

DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE COMMUNAUTÉ ANNONAY RHÔNE AGGLO



CONCLUSIONS et AVIS de la COMMISSION D'ENQUÊTE

Enquête publique conjointe sur :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) d'Annonay Rhône Agglomération,**
- la révision du zonage d'assainissement,**
- l'abrogation des cartes communales de Bogy, Brossainc, Colombier-le-Cardinal, Monestier, Thorrenc, Vanosc et Vinzieux.**

Conduite du mardi 14 mai 2024 au vendredi 28 juin 2024.

Thierry Cheynel, Président de la commission d'enquête

Bernard Giazzi, commissaire enquêteur

Pierre Eschalièr, commissaire enquêteur

Françoise Batifol, commissaire enquêteur suppléante

PLUIH ANNONAY RHONE AGGLOMERATION : 29 COMMUNES.



Table des matières

1- Introduction.....	8
La commission d'enquête a :.....	8
2- Motivation et objectif du projet de PLUiH.....	10
2.1- Les enjeux.....	10
2.2- Les objectifs.....	11
2.3- Concertation et approbation du projet.....	13
2.4- Abrogation des cartes communales.....	13
2.5- Zonages d'assainissement.....	14
3- Présentation des outils pour l'atteinte de ces objectifs.....	15
3.1- Le PADD.....	15
3.1.1 Un projet de territoire qui valorise et s'appuie sur l'armature urbaine existante.....	15
3.1.2 Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoir-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir.....	16
3.1.3 Un projet de territoire qui optimise les déplacements tous modes et rationalise son offre de stationnement au service de l'attractivité des centralités.....	18
3.1.4 Une programmation résidentielle en réponse aux besoins de diversification et de requalification de l'offre de logements.....	19
3.1.5 Un projet qui valorise l'identité paysagère et les spécificités du territoire, et qui met en lien la nature et la ville.....	20
3.1.6 Un projet de territoire qui protège ses ressources.....	21
3.1.7 Un territoire tourné vers les transitions énergétiques.....	22
3.1.8 Un projet de territoire qui limite l'exposition des personnes et des biens aux impacts liés aux risques et au changement climatique.....	23
3.2 le règlement écrit.....	23
3.3 Le règlement graphique.....	24
3.4 Les OAP.....	24
3.4.1- Les OAP thématiques.....	24
3.4.2- Les OAP sectorielles.....	24
3.5- POAH.....	25
4- Liste des avis de la commission d'enquête susceptibles de modifier le projet de PLUiH...27	
4-1-Introduction.....	27
4.2 Sujets généraux abordés par les PPA, la MRAE et le public.....	27
4.2.1 Rapport de présentation.....	27
4.2.1.1 Consommation de l'espace.....	27
4.2.1.2 Pistes d'économie d'espace.....	27
4.2.2 PADD.....	28
4.2.2.1 Transition énergétique et climatique.....	28
5.1.1 Observation @97 de M. DIGONNET.....	28
5.1.2 Observation @115 de M. LACHAND.....	28
5.1.9 Observation @453-2 de M. ELK.....	28
4.2.2.2 Agrivoltaïsme.....	29
4.2.3 Règlement écrit.....	29
4.2.3.1 Les pastilles A en zone AP.....	29

4.2.3.2 Règlement des zones A et N.....	29
4.2.3.4 STECAL.....	30
NS3 – Site de l’aérostation - Annonay – 2 600 m ²	30
NS5 – Cabane de chasseurs - St Clair – 1 500 m ²	30
NS11 – activités touristiques – Ardoix – 4 697 m ²	31
NS15 - CABANE DES CHASSEURS – FÉLINES – 4697 m ²	31
NS17 – site d’extension du safari de Peaugres - 9 321 m ²	31
SECTEUR NS20 (SITE DE LA GARE A VERNOSC-LES-ANNONAY).....	31
4.2.3.5 EPP.....	31
4.3.3.7 Hauteur des constructions en zones UB3 et UC.....	31
4.3.3.8 Eau potable (cf 3.6.1).....	32
4.3.3.9 Stationnement en zone commerciale.....	32
4.3.3.10 Zones UJ/NJ.....	32
4.2.4 OAP Thématiques.....	32
4.2.4.1 OAP franges urbaines.....	32
4.2.4.2 Economie (ZAE).....	33
4.2.4.3 OAP Commerce.....	33
4.2.4.4 OAP Trame Verte et Bleue (TVB).....	34
4.2.5 OAP densité et sectorielles.....	34
4.2.6.2 Perspectives avec le PLUiH.....	34
4.2.6.3 Logements vacants dans le parc privé surtout.....	35
4.2.6.4 Le parc social.....	35
4.2.6.5 Le logement des seniors.....	35
4.2.6.6 Une offre de logements adaptés pour les groupes familiaux sédentarisés.....	35
4.2.7 Annexes.....	36
4.2.7.1 Eau potable.....	36
4.2.7.2 Eaux usées.....	36
4.2.7.3 Eaux pluviales et eaux grises.....	36
4.2.8 Mobilité.....	36
4.2.9 Énergie.....	37
4.2.10.1 Les risques d’origine naturelle.....	37
4.3- Règlement graphique : sujets abordés par les PPA, la MRAE et les communes.....	37
4.3.1 Points généraux.....	37
4.3.1.1 Habitations en zone A et N.....	37
4.3.1.2 Remarques sur la représentation graphique sur les plans et dans les documents écrits.....	38
4.3.1.3 Lisibilité du document.....	38
4.3.2- Annonay.....	38
4.3.2.1-SCoT.....	38
4.3.2- État.....	39
4.3.1.5- Commune.....	39
5.2.13 Contribution @283 de Mme Justine BASTIN.....	40
5.2.19 Contribution @349 de Mr Remi LHOTELLIER.....	40
4.3.3 – Ardoix.....	40
4.3.3.1-SCoT.....	40
4.3.3.2- État.....	40
4.3.3.3- Chambre d’Agriculture.....	41
4.3.3.4- Commune.....	41
5. 3. 15. Contribution @169 de BOUILLAT R, MARTEL B.....	41
4.3.4- Bogy.....	41

