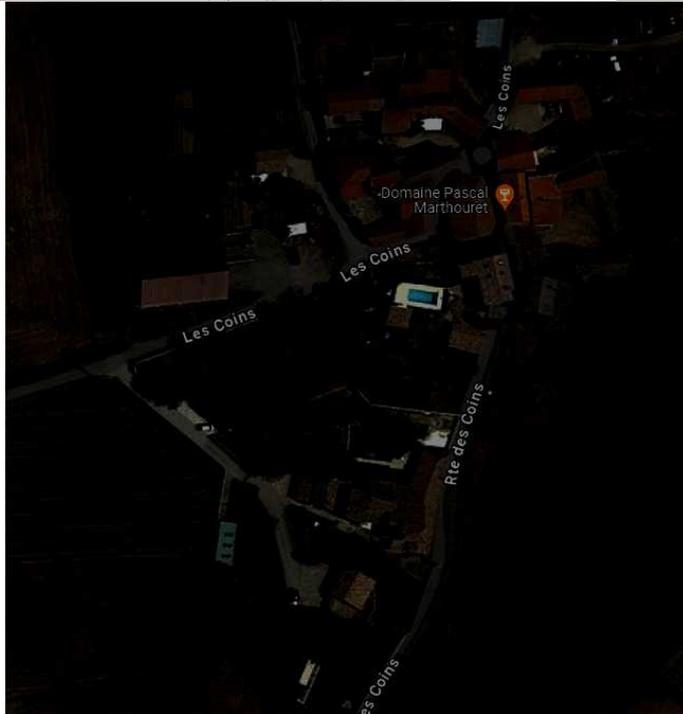
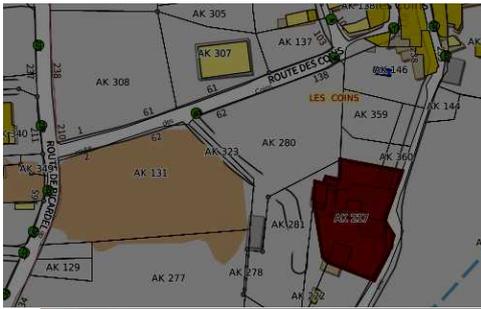
Avis CE : tout changement de destination doit faire l'objet d'un passage devant la commission CDPENAF. La demande semble motivée par un projet de vente en direct de la part du viticulteur propriétaire de la parcelle.

- Demande de changement de destination de la grange implantée sur la parcelle AB300 en habitation/gîte.



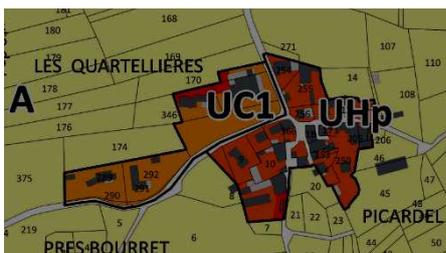
Avis CE : tout changement de destination doit faire l'objet d'un passage devant la commission CDPENAF. Le projet devra correspondre aux critères de surfaces d'hébergement touristique.

- Demande de rattachement de l'habitation située au nord de la parcelle AK217 à la zone UH du hameau des Coins, en englobant les parcelles AK358, 359, 360, 361.



Avis CE : l'extension des hameaux est incompatible avec le SCoT, pas de changement.

- Demande à reclasser la zone UHp du hameau de Picardel en UH, l'aspect patrimonial n'étant pas avéré sur l'ensemble du hameau.

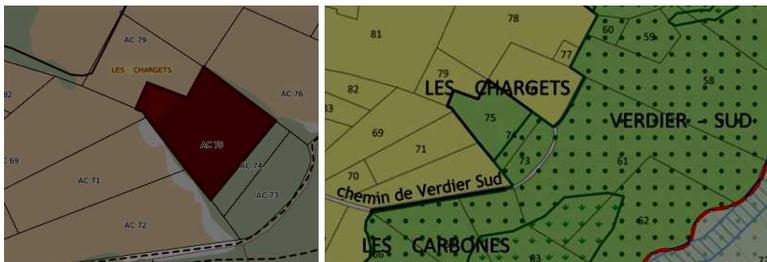


Avis CE : la CE n'est pas compétente pour apprécier la valeur patrimoniale des bâtiments. Le classement « p » ajoute des prescriptions aux dispositions générales de la zone (4.2.2), la demande devrait être argumentée par rapport aux limitations engendrées par ces prescriptions.

- Demande de modification portant sur plusieurs ER, une modification porte sur l'intitulé (ER1), d'autres visent à relocaliser ou étendre des ER.

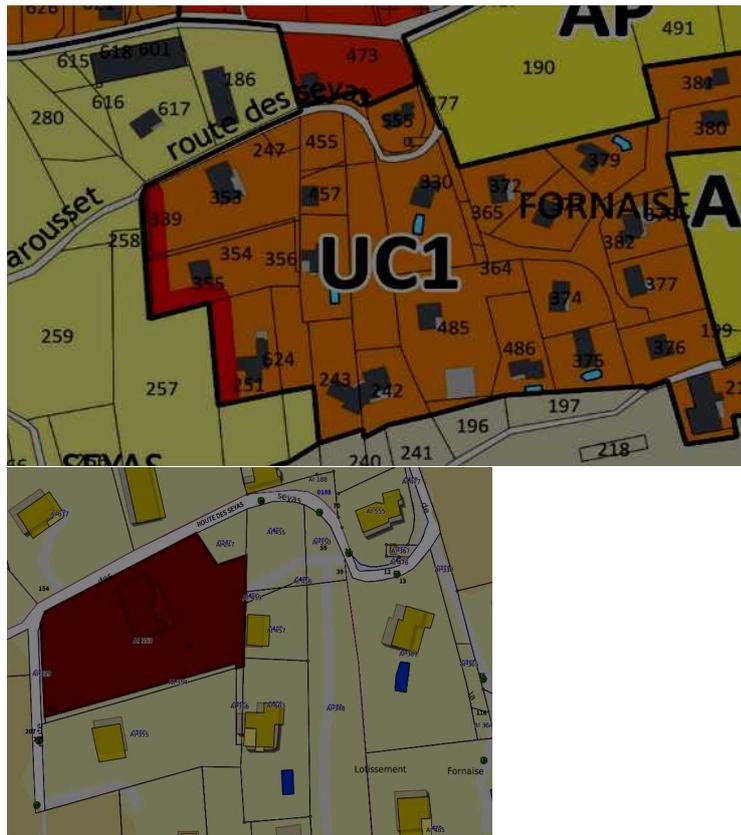
Avis CE : cette demande vise par exemple pour l'ER2 à une suppression et à la création d'un autre ER pour un projet différent (ER2 initialement « Aménagement d'un chemin piéton » devient « création d'un local communal et aménagement de places de stationnement »). Il s'agit de création d'un nouvel ER qui doit être discuté avec ARA.

- Demande de classement de la parcelle AC75 en N dans le PLUiH en A.



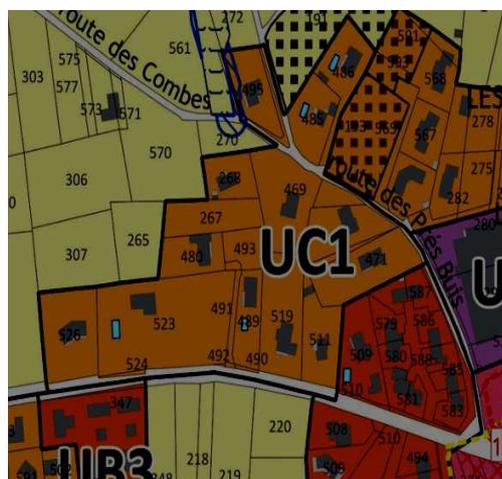
Avis CE : pas d'opposition à ce reclassement.

- Demande de suppression de parcelles (AI353-355-251, AD267 à 270-459-480-489-493, AI337, AI427, de l'OAP TVB au motif de l'inexistence de boisements ou d'optimisation de la ressource foncière.
 - o Parcelles en AI jusqu'à 251



Avis CE : ces parcelles sont bâties et en UC1 (secteur urbain à développement limité). L'OAP « franges urbaines et agricoles » matérialisée par le liséré rouge vise à instaurer des espaces de transition entre les espaces résidentiels et les espaces agricoles, elle a donc sa place ici.

- o Parcelles en AD



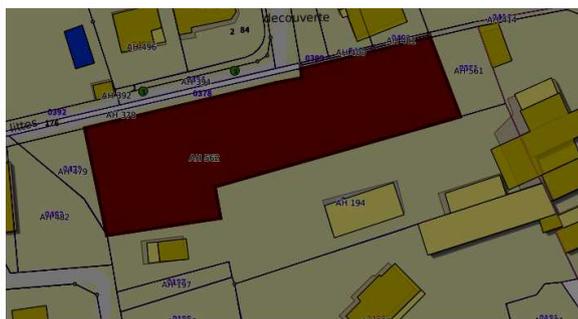
Avis CE : ces parcelles sont en zone UC1 et bâties sauf la 270 qui est en zone A. Elles sont dans le prolongement de la zone humide au nord, ce qui justifie la trame bleue.

- o Parcelles en AI337 et 427



Avis CE : la demande n'est pas justifiée pour la parcelle AI337 située en zone UC1. Pour la parcelle AI427, la réponse est identique à celle émise pour le premier groupe de parcelles.

- Demande d'ajout d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements à destination des seniors sur la parcelle AH562.



Avis CE : sur cette parcelle est déjà prévue l'OAP « Centre Village – Les Littés est » avec 6 logements qui pourraient accueillir des personnes âgées. Un emplacement réservé peut être créé par l'agglomération.

- Demande d'une modification du règlement de façon à autoriser les aménagements et constructions agricoles même non liés à un établissement existant (activités viticoles en milieu urbain incompatibles avec l'environnement résidentiel).

Avis CE : la demande est imprécise et une modification du règlement pourrait conduire à des abus. Le règlement des zones urbaines n'interdit pas les activités agricoles, les viticulteurs ayant un besoin particulier non prévu par ce dernier pourront faire des demandes qui seront traitées au cas par cas.

- Demande de suppression de la trame bleue qui intersecte les parcelles AD 495 et 562 (rupture topographique entre ces parcelles et le cours d'eau).



Avis CE : cette demande n'est pas fondée étant donné la zone humide existante sur ces parcelles qui justifie la trame bleue.

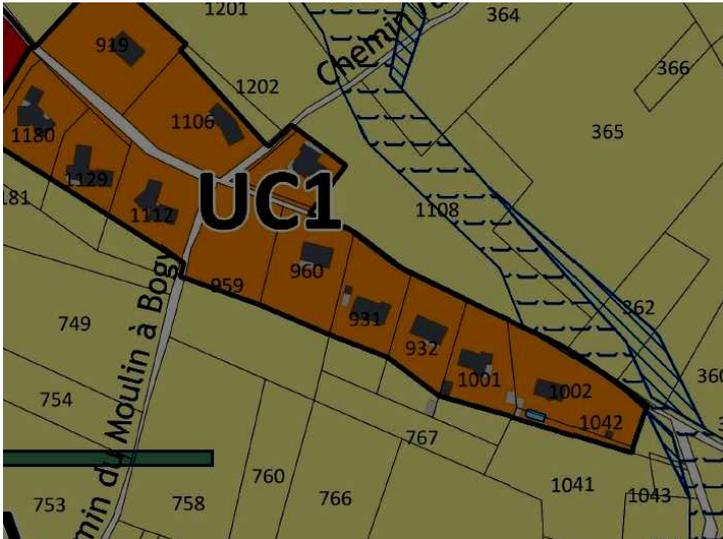
- Demande à ce que soit vérifiée la compatibilité des zones Ap avec les ER 4 et 5, et rattachement de ces ER à une zone urbaine si nécessaire.

Avis CE : les ER peuvent être placés sur une zone Ap dans la mesure où ils sont compatibles avec les objectifs de protection et de mise en valeur de cette zone.

4.3.8- Colombier-le-Cardinal

4.3.8.1- Chambre d'Agriculture

- La CA remet en question l'OAP prévue sur la commune rue du Moulin sur les parcelles A740 et 741 en raison d'une contiguïté avec le siège d'une exploitation, et avec un verger.



Avis de la CE : la zone de vergers n'est pas incompatible avec des constructions.

4.3.8.2- Commune

- Demande à étendre la zone constructible à la parcelle A470



Avis CE : la portion de parcelle A470 concernée fait environ 800 m2 sur un total de 2515 m2. La demande n'est pas vraiment justifiée car elle consomme des espaces naturels, agricoles et forestiers. Y donner suite pourrait créer un précédent car cette configuration de zonage avec « décrochement » est très fréquente sur le PLUiH.

4.3.9- Davézieux

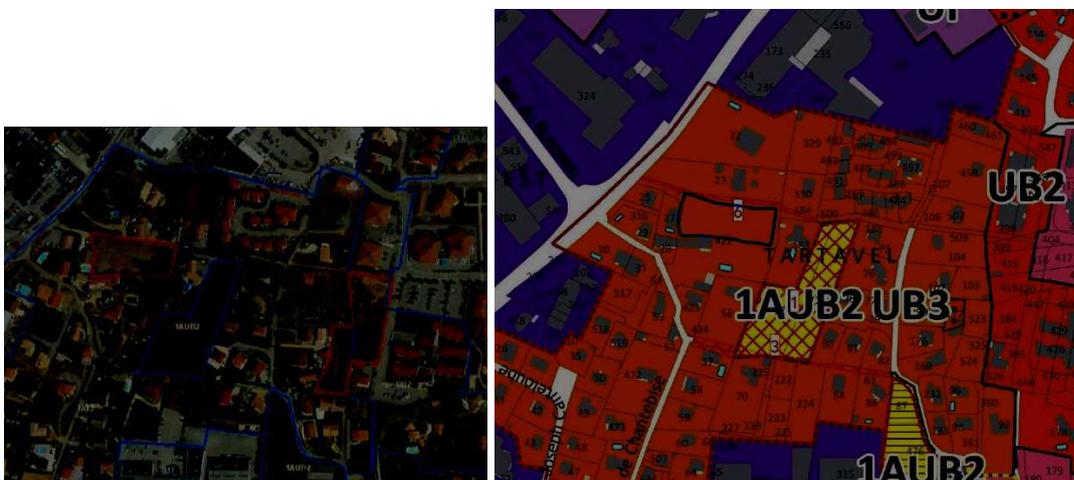
4.3.9.1 SCoT

- Le SCoT conseille des OAP densification sur les parcelles AI32 (0,3 ha) et 80 (0,25 ha); il y a sur la 32 un bâtiment de stockage peu qualitatif. La parcelle AI148 pourrait également faire l'objet d'une OAP de densification. (comme le projet réalisé sur la parcelle 120).



Avis CE : compte tenu de la position de ces parcelles des OAP sont cohérentes.

- Recommande une OAP sur le nord de la parcelle AD422 sur environ 0,3 ha (la parcelle fait 6404m2) et faire apparaître le bâti sur la zone située à l'est.



Avis CE : avis conforme.

- Réserve : la parcelle 32 proche du centre mériterait une OAP pour protéger notamment le mur en pierres, avec la possibilité de prévoir une ou deux maisons.



Avis CE : la parcelle AE32 fait 2322 m², avec deux maisons nous sommes à une densité de 8 logements / ha ce qui est faible. Nous conseillons plutôt une modification de l'OAP « Rue des Assomptionnistes » (7 logements) pour intégrer la parcelle AE32, avec une densité correspondant à celle indiquée dans le PADD.

- Recommandation pour une OAP densification sur la grande parcelle AP195 de 5799 m² avec une seule maison et un grand jardin pour encadrer l'urbanisation.



Avis CE : avis conforme.

- Recommandation d'une OAP densification sur la parcelle AL21 (et non 23) et le nord de la parcelle AL18 pour une OAP densification. La question du zonage des parcelles AL106 et 107 est posée, cela coupe la continuité entre la zone naturelle et la zone agricole.



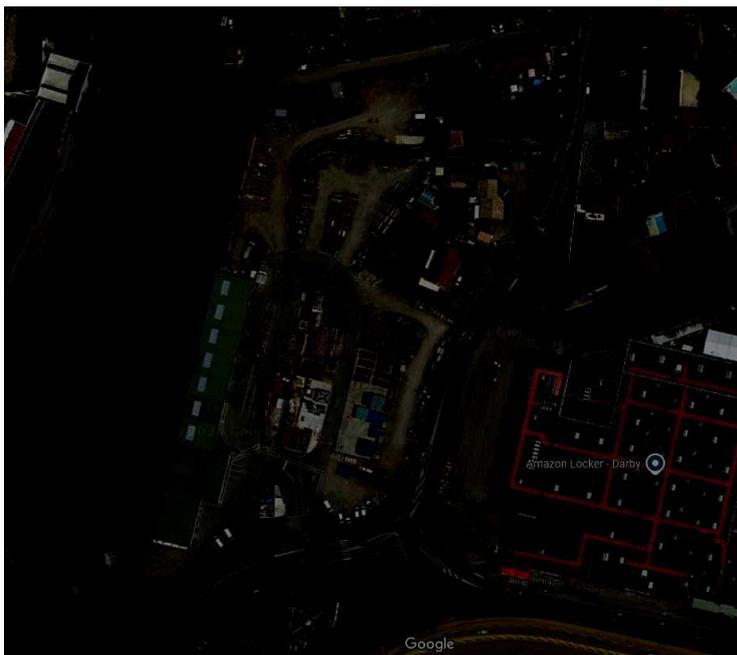
Avis CE : avis favorable pour une OAP sur les parcelles AL21 et 18, et pour un déclassement en N des parcelles AL106 et 107.

4.3.9.2- État

- Il est demandé de tenir compte des SUP « canalisations de gaz » dans l'OAP « Zone du Mas / la Lombardière »
- Davézieux fait partie des communes pour lesquelles l'État conseille d'étudier de nouveaux secteurs d'OAP sur les grands tènements de plus de 2.500 m².
- Sur le foncier d'activités, il est recommandé de classer la zone de Marenton en 1AUI et de faire une OAP sur les 2 ha immédiatement disponibles.

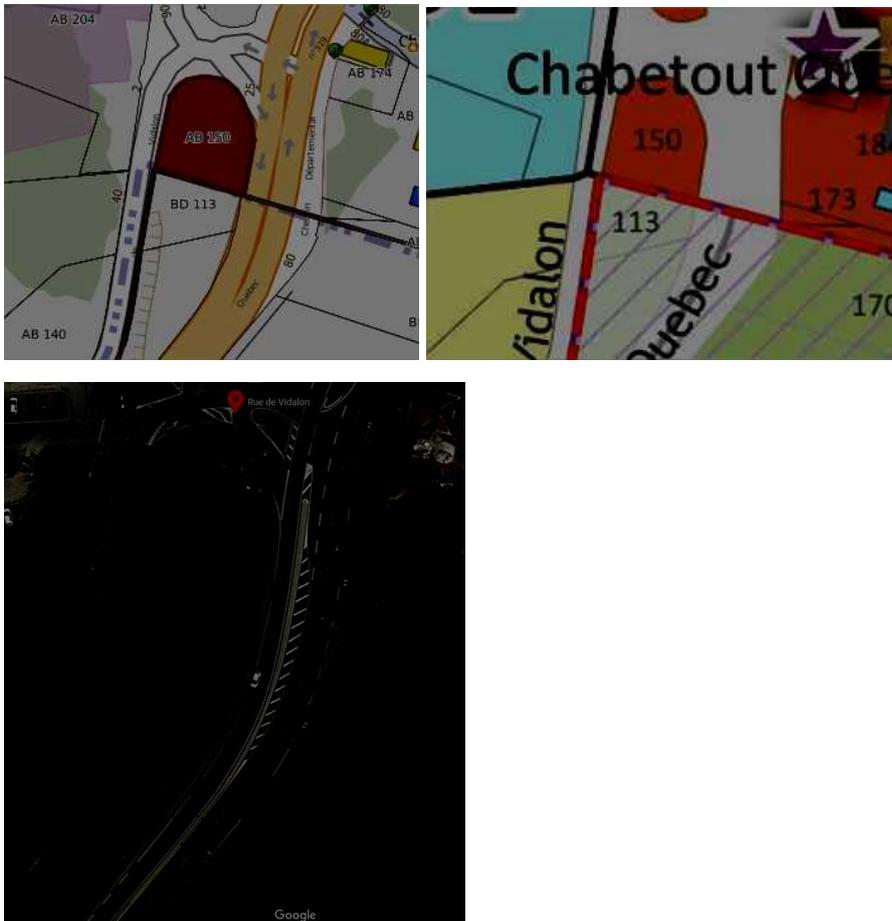
4.3.9.3- Commune

- Demande de classement du nord de la parcelle AB 162 en zone UI au lieu de UB3 pour pérenniser sa vocation industrielle et artisanale.



Avis CE : on distingue bien sur la photo aérienne le haut de la parcelle AB 162 (au total 1,5 ha avec un bâti de 1817 m²) est bien une zone de stockage dans la continuité du bas de la parcelle, mais classée UB3. Cette erreur est à corriger sur le règlement graphique, la parcelle AB 162 doit être entièrement en zone UI.

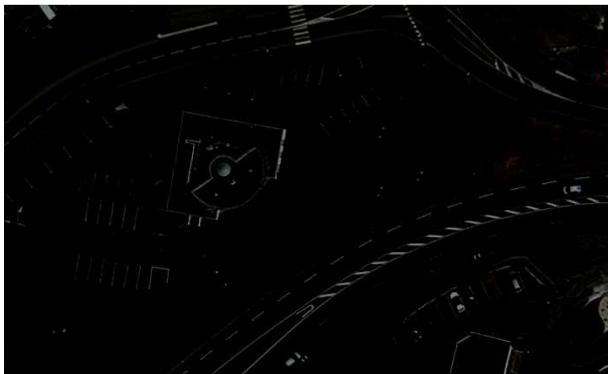
- Demande de classement de la parcelle AB 150 en NJ ou UJ (espace vert n'ayant de vocation à être urbanisé).



Avis CE : cette parcelle de moins de 1000 m2 est prolongée par les parcelles BD 113 et BD 114 sur la commune d'Annonay, qui sont en N. Il serait cohérent d'homogénéiser le classement de ces trois parcelles en N.

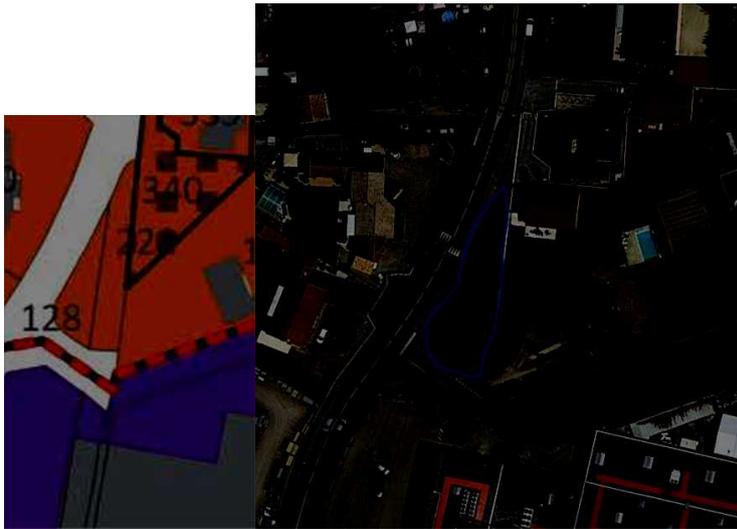
Surface repassée en N : 933 m2.

- Demande de rattachement de la parcelle AB 125 en UX dans le PLUiH à la zone UB3 (reliquat foncier qui n'a pas de vocation commerciale).



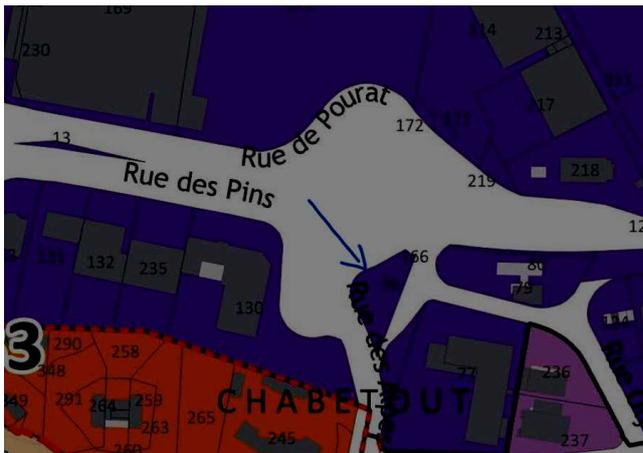
Avis CE : si cette parcelle de 515 m² n'a à priori pas de vocation commerciale il n'a pas non plus de vocation à être urbanisé. Il y a un bâtiment de bureaux avec des parkings sur la parcelle AB 120, classée UB3, la parcelle AB 125 peut être classée UB3 par souci d'homogénéité.

- Demande de classement des parcelles AB 128 et AC 228 en zone NJ ou UJ (espace vert n'ayant de vocation à être urbanisé).



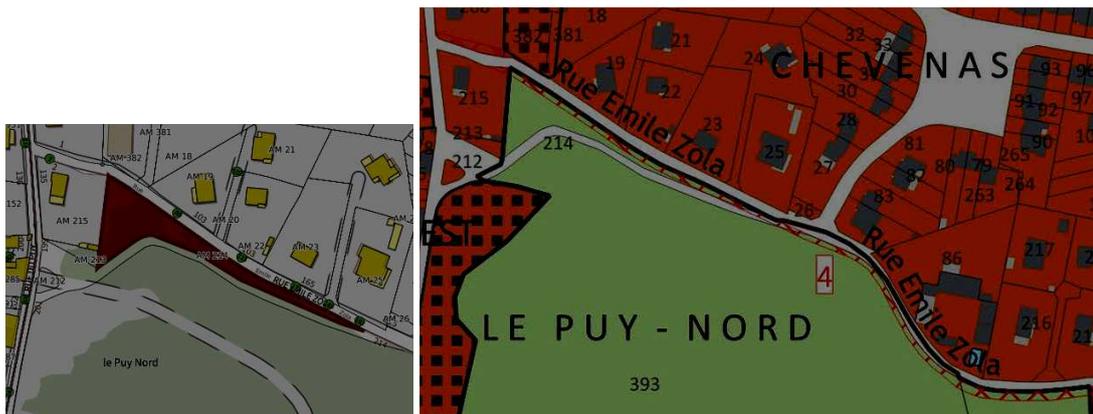
Avis CE : effectivement cet espace non bâti en bordure de route restera en l'état, un classement UJ comme la petite zone située à l'est paraît adapté.

- Même demande que la précédente pour la parcelle AC 93.



Avis de la CE : il s'agit de la parcelle AC96, un classement en UJ adapté.

- Demande de classement en UB3 de la parcelle AM 214 actuellement en N car elle a fait l'objet d'une déclaration préalable de division.

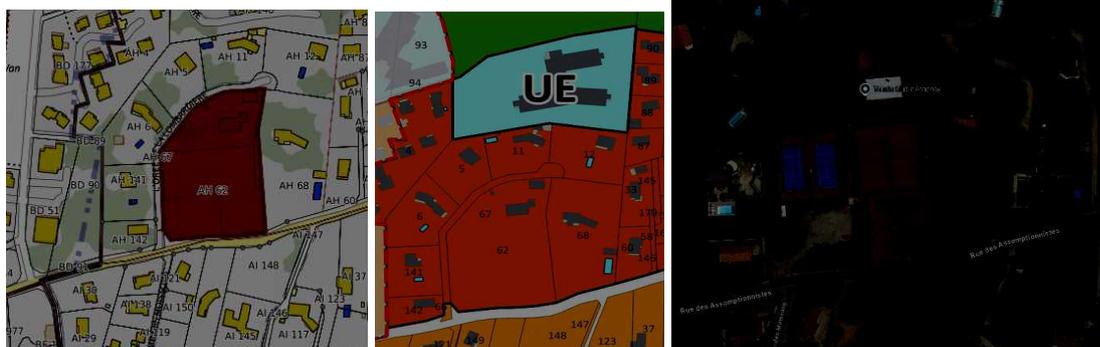


Avis CE : sur cette parcelle est situé l'emplacement réservé n°4 (élargissement de la rue Émile Zola). Il semble que cet élargissement a déjà été pris en compte par la procédure d'alignement et que l'ER4 puisse être supprimé au bénéfice du Stecal NS4 ; le changement de zonage pourrait être réalisé lors de l'achèvement du projet.

- Demande d'ajout d'un ER le long du chemin de Pailleras jusqu'au chemin de Poulet.

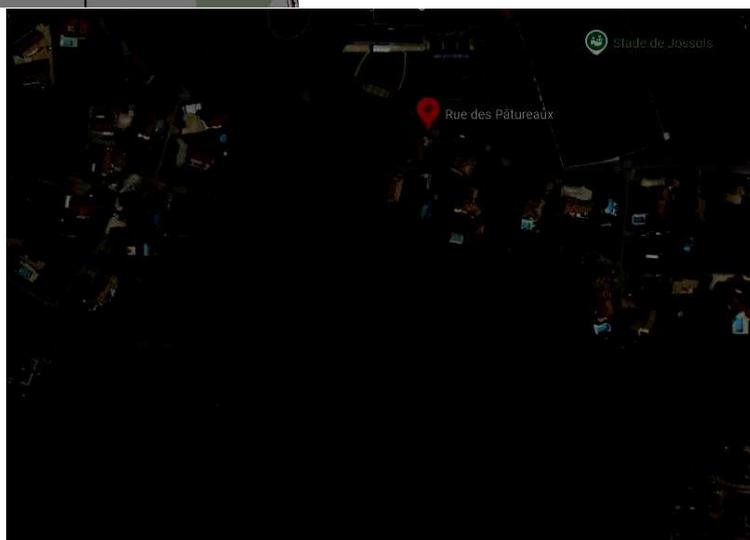
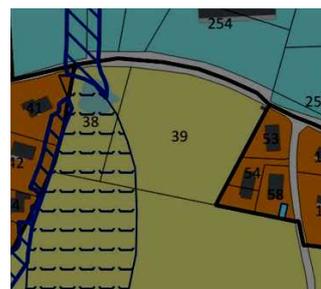
Avis CE : il s'agirait de la création d'un sentier de promenade d'une largeur d'1,50 m.

- Demande de classement de la parcelle AH 62 classée UB3 en UE (terrains de tennis d'Annonay).



Avis CE : cette parcelle de 9223 m2 contenant un bâti de 337 m2 est bien le siège du tennis club d'Annonay et à ce titre peut être classée en UE.

- Demande de classement en UC1 de la parcelle AR 39 actuellement en A dans le PLUiH (échange avec la mairie de Davézieux pour la construction de l'espace Montgolfier).



Avis CE : c'est une modification qui aurait dû être prise en compte lors de l'élaboration du PLUiH. La CE ne peut pas donner son aval pour une consommation d'ENAF de 5850 m² (actuellement en zone agricole et partiellement en zone humide), d'autant plus que les PPA n'ont pas eu connaissance de cet échange.

4.3.10- Félines

4.3.10.1- SCoT

- Le SCoT émet trois **réserves** sur la commune. La première concerne la zone 1AUB3 au nord-est sur laquelle est définie l'OAP « Guilhots/Vieron » sur 6312 m², avec une densité de 15 logements / ha. Le SCoT estime que cette zone ne présente pas d'intérêt pour le renforcement du centre-bourg et qu'elle enclave les zones agricoles au nord-ouest.



Avis CE : la zone UE, très étendue, pourrait être remplacée entre la zone UB3 et 1AUB3 ; sur cette dernière est prévue l'OAP « Vieron-Guilhots », qui devrait être « retravaillée » d'après les élus.

- La seconde réserve concerne la zone UB3 de 0,8 ha à l'ouest où il n'y a pas de constructions, elle serait à classer en AU avec une OAP ou à déclasser (à moins qu'il y ait un projet en cours sur ce secteur).

Avis CE : ce secteur, entre la zone urbanisée UC1 et la zone d'équipements, est bien placée pour une future urbanisation avec OAP densité.

- D'assez grands tènements (parcelles 812-1398-2172 et 2173, 0,35 ha) pourraient faire l'objet d'OAP densité.
- Les parcelles A1605 et 1938 (0,35 ha) pourraient faire l'objet d'une OAP densification, ou d'un déclassement.



Avis CE : cette proposition va dans le sens d'un renforcement du centre bourg.

- La troisième réserve porte sur de grandes parcelles libres (0,66 ha) sur lesquelles le renforcement du logement ne serait pas justifié. Le SCoT demande le déclassement ou à minima une OAP.



Avis CE : il y a plusieurs projets en cours sur le bas de la zone UC1, une OAP serait appropriée sur cette zone.

4.3.10.2- État

- L'État demande à ce qu'un autre secteur soit recherché pour le Stecal NS15 (4697 m², cabane de chasseurs) car les raccordements aux réseaux ne sont pas précisés et que la localisation isolée dans un massif boisé présente un risque d'incendie élevé (la CDPENAF n'a pas fait de remarque à ce sujet).
- Sur l'OAP « Chemin dit de la Roche » le mur de pierres est à conserver.

Avis CE : conforme. Le Stecal devra être supprimé sous sa forme actuelle et retravaillé.

- L'État note que certaines OAP présentent des densités de logements trop faibles (moins 12 logements / ha), en consommant des terres agricoles.

Avis CE : cette remarque rejoint celle du SCoT dans sa réserve sur l'OAP « Guilhots/Vieron ». La CE demande à ce que la densité de logements indiquée dans le PADD pour les OAP soit respectée (15 pour Félines).

4.3.10.3- Chambre d'Agriculture

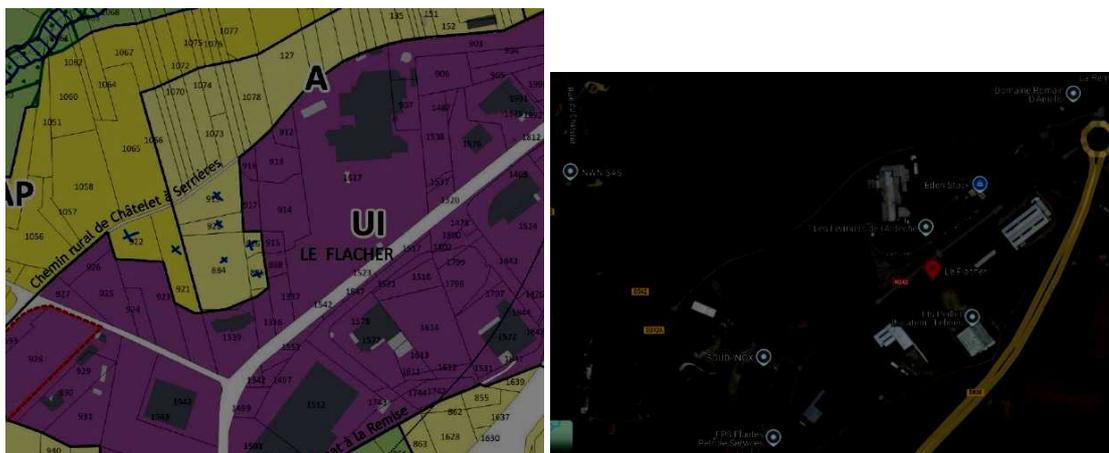
- La CA critique la zone 1AUB3 site de l'OAP « Guilhots/Vieron » qui génère une enclave agricole et (la phrase de la CA n'est pas claire...) « crée de la distance de sécurité aux riverains pour l'usage des phytosanitaires ». Elle demande sa modification.

Avis CE : favorable pour retravailler l'OAP avec la Chambre d'Agriculture (voir ci-dessus).

- Sur le secteur de la Combe du Vernat où certaines parcelles agricoles sont classées en pelouse sèche, la CA demande à ce que le règlement écrit soit compatible avec les activités agricoles.

Avis CE : le règlement est succinct sur les pelouses sèches, donc n'est pas de nature à limiter les activités agricoles. Voir sujets généraux sur les pelouses sèches qui devraient être reclassées en N.

- La CA remet en question la zone d'extension UI Le Flacher car elle consommerait des terres agricoles déclarées à la PAC et propose des emplacements moins impactants (espace boisé sur les parcelles D916, D919 à 922, D884 et 885).



Avis CE : la demande n'est pas claire. À noter que la plupart des parcelles de la zone UI sont propriété d'ARA.

- De même que sur d'autres communes la CA remet en cause le pastillage de zones A dans des secteurs Ap. Elle juge complexe le découpage de la zone Ap sur Pré nouveau / Terre Longue.

Avis CE : il semblerait que le découpage tienne compte d'éléments de paysage comme des petits étangs ou mares notamment. Voir sujets généraux sur les zones A et Ap.

4.3.10.3- Commune

- Demande l'autorisation de la toiture multipans sur les maisons de plain-pied pour des raisons architecturales et techniques.

Avis CE : le règlement sera le même pour toutes les communes d'ARA, ce point du règlement doit faire l'objet d'un consensus.

- Demande de réévaluation du coefficient de pleine terre à la baisse car 50% impose une construction en R + 1, entraîne l'impossibilité d'accueillir des PMR et des personnes âgées et augmente le coût de la construction.

Avis CE : ce coefficient paraît propre à permettre des habitations de plain-pied même sur des petites parcelles, et il limite l'imperméabilisation des sols.

- Demande à modifier le calendrier prévisionnel des OAP :
 - o OAP « Vaudinet » et « Vieron/Guilhots » : 1 à 5 ans
 - o OAP « Les Grands prés » : 6 à 10 ans
 - o OAP « Chemin de la Roche » : 11 à 15 ans

Avis CE : pour les deux dernières, la demande correspond à l'échéancier du PLUiH. Pour les OAP « Vaudinet » et « Vieron/Guilhots ». Par ailleurs les échéanciers n'ont qu'une valeur indicative et sont fonction de l'avancement des projets, la CE n'est pas opposée à une nouvelle planification.

- Demande de reclassement de la parcelle C1327 en A (actuellement en N), entreprise au régime agricole.



Avis CE : favorable au changement.

- Demande à réétudier l'OAP « Vieron/Guilhots » afin d'avoir une mixité des implantations en lots individuels isolés/groupés sans changer la densité.

Avis CE : la densité doit respecter le PADD – Voir commentaire ci-dessus sur le déplacement de l'OAP.

- Demande de préciser une hauteur maximale de 10 m à l'égoût du bâti des parcelles D1593 et D928 sur la zone du Flacher en UI et objet de l'OAP (afin d'orienter sur l'implantation d'artisans).

Avis CE : la hauteur maximale étant 15 m en zone UI, le règlement est commun aux communes d'ARA.

- Demande de réétudier le zonage des parcelles :
 - o D1171 pour un reclassement partiel en UC1.



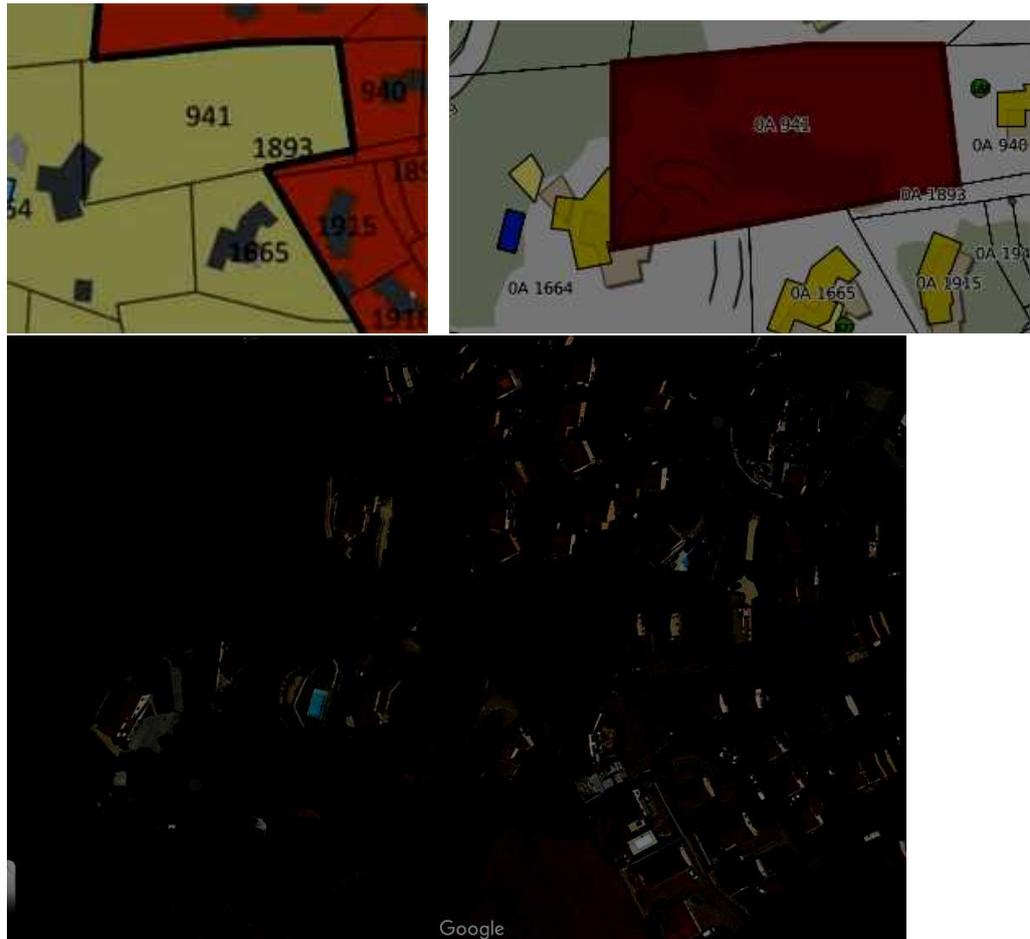
Avis CE : cette parcelle de 8340 m² avec un bâti de 417 m² est déjà partiellement en UC1, le maintien du reste de la parcelle en zone A est justifié. La consommation d'ENAF doit être limitée pour respecter la loi Climat et Résilience et les exigences du ZAN.

- o D1883 de 619 m² en UC1 (division parcellaire accordée et en cours).



Avis CE : le reclassement pourra se faire lors de l'évolution du PLUiH et après l'achèvement du projet.

- o A941 de 3700 m² avec un bâti de 55 m² en UC1 (division parcellaire accordée et en cours).



Avis CE : le reclassement pourra se faire lors de l'évolution du PLUiH et après l'achèvement du projet.

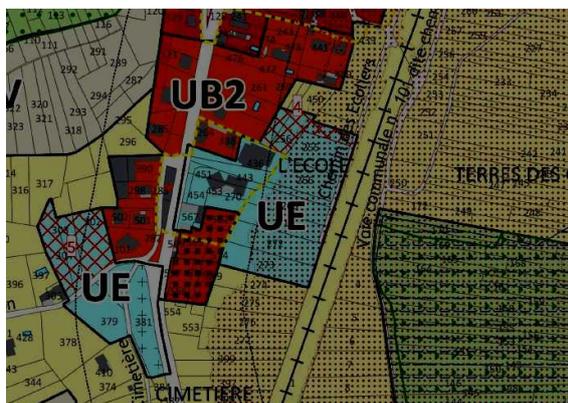
- Demande à ajouter la teinte de façades « blanc cassé » dans le règlement car celle-ci est fréquemment utilisée dans les constructions nouvelles.

Avis CE : il y a un nuancier, le règlement écrit s'applique sur toutes les communes d'ARA.

4.3.11- Limony

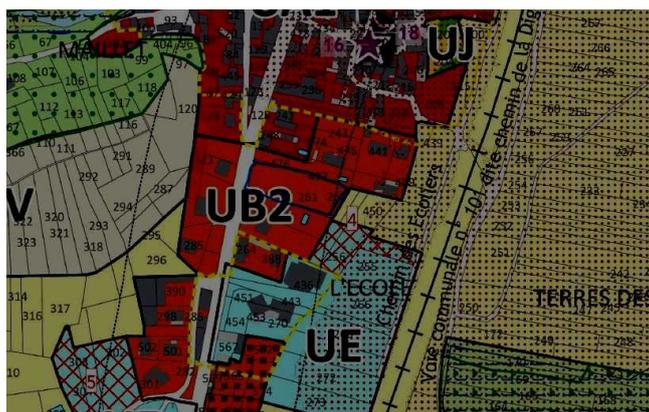
4.3.11.1- SCoT

- Le SCoT émet une réserve sur la zone UE au sud (école) de 0,56 ha, jugée trop importante sans justification, à justifier ou à réduire.



Avis CE : la zone UE est grande, il y a dessus l'ER n°4, « équipement public et parking ». La commune prévoit l'aménagement d'un terrain de sports, il ne devra pas y avoir de vestiaires ni d'autre construction sur la zone inondable. L'ER4 est partiellement en zone inondable, ce qui a été signalé par l'État ; le parking doit rester hors zone inondable, l'accès depuis le chemin des écoliers pouvant rester en zone inondable.

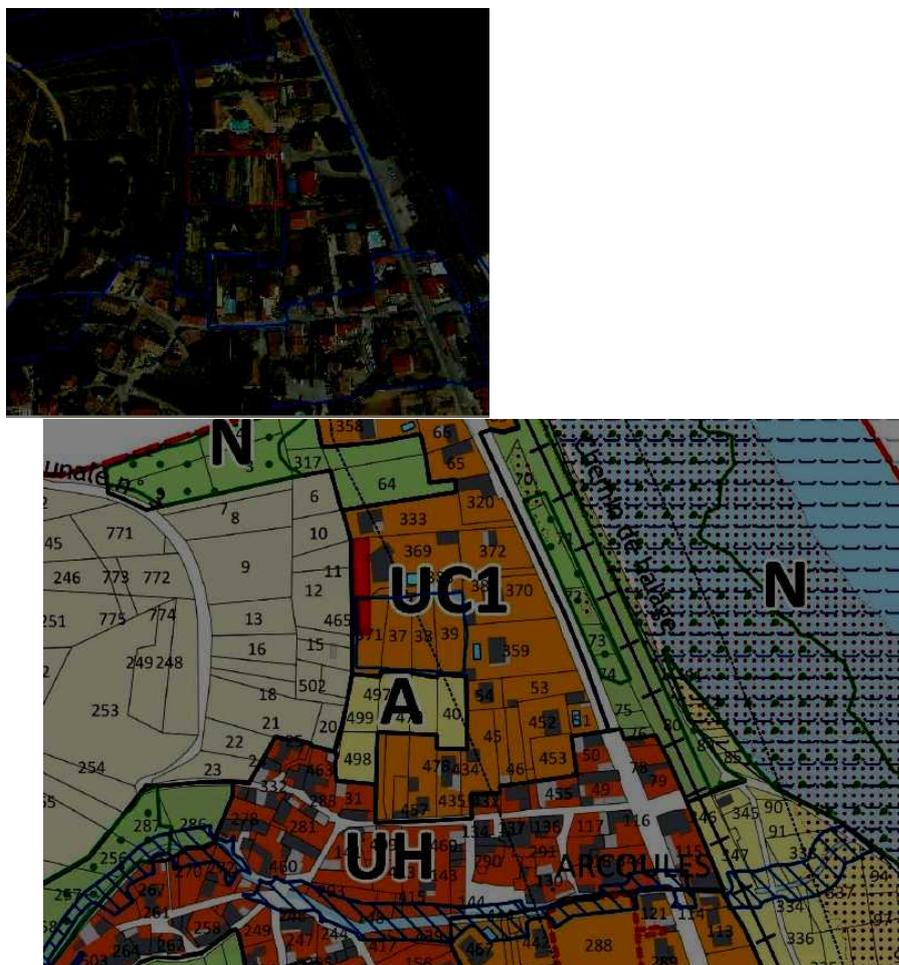
- Il est proposé une petite OAP sur la parcelle AE261 de 1832 m² qui se trouve proche du centre et des équipements.



Avis CE : La zone est trop restreinte pour prévoir une OAP.

- Le SCoT émet une autre réserve sur l'extension de 0,23 ha sur les parcelles AC371, 37, 38 et 39, situées au-dessus des parcelles AC40, 479 à 481, 497, 498 classées en A : risque de contentieux. Il est préconisé soit de basculer en A les parcelles au

nord, soit de passer l'ensemble en UC1 avec une OAP densité, en aménageant un accès sur les parcelles situées au sud.



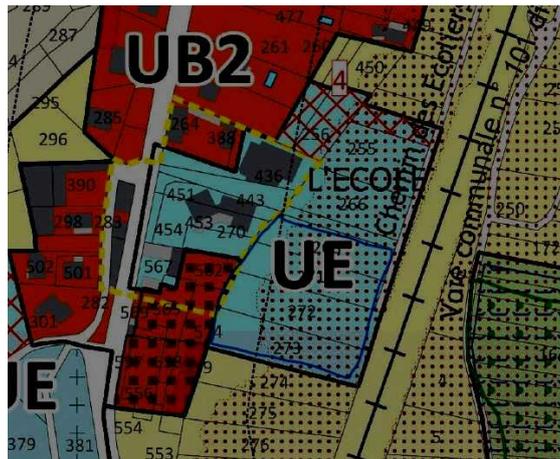
Avis de la CE : les parcelles situées au nord semblent être cultivées en maraîchage, celles du sud en prairies. Il est cohérent de laisser l'ensemble en A, sauf si une OAP est vraiment justifiée (et dans l'hypothèse où une petite OAP serait créée sur la parcelle AE261).

4.3.11.2- État

- L'emplacement n°4 et le secteur UE sur lequel est placé l'ER sont pour partie dans l'emprise de la zone inondable et en zone rouge du PPRi, où l'occupation des sols prévue par cet ER n'est pas autorisée. Selon l'État, cette zone d'équipements est à requestionner.

4.3.11.3- Chambre d'agriculture

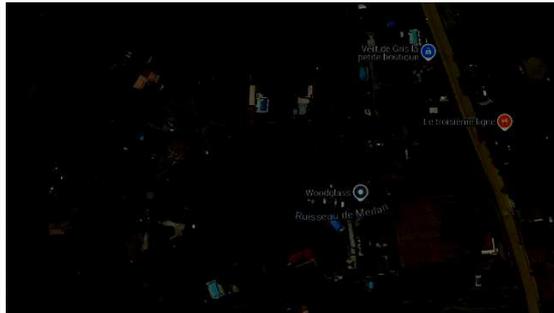
- La CA demande à ce que les parcelles AE268, 671 (erreur ? 271 ?), 272, 273 dans la zone d'extension du secteur UE « de l'école » soient reclassées en A car ce sont des parcelles irriguées et cultivées.



Avis CE : La CE est favorable au maintien du stade, sans suppression d'une partie de l'ER4.

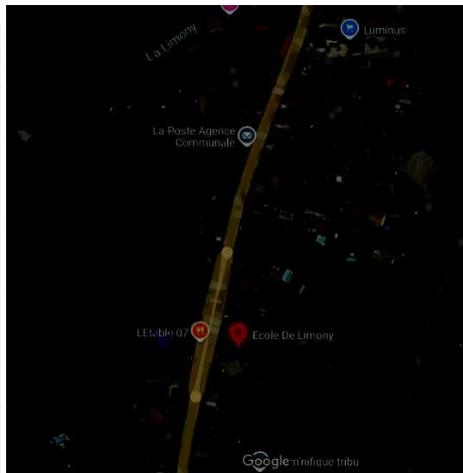
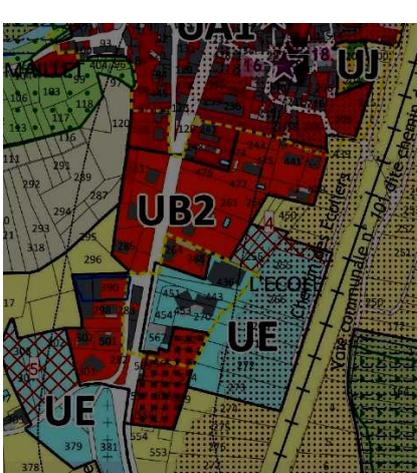
4.3.11.4- Commune

- Demande de création d'une centralité au hameau d'Arcoules déjà pourvu de commerces avec une extension possible.



Avis CE : une zone UA ne semble pas justifiée.

- Demande d'étendre la centralité du bourg aux parcelles AE389 et 390.



Avis CE : ces parcelles sont bien dans l'enveloppe des « secteurs urbains à densifier dans la continuité des secteurs centraux ». Le classement est adapté.

- Demande à considérer les parcelles AC353-354-159 comme des dents creuses et non comme des divisions parcellaires.



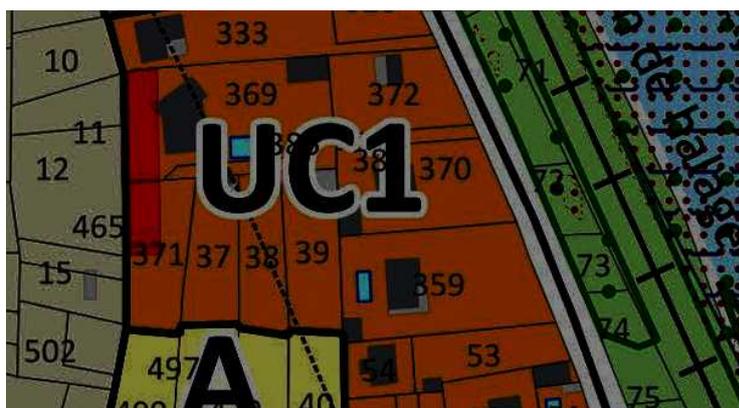
Avis CE : ces petites parcelles sont en UH, elles peuvent être construites.

- Demande à placer les parcelles AD741 et AC202 en ER pour aménagement de sécurité.



Avis CE : ces parcelles, de respectivement 120 m² et 405 m², sont en zone naturelle. Un emplacement réservé implique une réduction de l'EPP, et un accord des services de l'État.

- Demande à retirer des franges urbaines au droit des parcelles AC369 et 371.



Avis CE : les franges urbaines ménagent des espaces de transition entre l'espace agricole et résidentiel, de façon à éviter les potentielles gênes dues par exemple à l'utilisation de produits phytosanitaires. La frange dont il est question a donc toute sa place ici.

- Demande d'ajout d'une OAP de renouvellement urbain ou périmètre d'attente de projet global sur les parcelles AE133-134-140-173.



Avis CE : ces parcelles (pour un total d'environ 1000 m²) sont en zone UA1, secteur urbain central, et soumises au risque d'inondation. Une convention tripartite a été signée pour une opération de renouvellement urbain, qui sera actée par l'OAP demandée.

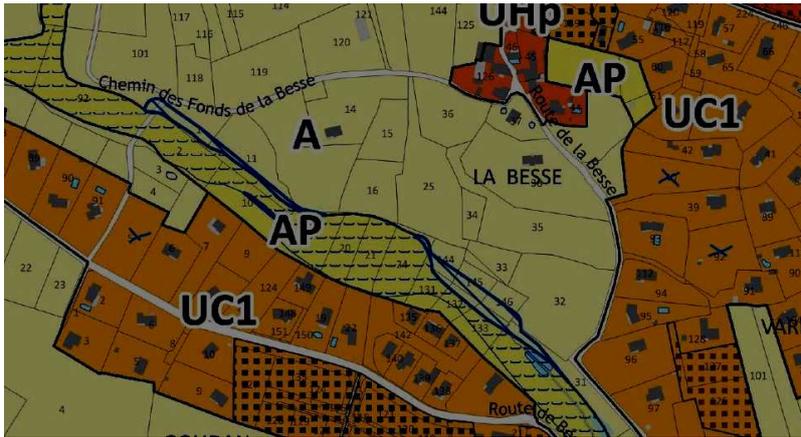
4.3.12-Monestier

Aucune remarque.

4.3.13- Peaugres

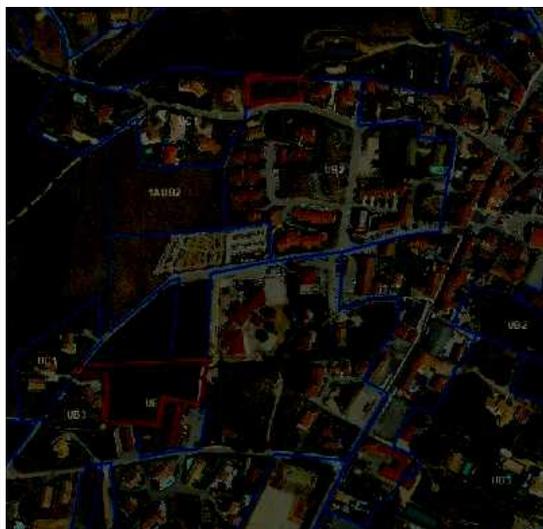
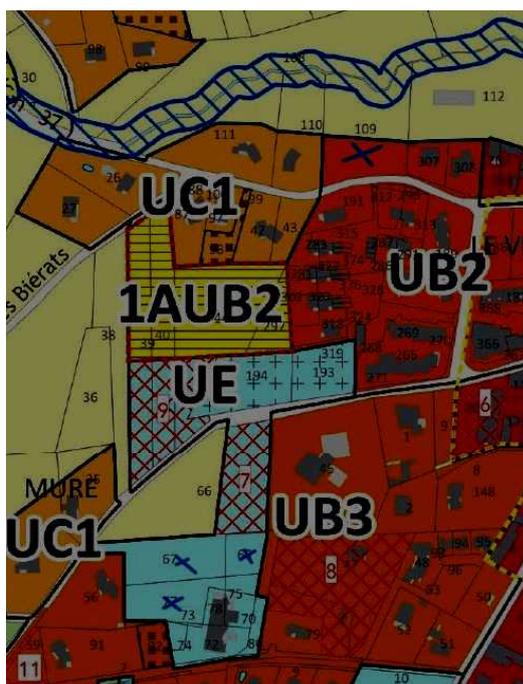
4.3.13.1- SCoT

- Recommandation d'OAP densité sur les parcelles AB40 (2903 m²), AB92 (3007 m²) à l'est, et sur la parcelle 5 (et non 9, 2540 m²) à l'ouest.



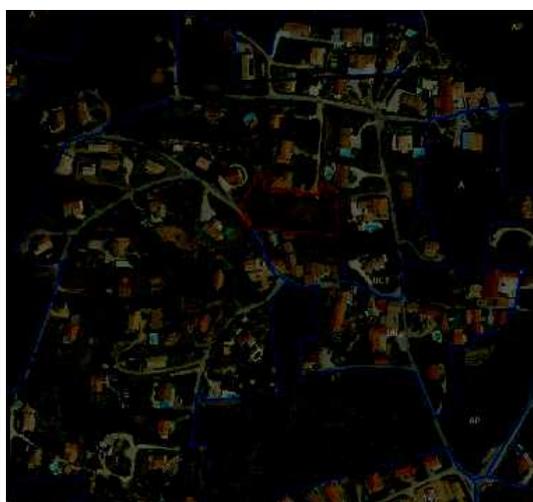
Avis CE : avis favorable compte tenu de la surface et du positionnement de ces parcelles.

- Demande à déclasser le sud de la parcelle AB109 qui est une entrée de terrain agricole. La zone UE sur les parcelles BA 65-67-77 est jugée trop grande vis-à-vis du projet d'agrandissement de la Maison médicale.



Avis CE : Le sud de la parcelle AB109 doit rester en 1AUB2. Les trois parcelles BA65-67-77 peuvent rester en UE.

- Recommandation d'une OAP densité sur la parcelle AK98 de 3180 m².