4.3.4.1- SCoT.....	42
4.3.5 – Boulieu-lès-Annonay.....	42
4.3.5 -1-ScoT.....	42
4.3.5.3- Chambre d’Agriculture.....	43
4.3.5.4- Commune.....	43
4.3.6- Brossainc.....	43
4.3.6.1- SCoT.....	43
4.3.7- Charnas.....	44
4.3.7.1- SCoT.....	44
4.3.7.2- État.....	44
4.3.7.5- Commune.....	44
4.3.8- Colombier-le-Cardinal.....	45
4.3.9- Davézieux.....	45
4.3.9.1 SCoT.....	45
4.3.9.3- Commune.....	45
5.9.14. Contribution @172 de M. QUENETTE Marc Antoine.....	46
4.3.10- Félines.....	46
4.3.10.1- SCoT.....	46
4.3.10.3- Commune.....	47
5. 10. 14. Contribution @249 de Mme CROS.....	47
4.3.11- Limony.....	47
4.3.11.1- SCoT.....	47
4.3.11.4- Commune.....	47
4.3.12-Monestier.....	48
4.3.13- Peaugres.....	48
4.3.13.1- SCoT.....	48
4.3.13.3- Chambre d’agriculture.....	49
4.3.14- Quintenas.....	49
4.3.14.1- SCoT.....	49
4.3.14.2- État.....	49
4.3.14.3- Chambre d’agriculture.....	49
4.3.14.4- Commune.....	50
5. 14. 11. Contribution R 176 de Mme POULAIN Virginie.....	52
4.3.15- Roiffieux.....	52
4.3.15.2- ScoT.....	52
4.3.15.3- Commune.....	52
5. 15. 6. Contribution E268 de Mme PECQUEUX Elisabeth.....	53
4.3.16- Saint-Clair.....	53
4.3.16.2 État.....	53
4.3.16.3 Chambre d’agriculture.....	53
4.3.16.5- Commune.....	54
5.18.4. Contribution @ 25 de M. Hervé MOULIN.....	54
5.18.5. Contribution @26 de Mme Chrystel BEGOT.....	54
5.18.16. Contribution @ 218 de M. René SABATIER.....	55
5.18.28. Contribution E 279 de M. Christophe ESPOSITO.....	55
4.3.17- Saint-Cyr.....	55
4.3.17.1- SCoT.....	55
4.3.17.3- Chambre d’agriculture.....	55
4.3.17.4- Commune.....	55
5. 19. 20. Contribution E73 de Mme THOUÉZ Solange.....	55

4.3.18- Saint-Désirat.....	56
4.3.18.1- SCoT.....	56
4.3.18.2- État.....	56
4.3.19- Saint-Jacques-d’Atticieux.....	56
4.3.19.1- SCoT.....	56
4.3.20- Saint-Julien-Vocance.....	56
4.3.21- Saint-Marcel-lès-Annonay.....	56
4.3.21.1- SCoT.....	57
4.3.22-Savas.....	57
4.3.22.1- SCoT.....	57
4.3.22.3- Chambre d’agriculture.....	57
4.3.22.4- Commune.....	57
4.3.23- Serrières.....	58
4.3.23.1- SCoT.....	58
4.3.23.4- Commune.....	58
5. 17. 2. Contribution @226 de M. TORGUE Maire de Serrières.....	58
4.3.24- Talencieux.....	59
4.3.24.1- SCoT.....	59
4.3.24.3- Chambre d’agriculture.....	60
5. 24. 1. Contribution @69 de M. STINMESTE Florent.....	60
4.3.25-Thorrenc.....	60
4.3.25.1- SCoT.....	60
5.25.4. Contribution @ 151 de M. Rémi LHOTELLIER.....	60
4.3.26- Vanosc.....	61
4.3.26.1- SCoT.....	61
4.3.26.3- Commune.....	61
4.3.27- Vernosc-lès-Annonay.....	61
4.3.27.1- SCoT.....	61
4.3.27.3- Chambre d’agriculture.....	62
4.3.27.4- Commune.....	62
5.27.7. Contribution @ 116 de M. Eric COMBE.....	62
5.27.11. Contribution @ 152 de M. Rémi LHOTELLIER.....	63
5.27.17. Contribution @ 262 de M. Denis PATOUILLARD.....	63
4.3.28- Villevocance.....	63
4.3.28.1- SCoT.....	63
5.28.1. Contribution @ 15 de Mme Elodie ARCHIER.....	63
5.28.5. Contribution R 221 de M. R VALLET.....	64
4.3.29-Vinzieux.....	64
4.3.29.1- Commune.....	64
4.3.30- Vocance.....	64
4.3.30.1- SCoT.....	64
4.3.30.2- Commune.....	65
5- Les avis sur les sujets généraux.....	66
5.1– Consommation de l’espace.....	66
5.2– Pistes d’économie d’espace.....	66
5.3- Transitions énergétiques et impact du changement climatique.....	67
5.4- Eau.....	70
5.4.1- En matière de ressources en eau quant à la quantité.....	70
5.4.2- En matière de ressources en eau quant à la qualité.....	70
5.4.3- En matière d'assainissement.....	71