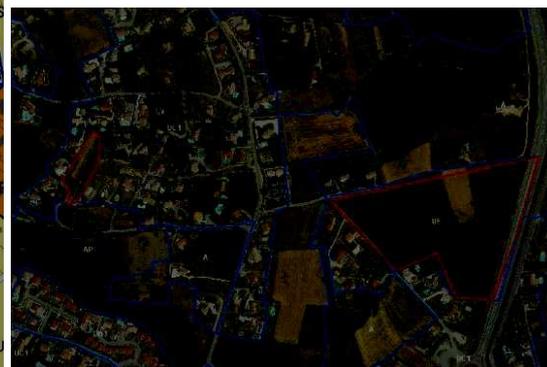
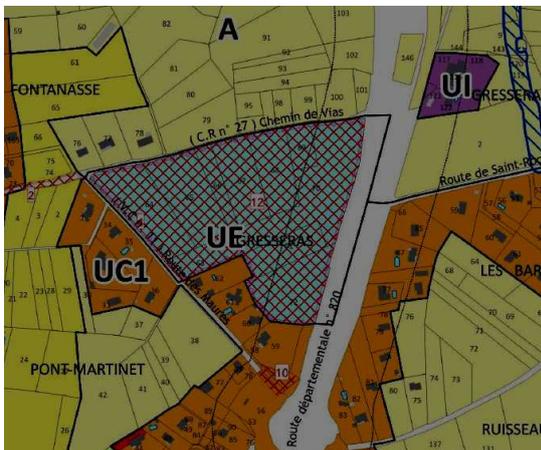
Avis CE : avis conforme.

- Demande de passage de la parcelle AY21, vide et en extension urbaine, en zone A. Un projet est en cours sur la parcelle AY22 au sud mais n'est pas encore construit.



Avis CE : compte tenu du projet existant sur la parcelle AY22, il semble cohérent de laisser la parcelle AY21 en UC1 voire avec une OAP densité. Mais si les travaux sur la parcelle AY22 n'ont pas commencé, le reclassement des deux parcelles en A serait cohérent.

- Le SCoT émet une réserve sur la surface de l'UE sur Gresseras (parcelles AD63 à 72) (4,8 ha), sur lequel est prévu l'ER 12, aménagement d'un stade. La réserve foncière est jugée trop grande et le lieu pas forcément adapté pour un équipement (éloigné du centre bourg). Une justification est demandée ou un classement en 2AU.



La CE n'est pas favorable à une diminution de la surface qui est cohérente pour ce type d'équipement. Le projet n'étant pas abouti, un classement 1AUE avec OAP comme demande l'État serait adapté. Un travail au cas par cas sur l'adaptation des zones UE aux besoins (avec déploiement de la séquence ERC) sera fait avant l'approbation du PLUiH sur plusieurs communes dont Peaugres.

- Une OAP densité serait intéressante sur les parcelles AE192-196-197-198-202 (0,4 ha).



Avis CE : avis conforme, pourquoi ne pas inclure les parcelles AE201 (98 m²), 205 (187 m²) et 63 (210 m²).

4.3.13.2- État

- L'État demande à ce que sur le Stecal NS17 (site d'extension du safari de Peaugres, 9321 m²) soient précisées les conditions d'implantation des tipis et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, ainsi que les raccordements aux réseaux publics. Il est demandé de rechercher une réduction en surface du projet et un regroupement des hébergements. C'est également une demande de la CDPENAF qui préconise une OAP pour la localisation des hébergements.

Avis CE : avis conforme.

- Le projet de stade de foot a été classé en zone UE, le projet n'étant pas défini un classement en AUE est à privilégier selon l'État, avec une OAP.

Avis CE : avis conforme.

- L'ensemble des équipements de la commune prévus dans le PLUiH représente 6,5 ha. L'État demande à ce que soit menée une réflexion d'ensemble notamment par rapport au secteur d'extension de la salle des fêtes (1 ha) pour optimiser le foncier. Certains secteurs devront être supprimés ou réduits, avec classement en 2AUE tant que les besoins ne seront pas identifiés et justifiés.

Avis CE : c'est une remarque faite par plusieurs PPA, nous préconisons un classement en 2AUE pour toutes les zones d'équipement, sauf pour le projet de stade en 1AUE.

4.3.13.3- Chambre d'agriculture

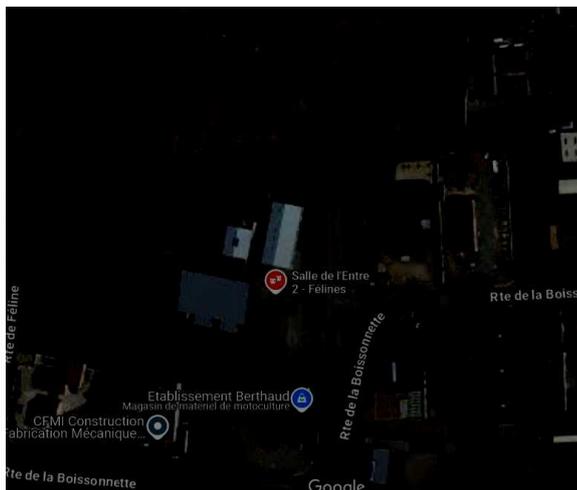
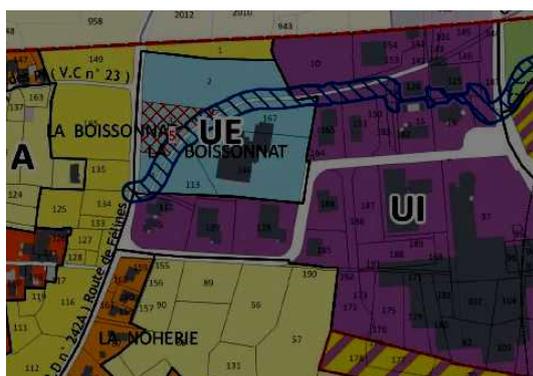
- La CA demande à ce que soient réduites les zones Ap sur la commune pour ne pas compromettre les activités agricoles.

Avis CE : ce thème est discuté dans les sujets généraux.

- Sur le futur stade de Peaugres la CA se positionne défavorablement au projet et demande à le reconsidérer, si une alternative à sa localisation n'est pas possible, elle souhaite que sa superficie soit réduite et que la zone UE soit déplacée dans un secteur moins impactant pour l'activité agricole.

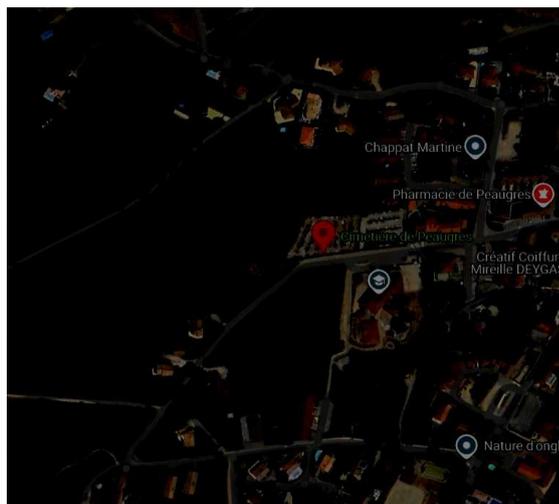
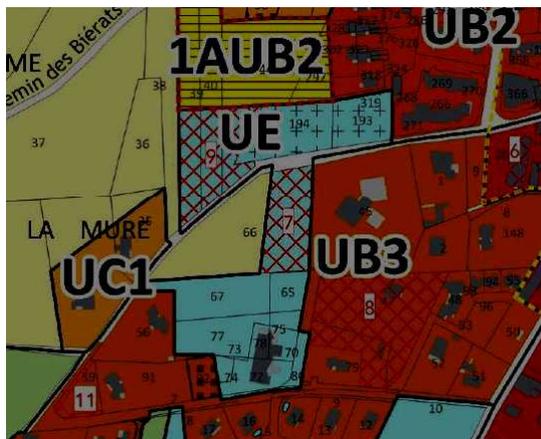
Avis CE : voir ci-dessus.

- La CA demande à ce que soit supprimée l'ER5 sur l'UE définie autour de la salle de l'Entre deux, zone destinée à l'extension de cet équipement ou à la construction d'un nouvel équipement (cf « Justification des choix »).



Avis CE : il n'y a pas de projet défini pour l'instant, le prélèvement sur les prairies cultivées est important, cela peut être considéré comme de la rétention foncière. La salle de l'Entre-deux existe néanmoins, un classement en 2AUE est recommandé en attente du projet.

- La CA demande également le retrait de l'ER7 (parking de l'école et du cimetière) sur la parcelle BA66 car il génère un reliquat agricole qui sera difficile à travailler.



Avis CE : l'ER7 est défini sur une zone dont la vocation agricole semble faible et en bordure de zone d'équipement public. Voir ci-dessus.

4.3.13.4- Commune

- Demande de simplification du PLUiH.

Avis CE : la demande est trop vague et n'indique pas les points qui doivent être simplifiés.

- Demande d'apport de clarification sur certaines zones et tracés arbitraires :
 - o Dossiers acceptés et non pris en compte dans le zonage

Avis CE : le reclassement pourra être fait après la construction et lors de l'évolution du PLUiH, si les dossiers sont acceptés la construction pourra se faire.

- o Limites entre zones agricoles et constructibles à approfondir.

Avis CE : demande trop vague et non ciblée.

- o Demande d'explication de la suppression de la zone NH remplacée par A ou N, et sur les différences entre A et N au niveau des aménagements et des extensions, même question pour UC2.

Avis CE : les extensions sont possibles dans les zones A et N, la zone UC2 est une zone urbaine à l'évolution limitée à l'existant, dans lesquelles les constructions sont interdites mais les extensions possibles. Se référer au règlement écrit pour plus de détails.

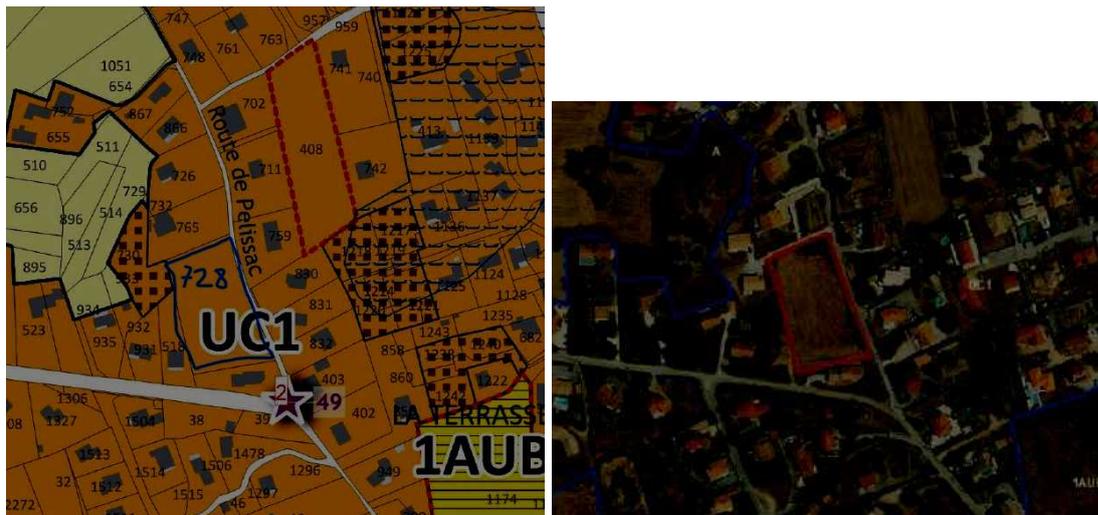
- Demande de meilleure définition (voire compléments) des emplacements réservés notamment à proximité de l'école publique et du cimetière.

Avis CE : c'est la commune qui a demandé ces emplacements réservés.

4.3.14- Quintenas

4.3.14.1- SCoT

- Le SCoT propose une OAP densité sur la parcelle A728 de 4069 m².



Avis CE : effectivement une OAP permettrait de cadrer l'urbanisation de cette grande parcelle dans un secteur en développement.

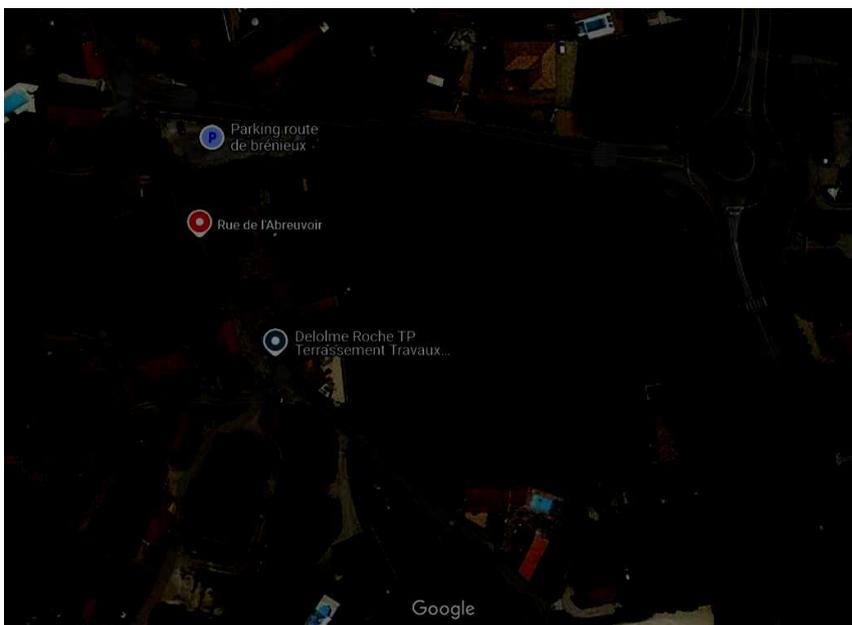
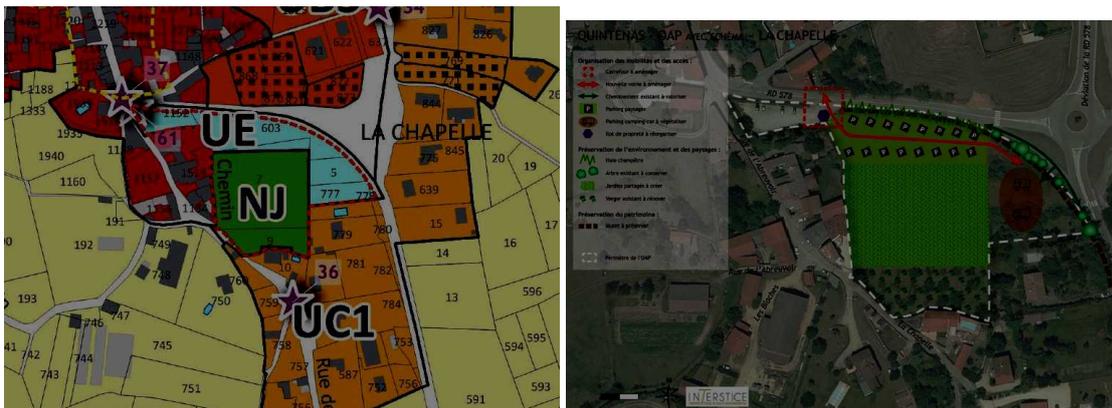
- Proposition d'OAP sur les parcelles B1414 et 1416.



Avis CE : avis conforme

Avis CE : la zone 1AUI sera construite une fois que les terrains au sud de la zone UI seront occupés. Dans l'attente, ces terrains peuvent être cultivés.

- La CA interroge également l'OAP « La Chapelle » avec une zone UE d'environ 4000 m² pour du parking et 5500 m² pour un jardin partagé, avec un prélèvement de 7100 m² d'espace agricole cultivé et déclaré à la PAC. Selon la CA, le maintien de cet espace en A permettrait de plus de maintenir une distance avec l'exploitation agricole en élevage bovin adjacente.



Avis CE : cette zone classée en NJ et UE est présentée comme un « projet d'espace public permettant de répondre aux besoins des habitants du bourg notamment en termes de parking », il inclura une aire de camping-cars. L'OAP mentionne l'utilisation de matériaux perméables pour le

parking et une insertion paysagère. L'idée des jardins partagés est intéressante, on est toujours dans une forme d'agriculture.

4.3.14.4- Commune

La commune de Quintenas fait un grand nombre d'observations notamment sur le zonage et les OAP.

- Demande sur des granges situées en zones naturelles ou agricoles, non signalées : Les Blaches D478 – Tartaras D76,77,78 – B1026 partie nord.

Avis CE : les fermes des agriculteurs et leurs granges sont bien positionnés en zone A mais ne sont pas pastillées dans le PLUiH.

- Demande de vérification sur les parcelles C688-691, fléchage du bâtiment d'habitation en non des granges.



Avis CE : l'étoile représente un changement de destination. Si le bâtiment sous l'étoile n'est pas concerné par un changement de destination le signalement doit être fait à ARA.

- Demande de ne pas retenir l'étoile de droite sur la parcelle A907, il s'agit de petits cabanons.



Avis CE : ce point doit être vérifié avec ARA.

- Demande d'ajout de bâtiments patrimoniaux :
 - o Château de Brézenaud, parcelles A287-288

- o Maison forte du Pontet, parcelle D1040
- o Château de la Grangette, parcelle B643
- o Maison forte de l'Hotoire, parcelle C177
- o Maison-forte de Font-Blanche, parcelle D1791

Avis CE : si ce sont des éléments du patrimoine au sens de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ils doivent être inclus au PLUiH.

- Demande de correction sur l'OAP « La Terrasse », parcelles A287-288, 2 ha, partie sud (21 logements, en cours d'aménagement) à court terme 1 à 5 ans, partie centre en espace vert, partie nord (24 logements) à moyen terme 6 à 10 ans. La commune trouve les chiffres contradictoires entre la description de l'OAP dans le document « OAP sectorielles » et dans la « Justification des choix » (21 logements pour la partie sud et 31, respectivement dans les deux documents). Une rectification doit être faite sur les travaux Grand-rue et rue de l'Abreuvoir (travaux sur les eaux claires et non sur la station d'épuration).



2.5.1. OAP AVEC SCHÉMA « LA TERRASSE »

Constat

Le tènement a une surface de l'ordre de 2 ha. Il est situé à proximité du centre bourg entre la route de l'Heaume et la RD 578. La partie sud est une terre agricole ; la partie nord une ancienne terre agricole enrichie.
 Un permis d'aménager a été autorisé sur la partie sud de l'OAP. Il prévoit 31 logements au total sur environ 1 ha : 16 lots pour des maisons individuelles et un macro-lot de 15 logements pour des logements plus compacts.
 Dans la partie centrale, une grande bâtisse est implantée dans son parc. Le tènement est très arboré et cette végétation crée un cœur vert intéressant à préserver. Au nord, un terrain d'environ 1 ha sera urbanisé.

Objectifs

- Renforcer le centre bourg par l'aménagement d'un secteur à vocation de logements diversifiés.
- Permettre une densification résidentielle de l'espace disponible, en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
- Proposer des formes bâties en harmonie avec le contexte environnant en faisant varier la densité.
- Bien connecter cette opération au reste de la commune notamment pour les modes doux.

Programmation habitat

Création de 45 nouveaux logements (logements individuels groupés ou intermédiaires). La production de 11 logements locatifs sociaux est attendue soit 20% du programme.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
 - ✓ Opération se partageant en deux secteurs connectés par un espace vert.
 - ✓ La partie sud est en cours d'aménagement (21 logements).
 - ✓ La partie centrale (2 000 m²) sera dédiée à un espace vert.
 - ✓ La partie nord (8 800 m²) sera aménagée pour 24 logements.
 - ✓ Pour mixer l'habitat, et en particulier créer des petits logements dont la commune a besoin (personnes isolées, familles monoparentales,...), un programme de deux bâtiments de type intermédiaire peut être proposé sur la partie nord (au minimum 24 logements en R+2).

- ✓ Les garages seront aménagés en sous-sol sous les bâtiments utilisant la déclivité naturelle du terrain ; ceci permettra de dégager un maximum d'espaces vert de pleine terre et de surfaces non imperméabilisées.
- ✓ Tous les logements devront disposer d'un espace extérieur généreux (jardins ou terrasse, représentant environ 1/3 de la surface des logements). Les espaces extérieurs seront végétalisés. Un espace collectif partagé sera prévu.
- ✓ L'organisation des constructions devra démontrer une bonne gestion des vis-à-vis, afin que l'intimité de chaque logement soit respectée.
- ✓ Les constructions devront se répondre par une diversité architecturale tout en utilisant un vocabulaire commun.
- -Accès, déplacement et stationnement
 - ✓ Les opérations de logements seront desservies depuis la rue de l'Heaume : deux accès pour la partie sud et un accès unique pour la partie nord.
 - ✓ Un passage piétonnier permettant de déboucher sur la RD578 doit être créé. Il permettra un accès facilité aux équipements, arrêt de bus...
 - ✓ Une liaison piétonne entre les deux opérations via l'espace vert central sera prévu afin d'offrir un débouché piétonnier sur la RD 578 à l'opération au nord
 - ✓ Des stationnements « visiteurs » (4/5 places) doivent être prévus au sein de l'opération nord. Ils seront intégrés de manière discrète de préférence à l'entrée du site et aménagés avec des revêtements non perméables et plantés.
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
 - ✓ Dans la partie centrale, les grands conifères devraient être conservés
 - ✓ Dans l'opération de la partie nord, la limite nord fera l'objet d'un traitement qualitatif. La petite chénaie au sud sera conservée.
- Équipements / réseaux
 - ✓ Une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération doit être prévue par un système alternatif au « tout tuyau » tels que des noues paysagères et des espaces paysagers de rétention et d'infiltration des eaux.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur chaque secteur de l'OAP et à condition des travaux de mise aux normes de la station d'épuration

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans
Partie sud	Partie nord	

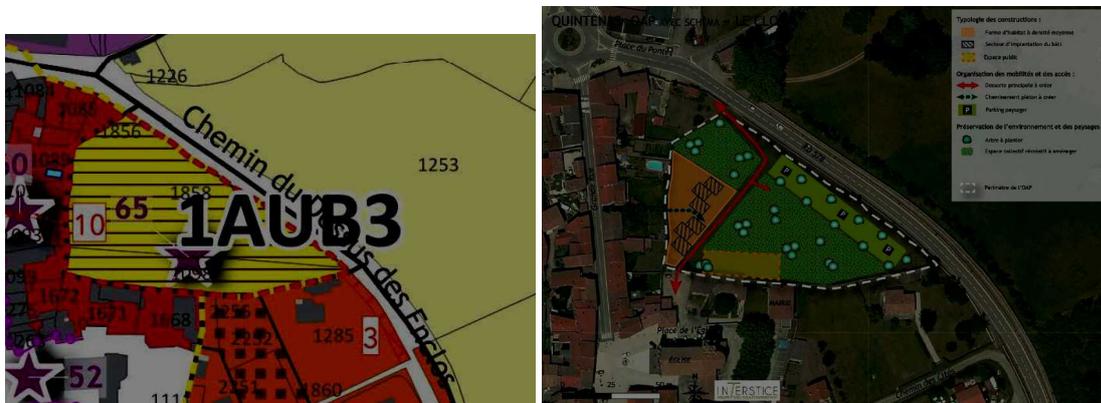
Avis CE : il y a effectivement une contradiction entre les différents documents, à clarifier : selon la commune, les chiffres présentés dans les principes d'aménagement sont les bons. L'incohérence doit être rectifiée. Le descriptif de l'OAP indique 45 logements, 21 en partie sud et 24 en partie nord.

- Sur l'OAP patrimoniale « Chemin des Cités », parcelles D1628-1629-1126 sur 2103 m², à visée de protection du caractère patrimonial du secteur sans création de logements, la commune signale que l'aménagement d'un espace vert ne concerne pas le terrain à l'ouest du chemin (parcelle D1126) mais le terrain à l'est du chemin (parcelles D1628-1629).



Avis CE : c'est un point à clarifier avec ARA et à modifier si nécessaire sur le schéma de l'OAP.

- Sur l'OAP « Le Petit Clos », parcelles D1098-1858, 75322 m2, réalisation à court terme 1 à 5 ans, la commune signale qu'il ne faut pas mettre de flèche en sortie sur la RD578, qu'il manque l'emplacement réservé pour la sortie du terrain en direction du Chemin des Cités, et interroge les principes d'aménagement sur la densité de 60 logements / ha.



Avis CE : il faut préciser les conditions d'accès à l'OAP qui sont contradictoires selon les documents : le schéma suggère une sortie sans interférence avec la RD578 tandis que le texte indique « une voirie à sens unique permet d'accéder au site depuis la RD578 ». Le département ne s'est pas exprimé sur le sujet, ce qui devrait être le cas si l'accès se fait depuis la RD. L'ER3 «voie de desserte de l'opération petit Clos » permet d'ailleurs un second accès au site en complément de l'accès depuis la place de l'Église, non représenté sur le schéma. Le schéma et le texte doivent être corrigés pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur les deux accès.

Pour ce qui est de l'aménagement, il est bien prévu une densité de 60 logements / ha avec une typologie proche de celle des maisons de village, de type groupé/accolé en R+1.

- Demande de suppression de l'ER9 « Pontet-covoiturage » sur la parcelle D1169 car il n'est pas exploitable comme souhaité.

Avis CE : l'ER9 est définie dans le règlement comme « Plantation d'arbres à haute tige » et elle se trouve sur la parcelle A1169, près de la zone UI du Pontet. La commune avait le projet de réaliser un parking de covoiturage ombragé par des arbres à haute tige, ce projet n'est finalement pas réalisable et l'ER9 n'a plus lieu d'être.

- À Brézenaud – cœur de hameau, un zonage UHp est demandé.



Avis CE : le hameau est actuellement classé en UC2, secteur limité en développement du fait de l'insuffisance des réseaux. Le classement UH facilite les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant, l'indice p confère une valeur patrimoniale qui induit le respect du titre 4 des dispositions générales. La demande n'est pas justifiée, la CE préconise un maintien en UC2 compte tenu des constructions récentes et à venir.

- À Seytenas, parcelle B1171, il est demandé un passage en zone constructible pour cette parcelle et les parcelles attenantes à la B1170 (B1171, B1275 et 127).



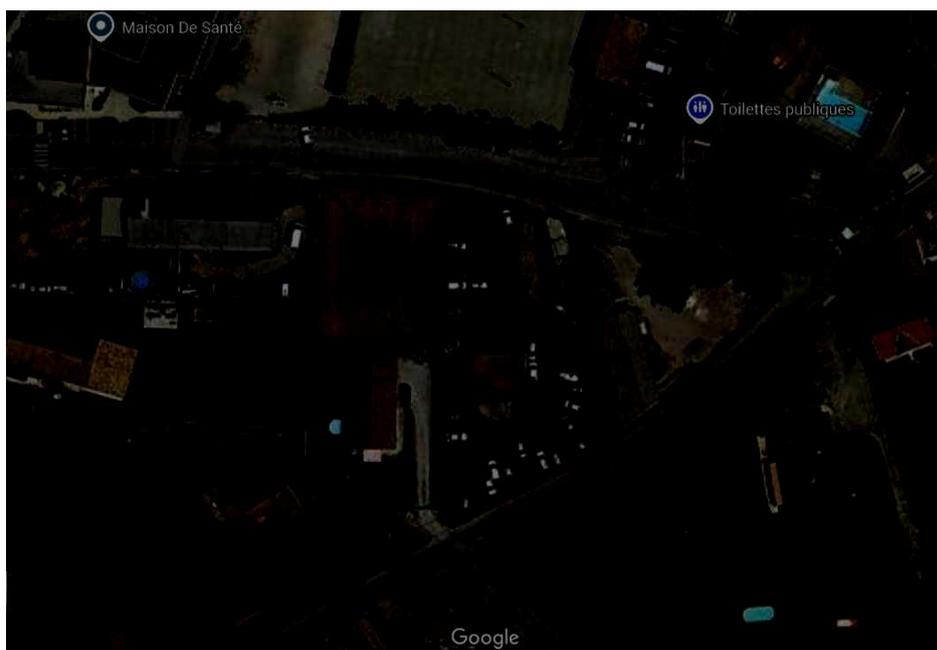
Avis CE : cela semble être une bonne mesure de protection du hameau, à noter qu'il y a une erreur sur les numéros des parcelles en question. Une solution technique doit être trouvée avec ARA pour la mise en place de cette « zone tampon » : par exemple mettre en place une OAP sur cette zone UI de façon à instaurer cet espace de protection du hameau (retrait de 15 m avec neutralisation de la parcelle C701.

- Au Petit Clos, parcelles D1098-1858 (OAP), le classement AUB3 est contraire aux souhaits de la commune et de l'ABF de créer une nouvelle rue de village similaire aux autres, il est demandé un classement permettant une hauteur de R+2.

Avis CE : le plan de l'OAP est compatible avec un bâti en R+2. Sur les zones classées 1AUB3 s'applique le règlement de la zone UB3, à savoir une hauteur de 7 m à l'égout du toit. Le règlement de la zone UB2 serait plus adapté puisqu'il permet jusqu'à 10 m

- Sur la route de St-Alban-d'Ay, parcelle D2077, un ER est demandé sur cette parcelle, ainsi qu'une extension de la zone UE aux parcelles D2077 et D125 (qui accueille les services techniques).





Avis CE : la demande de passage en UE est justifiée compte tenu de la présence des locaux des services techniques ; la commune devra spécifier l'objet de l'ER.

- Chemin des Cités, parcelle D1629, demande de déplacement de l'ER8 (espace public) sur la parcelle D1629 et non D1126. Demande d'un classement UJ sur la parcelle D1126.



Avis CE : avis favorable ; l'OAP est classée en UA1p et UB3, le classement en UJ pourrait unifier l'ensemble et correspond à la définition de l'OAP, à ajuster avec ARA.

- Route de St-Romain-d'Ay, parcelle D1881, demande de suppression du zonage « autorisation d'urbanisme accordé » car c'est un jardin.



Avis CE : Il faut supprimer les carrés noirs symbolisant une autorisation d'urbanisme sur la parcelle D1881, la parcelle classée en A est un jardin.
MO : classement en UJ.

- Route de St-Romain-d'Ay, parcelles D1702 à 1782, demande d'un recul de 15 m pour la continuité de la trame verte.



Avis CE : la demande concerne les 6 parcelles bordant la route de St-Romain-d'Ay. Elle doit correspondre à un caractère paysager remarquable avéré, car elle institue une bande non aedificandi contraignante (surtout pour la parcelle D1552).

- Barrouys, parcelle D1991, demande de suppression de l'ER6 car l'acquisition est déjà faite.

Avis CE : dont acte.

- Croix-Rouge, parcelles B1428 et B1432 : demande de correction du RG, parcelles déjà construites.

Avis CE : le cadastre et le règlement graphique ne sont pas à jour, on voit sur Google maps qu'une maison est déjà construite sur la parcelle D1432, si l'autorisation a été accordée sur la parcelle D1428 adjacente la construction pourra également se faire, le changement de zonage pourra intervenir lors de l'évolution du PLUiH.

- Sur le règlement : souhait de la commune de de conserver une hauteur maximale de 1,50 m pour les clôtures afin de préserver les perspectives paysagères (préconisation du CAUE).

Avis CE : la hauteur des clôtures est fixée p 70 du RE à 1,80 m (et 0,80 m pour les murs bahut) pour l'ensemble des communes d'ARA ; afin de préserver les percées visuelles en zone A et N elles seront constituées de grillages et/ou haies végétales.

- Sur le règlement : souhait de la commune de ne pas autoriser les menuiseries blanches (historiquement interdites dans le PLU de la commune) et interdites dans les périmètres ABF.

Avis CE : hors secteurs ABF, la couleur des menuiseries est contrôlée par l'article R111-7 du Code de l'urbanisme lors de l'instruction des PC.

- Sur le règlement : souhait de la commune de réétudier le cas particulier des tiny houses ou mobil-home dont les caractéristiques ne peuvent correspondre à celles des bâtis « en dur ».

Avis CE : la commission a plusieurs fois posé la question du traitement des demandes relatives à l'implantation de tiny houses sur des terrains constructibles, possible avec une DP si la surface est inférieure à 20 m². Ce point doit être traité dans le PLUiH et le règlement complété. Les tiny houses doivent être considérées comme des logements, pas les mobil-homes.

- Sur le règlement : souhait de la commune de renforcer la réglementation des zones UHp et dans le périmètre des bâtiments patrimoniaux, ou avis consultatif ABF.

Avis CE : la demande est vague, l'avis de l'ABF pourra toujours être sollicité si besoin.

- Sur le règlement : souhait de la commune de supprimer le bac acier en zone Uap et UHp.

Avis CE : cette demande est cohérente avec l'aspect patrimonial de ces zones ; un ajout à l'annexe du règlement écrit peut être envisagé.

- Sur le règlement : la commune note une contradiction entre l'interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur dans les Dispositions générales (p 31) et son autorisation en zone UC (chap. 5.5).

Avis CE : Ce thème est traité dans l'OAP Transition énergétique et climatique. Dans les faits l'isolation thermique par l'extérieur ne sera interdite que pour les bâtiments patrimoniaux étoilés.

4.3.15- Roiffieux.

4.3.15.2- ScoT

- Le SCOT recommande d'intégrer dans l'OAP « Frange est – chemin de la plaine » la parcelle AA84 de 2040 m² qui semble être le jardin de la maison sur la parcelle AA85, en permettant de traiter un projet séparément du reste de la zone 1AUB3.



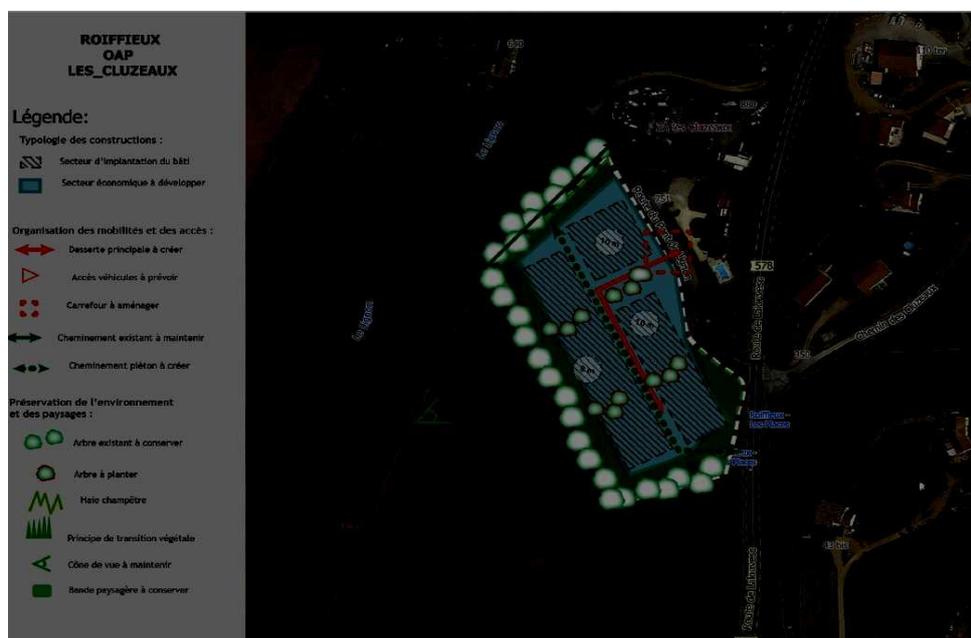
Avis CE : la parcelle doit rester en UB3.

- Recommandation de rétrozoner les parcelles AX93 et 129, considérées comme une extension linéaire du hameau.

Avis CE : les OAP sur les parcelles AH57 et 60 est adaptée. Un classement en UJ est préconisé. Cette zone fait partie des secteurs en UE qui seront retravaillés pour correspondre aux besoins identifiés.

4.3.15.2- État

- L'État conseille de réduire le secteur UE du domaine de l'ADAPEI, les secteurs correspondant au parc pouvant être classés zone naturelle si aucun projet n'est identifié.
- Sur l'OAP des Cluzeaux, l'État demande par ailleurs à ce que les pelouses qui sont en bande paysagère soient conservées, ainsi que les arbres, bosquets et haies présents sur les périphéries du site. Les prairies de fauche sont rattachées à l'habitat Natura 2000, susceptible d'accueillir une entomofaune et une avifaune patrimoniale.



Avis CE : l'OAP respecte ces contraintes.

4.3.15.3- Commune

- Demande d'identification en changement de destination pour le bâtiment principal situé sur la parcelle A220 dans le hameau de Lemps.



Avis CE : il y a sur la parcelle A220 (1100 m²) un bâti de 402 m². Pour son changement de destination en zone agricole un passage devant la commission CDPENAF sera nécessaire.

- Demande d'identification en changement de destination pour le bâtiment situé sur la parcelle AP30 rue du pont de la Bique.



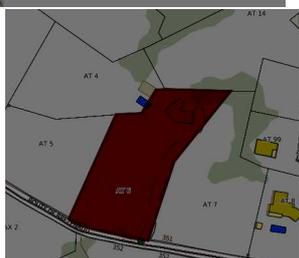
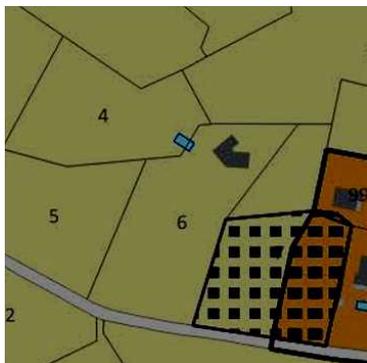
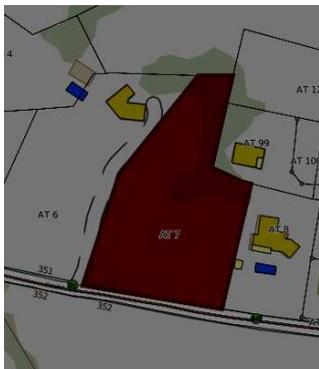
Avis CE : il y a sur la parcelle AP30 (3219 m²) un bâti de 168 m². Pour son changement de destination en zone agricole un passage devant la commission CDPENAF sera nécessaire.

- Une maison étant construite sur les parcelles AT97, 98, 100 et 102 un reclassement en zone UC1 est demandé.



Avis CE : l'ensemble de ces parcelles représente 1354 m², si une maison est en cours de construction un changement de zonage pourra intervenir lors de l'évolution du PLUiH.

- Demande d'élargissement de la zone UC1 à la parcelle AT7 (3 lots ont été récemment viabilisés et en vente et un permis accordé pour un garage au nord de la parcelle), d'inclure la maison de la parcelle AT6 et la piscine et le gîte/pool house de la parcelle AT4.



Avis CE : le règlement graphique indique une autorisation d'urbanisme accordée sur une partie de la parcelle AT7 de 5025 m². Les constructions pourront se faire sur ce secteur et le changement de zonage interviendra lors de l'évolution du PLUiH et si les travaux ont été réalisés.

- Demande d'exclure les parcelles AH48 et 95 de l'ER1 car seule la partie de la parcelle AH49 contenant la statue est concernée.



Avis CE : le règlement graphique doit être revu et l'ER1 réduit à la surface nécessaire à la création d'un parc.

- Demande de faisabilité au sein de la zone NJ (qui s'applique aux parcelles AH48, 95 et une partie de la 49) d'une dizaine de places de parking et d'une table d'orientation. Un changement de zonage est demandé si ce règlement est boquant pour le projet.

Avis CE : la zone NJ concerne les parcs et jardins, elle est adaptée dans le cadre de la création d'un parc. Les aires de stationnement y sont autorisées sous conditions, les places de parking seront réalisées de manière à étaler dans le temps l'écoulement des eaux pluviales.

- Demande à ce que les exigences soient renforcées en ce qui concerne la mutualisation et l'optimisation des places de stationnement dans les zones économiques et commerciales.

Avis CE : c'est également une demande des PPA, elle sera traitée dans les sujets généraux.

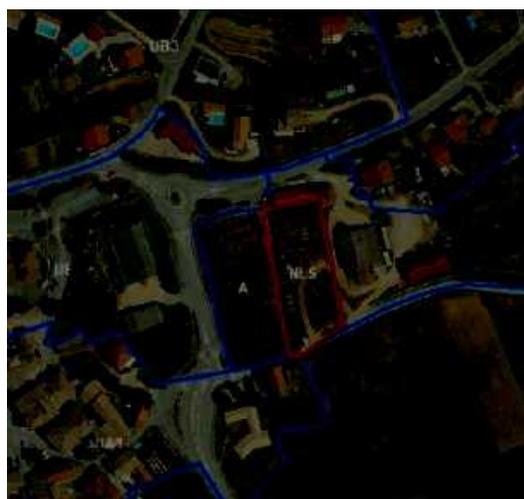
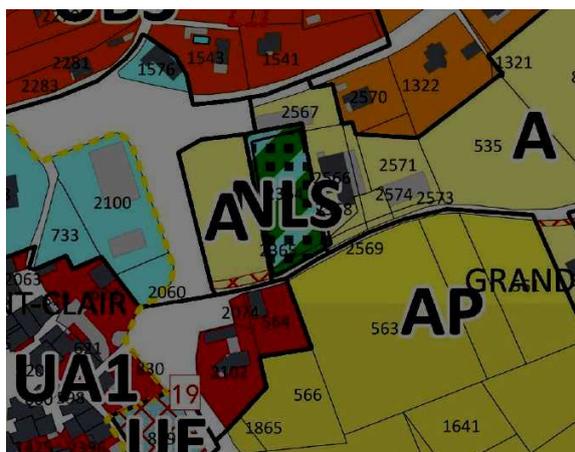
- Demande à ce que les exigences des pièces du PLUiH soient renforcées quant à la réutilisation des eaux grises dans les immeubles collectifs, les aménagements industriels et les zones commerciales.

Avis CE : on retrouve également cette demande dans les avis des PPA. Ce point sera abordé dans l'OAP «Transition énergétique et climatique ».

4.3.16- Saint-Clair

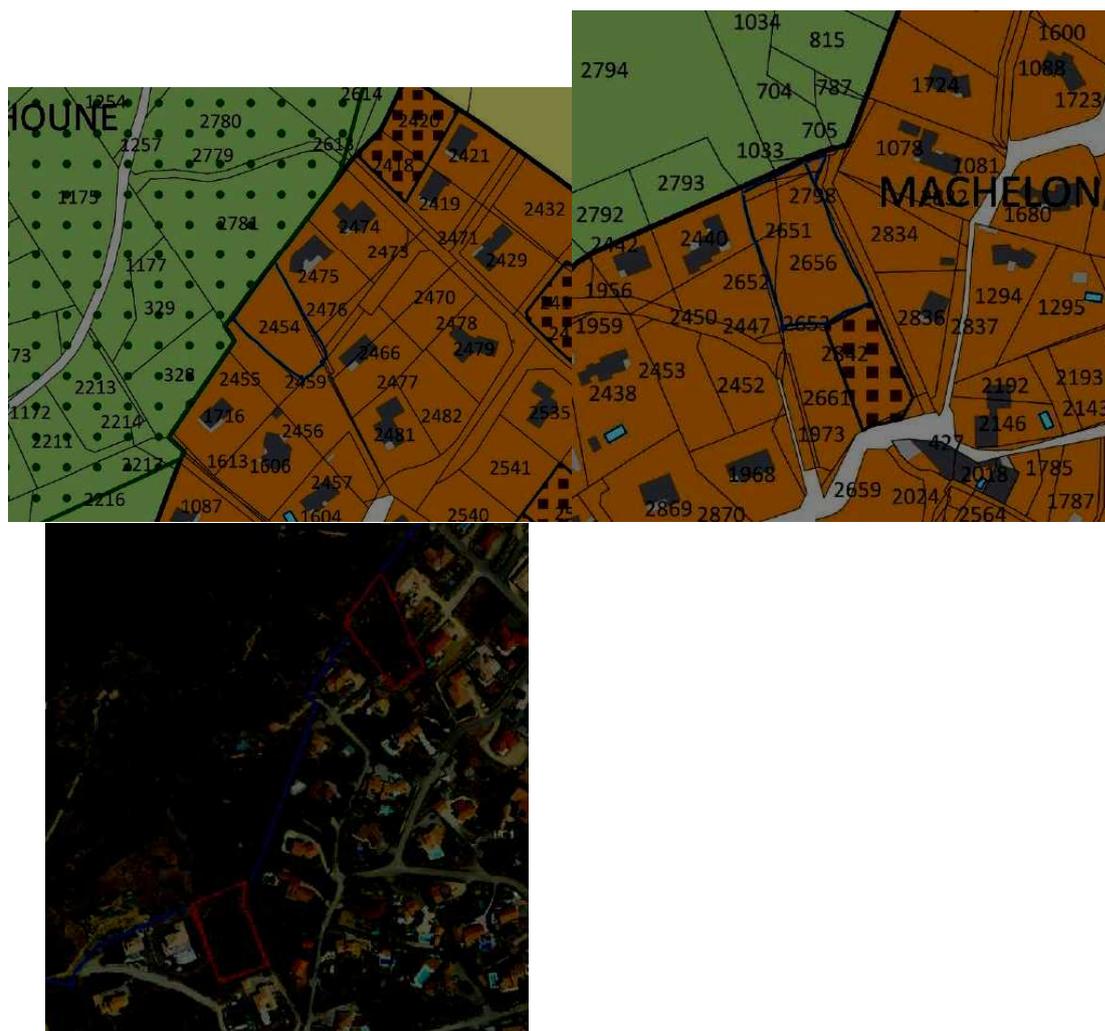
4.3.16.1- SCoT

- Le SCoT trouve peu pertinent d'accoler une zone de loisirs à une exploitation agricole.



Avis CE : Malgré l'avis défavorable de plusieurs PPA, le projet est déjà réalisé.

- Recommandation de « rétrozoner » les parcelles A2454 (1169 m2) et 2656 en N.



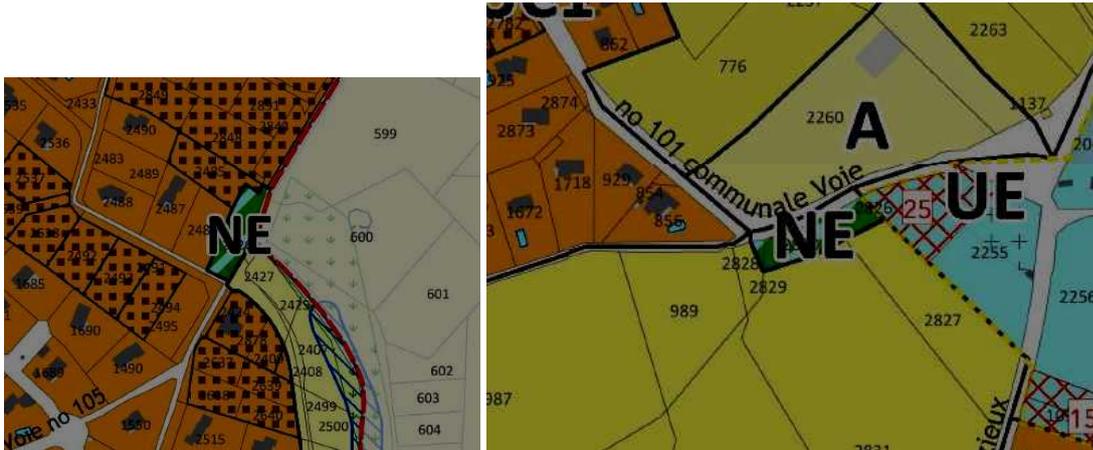
Avis CE : les parcelles A2454 et A2656 et voisines (le tracé de la photo aérienne inclut également d'autres petites parcelles) sont en lisière de zone naturelle (+ EPP pour la 2454) mais intégrées dans la zone UC1. Les sortir de la zone UC1 conduirait à une délimitation de zone hachée et peu compréhensible, compte tenu de la surface limitée de ces parcelles. La CE ne préconise pas de changement de zonage.

4.3.16.2 État

- L'État recommande de mieux retranscrire les objectifs du PADD, notamment en termes de production de logements sociaux, pour la commune de Saint-Clair, en mobilisant le potentiel foncier au sein de l'enveloppe existante, par des OAP ou des opérations de renouvellement urbain.

Avis CE : avis conforme.

- Il y a deux secteurs NE sur la commune, sur lesquels le règlement autorise sans condition «les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». L'État demande à ajouter que selon l'article L151-11 du Code de l'urbanisme « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière...et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». En fonction des projets, les secteurs NE pourraient être classés en UE.



Avis CE : la création d'emplacements réservés serait plus appropriée pour ces secteurs qui à priori sont destinés à être des parkings.

- Le projet de city-stade en secteur NLS est en continuité d'un bâtiment d'élevage pour lequel le principe de réciprocité s'applique ; le maintien du caractère agricole de la zone n'est pas respecté, le volet sécurité n'est pas abordé. L'État demande à la commune de rechercher un emplacement alternatif, éventuellement sur le site de l'ER15.

Avis CE : le projet a été réalisé par la commune malgré cette recommandation.

4.3.16.3 Chambre d'agriculture

- Comme le SCoT et l'État, la CA remet en question l'implantation de la zone NLS le long d'une exploitation agricole, à plusieurs titres : périmètre de réciprocité d'au moins 50 m non respecté, sécurité vis-à-vis des engins agricoles, zonage en contradiction avec les points 15 et 30 du PADD. Elle demande que la zone NLS soit retirée de cet emplacement.

Avis CE voir ci-dessus.

- La CA demande que soit retirée la destination « Création d'une aire de garage » de l'ER8.

4.3.16.4- CDPENAF

- La commission est défavorable au Stecal NS5 « Cabane de chasseurs » de 1500 m².
- Elle a également émis un avis défavorable sur la zone NLS (« city stade »).

4.3.16.5- Commune

- Demande de rattachement des parcelles A2211 (1238 m²), A2212 (1236 m²), A2216 (1900 m²) et A2218 (1331 m²) à la zone UC1, suite à l'avis du commissaire enquêteur du 21/09/1995. Une maison avec PC est déjà présente sur la parcelle A2216.



Avis CE : effectivement une construction est présente sur la parcelle A2116 (voir observation n°241). Cependant cette parcelle est censée accueillir 2 abris de jardin et une piscine hors sol, s'il y a une maison elle a été édifée sans autorisation ; la demande de changement de zonage est dans ce cas difficile à prendre en compte. Pour les autres parcelles, elles se trouvent en zone N/EPP et il n'y a pas de motif justifiant leur changement de zonage.

- Demande de classement de la parcelle A837 en UC1 car elle appartient à la même unité foncière que la parcelle A1517 au nord.



Avis CE : la parcelle A837 de 5363 m² est clairement en zone agricole, il n'y a pas lieu d'en modifier le zonage.

- Demande d'ajout d'une OAP route de Macheloup, parcelles A467 et A468 pour la réalisation de logements sociaux sur la commune.



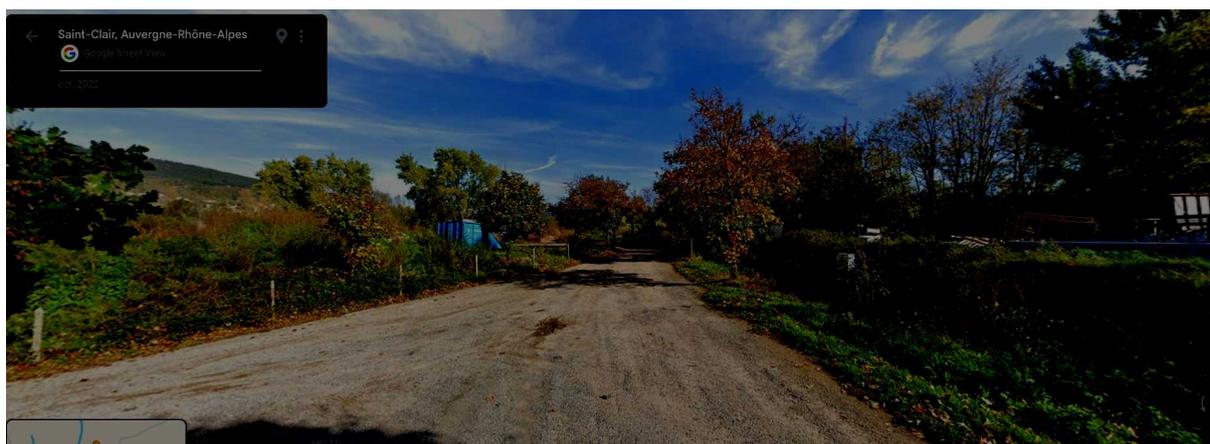
Avis CE : les parcelles A467 (5919 m²) et A468 (2139 m²) sont en zone agricole et inconstructibles. Il y a encore sur la commune quelques tènements importants et non construits en UC1, qui pourraient accueillir des logements sociaux.

- Demande de classement de la parcelle A2397 en totalité en UC1.



Avis CE : la parcelle A2397 (1227 m²) a un bâti de 148 m², dans la zone UC1. La partie en A est le long du ruisseau, ce qui justifie son classement.

- Demande de classement en zone UI de la parcelle B59, propriété de la commune, qui accueille des entreprises.



Avis CE : la parcelle B59 (1790 m²) se trouve au nord de la zone UI, secteur La Gode, en bordure de zone humide et inondable. On ne voit pas

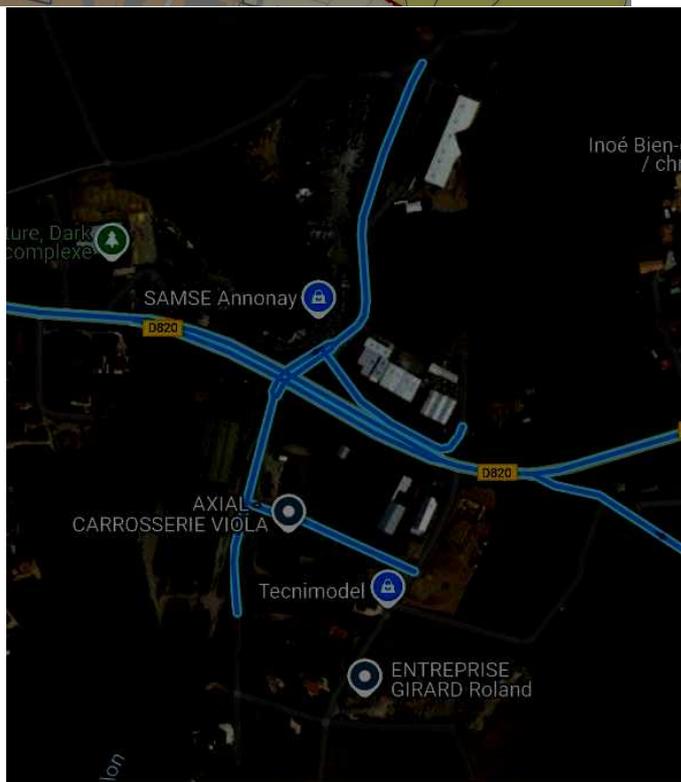
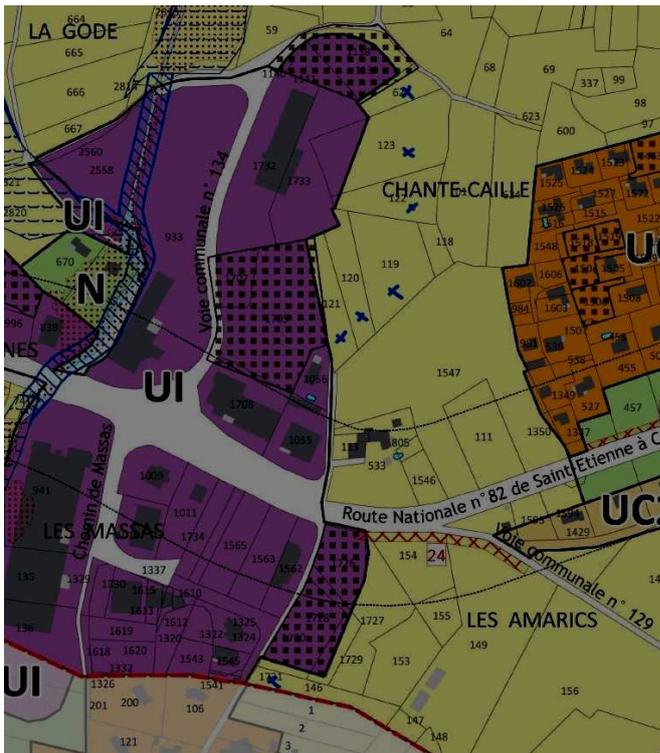
clairement de bâtiment sur la vue aérienne, la demande n'est pas justifiée.

- Demande de correction au quartier les Fauries : les parcelles B1699 (1698 m²) et B1701 (28 m²) sont à classer en zone A et les parcelles B1252 (1187 m²) et B1255 (348 m²) en UC1.



Avis CE : on voit sur la photo aérienne que la parcelle B1699 est coupée par un chemin, elle est à proximité d'une exploitation agricole ; elle pourrait effectivement repasser en zone A avec la petite parcelle B1701. Ce changement doit être suivi du déclassement en A des parcelles B1310-1341-1344. Les parcelles B1252 et B1255 sont bien en zone A, un changement de zonage n'est pas justifié.

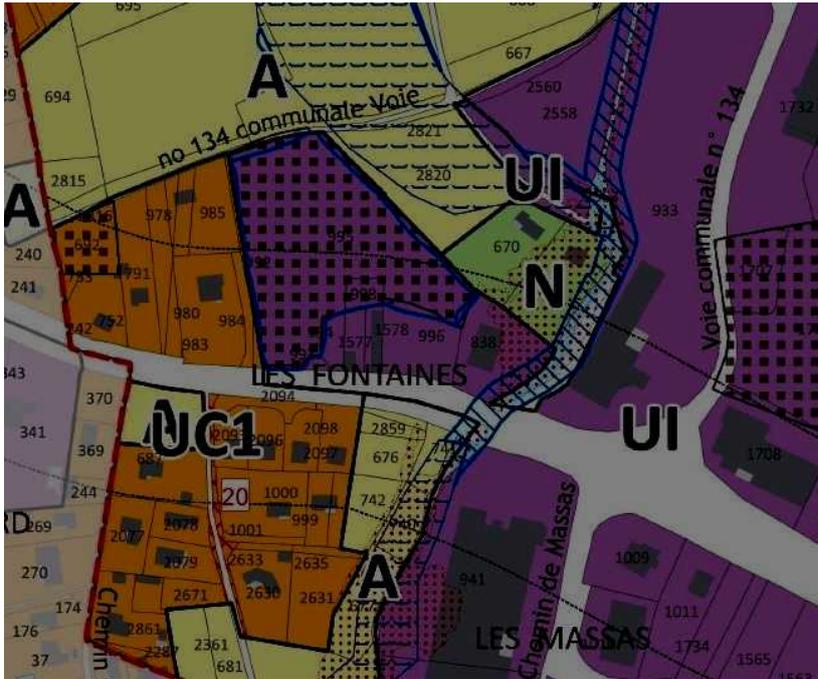
- -Demande de réétudier les limites de la zone UI du secteur Massas/Chantecaille en ajoutant les parcelles B62-119-120-121-122-123-1731 aujourd'hui en AUI pour répondre aux demandes d'installation des entreprises.