5.5- POAH.....	71
5.5.2- Logements vacants.....	72
5.5.3- Logement social.....	73
5.5.4 . Logements seniors.....	73
5.3.5- Logements gens du voyage.....	74
5.6- Les questions posées par les constructions en A et N.....	74
5.7- Zones UJ/NJ.....	76
5.8- Les pastilles A en zone AP.....	76
5.10- EPP.....	77
5.11- LES PPRi sur le territoire d'ANNONAY RHÔNE AGGLO.....	77
6- Les caractéristiques de la participation du public.....	78
7- Avis, Réserves et Recommandations.....	79
7.1 PLUiH.....	79
1-La ressource en eau potable,.....	80
2-Le classement en zone A ou N de parcelles recevant des habitations.....	80
3-OAP 2500.....	81
4-POAH.....	81
5-Zones A/AP.....	81
6-UJ/NJ.....	81
7.2- Abrogation des cartes communales des communes de BOGY, BROSSAINC, COLOMBIER-LE-CARDINAL, LE MONESTIER, THORRENC, VANOSC et VINZIEUX.....	82
7.3 Zonages d'assainissement.....	82

1- Introduction

Suite à la demande de M. le président d'Annonay Rhône Agglo, communauté d'agglomération, par décision E 24 000021 / 69 du 21 février 2024 Mme. la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné une commission d'enquête (CE) en vue de procéder à l'enquête publique relative à l' **enquête publique conjointe sur :**

- **le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) d'Annonay Rhône Agglomération,**
- **la révision du zonage d'assainissement,**
- **l'abrogation des cartes communales de Bogy, Brossainc, Colombier-le-Cardinal, Monestier, Thorrenc, Vanosc et Vinzieux.**

La commission d'enquête a :

- étudié et analysé les pièces du dossier d'enquête, notamment le rapport de présentation incluant l'évaluation environnementale et la justification des choix, le PADD, le règlement écrit et graphique, le POAH, les annexes, les avis des personnes publiques associées (PPA), les annexes l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) , l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAE ARA) , les avis de communes;
- échangé avec Annonay Rhône Agglo pour convenir des modalités de l'enquête, obtenir des informations complémentaires sur le PLUiH, son contexte et diverses situations particulières ; puis échangé régulièrement pendant et après l'enquête publique avec, l'agglomération, la DDT, le SCOT des rives du Rhône;
- pris note de l'arrêté n°2024-0012 de M. le Président d'Annonay Rhône Agglo date du 17 avril 2024 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique et en fixant les modalités et son arrêté modificatif du 27 juin 2024;
- examiné la complétude et la conformité aux textes en vigueur du dossier d'enquête (dans sa version papier mise à la disposition du public au siège de l'agglomération à Davézieux et dans sa version dématérialisée mise en ligne sur le site internet de l'agglomération et celui du registre dématérialisé) et consultable par le public via un ordinateur mis à disposition dans les 29 mairies et au siège de l'agglomération ;
- visé le constat de conformité à l'arrêté des publicités, affichages et mises à disposition des dossiers établi par Mr le Président d'Annonay Rhône Agglo le 2 juillet 2024 ;
- vérifié le bon fonctionnement du registre dématérialisé ;
- visité à de multiples reprises les lieux et plus particulièrement ceux faisant l'objet de réserves, observations et demandes;
- vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique ;

- réceptionné les courriers et les messages envoyés par le public ;
- reçu le public lors des 54 permanences prévues par l'arrêté de mise à l'enquête dans 9 lieux d'enquête;
- pris connaissance du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des rives du Rhône, du SRADDET de la région Auvergne Rhône-Alpes, de PCAET de l'agglomération d'Annonay ;
- analysé l'ensemble des observations et propositions formulées par le public oralement ou par écrit (sur le registre d'enquête, par courrier papier ou électronique);
- clôturés et reçus les registres d'enquête le 28 juin 2024 ;
- remis le procès-verbal de synthèse (PVS) à Annonay Rhône Agglo le 18 juillet 2024 ,
- avoir pris connaissance des réponses au PVS d'Annonay Rhône Agglo en date du 16 septembre 2024 et les avoir analysées ;
- établi un rapport reprenant l'ensemble des éléments d'appréciation sur le PLUiH, les zonages d'assainissement, l'abrogation des cartes communales et le déroulement de l'enquête et un fascicule sur les conclusions et avis.

Le présent fascicule sur les conclusions et avis est structuré de la façon suivante :

2- Motivation et objectifs du projet de PLUiH,

3- Présentation des outils pour l'atteinte de ces objectifs,

4- Liste récapitulative des avis de la commission d'enquête susceptibles de modifier le projet de PLUiH,

5- Les avis sur les sujets majeurs,

6- Les caractéristiques de la participation du public,

7- Avis, réserves et recommandations

2- Motivation et objectif du projet de PLUiH

Lors de la fusion de la Communauté d'agglomération du bassin d'Annonay, de la Communauté de communes Vivarhôte ainsi que des communes d'Ardoix et de Quintenas, le 1^{er} janvier 2017, Annonay Rhône Agglo est créée en regroupant 29 communes et environ 50000 habitants. La nouvelle communauté d'agglomération est dotée de la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme.

A cette date, quatre procédures sont menées sur le périmètre de l'agglo : 2 PLU intercommunaux et 2 PLU communaux. Afin d'optimiser l'action de l'intercommunalité en matière d'urbanisme, les élus communautaires décident alors de réaliser la fusion de ces démarches et de doter l'agglomération d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** et d'**Habitat (PLUiH)**.

Ce choix présente de nombreux avantages : il permet de doter l'agglomération d'un projet de territoire commun, d'une gouvernance simplifiée, d'harmonisation des règles d'urbanisme ainsi que d'une mise en cohérence des politiques d'habitat et d'urbanisme, la mutualisation permettant une économie de moyens.

La délibération d'Annonay Rhône Agglo du 13 avril 2017 pose les principes de la démarche d'élaboration du PLUiH en terme d'enjeux et d'objectifs et définit les éléments de méthode notamment en matière de concertation et de consultation des personnes publiques associées.

2.1- Les enjeux

Les enjeux du PLUiH d'Annonay Rhône Agglo ont été identifiés de la façon suivante :

- Penser l'aménagement du territoire à l'échelle de l'agglomération afin de mieux répondre aux fonctionnements du territoire qui s'organise à une échelle supérieure à la commune,
- Aboutir à une cohérence communautaire dans l'action et une stratégie de développement territorial cohérent et équilibré,
- Se doter d'un projet de territoire commun, d'une vision partagée, s'organiser pour faire face aux enjeux d'aujourd'hui et de demain,
- Articuler finement les politiques « urbanisme » et « habitat » pour un projet de territoire plus efficace et territorialisé,
- Permettre que la politique de l'habitat gagne en opérationnalité en s'intégrant dans une politique globale et cohérente d'aménagement du territoire,
- Définir un programme d'actions pour satisfaire le besoins en logements,
- Intégrer les dernières évolutions légales et réglementaires,
- Garantir l'intérêt général,
- Améliorer la lisibilité des démarches auprès de la population et des acteurs du territoire,
- Construire un projet axé sur le développement économique et la préservation d'un cadre de vie de qualité, de l'activité agricole et des paysages.

2.2- Les objectifs

Les objectifs de la démarche de PLUiH :

- **Objectifs généraux**
 - Affirmer le positionnement stratégique (économique et résidentiel) du territoire à l'échelle régionale,
 - Travailler sur une différenciation du territoire grâce à la qualité de vie qu'il peut offrir

- **Développement économique**
 - Aménager de manière qualitative et paysagère les zones d'activités « existantes ou à créer » ainsi que leurs développements afin de permettre une montée en gamme des zones et accroître leur attractivité,
 - Offrir un foncier adapté pour l'accueil d'activités consommatrices de foncier, identifier spécifiquement des zones existantes ou à créer pour accueillir ces entreprises,
 - Améliorer la qualité des sites de proximité existants et conforter leur rôle tout en réduisant au maximum les impacts sur l'environnement et l'habitat,,
 - Développer le très haut débit dans l'ensemble des zones d'activités du territoire

- **Commerce**
 - Requalifier les zones commerciales de Davézieux et Annonay et mieux définir leurs complémentarités avec les commerces et les centres bourg :
 - Rénovation et renouvellement urbain des zones existantes,
 - Rationaliser le stationnement,
 - Valoriser le boulevard d'entrée de ville d'Annonay et Davézieux,
 - Travailler sur l'intégration paysagère et les enseignes,
 - Organiser les implantations.
 - Privilégier Annonay et Davézieux comme secteurs d'implantation des grandes surfaces commerciales,
 - Maintenir et assurer une offre commerciale de proximité dans les centralités des bourgs et villages dans un objectif fort de conserver l'animation de toutes les communes.

- **Agriculture**
 - Préserver/pérenniser les terres agricoles, notamment celles à forte valeur agronomique,
 - Favoriser les filières locales et les circuits courts surtout dans l'agro-alimentaire.

- **Armature urbaine du territoire**
 - Travailler sur une hiérarchisation du territoire avec des polarités principales, relais, villages

- Des polarités principales qui devront :
 - Accueillir une part importante des nouvelles constructions,
 - Présenter des densités plus fortes
 - Permettre une diversification plus importantes des produits logements,
- Maintenir l'animation et l'attractivité des villages.

- **Développement résidentiel et urbain**
 - Stopper le mitage du territoire et circonscrire l'étalement urbain,
 - Limiter les extensions urbaines et le développement des hameaux isolés,
 - Favoriser l'offre de logements pour améliorer les parcours résidentiels,
 - Travailler sur l'insertion des quartiers existants et à « créer » dans les communes (paysage, mobilités, accès aux services et commerces, ...)
 - Maintenir des prix du logement abordables.

- **Vacance et renouvellement urbain**
 - Agir pour la rénovation, notamment énergétique, du parc ancien et le renouvellement urbain (notamment les centres anciens),
 - Résorber la vacance, notamment dans les communes où elle est la plus importante.

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

- **Déplacements**
 - Affirmer la nécessité d'une meilleure connexion du territoire à la vallée du Rhône et anticiper les conséquences d'un éventuel nouveau franchissement du Rhône,
 - Travailler sur les déplacements internes au territoire et les connexions avec les territoires environnants,
 - Réfléchir les déplacements en lien avec la hiérarchisation urbaine du territoire,
 - Travailler sur les modes doux au sein des « agglomérations » et penser le lien entre les quartiers,
 - Favoriser les aires de covoiturage.