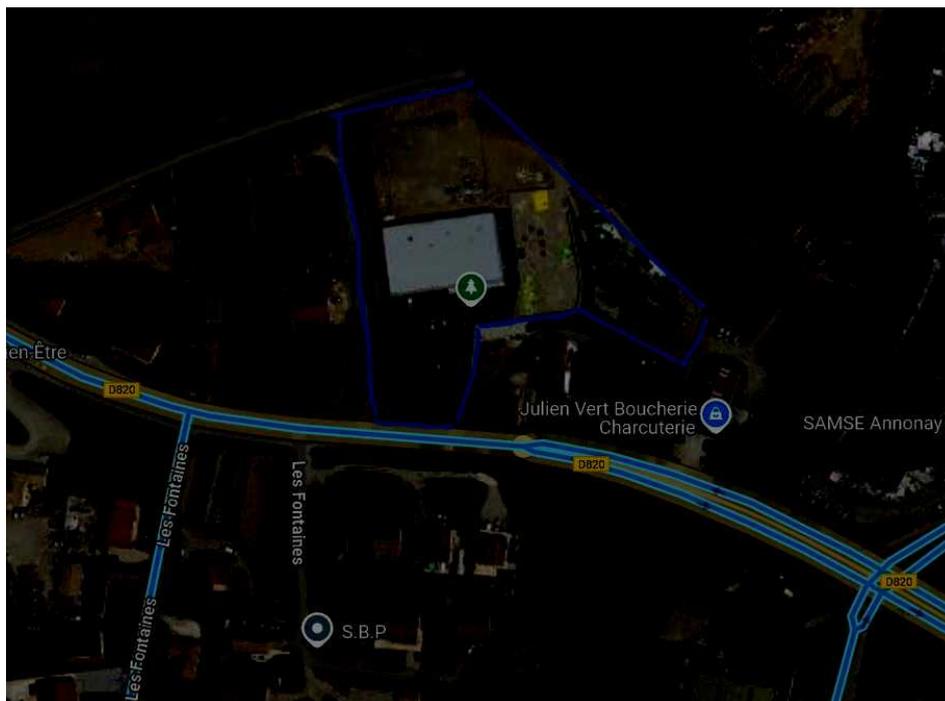


Avis CE : ces parcelles ne sont pas en AUI mais en zone agricole. Il reste des possibilités de construction sur le secteur

Massas/Chantecaille. La CE n'est pas favorable à cette demande qui contribuerait à la consommation d'ENAF.

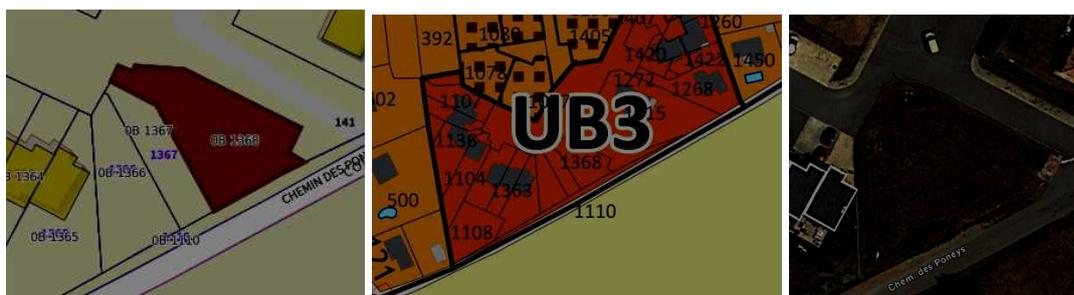
- Demande de revoir le classement des parcelles A995 (11440 m²) et A998 (374 m²) qui sont en zone UI mais ont déjà été inondées bien qu'elles ne soient pas en zone inondable ; un classement en A ou N serait préférable comme dans l'ancien PLU).





Avis CE : ces deux parcelles sur le secteur des Fontaines ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, et l'on voit sur la photo aérienne qu'un bâtiment est déjà construit. Les parcelles ne sont pas dans la zone inondable, on ne peut pas déclasser ce secteur déjà construit.

- Proposition de classement des parcelles B1366 (256 m²)-1367 (182 m²)-1368 (412 m²) en NJ ou NLS.



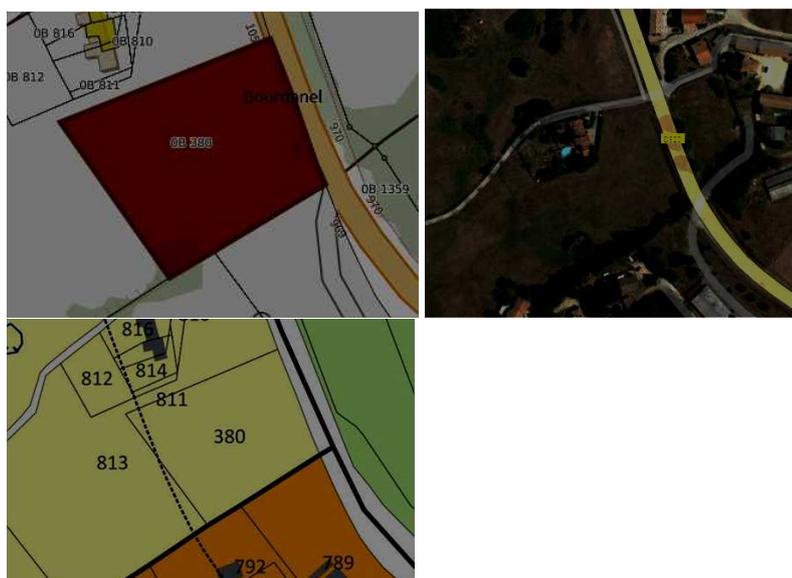
Avis CE : ces trois parcelles qui sont incluses dans un triangle entre plusieurs voies de circulation, représentent une surface de 850 m². Elles sont actuellement en UB3, elles pourront être reclassées lors de l'évolution du PLUiH si la commune présente un projet sur ces parcelles. S'il y a un projet existant un emplacement réservé pourrait être créé sur cet emplacement.

- Demande de classement des parcelles B1108 (454 m²), A2433 (511 m²) et 2844 (505 m²) en zone NE (bassin de rétention).



Ces parcelles sont toutes en UC1, sur la A2844 il y a un projet d'urbanisme accepté. La demande n'est pas justifiée.

- Des emplacements réservés sont à mentionner :
 - o Parcelle B380 pour l'ER17



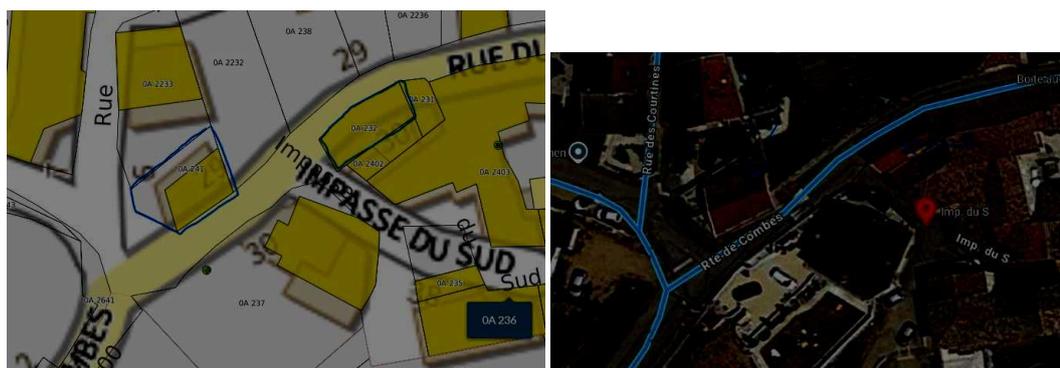
Avis CE : l'ER17 est un « Parking, boviduc, piste cyclable, le long de la RD280 jusqu'au chemin de Gourdanel », l'ER doit effectivement être matérialisé sur la parcelle B380 et pas uniquement sur les parcelles 1000 et 1016. Le fond de plan devra être réactualisé puisque la RN a été déclassée). Voir observation n°218.

- o Parcelle A687 (3470 m²) pour l'ER20 (et pas 24) – chemin de Lachaud et impasse des Fontaines



Avis CE : le projet consiste en l'aménagement des intersections pour améliorer la visibilité et la sécurité. L'ER20 sera modifié en ce sens (voir schéma).

- o Parcelles A232 (74 m²) et A241 (115 m²) pour créer un ER « Aménagement Combes accès pompiers ».





Avis CE : ces deux parcelles sont bâties, la commune projette de racheter les maisons pour améliorer la visibilité et la circulation sur le hameau des Combes.

- Demande de création d'un ER sur la parcelle B1753 pour faciliter l'accès au chemin des Cyprès.





Avis CE : *il s'agit en fait des parcelles B1727-154, il est prévu l'acquisition d'une bande de 3 m pour déplacements doux sécurisés (cf observation n°219), ce qui permettra aux scolaires et aux résidents de se déplacer à vélo ou à pied de façon sécurisée.*

- Demande à exclure des zones UC1 et UI les espaces de bon fonctionnement écologique, le recul de 25 ou 35 m par rapport à la RD 820, les secteurs naturels concernés par des risques d'inondation.

Avis CE : *cette demande n'est pas motivée, ni précise sur les zones concernées, elle amoindrit artificiellement les surfaces urbanisées. Le recul par rapport à la RD820, notamment, doit être conservé (possibilité de construire en UC1 ou UI).*

4.3.17- Saint-Cyr

4.3.17.1- SCoT

- Sur les parcelles B1929, 2204 et 2205 les accès existent mais l'intérêt de conserver ces parcelles en U en extension d'un quartier pavillonnaire peut être questionné.



Avis CE : la CE n'est pas favorable à ce changement De plus ces parcelles font l'objet d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

- Réserve sur la zone UI : réaliser une OAP sur les très grands tènements vides.
- Sur la zone 2AUI, le SCoT demande la justification pour passer au-delà de la déviation, en recommandant de réaliser plutôt l'extension au sud sur la zone Ap, en conservant une bande non bâtie en frange d'habitat.



Avis CE : la zone UI est étendue mais effectivement une OAP pourrait être mise en place sur les espaces restants, dans la mesure du possible. L'emplacement de la zone 2AUI de Prachenet n'est pas judicieux, un site alternatif doit être recherché pour une surface équivalente.

4.3.17.2- État

- L'État recommande de mieux retranscrire les objectifs du PADD, notamment en termes de production de logements sociaux, pour la commune de Saint-Clair, en mobilisant le potentiel foncier au sein de l'enveloppe existante, par des OAP ou des opérations de renouvellement urbain.

4.3.17.3- Chambre d'agriculture

- La CA demande à ce que soit revu l'emplacement de la zone 2AUI qui participe à l'étalement de l'urbanisation et au fractionnement de l'espace agricole, sur des parcelles à proximité d'un îlot d'irrigation.

Avis CE : c'est également une recommandation du SCoT, un autre site doit être recherché qui fasse consensus, en prenant en compte les habitants du secteur Prachenet / Grand Pré.

- La CA demande à ce que la superficie de la zone UE et de l'ER7 « Aire de covoiturage et extension de la rue des Acacias » soit retirée ou réduite de façon à être plus compacte et moins impactante pour l'activité agricole.



Avis CE : la zone UE vient effectivement isoler la zone agricole de Prachenet qui se retrouve entre la zone UI et la zone UC1 ; la superficie de l'aire de covoiturage (près du rond-point où se trouve un arrêt de bus, pouvant contribuer à l'intermodalité) doit être précisée avant l'approbation du PLUiH (cf remarque de la commune ci-dessous). Le secteur UE sera retravaillé.

4.3.17.4- Commune

- Demande d'une aire de covoiturage vers le rond-point côté Davézieux.

Avis CE : La demande est imprécise. Suite aux échanges ayant eu lieu avec la commune, un espace de covoiturage a été identifié. C'est ARA qui a la compétence « mobilité » et doit travailler sur un maillage de parkings de covoiturage.

4.3.18- Saint-Désirat

4.3.18.1- SCoT

- Le SCoT émet une réserve sur les parcelles AB271, 284, 285 et 289 (0,4 ha) sur lesquelles une OAP est nécessaire.

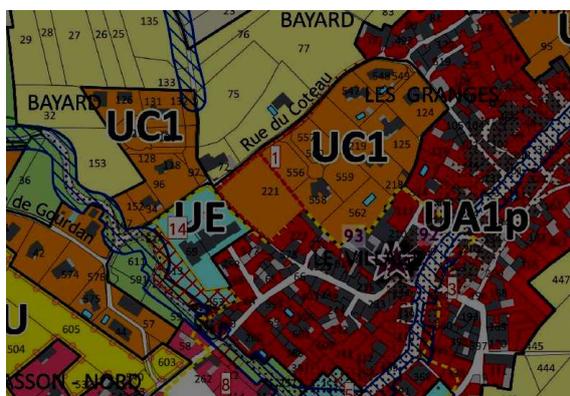


Avis CE : en fait il s'agit des parcelles AB284-285-289-291-401-568-570 pour une surface de 5711 m². Un emplacement réservé (aménagement de la bordure de la route de Brunieux) concerne les parcelles AB285-568-576. Accord pour la réalisation d'une OAP.

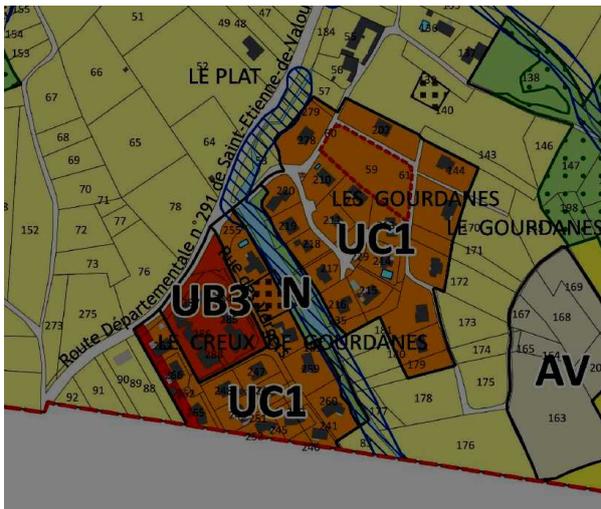
4.3.18.2- État

- L'emplacement réservé 14 « Extension de l'école » est en partie dans l'emprise de la zone inondable, et le projet sera par conséquent conditionné au respect des dispositions du PPRI.
- L'État demande à ce que pour les secteurs d'OAP consommant des terres agricoles la densité soit au minimum de 12 logements / ha. Les secteurs ne respectant pas ce critère par absence de réseaux ou de voiries suffisante doivent être exclus des zones constructibles ou classés en 2AU, zone de future urbanisation.

Avis CE : il y a sur la commune de Saint-Désirat deux OAP : « Les Granges », de 2929 m², production de 3 logements à une échéance 11 à 15 ans (densité 10,2)



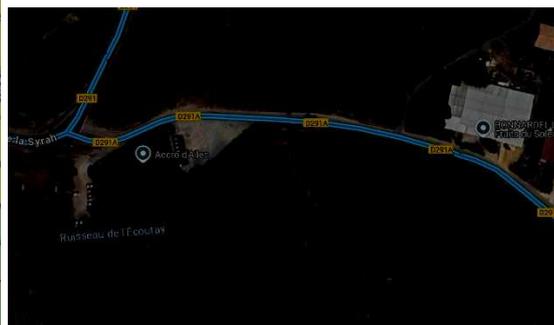
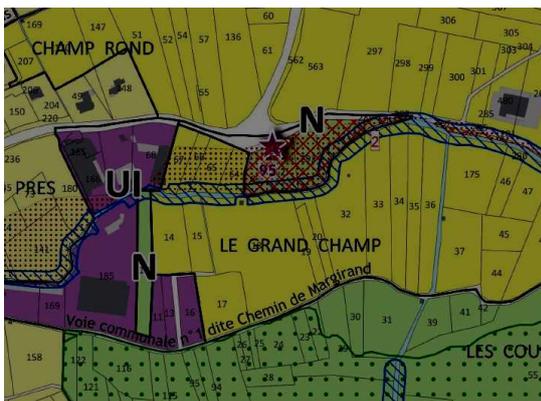
Compte tenu de la position de la parcelle à proximité du village et des voies de circulation, l'emplacement paraît bien situé pour une OAP densité, préconisation de 4 logements. « les Gourdanes », de 2915 m², production de 3 logements à une échéance de 11 à 15 ans (densité 10,3)



Avis CE : préconisation de 4 logements sur l'OAP.

4.3.18.3- Chambre d'agriculture

- La CA demande à ne pas rapprocher l'aire de loisirs matérialisée par l'ER2 de l'espace agricole contigu.



Avis CE : l'ER2 concerne un parc de stationnement et le prolongement de l'aire de loisirs (site de parapente entre autres). Une zone de vergers est effectivement proche. L'étoile représente une croix. L'emplacement réservé n'a pas à être modifié.

4.3.18.4- Commune

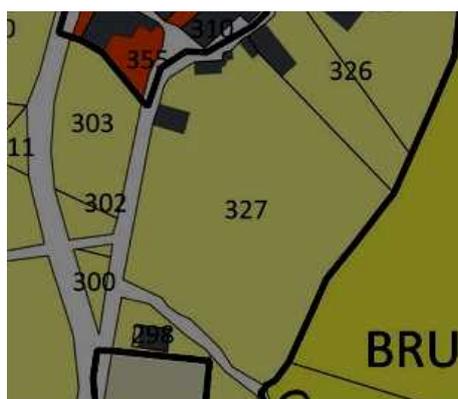
- Demande de porter sur le plan graphique les changements de destination suivants :
 - o Parcelle AA34 au Cros du lac (15815 m² avec un bâti de 539 m²)



- o Parcelle AA363 aux Rivattes (6460 m² avec un bâti de 340 m²), qui a également fait l'objet de l'observation @168 de M. Bazin



- o Parcelle AA175 (1280 m² avec un bâti de 152 m²) – AC326-327 (1355 m² avec un bâti de 142 m², 6900 m² avec un bâti de 174 m², respectivement) à Sonier

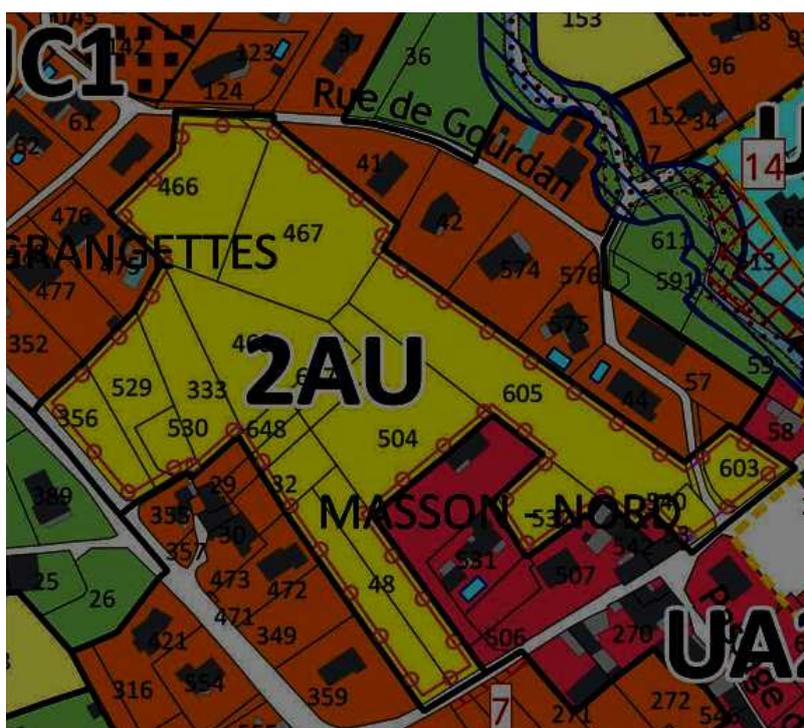


- o Parcelle AC458 sur Brunieux (3596 m² avec un bâti de 330 m²)



Avis CE : certaines demandes n'ont pas été retenues en raison d'une incidence sur l'activité agricole ; la question sera reposée lors de la réunion technique avec la Chambre d'agriculture. Les demandes retenues devront être validés par la commission CDPENAF avant d'être inscrites au règlement graphique.

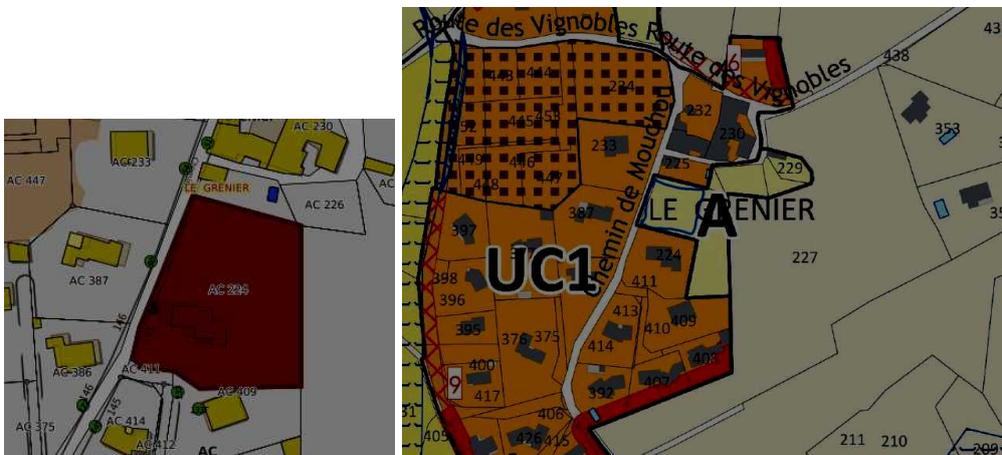
- La commune remet en question le PAPAG (périmètre d'attente de projet global) des Grangettes, classé 2AU, elle demande sa suppression, cette zone est à fort enjeux pour la commune.



Avis CE : cette zone a suscité plusieurs remarques de la part des propriétaires qui sont divisés par rapport à ce secteur. Les conditions d'aménagement de cette zone ne sont pas suffisamment définies pour qu'elle puisse être ouverte à l'urbanisation notamment en matière de raccordement de réseaux selon le projet retenu. Le Maître d'ouvrage apporte des précisions sur ce secteur des

Grangettes : « Il ne s'agit pas d'un projet de 3 logements. Initialement la zone était envisagée en 1AU, ce qui impliquait par conséquent de réaliser obligatoirement une OAP. Le PAPAG visait à geler le secteur pendant une durée maximale de 5 ans, afin de laisser le temps suffisant pour réaliser les études préalables. Or le projet n'était pas mûr; il était donc délicat de définir une OAP. Les accès étant insuffisants pour desservir la zone, un classement 2AU a été décidé. Dès lors, le PAPAG n'avait plus d'intérêt puisque la zone est fermée et donc soumise à modification du PLUiH pour permettre son urbanisation. »

- Demande à ce que la parcelle AC224 sur Brunieux soit classée en UC1 compte tenu de la division parcellaire effectuée et du permis accordé.



Avis CE : il doit s'agir du haut de la parcelle AC224 (3595 m² avec un bâti de 199 m²), si un PC a été accordé après division parcellaire la construction pourra se faire et une fois celle-ci achevée, le changement de zonage pourra intervenir lors de l'évolution du PLUiH.

- Demande à ce que le classement de certaines parcelles soit réétudié : AB2-6-7-9-10-11-26-486 (secteur du Mortier), AN79-84-140-150-155-156-202-207-210 (secteur de la Condamine) et AM36-149-611-592 (secteur de Gourdan), ces parcelles étant reliées aux réseaux et pouvant être considérées comme des « dents creuses ».

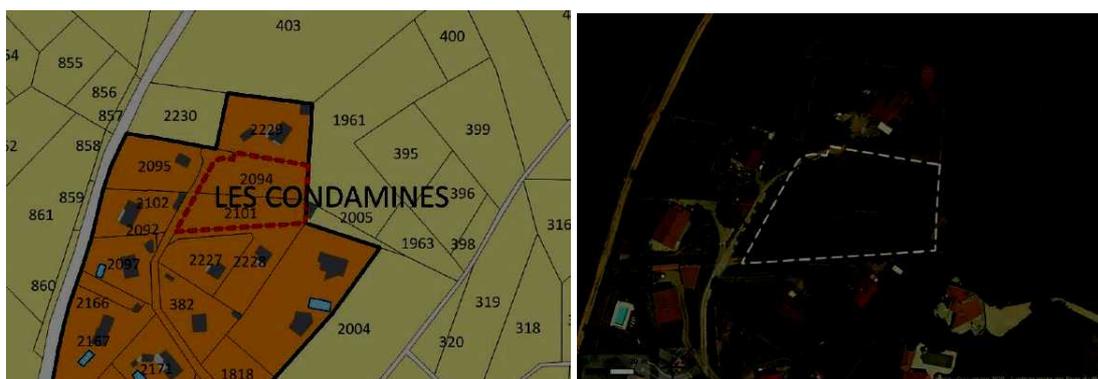
Avis CE : le PLUiH doit être compatible avec les documents d'ordre supérieur comme le SCoT et le SRADDET, il doit respecter la loi « Climat et Résilience » d'aout 2021 et les premiers décrets d'application du ZAN de juillet 2023, en conséquence l'exigence d'économie foncière conduit à déclasser de nombreuses parcelles qui auparavant étaient

constructibles. La demande de reclassement de ces parcelles ne peut être satisfaite.

4.3.19- Saint-Jacques-d'Atticieux

4.3.19.1- SCoT

- Le SCoT émet une **réserve** concernant les parcelles 2094 et 2101 sur lesquelles a été définie l'OAP « Les Condamines » (2872 m²) avec production de 3 logements à échéance 6 à 10 ans. Cette zone est en extension de hameau, selon le SCoT l'espace boisé est à conserver et les parcelles à déclasser.



Avis CE : la vue aérienne montre en effet un habitat disséminé et une zone boisée en lisière de bois, qui pourrait rester en zone agricole. Selon le SCoT l'espace boisé est à conserver, avis conforme.

- La parcelle 693 est contigue de l'OAP avec schéma « Les Pontins », le SCoT préconise d'étendre l'OAP à cette parcelle ou du moins juxtaposer les préconisations en lien avec l'OAP voisine.





Avis CE : l'OAP « Les Pontins » couvre un secteur de 4686 m² avec 6 implantations de bâti ; l'idée d'y ajouter la parcelle A693 de 1050 m² est intéressante, le schéma prévu pour l'implantation du bâti doit être revu en conséquence. Cette évolution doit cependant tenir compte du risque de rétention foncière.

4.3.19.2- Chambre d'agriculture

- La CA pose la question de l'emplacement réservé n°3 (aire de jeu pour enfants) positionné à côté de parcelles agricoles.



Avis CE : les ER3 et ER4 sont en zone naturelle, à proximité d'un secteur peu densément bâti. Il y a un stade de foot à proximité, l'ER3 pour créer une aire de jeux d'enfants est cohérente. L'ER4 est présenté comme une aire de stockage de tables et de chaises mises à disposition lors

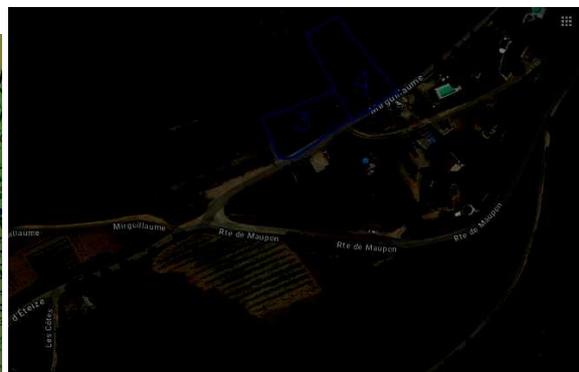
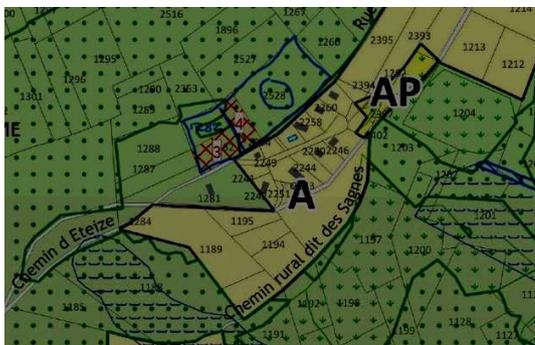
d'évènements (des toilettes sèches pourraient y être installées), cet usage ne devra pas évoluer vers un stockage de produits par exemple.

- La CA demande à ce que le tracé du cheminement doux de l'OAP « Les Pontins » soit réétudié car il passe au milieu de terres à vocation agricole.

Avis CE : on voit sur le schéma de l'OAP ci-dessus en 18-1 que le cheminement doux traverse l'OAP depuis la rue des Flats, pour ressortir à l'ouest sur les parcelles privées 699 et/ou 698 et rejoindre le chemin rural venant de la route de Saint-Julien. Une concertation devra avoir lieu avec les propriétaires pour définir cet aménagement (en limite de parcelles boisées ?), pour l'instant il n'existe pas de voie communale que pourrait emprunter ce cheminement doux.

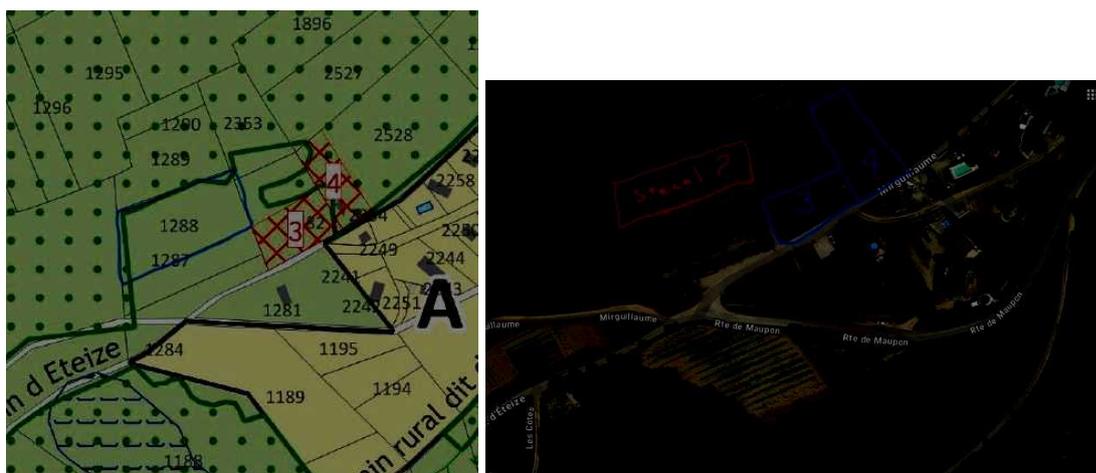
4.3.19.3- Commune

- Demande d'ajout d'un ER (n°5) sur la partie de la parcelle A2528 non couverte par l'ER4, au profit de la commune pour installer des tables de pique-nique. Il est également demandé un classement en NE des parcelles A1282 et A2528 pour faciliter le projet communal sur ce secteur (aire de jeux, stockage pour la commune, tables de pique-nique).