- **Environnement et paysages**
 - Affirmer les qualités naturelles du territoire comme support d'attractivité (résidentielle, touristique, ...),
 - Valoriser les espaces naturels et les paysages en travaillant notamment sur l'insertion paysagère des bâtiments,
 - Préserver les secteurs majeurs de biodiversité (corridors, réservoirs, ...) tout en développant, en parallèle, un trame verte urbaine,
 - Développer les énergies renouvelables.

- **Tourisme**
 - Consolider l’attractivité et le développement touristique du territoire,
 - Diversifier et moderniser l’offre d’hébergements (hôtels, chambres d’hôtes, gîtes, ...),
 - Développer l’offre de loisirs, en complément des équipements existants,
 - Valoriser les paysages ruraux,
 - Mettre en relation les pôles touristiques majeur du territoire (safari parc de Peaugres, musée de l’Alambic et caves de St-Désirat, centre d’Annonay, etc.) et hors territoire.

- **Ressources locales et risques**
 - Développer et permettre les conditions d’une structuration de la filière bois,
 - Préserver et sécuriser la ressource « eau » et notamment les captages d’eau du territoire,
 - Réduire le risque d’inondations et limiter très fortement, voire interdire, les constructions dans les zones à risques,
 - Limiter l’exposition de la population aux nuisances sonores.

2.3- Concertation et approbation du projet

Le PLUiH a vocation à fixer les orientations d’aménagement et les règles d’urbanisme sur le territoire d’Annonay Rhône Agglo pour les 15 ans prochaines années, soit jusqu’en 2040.

Son élaboration a été réalisée en concertation avec les communes de l’agglomération, avec les acteurs locaux – lors des ateliers de travail associant les commerçants, entreprises et associations du territoire -, ainsi qu’avec les personnes publiques associées (PPA) telles que le département de l’Ardèche, les collectivités voisines, le SCoT ou encore les chambres consulaires.

Les citoyens ont été également sollicités tout au long de l’élaboration du projet selon les modalités de concertation et notamment lors des réunions publiques ou des permanences : leurs observations ont enrichies l’écriture du PLUiH. Les conditions pour que les orientations et prescriptions du document de planification soient partagées par le plus grand nombre ont ainsi été mises en œuvre.

Le bilan de la concertation a été tiré par le Conseil communautaire du 21 décembre 2023.

Cette même délibération a arrêté le projet de PLUiH. Cette décision a été confirmée le 14 avril 2024 suite à l’avis défavorable de la commune de SAVAS.

La présente enquête publique signe la dernière étape d’information et d’intervention du public avant l’approbation du PLUiH.

Si le conseil communautaire prend la décision de l'approuver, le PLUiH entrera en vigueur et deviendra contraignant pour toutes les décisions d'urbanisme.

2.4- Abrogation des cartes communales

L'abrogation d'une carte communale s'effectue à la suite d'une enquête publique. Suite à la présente enquête publique, l'approbation du projet de PLUiH par le conseil communautaire d'Annonay Rhône Agglo entraînera l'abrogation des cartes communales en vigueur dans les communes membres d'Annonay Rhône Agglo. En effet une commune ne peut être régie par deux documents d'urbanisme.

2.5- Zonages d'assainissement

L'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales dispose que les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique :

- 1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- 2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
- 3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- 4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Il s'agit à ce niveau de donner la règle d'assainissement collectif ou non collectif pour tous les secteurs de l'agglomération et en particulier d'adapter le zonage au projet de PLUiH qui conduit à l'urbanisation de nouveaux secteurs et à la densification de secteurs existants.

3- Présentation des outils pour l'atteinte de ces objectifs

Les enjeux et objectifs définis pour le PLUiH sont déclinés dans les pièces exécutives, créées après prise en compte des documents d'ordre supérieur, SRADDET, SCOT des rives du Rhône, PCAET.... du diagnostic initial du territoire et de la justification des choix. Il s'agit :

- le **Plan d'Aménagement de développement durable (PADD)** qui définit les orientations politiques du PLUiH,
- le **règlement écrit** qui définit pour chaque zone les possibilités de construire et les conditions,
- le **règlement graphique** qui partitionne le territoire en zones sur lesquelles s'applique le règlement écrit,
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui précisent sur l'ensemble du territoire (OAP thématiques) ou sur des secteurs particuliers (OAP sectorielles) certaines caractéristiques que devront observer les aménagements.
- le **Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)** qui tient lieu de PLH

D'autres pièces répertorient des éléments qui s'imposent au PLUiH et sont des contraintes à respecter (ex : PPR, Trame Verte et Bleue...) ou décrivent le dispositif mis en place pour certains services nécessaires au fonctionnement du territoire (ex : zonage d'assainissement, annexes sanitaires, approvisionnement en eau potable....)

Sont examinées ci-dessous les pièces créées par Annonay-Rhône-Agglo pour la prise en compte des enjeux et la mise en œuvre des objectifs identifiés à la source de la démarche.

3.1- Le PADD

L'élaboration du PADD s'est donc effectuée dans le respect des principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire intercommunal d'Annonay Rhône Agglo et s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

Trois grandes ambitions fortes et interdépendantes se dessinent :

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

Elles sont déclinées en huit axes thématiques :

3.1.1 Un projet de territoire qui valorise et s'appuie sur l'armature urbaine existante

Le projet de territoire porte l'ambition d'un développement démographique d'environ 0,7% de croissance moyenne par an, pour les quinze prochaines années, ce qui représente un gain relatif de 243 habitants par an. Ce développement s'appuie sur une armature urbaine hiérarchisée permettant de recentrer l'urbanisation.

Il est nécessaire d'organiser le développement du territoire en confortant l'armature urbaine autour d'un maillage de centres-villes et de centres-bourgs denses et vivants.

Il sera impératif de réduire la consommation d'espaces et s'inscrire dans la trajectoire ZAN à l'horizon 2050 : la consommation des espaces naturel, agricole et forestier entre 2010 et 2020 sur le territoire de l'agglomération s'élève à 283 ha soit environ 28 ha par an ; l'objectif poursuivi est donc à minima la moitié de cette consommation à l'horizon 2039. Le développement de l'offre en équipements scolaires, sportifs, de loisirs, de santé et de très haut débit sera poursuivi ainsi que les capacités de développement des exploitations agricoles. La construction de nouveaux logements sur les secteurs d'habitat diffus sera interdite surtout au niveau des hameaux.

Dans tous les cas, la poursuite du développement urbain sera conditionnée à plusieurs facteurs : prise en compte des potentiels impacts sur la santé des usagers, risques, capacités des réseaux, équipements disponibles, ressource en eau, enjeux agricoles, enjeux environnementaux, perméabilité des trames vertes et bleues, etc... avant de se faire sur des sites vierges de réseaux.

3.1.2 Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoir-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir

Le territoire d'Annonay Rhône Agglo présente un bassin d'emploi développé et reconnu, marqueur de dynamisme.

L'objectif est de conforter Annonay-Rhône-Agglo dans son rôle structurant en matière d'emplois, d'industries et d'activités tertiaires et artisanales :

En matière d'emploi :

- Développer l'emploi en lien avec le développement démographique pour maintenir l'équilibre emplois/actifs : objectif de 21 025 emplois en 2039,
- Maintenir et permettre le développement des entreprises existantes et rendre possible l'accueil de nouvelles entreprises,
- Optimiser le foncier existant en affirmant la hiérarchie des sites économiques selon leur vocation d'accueil et leurs caractéristiques situationnelles :
- 4 zones principales (zones de niveau SCoT) : Marenton, Boissonnette/Flacher et Munas avec proposition de grands tènements. S'ajoute la zone de la Lombardière

avec peu de disponibilités foncières mais un fort potentiel de renouvellement urbain.

- 4 zones secondaires, : les Ecolanges, le Rivet, Massas-Chantecaille et Prachenet pour les PME et l'artisanat ;
- Des zones locales pour les TPE et l'artisanat.

En matière d'activités industrielles et de logistiques associées :

- Développer une offre foncière de grands tènements notamment dans le cœur d'agglomération et sur les axes d'échanges principaux avec une priorité au renforcement des sites de Marenton, de Boissonnette-Flachet et de Munas,
- Développer une offre foncière relais en complément sur les ZAE des Ecolanges à Saint- Désirat, de Prachenet à Saint-Cyr, du Rivet à Boulieu-lès-Annonay et de Massas-Chantecaille à Saint Clair.

En matière d'artisanat :

* Concentrer l'implantation des activités générant des nuisances (bruit, odeurs, trafic routier...) dans les zones d'activités qui ne sont pas à proximité de riverains,

* Encourager l'artisanat et permettre le développement de sites de proximité d'accueil de l'artisanat prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante et dans ou à proximité des centralités.

En matière de commerces et services :

- Concentrer les implantations des commerces de proximité et des services dans les centralités de toutes les communes dans un objectif de revitalisation en interdisant l'implantation du commerce sur les axes de flux, les espaces déconnectés des autres fonctions de la centralité, en maintenant dans les centralités les équipements commerciaux créateurs de flux,
- Permettre l'implantation des Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) dans la centralité d'Annonay,
- Régénérer les espaces commerciaux de périphérie (zone La Lombardière – Le Mas et zone des Six Chemins à Annonay)

En matière d'activités agricoles, viticoles, pastorales et sylvicoles :

- Limiter strictement la consommation des espaces agricoles et forestiers et stopper l'urbanisation par « émiettement »,

- o Encourager le maintien d'espaces agricoles aux abords des centralités des villages,
- o Préserver et conforter les terres agricoles à enjeux forts dont ceux à fort potentiel agronomique,
- o Valoriser les productions agricoles, viticoles et sylvicoles,

- o Favoriser les circuits courts et une agriculture de qualité,
- o Permettre à la filière bois de se structurer et accompagner les entreprises de transformation de ce secteur.

En matière touristique :

- Développer l'activité touristique en veillant à ne pas compromettre le fonctionnement des activités agricoles et forestières voisines,
- Mettre en œuvre et valoriser les projets d'itinéraires touristiques : la Via Fluvia, la Grande traversée de l'Ardèche à VTT, etc. Aménager des espaces de détente le long des rivières sous des formes de haltes ludiques,
- Diversifier, moderniser, qualifier et renforcer l'attractivité de l'offre d'hébergements,
- Soutenir le développement de la diversité des activités touristiques sur l'ensemble du territoire, notamment le safari de Peaugres, la Via Fluvia, les musées, le château des Célestins, l'offre culturelle et événementielle au niveau de la ville d'Annonay.