Avis CE : les parcelles A1282 (1290 m²) et A2528 (4553 m²) sont partiellement utilisées par les ER3 et 4 sur le règlement graphique, respectivement. Un nouvel ER pour installer des tables de pique-nique peut être ajouté, sa surface doit être précisée. Dans la mesure où aucune construction n'est prévue le changement de zonage ne paraît pas indispensable.

- Demande d'étudier la possibilité de définir un Stecal sur la parcelle A1288 pour y accueillir une cabane de chasseurs.



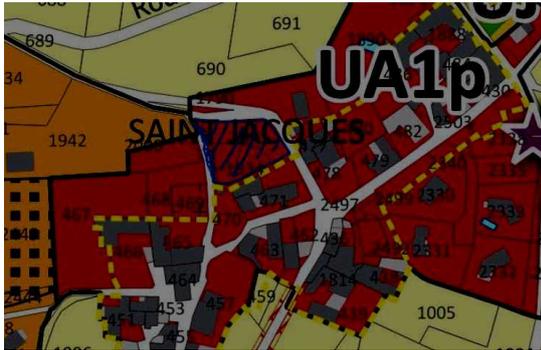
Avis CE : installer une cabane de chasseurs près d'une aire de jeux pour enfants et d'une aire de pique-nique n'est pas très pertinent, de plus l'emplacement n'est à priori pas desservi par la voirie ni par les réseaux. La CE est défavorable à ce projet à proximité d'une aire de jeux pour enfants et d'une aire de pique-nique, et elle empiète sur le terrain de football.

- Demande d'ajout d'un changement de destination sur le bâtiment de la parcelle A1682.



Avis CE : cette parcelle en zone A fait 1682 m² avec un bâti de 242 m². La demande nécessite un passage en commission CDPENAF.

- Demande d'ajout d'un ER n°6 sur les parcelles A1934-1965-1964-1970-1971 afin de créer un parking à proximité de la mairie et d'élargir la voirie existante.

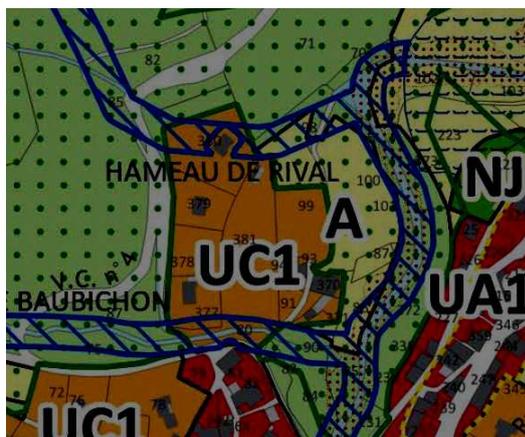


Avis CE : la demande est imprécise (pas de plan de l'emplacement souhaité) et aurait dû être présentée lors de l'élaboration du PLUiH. La surface de l'ensemble des parcelles semble élevée par rapport aux besoins de la commune.

4.3.20- Saint-Julien-Vocance

4.3.20.1- SCoT

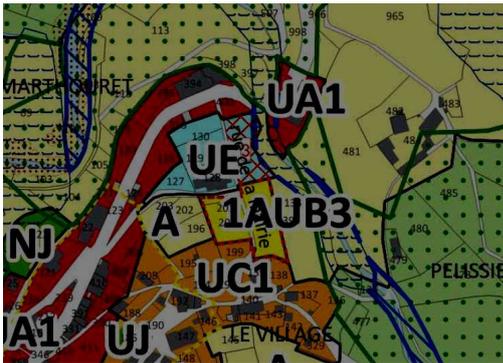
- La parcelle 99 semble être une extension de hameau sur une terre cultivée, recommandation de déclassement.



Avis CE : le hameau de Rival est classé en UC1, la parcelle AB99 de 2717 m² avec un petit bâti de 27 m² est classée pour partie en UC1 (environ les deux tiers, incluant le bâti) et pour partie en A/EPP. La CE préconise le maintien du zonage.

4.3.20.2- Chambre d'agriculture

- La CA demande à ce que soit clarifiée la destination de l'ER3 sur la notion de production d'énergie.



Avis CE : l'ER3 mentionne « Création d'un parking pour la salle des fêtes + production énergétique ». Une précision sur le type de production d'énergie pourrait être ajoutée dans le descriptif.

4.3.20.3- Commune

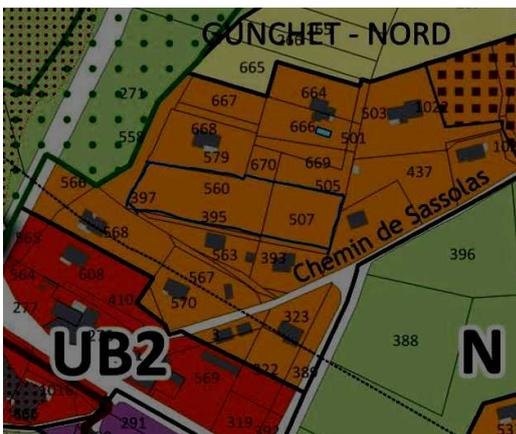
- La commune ajoute à son avis le commentaire « La délivrance des permis de construire ne sera pas limitée en nombre pour les constructions existantes, les rénovations, les extensions et pour les changements de destination ».

Avis CE : la commune devra se conformer au règlement écrit du PLUiH, applicable sur les vingt-neuf communes d'ARA.

4.3.21- Saint-Marcel-lès-Annonay

4.3.21.1- SCoT

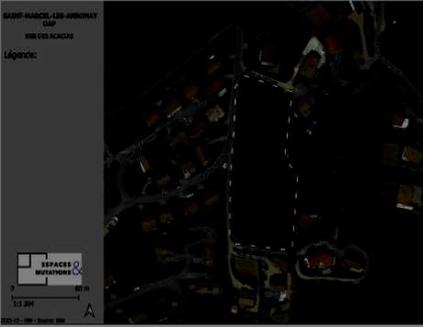
- Recommandation d'une OAP densité sur les parcelles 507 et 560.



Avis CE : une OAP sur ces deux parcelles qui représentent 3919 m² est pertinente sur ce secteur.



2.8.9. OAP DE DENSITÉ « RUE DES ACACIAS »



Constat

- › Superficie : 7 900 m² environ
- › Enjeux écologiques faibles à modéré.

Objectifs

- › Diversifier les formes urbaines du quartier

Programmation de l'habitat

- › Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 11 logements
- › Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé

Modalités d'urbanisation

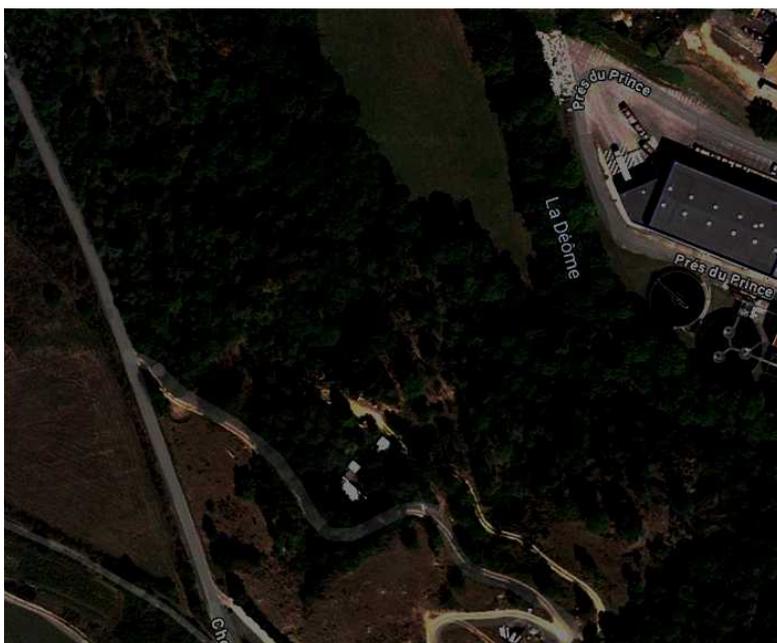
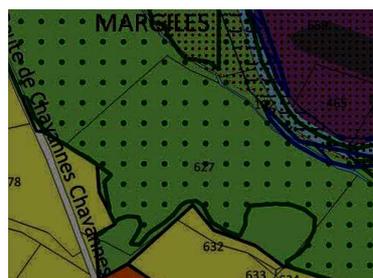
- › Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

Avis CE : les deux parcelles en question, AH471 de 2027 m² et AH456 de 5675 m², sont déjà en zone 1AUB3 et font l'objet de l'OAP densité « Rue des Acacias » qui prévoit 11 logements à l'échéance 1 à 5 ans.

- Demande de passage de la parcelle AH627 en zone A et de nouvelle délimitation de la trame EPP pour qu'elle corresponde mieux à la réalité du terrain.



Avis CE : la parcelle AH627 de 17627 m2 est incluse dans la zone EPP au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme de nombreuses parcelles en bordure de la Dôme. Son classement en A n'est pas justifié.

- Demande d'ajustement de la zone UH pour y intégrer les parcelles : AC377-314-348-350-352-331-104.

Avis CE : toutes ces parcelles sont en zone agricole. Elles ne peuvent changer de zonage en application du principe de non-extension des hameaux.

- Demande d'intégration des parcelles AE153-154-155 au périmètre 1AUB3.



Avis CE : l'ensemble de ces parcelles représente 3373 m² et elles sont situées en zone A, en bordure de zone résidentielle. Il n'y a aucune justification à les reclasser en 1AUB3.

4.3.22-Savas

4.3.22.1- SCoT

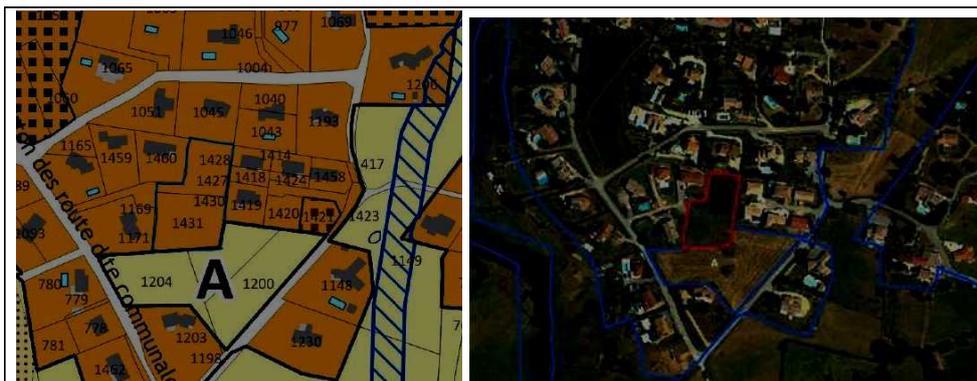
- Le SCoT recommande de rétrozoner la parcelle 272 (4000m²) en A pour éviter une extension du hameau en nord (même si cela constitue le jardin de la maison au sud).





Avis CE : avis conforme sur la photo aérienne mais qui ne correspond à aucune parcelle 272 sur la commune de Savas. Elle pourrait correspondre à la parcelle B1072 , un rétrozonage de la partie nord est cohérent.

- Sur les parcelles 1427 et 1431 (0,27 ha), recommandation d'une petite OAP densité.



Avis CE : il s'agit en fait des parcelles A1431 (1603 m²) et A1461 (1140 m²), le plan graphique n'indique pas les bons numéros de parcelle. Une OAP densité est pertinente sur ce secteur.

4.3.22.2- État

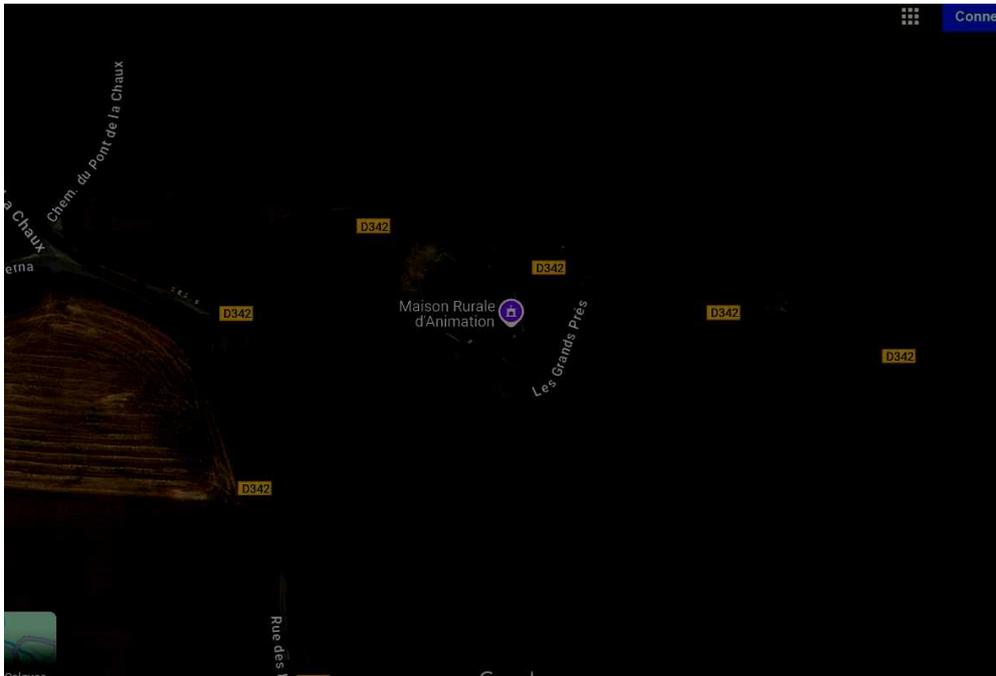
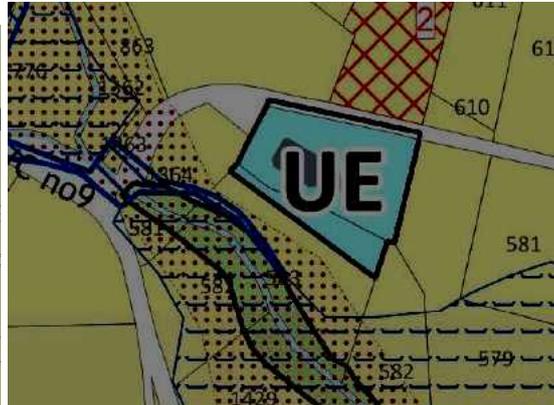
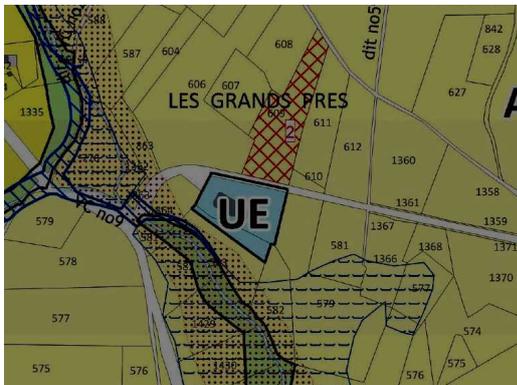
- L'État fait remarquer que les périmètres du captage du Ternay (DUP de 1970) n'ont pas été retranscrits sur deux communes dont Savas.

Avis CE : ce point sera abordé dans les sujets généraux.

- Au niveau du site AS2, cabane de chasseurs à Savas, 500 m², l'État demande à ce que soit précisée la surface maximale, la hauteur étant celle du bâtiment existant. Le règlement doit donc fixer une surface d'emprise au sol après extension, et la lisibilité du secteur AS2 sur le règlement graphique est à améliorer.

4.3.22.3- Chambre d'agriculture

- La CA demande à ce que soit réinterrogé le besoin de créer un parking matérialisé par l'ER2 sur une terre à vocation agricole, notamment en mobilisant l'espace libre à l'ouest de la salle des fêtes.



Avis CE : la zone retenue est utilisée lors d'évènements car il n'y a pas d'autres emplacements adaptés pour le stationnement des véhicules. Cependant la surface de 4000 m² semble trop étendue par rapport aux besoins et pourrait être réduite à 2000 m².

- Demande du retrait de la parcelle A306 où se trouve un bâtiment agricole de la zone UA1.



Avis CE : effectivement cette parcelle devrait logiquement être classée en A comme les parcelles adjacentes.

4.3.22.4- Commune

- Demande de repérage d'éléments du paysage de Savas au titre de l'article L.159-19 du Code de l'Urbanisme (croix, ponts, église,...).

Avis CE : la demande est recevable et le RG modifié.

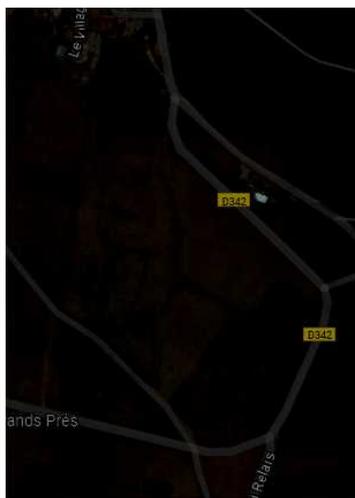
- Demande d'ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle A733 afin de faciliter le stationnement pour la future OAP Centre-Village.



Avis CE : l'OAP centre est définie sur un tènement de 6400 m², la parcelle A733 de 106 m² représente une très faible surface vis-à-vis de l'OAP...est-elle vraiment nécessaire, sachant qu'un stationnement sera prévu sur les voies, en sus des stationnements intégrés au bâti. Si la commune estime

qu'il faut ajouter une aire de stationnement la parcelle A733 pourrait être intégrée à l'OAP en tant qu'ER.

- Demande d'ajout d'un emplacement réservé d'environ 100 m² sur la parcelle A1341 pour la création d'un point d'apport volontaire et compostage pour la collecte des déchets, accessible depuis la route du Relais.



Avis CE : la parcelle A1341 est classée en A, la demande est cohérente s'il n'y a pas d'opposition de la Chambre d'agriculture. Un classement en UE

pourrait être envisagé pour cette zone de compostage. En cas d'opposition, l'ancien tracé de la RD347 ainsi que la parcelle A1338 de 206 m² pourraient également constituer l'emprise d'un point d'apport volontaire au nord du délaissé de la RD (sur la 1338 et la 1339) avec un ER qui pourrait correspondre au schéma ci-dessus.

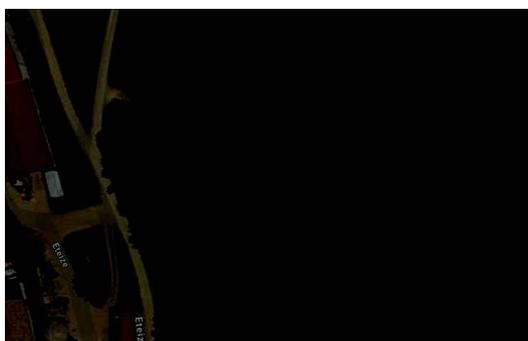
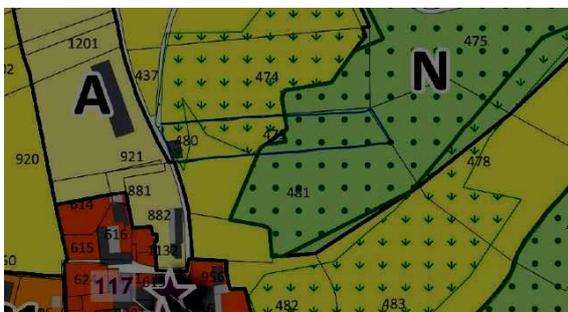
- Demande à ce que la délimitation des zones Ap sur la commune soient « étudiée plus finement en fonction des sensibilités paysagères concrètement identifiées sur le territoire ».

Avis CE : la demande est vague et ne s'appuie pas sur des critères précis. Le classement AP sera étudié dans les sujets généraux.

- Demande à ce qu'un certain nombre de parcelles de la commune classées en Ap passent en A, des schémas appuient cette demande (ferme Bontemps, ferme Fayard, ferme Richard).

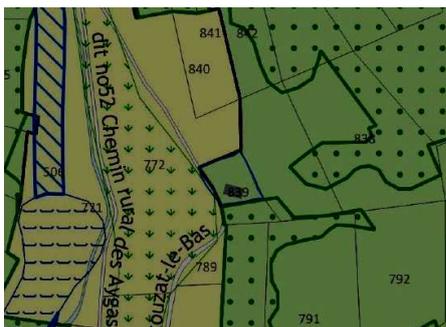
Avis CE : cette demande n'est pas justifiée, et pourrait créer un précédent. Le thème des zones Ap est traité dans les sujets généraux.

- Demande à ce que le périmètre d'identification des pelouses sèches sur les parcelles C480 et C479 soit réétudié et que les parcelles soient classées en A pour accueillir le logement de fonction agricole.



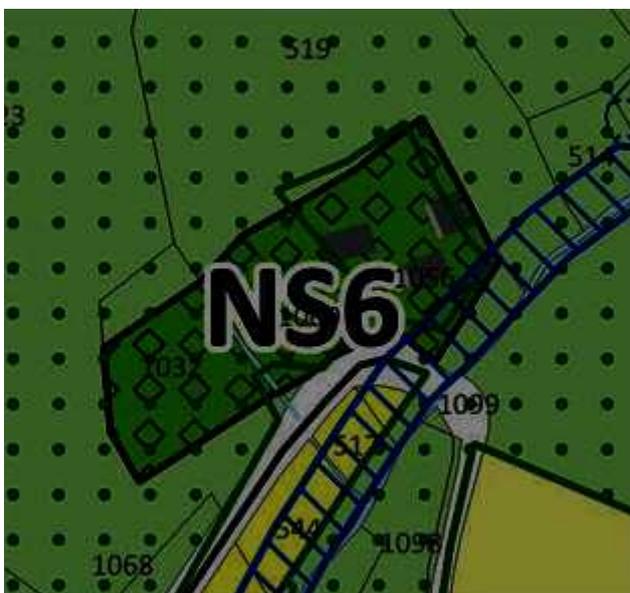
Avis CE : ces deux parcelles représentent environ 4000 m², elles sont pour une grosse moitié en A et le reste en N (est de la parcelle C480). Les pelouses sèches sont des milieux écologiquement riches à préserver. Par ailleurs, l'État demande l'abandon des logements de fonction en zone A

- Demande de classement de la parcelle C839 en zone A.



Avis CE : le CE est favorable au passage en A pour autoriser l'évolution du bâtiment existant.

- Demande de rectification du périmètre du Stecal NS6, site de la SPA, selon le plan annexé à la délibération (ajouter le secteur en rouge).



Avis CE : s'il y a une erreur elle doit être rectifiée (on ne voit pas de quel secteur il s'agit). S'il s'agit de l'extension du Stecal demandée pendant l'enquête publique, c'est une modification conséquente de la surface du Stecal et elle est soumise à passage en commission CDPENAF et CNDPS.

4.3.23- Serrières

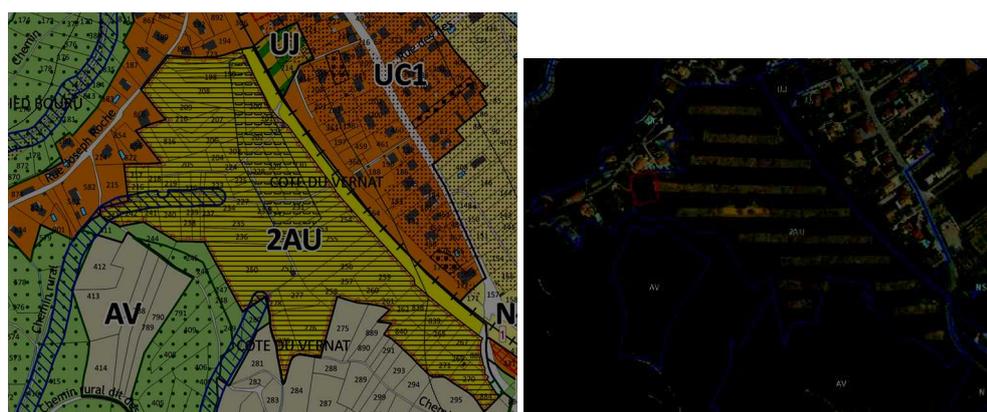
4.3.23.1- SCoT

- Le SCoT préconise d'intégrer la parcelle B215 (1647 m²) à la zone 2AU du Vernat.



Avis CE : avis conforme.

- Zone 2AU du Vernat :
 - o Le périmètre est très grand et devra être réduit une fois le projet avancé
 - o La possibilité de création d'un accès depuis la RD est à justifier
 - o Des précisions sont attendues sur le traitement des zones humides



Avis CE : voir ci-dessous (analyse de l'avis communal).

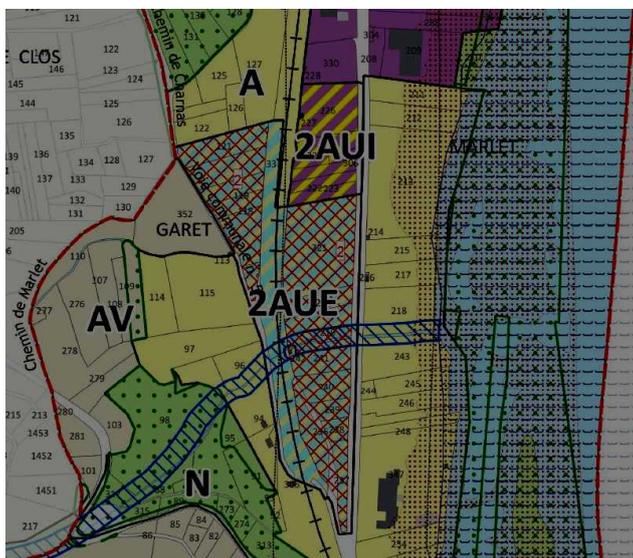
La zone 2AU du Vernay et jugée trop grande par beaucoup de PPA. Dans ces conditions, il n'est pas souhaitable de déclasser la parcelle B215.

4.3.23.2- État

- L'urbanisation des OAP de densité « Helvetia » et « Gendarmerie » devront respecter les dispositions du PPRi (elles se trouvent dans la zone inondable de celui-ci) ; les deux OAP devront être complétées en ce sens.
- L'État demande à revoir le périmètre de la future gare de Serrières (2 ha prévus pour un projet qui reste à confirmer)

4.3.23.3- Chambre d'agriculture

- La zone 2AU créée pour le stationnement de la future gare se trouve sur des parcelles à fort potentiel agronomique ; la CA demande le retrait de l'ER2 et la réduction de cette zone 2AU.



Avis CE : le projet d'une nouvelle gare de voyageurs à Serrières n'est pas acquis à l'heure actuelle. Le projet de PLUiH prévoit une réserve foncière à ce sujet de 4,5 ha qui correspond à la création d'une gare de l'agglomération sur la rive droite du Rhône, et à l'orientation 3.13 du PADD.

- Le règlement écrit devra s'assurer d'être compatible avec les activités agricoles présentes comme sur le secteur de la Combe du Vernat où des zones de vergers ont été classées en pelouses sèches.

4.3.23.4- Commune

- Concernant le secteur 2AU du Vernat, la commune souhaite un passage en 1AU, ce qui suppose que le Département revoie son avis sur son accès, et que la prélocalisation de la zone humide « soit nuancée sur son impact environnemental et sur le projet d'aménagement ».

Avis CE : Voir l'avis de la CE sur la contribution n°333 de Mr Torgue maire de Serrières.

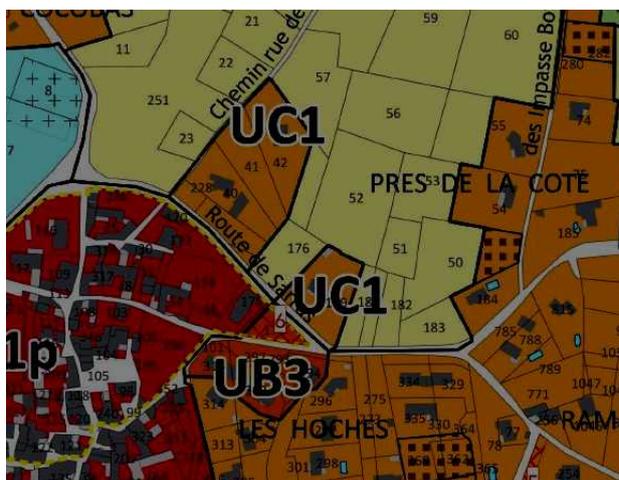
- Concernant l'OAP Helvetia, la commune demande à ce que la hauteur maximale de 10 m soit revue à la hausse, car cela ne va pas dans le sens de la densification souhaitée au titre du ZAN.

Avis CE : Voir l'avis de la CE sur la contribution n°333 de Mr Torgue maire de Serrières.

Avis CE : ARA et la commune vont devoir retravailler le zonage de Talencieux pour tenir compte du nombre élevé des remarques produites par le SCoT.

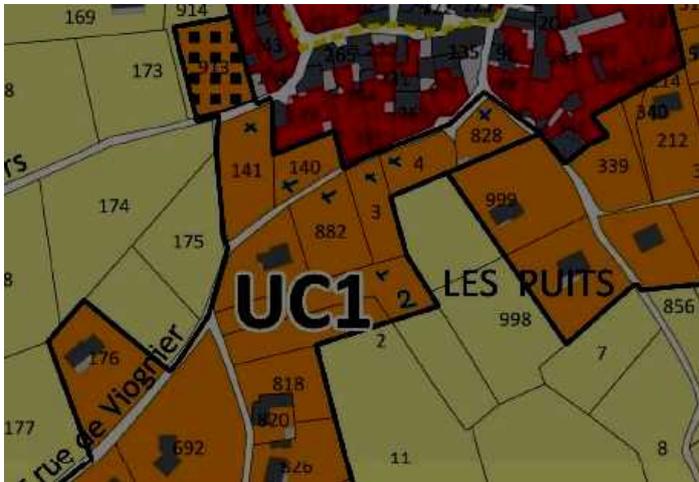


- 1- Secteur nord, « Près de la côte » : ne présente pas d'intérêt urbanistique, c'est une extension du bâti, à déclasser en UC1 ou classer en UC2 pour gérer le bâti existant.



Avis CE : cette zone de 7300 m² est actuellement en UC1, elle pourrait être déclassée en A malgré le bâti existant, à minima sur les parcelles AD41 et 42 (4548 m²).

- 1- Secteur centre, réserve sur les parcelles B1 à 4, B828-140-141-182 (1 ha), extension à déclasser, ou définir une OAP densité.



Avis CE : il s'agit en fait des parcelles B2 (en partie), B3-4-828-882-140-141 qui se trouvent entre deux bâtis avec une autorisation d'urbanisme accordée au nord-ouest. Une OAP sur ce secteur à proximité du centre du village serait nécessaire pour atteindre l'objectif de construction de la commune.

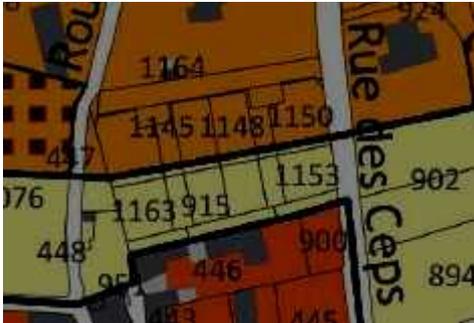
- 1- Secteur sud : réserve sur des extensions jugées peu significatives, qui seraient à déclasser en UC2, A ou N pour uniquement gérer le bâti existant.



Avis CE : la CE ne préconise pas de modification du règlement graphique.

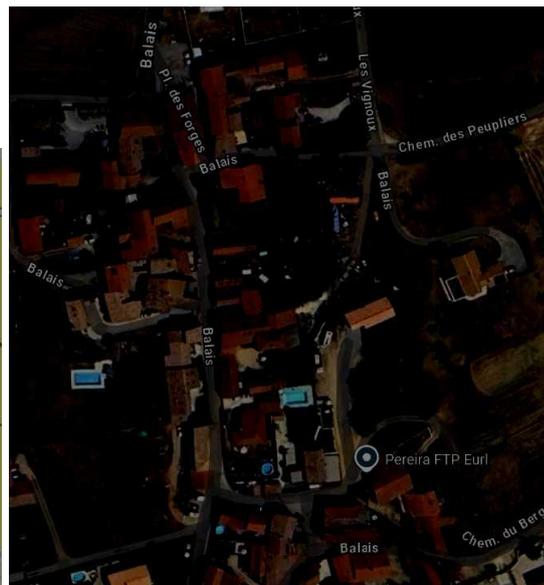
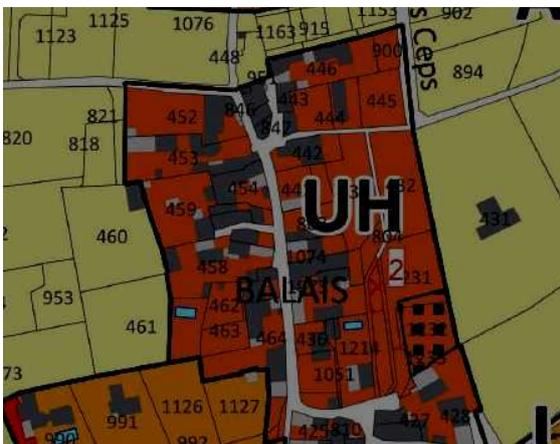


- 2- secteur nord : les parcelles classées A sont les jardins des maisons, à classer en U.



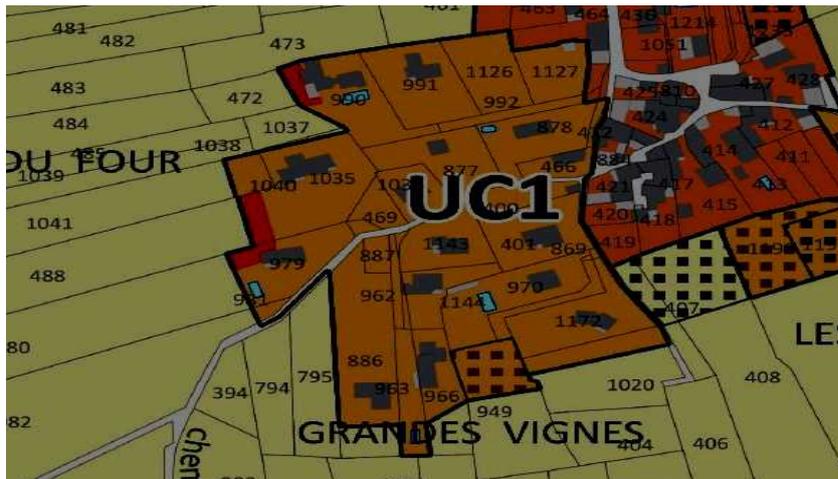
Avis CE : les jardins pourraient être classés en UC1 (950 m²).

- 2- Secteur centre : cela semble être une extension de hameau, à déclasser si elle n'est pas justifiée.

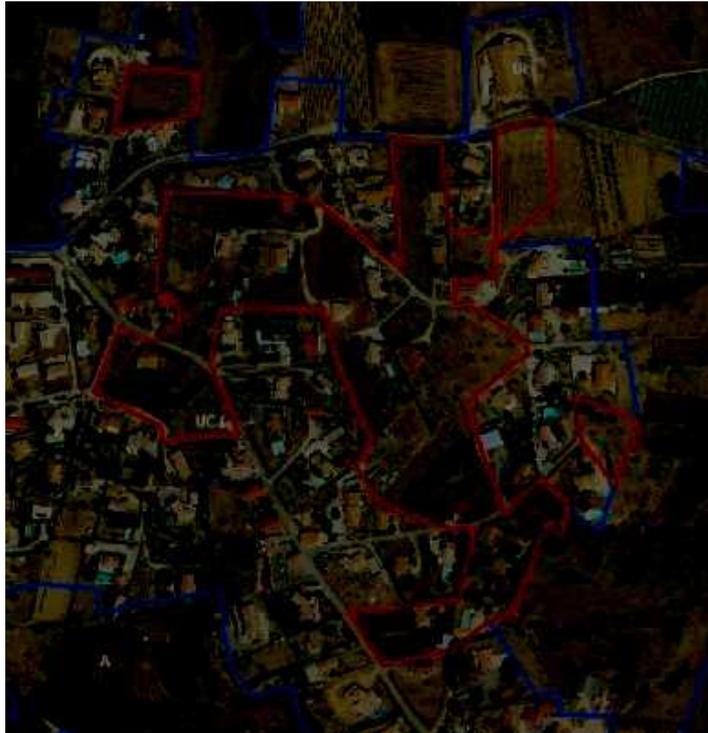


Avis CE : cette zone est tout de même assez urbanisée, avec une autorisation en cours. La parcelle qui est au centre (C439 de 980 m²) pourrait être déclassée mais elle se trouverait isolée au milieu de parcelles UH, la CE ne préconise pas de changement de zonage

- 2- Secteur sud - une réserve est émise sur les extensions ou grandes parcelles non encadrées, à déclasser en UC2, A ou N pour gérer uniquement le bâti existant.



Avis CE : la CE ne préconise pas de changement de zonage, la zone UC1 est resserrée et assez urbanisée, à densifier.



3-

- 3 - Nord-ouest : une OAP densité sur la parcelle AD75 (0,25 ha) serait intéressante.



Avis CE : avis conforme.

- 3 - Nord-est : réserve sur les parcelles 282 et 701, à déclasser.



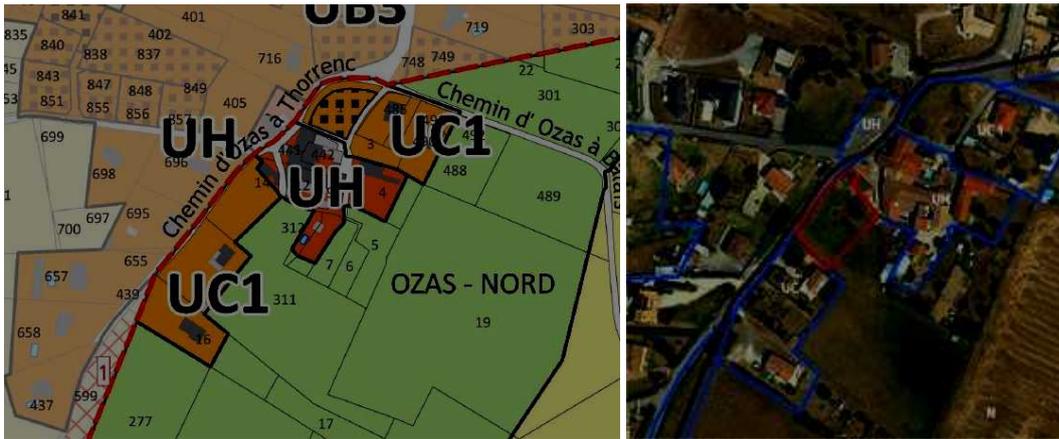
Avis CE : la CE ne préconise pas de changement de zonage, la parcelle 1012 est en partie cultivée et pour partie en zone UC1.

- Une OAP densité est conseillée sur les parcelles 468-469-471-472 (0,22 ha).



Avis CE : avis conforme, en intégrant la parcelle 470.

- Une réserve est émise sur la parcelle AB311 en partie en UC1, à déclasser.



Avis CE : cette grande parcelle a une bande constructible en bordure de route, c'est elle qui est remise en cause par le SCoT. La CE ne préconise pas de changement de zonage, la portion de la parcelle AB311 classée UC1 contribue à combler une dent creuse sur le hameau d'Ozas, à la limite de Talencieux et de Thorrenc.

- Une réserve est émise sur les parcelles AC94-359-482-486-487-488, en extension de hameau, à déclasser.



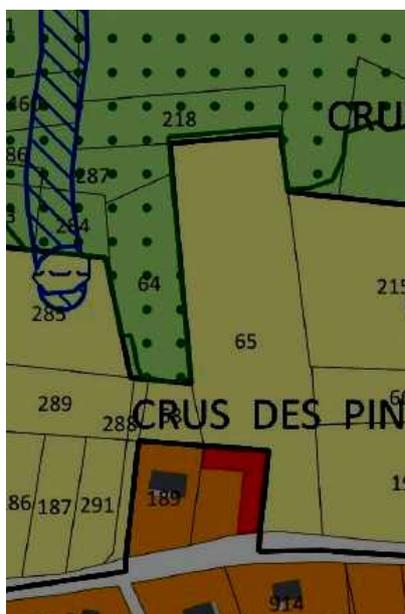
Avis CE : ces parcelles se trouvent sur le hameau de Patroly. Avis conforme excepté pour la parcelle 94 dont la limite est en continuité de la zone constructible.

4.3.24.2- État

- L'État remet en question le Stecal AS4 sur Talencieux (cabane de chasse sur 1830 m²), les réseaux nécessaire à la nature des activités ne sont pas précisés, or ils doivent être existants.
- L'État cite Talencieux parmi les communes qui pourraient envisager de nouveaux secteurs d'OAP sur des tènements de plus de 2500 m².
- Une correction doit être apportée au règlement écrit car la commune est concernée par un Porter à connaissance sur le risque minier en date du 17 mai 2018.

4.3.24.3- Chambre d'agriculture

- La CA demande un reclassement en A de la parcelle AD65 qui est en vigne et classée UC1, car cela va générer une distance de recul pour le futur riverain.



Avis CE : une petite partie de la parcelle AD65 est constructible, la CE propose de passer la parcelle AD65 entièrement en A ainsi que la parcelle AD189 (1700 m² au total).

- Demande de revoir le découpage de la zone UC1 au niveau de la parcelle B282, elle engendre un angle difficile à valoriser pour l'activité agricole.

Avis CE : le SCoT a demandé un déclassement de cette parcelle sur sa zone UC1 dont le découpage est curieux. S'il n'est pas motivé, cette parcelle pourrait être intégralement déclassée en A.

4.3.24.3- Commune

- Demande que les artisans et autres professionnels générant du bruit ou des nuisances n'aient pas leur siège social et leur activité sur leur habitation mais dans une zone artisanale.

Avis CE : cela ne peut être règlementé par le PLUiH, c'est plutôt un problème de voisinage qui doit être traité au cas par cas en bonne intelligence entre les différentes parties.

- Demande à remettre la parcelle B178 (1610 m²) en zone constructible.

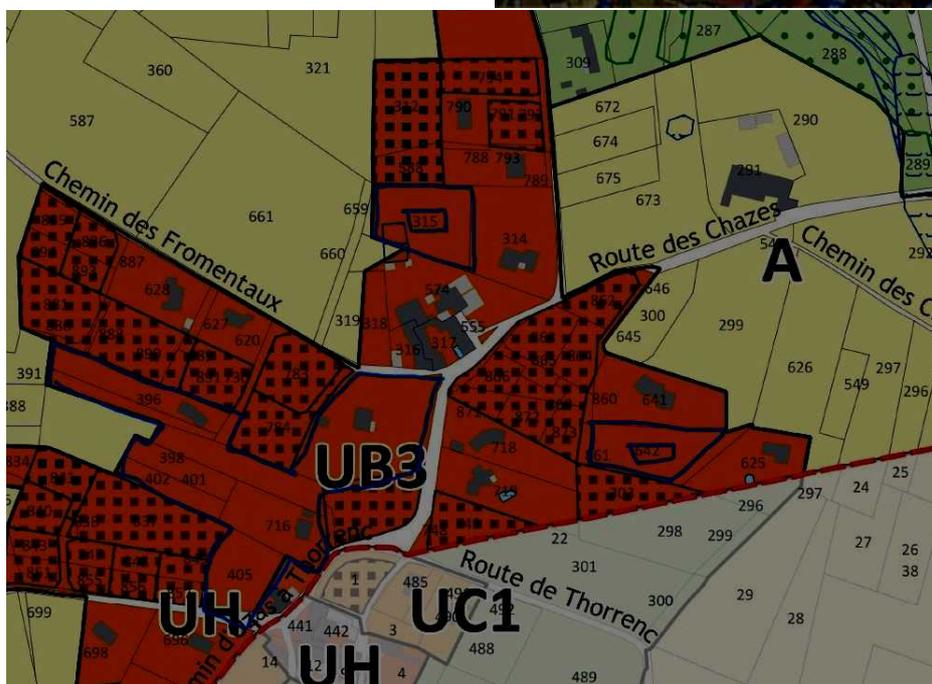


Avis CE : cf contribution @69 de M. Stinmeste Florent. La parcelle reste en zone agricole.

4.3.25-Thorrenc

4.3.25.1- SCoT

- Le SCoT fait d'abord remarquer qu'il n'y a aucune OAP sur la commune, de nombreuses parcelles nécessitent pourtant des OAP, il y a des extensions non justifiées et une absence de projet.
- Sur le secteur sud de la commune (Ozas), le SCoT recommande une OAP sur la parcelle B315 (0,26 ha), et sur la parcelle B642 (0,2 ha).
- Sur le même secteur, une réserve est émise sur les parcelles B396-401-405-398... (plus de 1 ha) avec des parcelles en dents creuses et très peu denses, une OAP densité est demandée.



Avis CE : avis conforme pour la parcelle B315, la parcelle B642 fait moins de 2000 m², une OAP n'est pas justifiée, la surface est trop faible.

Avis conforme pour le tènement de plus de 1 ha, mais certaines parcelles sont déjà bâties.

- Sur le nord de la commune (Boiron) le SCoT demande s'il est pertinent de classer la parcelle A88 en U.



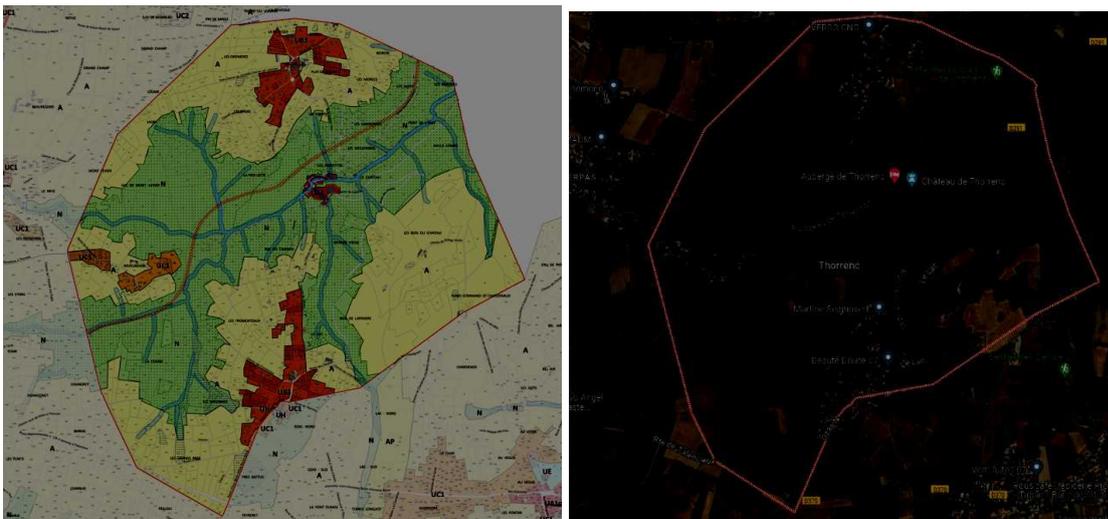
Avis CE : une petite partie (2100 m²) de la parcelle A88 de 0,8 ha est placée en U, dans la continuité de la zone constructible. La CE préconise le passage en A de cette parcelle, qui représente une unité agricole.

4.3.25.2- État

- Comme pour d'autres communes l'État remarque que de grands tènements pourraient faire l'objet d'OAP.

4.3.25.3- Commune

- Dans sa délibération, la commune regrette de ne pas disposer de centralité, comme les autres communes d'ARA : le centre médiéval n'offre pas de possibilités d'accueil ni de développement économique, et Thorrenc souhaite élargir le périmètre de centralité aux deux pôles résidentiels d'Ozas (au sud) et de Solore (au nord). Elle salue le classement en UB3 de ces deux sites mais estime qu'elle ne garantit pas les possibilités d'installation souhaitées.





Avis CE : Les hameaux de Solore et d'Ozas ne présentent pas d'éléments de centralité permettant l'implantation de commerces ou autres lieux conviviaux. Ozas est par ailleurs proche de Talencieux, Solore de St-Cyr.

- La commune estime que les conditions d'implantation en limite séparative qui exigent de disposer d'un bâtiment existant en limite sur la propriété voisine, ou d'assurer un retrait de 20 m par rapport au domaine public, sont trop restrictives pour la commune et excluent de nombreuses parcelles du droit à construire.

Avis CE : une lecture attentive du chapitre 4.2 du règlement montre que ces conditions d'implantation ne sont pas si drastiques.

4.3.26- Vanosc

4.3.26.1- SCoT

- Le SCoT trouve peu pertinent le classement de la parcelle C1269 (4401 m²) en U.



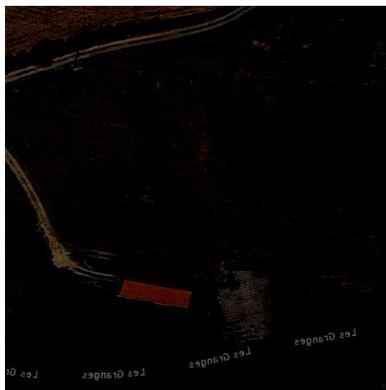
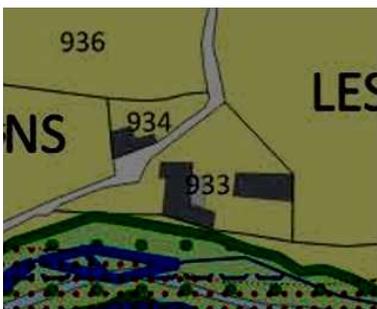
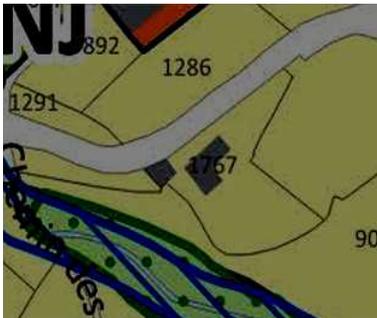
Avis CE : la parcelle B1706 est en partie constructible, la délimitation de la zone UC1 est cohérente. Pour la parcelle B851 le risque juridique paraît plus élevé (d'autres parcelles voisines dans la même configuration ne sont pas constructibles), la CE préconise le classement de la parcelle entière en A.

4.3.26.2- État

- L'État note que le périmètre du captage Champ du Bosc est inexact (à corriger).

4.3.26.3- Commune

- La commune demande à ce que des changements de destination soient ajoutés sur les parcelles B1767-B933-C648.





Avis CE : ces demandes devront être soumises à la commission CDPENAF.

- Demande à étudier la possibilité d'un emplacement réservé tel qu'illustré sur le schéma joint, afin de créer un nouvel accès aux équipements publics (école).

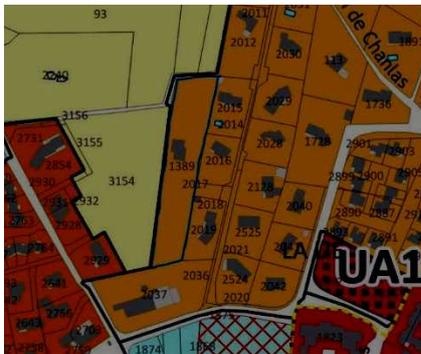


Avis CE : cet ER prolongerait le passage prévu à travers l'OAP « Centre Village » pour accéder à l'arrière de l'école Raymond Aubrac. Cette demande est pertinente et devra être prise en compte avant l'approbation du PLUiH.

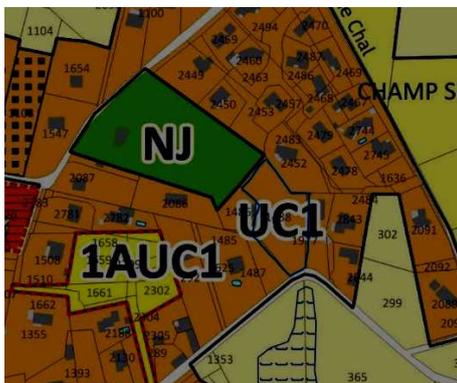
4.3.27- Vernosc-lès-Annonay

4.3.27.1- SCoT

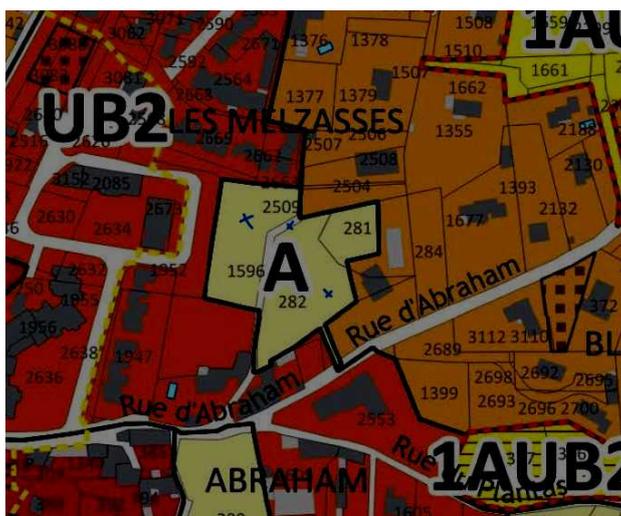
- Une réserve est émise sur la parcelle D1389 (0,4 ha) avec une seule maison, préconisation d'une OAP densité ou réduction de la zone U en classant le nord et le sud de la parcelle en A, d'autant plus qu'il y a une exploitation agricole au sud.
- La parcelle D1488 (2720 m²) est un parc arboré en continuité de la zone NJ, pourrait également être classé en NJ.
- Il semble y avoir une incohérence de zonage entre les parcelles 282, 1596, 2509, la zone A couvre des parcelles libres mais pas le bâti lié à l'exploitation.



Avis CE : le déclassement de la partie sud de la parcelle D1389 est cohérent, il permet d'éviter les nuisances liées à l'exploitation agricole, la partie nord peut rester en U. La CE propose aussi le déclassement en A de la parcelle D2037 (3518 m²) où se trouve l'exploitation agricole.



Avis CE : Secteurs NJ en UJ. La parcelle D1488 artificialisée peut rester en UC1



Avis CE : sur la zone des Melzasses, il apparaît qu'il n'y a plus d'exploitation agricole sur la parcelle D281. Compte tenu de la proximité de l'école privée au sud-ouest, il semble plus opportun de classer ces parcelles en UJ.

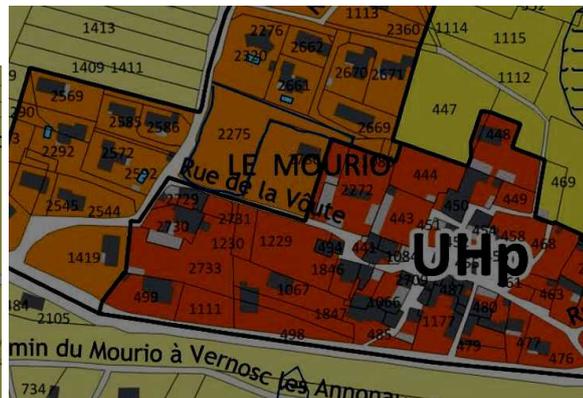
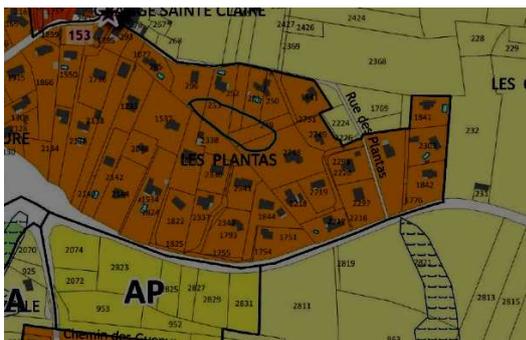
- Recommandation d'une OAP densité sur les parcelles D1500 et D1656. Remarque sur le classement en Ap de la parcelle qui semble être en jardin : erreur de zonage ?



Avis CE : les parcelles D1500 et D1656 (0,57 ha au total) sont bâties, une partie pourrait être utilisée pour une OAP. Pour les parcelles D328 et 1482 un classement en A plutôt que AP s'impose la zone est trop petite.

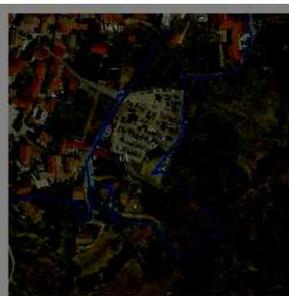
- Il y a environ 0,6 ha de fond de parcelles sur les A249, 253 et autour. Proposition de classement en UJ/NJ ou de faire une OAP densité pour gérer l'organisation de

ces parcelles difficiles d'accès. Une OAP densité est recommandée sur la parcelle A2275 (0,33 ha).PP

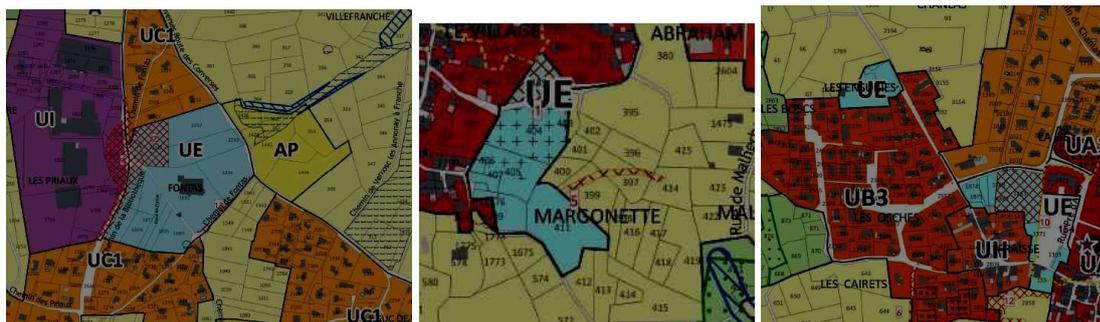


Avis CE : une OAP sur les fonds de parcelles aux Plantas peut permettre une densification de ce secteur.

- Une réserve concerne les zonages UE de la commune : ils sont très larges et prennent des surfaces non bâties importantes, il est nécessaire de les resserrer ou de classer une partie des extensions en 2AUE.



Surfaces :
5,2 ha ;
1,2 ha ;
1,5 ha



Avis CE : la zone UE des Fontas est étendue mais compte tenu des nuisances il n'est pas souhaitable de rapprocher la zone UC1.

La zone UE du cimetière est discutable dans son intégralité puisque l'ER1 est prévue pour l'extension de celui-ci, la partie sud (parcelle D411) ne semble pas nécessaire, elle est contestée par la CA.

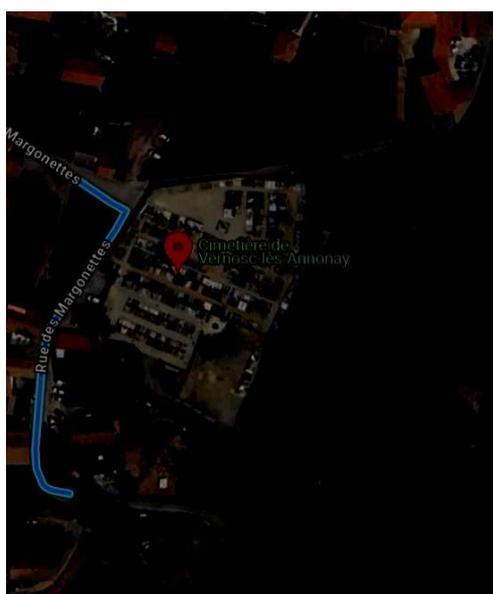
Dans le centre, l'ER10 est prévu près des tennis pour un parking. Mais les parcelles D1868-1870-1871-1873-1874 pourraient être classées en UJ.