3.1.3 Un projet de territoire qui optimise les déplacements tous modes et rationalise son offre de stationnement au service de l'attractivité des centralités

La démarche globale est de sécuriser et d'améliorer les mobilités et la desserte du territoire. L'ambition est de mailler le territoire d'alternatives à la voiture individuelle, en développant les transports en commun et les modes actifs. Par ailleurs, il existe un enjeu principal fort autour de l'amélioration générale des accès au territoire, en particulier au plateau et au sud d'Annonay Rhône Agglo. Pour ce faire, un travail autour des franchissements, ainsi que le désengorgement du trafic constituent une composante essentielle du projet de territoire.

En matière du réseau principal :

- * Anticiper la nécessité d'une meilleure connexion et desserte du territoire, notamment du cœur d'agglomération à la vallée du Rhône,
- * Rendre possibles les projets d'infrastructures routières notamment pour renforcer les liaisons est-ouest structurantes et l'accès au Val d'Ay, avec le projet de nouveau franchissement du Rhône dans le secteur d'Andance et l'amélioration de la connexion au Val d'Ay.

En matière du développement urbain et des axes de déplacement :

- * Améliorer la lisibilité et la sécurité des déplacements,
- * Articuler desserte en transports collectifs et projets urbains,
- * Encourager, dans les centres-urbains, la réalisation de nouveaux logements dans un rayon de 500m d'un arrêt de bus ,

- * Organiser la logique de rabattement des villages vers les polarités locales et le cœur d'agglomération,
- * Accompagner et faciliter le développement des modes alternatifs à la voiture personnelle.

En matière d'optimisation du fonctionnement des mobilités en transport en commun à l'échelle de l'agglomération et du plateau

- * Renforcer l'offre de transport en autocar notamment entre Annonay et Lyon, le Péage-de-Roussillon, la gare de Saint-Vallier et Saint-Etienne,
- * Améliorer les interconnexions entre le réseau de transport collectif de l'agglomération et les lignes départementale et régionales,
- * Affirmer le rôle et la place de la gare de Serrières comme une des portes d'entrée du territoire avec le potentiel retour du trafic voyageurs en Rive droite.

En matière des circulations routières sur l'ensemble du territoire et la pratique des modes actifs pour tous

- * Apaiser et sécuriser toutes les circulations sur le territoire, et notamment au sein des centralités, aux entrées et traversées de commune,
- * Encourager l'usage des modes alternatifs à la voiture ou le covoiturage,
- * Favoriser une adaptation des modes de transport aux personnes à mobilité réduite.

3.1.4 Une programmation résidentielle en réponse aux besoins de diversification et de requalification de l'offre de logements

Le territoire d'Annonay Rhône Agglo présente un parc de logements diversifié, majoritairement composé de propriétaires occupants, mais qui présente un manque d'offres adaptées à certains publics spécifiques, avec une concentration de logements sociaux sur la ville centre d'Annonay et un positionnement de la construction neuve sur les périphéries.

La rénovation thermique des bâtis et les opérations en renouvellement urbain sont des opérations à poursuivre afin de permettre le maintien de la vitalité des centralités,

Un développement résidentiel plus équilibré :

Avec une croissance prévue d'environ 0.7 % par an en moyenne, il est nécessaire d'agir sur le rééquilibrage de la démographie et du développement du territoire en plus grande cohérence avec l'armature territoriale et limiter la consommation de l'espace avec un scénario de rééquilibrage où les communes de l'agglomération et des polarités devront accueillir au moins les 2/3 des nouveaux habitants avec la priorité d'urbaniser les enveloppes urbaines et développer des formes urbaines plus compactes.

Diversifier l'offre d'habitat au service des parcours résidentiels et de la mixité sociale pour répondre à tous les besoins :

- * pour répondre aux besoins de tous les ménages notamment sénior et les accompagner dans leurs parcours résidentiels,

* pour trouver un équilibre de production du logement locatif, notamment social, dans une logique d'anticipation par rapport à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain qui impose 20% de logements locatifs sociaux dans les villes de plus de 3 500 habitants, situées dans une Agglomération de plus de 50 000 habitants :

- Annonay devra produire 10% de logements locatifs sociaux,
- Les autres communes du cœur d'agglomération et les communes liées devront en produire 20% (sauf Davézieux 30% minimum),
- 10% de logements sociaux à Peaugres, Quintenas, Saint-Clair, Saint-Cyr, Serrières, Vernosc-lès-Annonay et Villevocance,
- 5% globalement au niveau de l'armature et non par commune pour les autres communes.

Proposer une offre adaptée en faveur des différents publics spécifiques :

- * Pour les personnes âgées et les personnes handicapées : favoriser le maintien à domicile des ménages, lutter contre l'isolement, contre l'habitat indigne,
- * Pour les jeunes : s'assurer du maintien d'une offre en logement adaptée,
- * Pour les gens du voyage sédentarisés : poursuivre l'accompagnement social et technique des familles sédentaires des communes de Davézieux et Saint Marcel les Annonay.

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

- Dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeur d'un Logement Social (PPGID) pour simplifier les démarches pour bénéficier d'un logement locatif social et assurer un droit à l'information,
- La Convention Intercommunale des Attributions a défini les conditions et les engagements de chacun pour favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers politiques de la ville (QPV) afin de renforcer la mixité sociale.
- Agir en faveur de la qualité du parc existant (public et privé), notamment à Annonay :
 - * Encourager et poursuivre la réhabilitation du parc existant pour une plus grande attractivité et diminuer la vacance,
 - * S'appuyer sur le dispositif « Action cœur de ville » afin de redynamiser le centre-ville d'Annonay,
 - * Prolonger le dispositif de l'OPAH-RU sur Annonay, pour améliorer l'efficacité énergétique des logements.