4.3.27.2- État

- Sur le site du Moulin de la Cance, Stecal NS21, le projet doit intégrer la gestion du risque incendie de forêt et la gestion des mobilités (accès, stationnement) (cf avis CDPENAF).

4.3.27.3- Chambre d'agriculture

- La CA demande à ce que soit retirée la zone UE cadastrée D411, l'ER1 étant déjà destiné à l'extension du cimetière cette extension n'est pas justifiée et condamne des terres agricoles inscrites à la PAC.



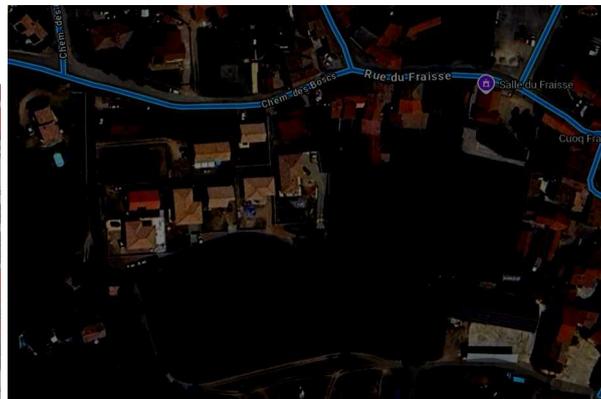
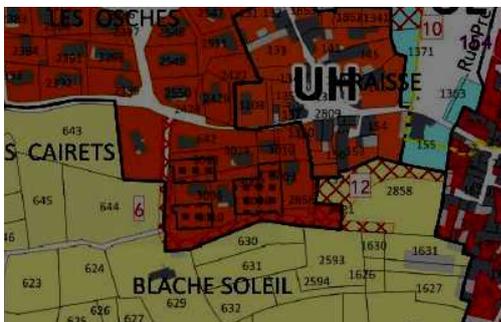
Avis CE : voir ci-dessus

- Demande de retrait de l'ER5 qui constitue une bande au milieu des terres agricoles.



Avis CE : Probablement mal positionné

- Demande à revoir l'emprise de l'ER6 (liaison nouvelle à « Blache soleil ») qui se termine en impasse en limite avec des bâtiments agricoles.



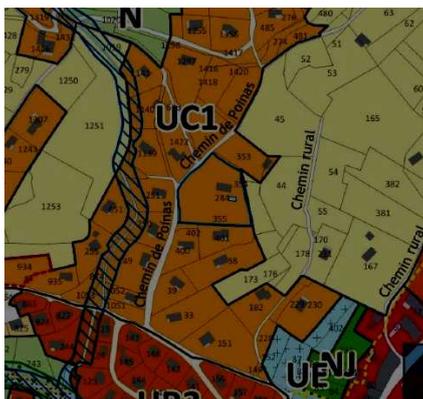
Avis CE : le tracé des ER 6 et 12 permet de rallier la salle communale.

- Sur l'OAP Côte-Grand, la CA demande à ce que soit retiré le cheminement piéton dessiné par des pointillés verts, qui passe dans une parcelle agricole.

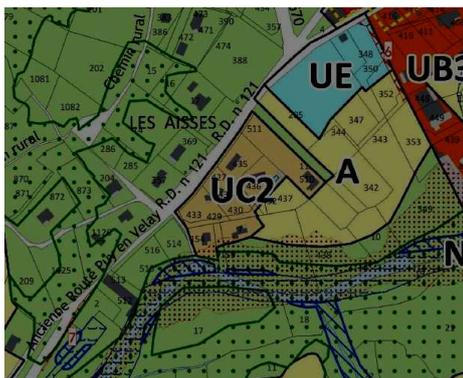
4.3.28- Villevocance

4.3.28.1- SCoT

- Sur la parcelle 284 (0,54 ha) le SCoT recommande soit un classement en UJ/NJ, soit une OAP pour encadrer la densification si elle doit se faire.
- Le SCoT s'étonne du classement en UC2 sur le secteur es Aisses puisque les maisons à proximité sont en N, recommandation de tout classer en N.
- La zone UE pour la valorisation des déchets est jugée trop grande (doublement de la surface à 3800 m²).



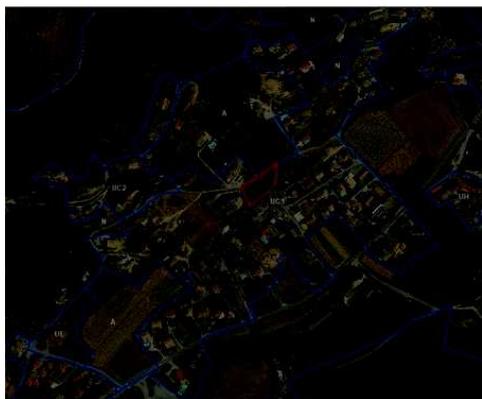
Avis CE : une OAP densité sur la parcelle AB284 est cohérente compte tenu de sa localisation.



Avis CE : ce secteur en UC2 est justifié, comparativement aux maisons classées en N de l'autre côté de la RD121. Un classement en UC2 des Aisses est plus approprié.

La zone UE accueille le centre de secours Vocance et est appelé à s'agrandir, cependant l'État a demandé une réduction des zones UE de la commune si les projets ne sont pas encore définis.

- Une OAP densité pourrait être intéressante sur la parcelle AD425 (0,20 ha).



Avis CE : cette parcelle fait à peine 2000 m2, une OAP ne semble pas justifiée sur ce secteur, il y en a déjà une planifiée un peu à l'ouest (« Chemin de la plaine »).

4.3.28.2- État

- L'État demande de classer 2AU le potentiel foncier en extension sur la commune (3500 m² d'extension de la casse automobile).

Avis CE : Accord pour l'extension. 3000M2 sur une parcelle de 12000m2

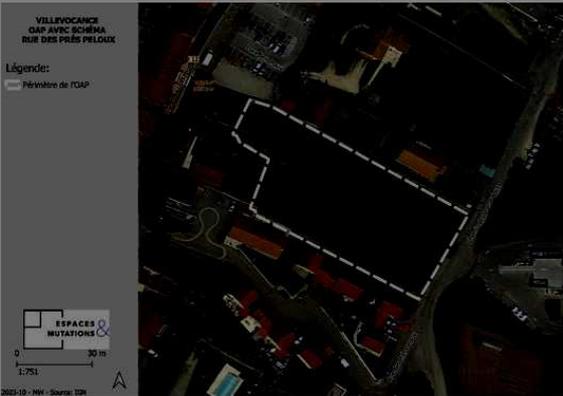
- La zone UE devrait être réduite au strict nécessaire tant que le projet n'est pas complètement défini, la zone pourra être étendue ultérieurement.

- Sur l'OAP « Route d'Annonay », demande de mention du risque de retrait gonflement-gonflement des argiles.

4.3.28.3- Commune

- Demande de retrait de l'OAP « rue des Prés Peloux » et remplacement du classement 1AUB2 de ce secteur par le classement UB2.

5.4.3. OAP AVEC SCHÉMA « RUE DES PRÉS PELOUX »



Objectifs

- ▶ Conforter le maillage des espaces publics
- ▶ Conforter l'offre en services de proximité
- ▶ Diversifier les formes d'habitat et la typologie des logements, afin d'accompagner le parcours résidentiel

Programmation

- ▶ Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 16 logements
- ▶ Le secteur devra privilégier l'habitat de type petit collectif, repartis en deux bâtiments.
- ▶ Rappel servitude de mixité sociale : 50% de logement social soit 8 logements

Principes d'aménagement

- ▶ Fonctions et morphologie urbaine
 - ✓ Le site devra accueillir de l'habitat collectif en R+2 afin d'optimiser le foncier constructible en cœur de bourg.
 - ✓ Au moins un bâtiment présentera un rez-de-chaussée d'activités donnant sur l'espace prévu en interfacé avec la place de la Mairie.
 - ✓ L'implantation du bâti devra tenir compte des vues sur le clocher de l'église.
- ▶ Accès, déplacement et stationnement
 - ✓ Une voie principale sera aménagée depuis le chemin des Prés Peloux
 - ✓ Une continuité piétonne sera assurée depuis la Place de la Mairie, via le futur espace public paysager.
 - ✓ Les stationnements seront au moins en partie mutualisés en entrée d'opération. Cette aire sera paysagée.
- ▶ Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
 - ✓ Un espace public paysager sera aménagé en interfacé avec la Place de la Mairie. Il mettra notamment en valeur les murets existants.
 - ✓ Les murets existants seront conservés (excepté percement de la nouvelle voie interne)
 - ✓ Les interfacés avec les fonciers bâtis limitrophes feront l'objet d'un traitement paysager marqué.

Constat

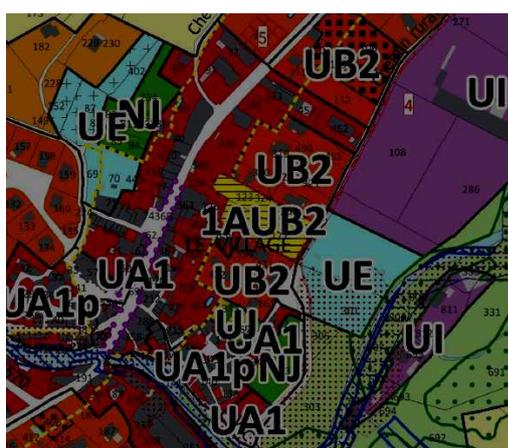
Ce tènement de 3 500 m² localisé dans le centre-bourg est accessible depuis le chemin des Prés Peloux. La topographie peu marquée en proximité directe du village est favorable à une densification du site tout en pronant en comptant la sensibilité paysagère liée aux vues sur le clocher de l'église. Ce secteur implique un aménagement d'ensemble et le respect de la densité retenue.

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- ▶ Point de vue sur le clocher de l'église du village à préserver
- ▶ Mur en pierres sèches qui entoure l'OAP à conserver
- ▶ Proximité immédiate de la déchetterie : nuisance olfactive possible
- ▶ Visibilité des habitations contiguës à prendre en compte

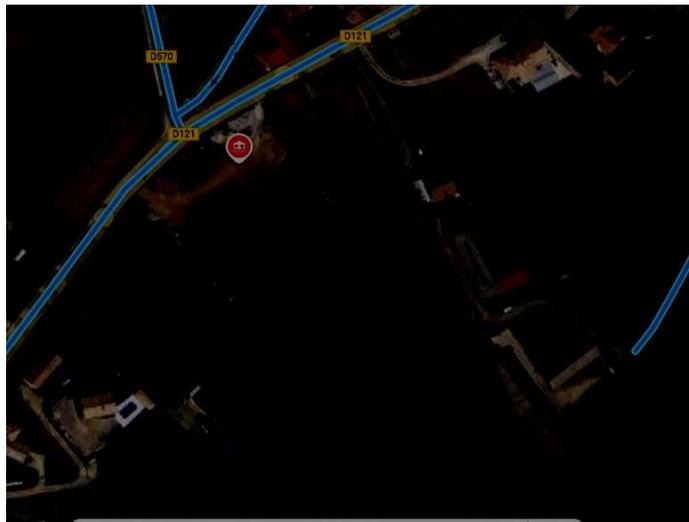
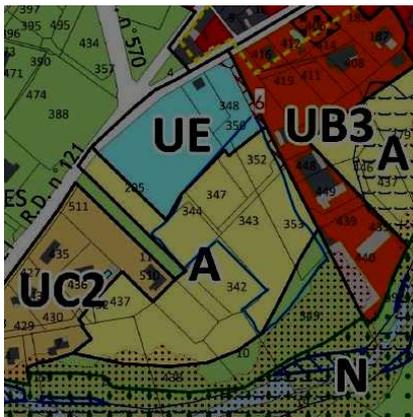
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat | Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles | 03 276



Avis CE : cette OAP avec schéma est prévue dans le centre du village avec 16 logements dont 8 sociaux (habitat collectif en R + 2). Le classement en

zone à urbaniser 1AUB2 correspond au souhait de la commune, sa suppression n'est pas motivée.

- Demande à étudier la possibilité de créer une zone d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur sud du centre d'incendie et de secours, notamment sur les parcelles AC343-345 à 348, 350 à 352, de le classer en 1AU avec OAP.



Avis CE : cette demande revient à soustraire de la zone A environ 0,45 ha . La CE n'est pas favorable à cette ouverture à l'urbanisation.

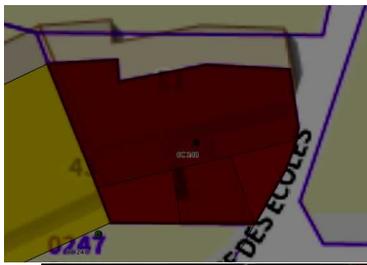
4.3.29-Vinzieux

4.3.29.1- Commune

- Demande à ce que des éléments patrimoniaux soient repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :
 - o Croix de Vinzieux rue des Écoles
 - o Fontaine place de la Fontaine (centre bourg)

Avis CE : ces éléments devront être rajoutés sur le règlement graphique.

- Demande d'ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle C248 pour faciliter la mise en œuvre d'un projet d'intérêt collectif (au bénéfice de la commune).



Avis CE : la parcelle C248 fait 212 m², la demande vise à anticiper l'accueil d'équipements à côté de la future mairie.

- Demande d'ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle C394 pour créer un équipement public, avec classement en UE.





Avis CE : cette petite parcelle fait 174 m², l'objet de l'ER est aménagement de carrefour avec création d'un espace public.

- Demande d'ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle B953 pour créer un parking et un équipement public, avec classement en UE.



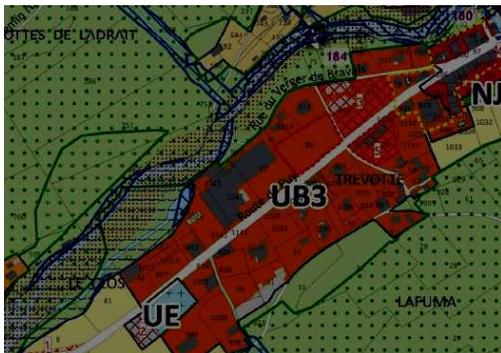
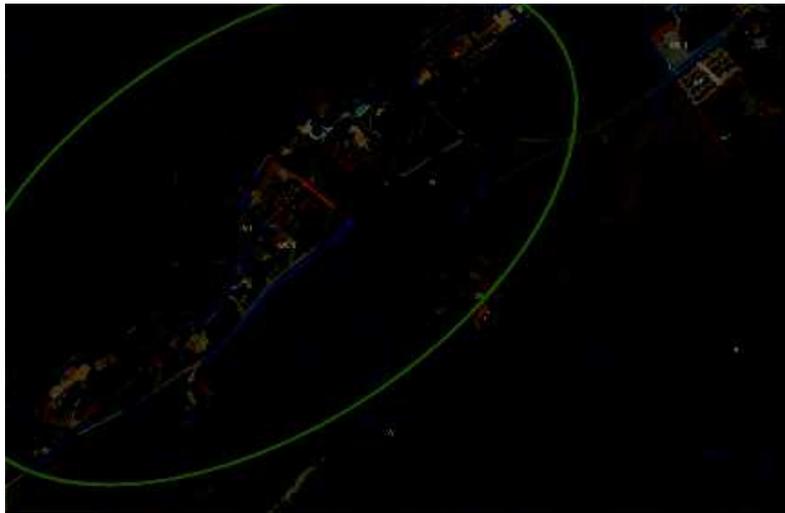
Avis CE : cette parcelle de 1354 m² est en UC1, sur le hameau de Gourgoulin assez densément bâti et où de nombreuses autorisations d'urbanisme ont été accordées. Cette parcelle en longueur semble adaptée pour y aménager un parking.

4.3.30- Vocance

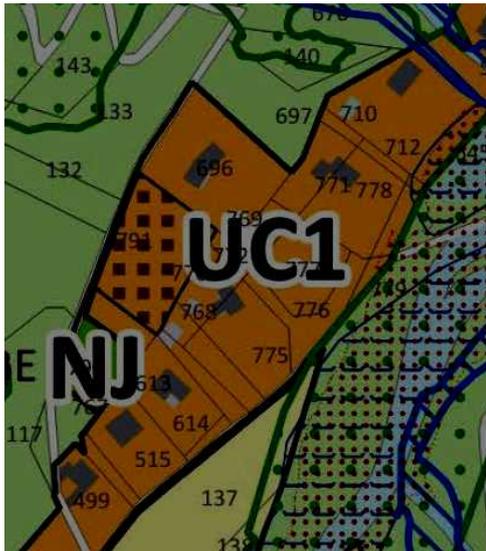
4.3.30.1- SCoT

- Le hangar à l'est doit-il rester en UB3 ou passer en UI ?

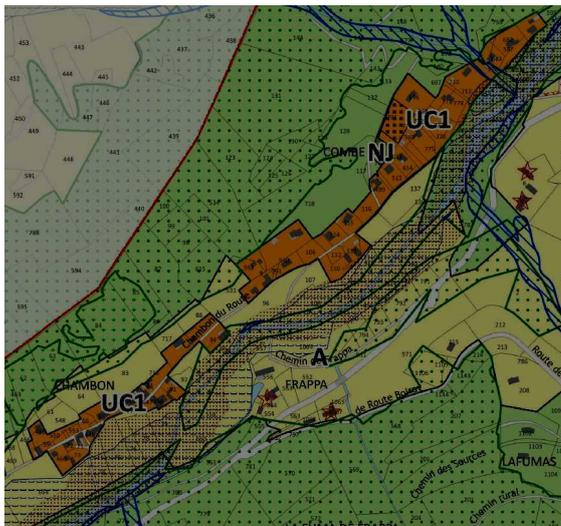
- Une OAP serait intéressante sur les parcelles A777 et sud A778.
- Il y a plusieurs petites extensions le long des voies (cercles vert). Il serait intéressant de resserrer le périmètre de la zone UC1.
- Une **réserve** est émise sur la parcelle 88, à déclasser car elle se trouve en extension de hameau.



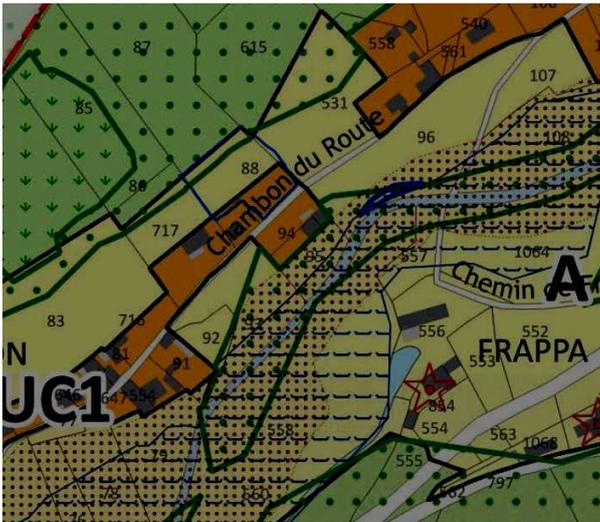
Avis CE : le hangar fait partie de l'entreprise Sovobois, effectivement un classement en UI serait préférable, sous réserve d'une utilisation.



Avis CE : il y a déjà un bâti sur la parcelle 778, environ 500 m² seront mobilisables, ce qui fait environ 1400 m² avec la parcelle A777, cela fait peu pour une OAP, même en incluant la parcelle A776, ce qui ferait environ 2000 m².

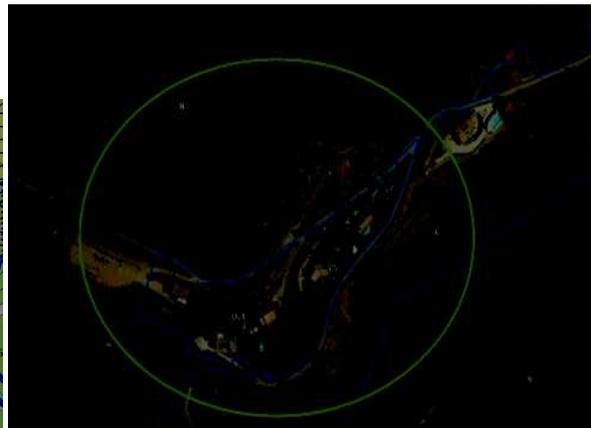


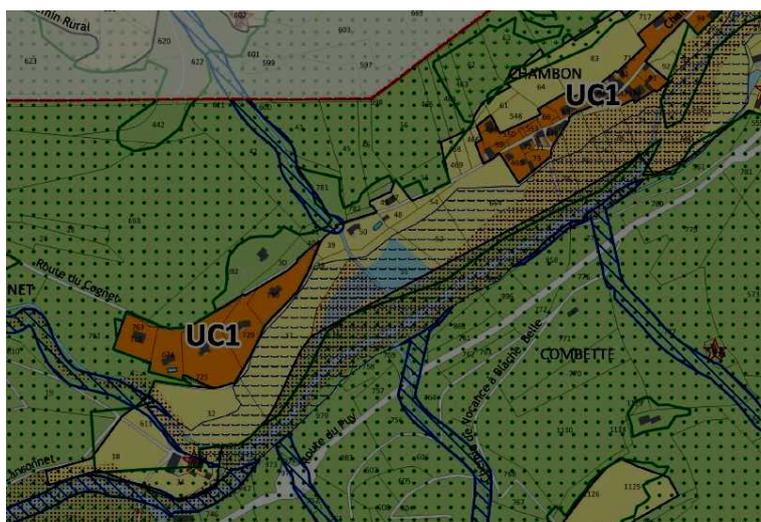
Avis CE : la zone UC1 est déjà très resserrée, la CE ne voit pas comment la resserrer encore.



Avis CE : la parcelle A88 classée en A

- Le fait d'autoriser la densification dans le secteur encerclé en vert pose question, avec uniquement 5 maisons et d'autres à proximité classées en N. Recommandation de classer en UC2 ou tout en N.





Avis CE : tout en UC1 jusqu'au Chambon et on ne consomme pas d'ENAF

4.3.30.2- Commune

- Demande à modifier le plan de zonage car certaines informations sont masquées.

Avis CE : la lisibilité du règlement graphique est à améliorer, pour toutes les communes d'ARA.

- Demande à ce faire figurer sur le règlement les sources d'eau potable alimentant la commune et les réservoirs.

Avis CE : il est prévu, à la demande de l'État, de représenter les périmètres de protection des captages sur le règlement graphique ; les réservoirs seront également reportés sur le plan de zonage.

- Demande d'étudier la possibilité de mieux représenter les périmètres des zones humides de la commune, qui semblent avoir été guidés par une approche « maximaliste » de l'État et du Syndicat des trois rivières. La commune joint à cette demande des photos de secteurs inondés et met en parallèle des limites de zones inondables/humides qu'elle juge trop hautes vis-à-vis des hauteurs d'eau constatées pendant les crues.

Avis CE : Les PPRi sont des éléments non négociables du porter à connaissance de l'État, soient des données de base.

- Demande à étudier la possibilité de revoir les Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau (EBF) qui intersectent les zones U sur la commune.

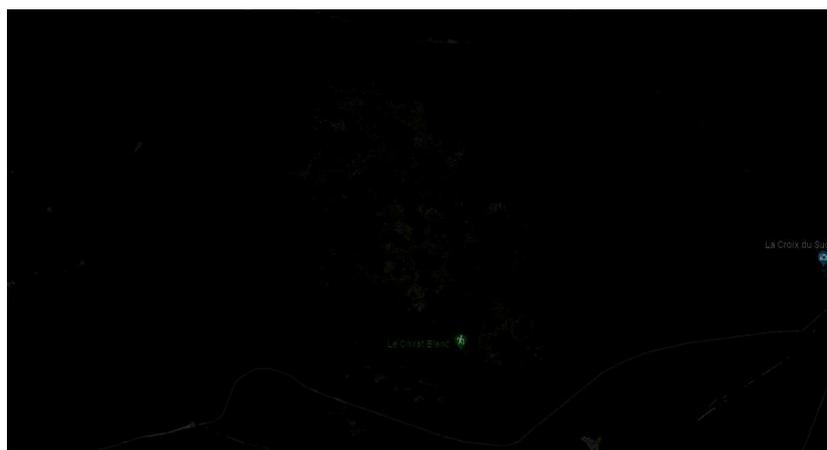
Avis CE : les EBF ne peuvent être revus « à la carte, ils ont été déterminés sur la base d'études environnementales (Voir État initial de l'environnement).

- Demande à étudier la possibilité de revoir la délimitation de la trame EPP quand elle intersecte les constructions au fil de la Cance, notamment au niveau des parcelles A371 et A372 (projet de parc touristique).



Avis CE : ces deux parcelles se trouvent en zone A, EPP, zone humide et inondable. Leur classement EPP ne peut être remis en question.

- Demande à faire figurer sur le plan de zonage l'ENS du Chirat Blanc.



Avis CE : l'ensemble des zones d'intérêt environnemental fort sont classées en N (zones Natura 2000, ZNIEFF, ENS,...) ; il n'est pas possible de

faire figurer sur le règlement graphique ce type d'information qui surchargerait le document, des informations peuvent être trouvées sur d'autres supports (comme Géoportail, bases de données environnementales,...).

- La commune réaffirme son souhait de voir se développer la zone économique de La Détourbe dans une activité prépondérante liée à la forêt, et qu'un artisan puisse s'y installer.

Avis CE : le classement de cette zone en 1AUI permet le développement de cette activité, qui est une priorité identifiée du territoire.

- Demande de rattachement de la parcelle B747 à la zone UB3.

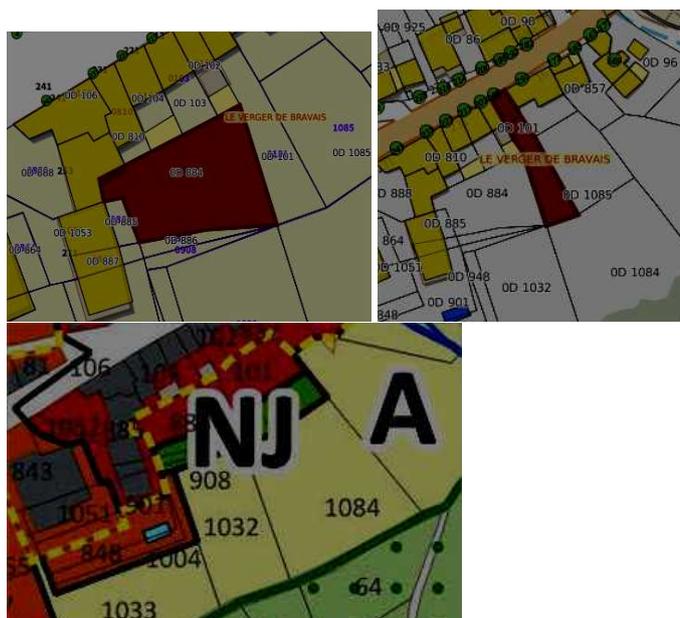


Avis CE : la parcelle B747 (1285 m², avec un bâti de 179 m²) est dans une bande de zone A enclavée entre le secteur UB3 et la zone naturelle. Elle doit être reclassée en UB3 dans la continuité de la zone constructible.

- Demande de rattachement de la section sud de la parcelle A62 à la zone UC1 (petit quadrilatère).

Cependant l'insuffisance des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable semble être un frein à une densification pour le moment, des travaux devront être engagés en ce sens. Pas de réseaux.

- Demande de corriger des erreurs matérielles :
 - o Classement du fond des parcelles D844, D101 et D1085 en UA1 et non NJ.



Avis CE : ce périmètre NJ est situé entre la zone de centralité et la zone agricole, ce peut être un « espace de transition » utilisé comme parc ou jardin. La CE n'est pas favorable à un classement en UA1 qui n'est pas motivé.

- o Même demande pour les parcelles A790 et A767.

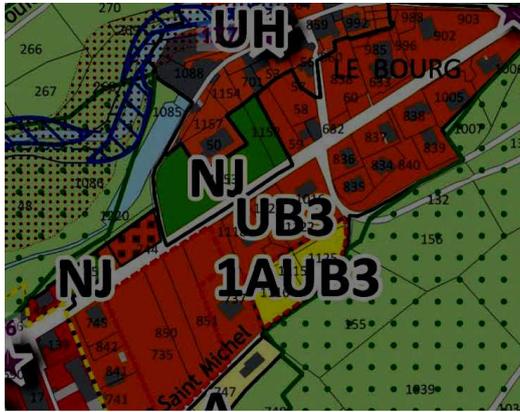


Avis CE : ceci équivaut à demander la constructibilité des parcelles soit d'environ 1100 m². Cette demande d'extension n'est pas motivée et on classe en N comme la zone à côté.

- o Demande de passer le NJ derrière la salle des jeunes en UA1.

Avis CE : la demande n'est pas très claire

- o Demande de passer la parcelle B1153 de NJ en UH.



Avis CE : cette grande parcelle arborée de 3290 m2 est située dans le Bourg, entre la zone UH et la zone UB3. UJ parce de la maison de maître.

- Demande de repérage d'éléments patrimoniaux (Croix, statue, pierre, pont), numérotés 175 à 180, dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Avis CE : la demande est justifiée, cependant il sera nécessaire d'améliorer la lisibilité du document, très chargé notamment sur la commune de Vocance.

- Demande de suppression de l'élément patrimonial n°181 (lavoir), suite à une erreur matérielle.

Avis CE : avis conforme, élément à corriger.

- Demande à identifier en changement de destination les constructions sur les parcelles suivantes
 - o D717 (grange, à Marcou)



- o B752 (grange, au Bonnet)



Avis CE : dans les deux cas il y a déjà des changements de destination sur ces parcelles. La demande doit être détaillée et présentée devant la commission CDPENAF.

- Demande à ce que le symbole identifiant les bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N soit décalé, pour corriger des erreurs matérielles. Cela concerne les parcelles D854, D6, D1139, B230.

Avis CE : avis conforme.

Granges à rajouter	Localisation	Parcelle	Localisation
Junique	1262 Route du Puy	D 854	
Rochalon	1037 Route du Puy	D 6	
Bonnet	Route du Puy	D 1139	
Simoné	1414 Route d'Annonay	B 230	

Avis CE : les corrections doivent être faites.