Mobiliser l'ensemble des moyens permettant de minimiser la consommation foncière pour le développement résidentiel avec les actions suivantes :

- * Fixer une part de la production future en logement à prévoir sur le foncier déjà bâti, soit par réhabilitation, démolition-reconstruction, divisions parcellaires ou encore changement de destination et résorption de la vacance.
- * Inscrire le développement du parc locatif social dans cette même logique d'économie du foncier,
- * Renforcer l'ensemble des actions visant la reconquête du parc privé existant (OPAH-RU, Actions Cœur de Ville, ...).

3.1.5 Un projet qui valorise l'identité paysagère et les spécificités du territoire, et qui met en lien la nature et la ville

Valoriser l'identité paysagère et les singularités du territoire :

- * Préserver les vues remarquables sur le grand paysage, préserver des milieux ouverts notamment dans la vallée de la Cance et les piémonts du Pilat, et limiter l'enfrichement des coteaux,
- * Préserver et mettre en valeur les éléments identitaires comme le Rhône, les routes en balcon, les cônes de vue ...

Protéger les valeurs paysagères et patrimoniales des Côtes Rhodaniennes :

- * Avec la mise en valeur des bourgs remarquables, les hameaux patrimoniaux, certains sites identitaires remarquables (Serrières, montagne de Sainte-Blandine, montagne du Fayet)
- * Avec la maîtrise de l'urbanisation des secteurs peu denses construits en dehors des limites topographiques (Saint-Désirat, Charnas)
- * Avec la préservation des coupures vertes qui marquent des limites entre les ensembles bâtis et créent des coupures végétales.

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

- * Poursuivre une stratégie de développement urbain de qualité pour Annonay, avec un travail sur la densification, sur la place du végétal, sur l'importance mise sur l'habitat collectif.,
- * Traiter qualitativement les aménagements urbains pour la conurbation, la séparation entre les différentes zones agglomérées et à leur pourtour, les paysages de la côtère rhodanienne, les équilibres entre espaces naturels, agricoles et urbains,
- * Améliorer la qualité de l'intégration paysagère des nouveaux projets urbains : résidentiels, commerciaux, d'activités, etc,
- * Rechercher systématiquement une grande qualité des projets et de leurs insertions paysagères, en particulier dans les sites.

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

- * Maintenir les principaux cônes de vue sur le grand paysage, la nature en ville, support de biodiversité, pour réduire les îlots de chaleur urbains,
- * Maintenir les petits jardins, placettes... qui articulent le domaine bâti et donnent toute sa qualité aux espaces publics,
- * Préserver et mailler les parcs, jardins et autres espaces verts afin de développer un réseau végétalisé d'intérêt local.

Préserver voire améliorer la biodiversité et la richesse écologique du territoire :

- * Prendre en compte et préserver les zones à plus forts enjeux écologiques telles que les zones Natura 2000, l'Espace Naturel Sensible (ENS) des « Hautes vallées de la Cance et de l' Ay », les pelouses sèches, les zones humides et les milieux naturels en bordure du Parc Naturel Régional du Pilat.

Valoriser la trame verte et bleue, et les liens entre nature et ville :

- * Valoriser la multifonctionnalité des espaces composants de la trame verte et bleue à la fois comme support de projets à finalité écologique, paysagère, voire récréative, agricole, et facteur de la limitation des impacts liés au changement climatique.
- * Intégrer les enjeux de la trame verte et bleue à l'échelle des projets urbains en privilégiant des essences adaptées, diversifiées, voire fruitières et en valorisant le réseau hydrographique existant,
- * Préserver les micro-habitats, les zones humides et les petits bosquets et les haies encore présents dans les plaines agricoles,
- * Limiter dans tous les cas l'urbanisation à proximité des vergers et des vignes afin d'éviter les conflits d'usage et les désagréments liés aux traitements (traitements phytosanitaires)

3.1.6 Un projet de territoire qui protège ses ressources

Le développement du territoire doit se faire en cohérence avec la disponibilité de la ressource en eau, un usage raisonné des sols ou encore une gestion des déchets adaptée à la préservation de son environnement.

En matière de ressource eau, de plus en plus fragile et vulnérable, l'objectif est de :

- * Assurer l'adéquation entre le développement du territoire et la disponibilité en eau potable (source, réseau public...) en maîtrisant les besoins en approvisionnement et la capacité de traitement des eaux usées,
- * Sécuriser et protéger la ressource superficielle et souterraine en eau potable (périmètres de protections, captage sur le Rhône, sources de la vallée de la Vocance, barrage du Ternay, , etc.),
- * Réduire l'artificialisation des sols, éviter les pollutions, contribuer à améliorer la qualité des cours d'eau.

En matière d'usage raisonné et prospectif des sols sur le long terme, l'objectif est de :

- * Réduire fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans une proportion a minima de 50% par rapport à la consommation de la période 2010-2020,

* Prioriser l'effort de construction sur la densification des espaces urbains existants et en renouvellement urbain : nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine principale des communes,

En matière de gestion des déchets, il est impératif de favoriser leur réduction et d'optimiser leur gestion :

* Augmenter la part des déchets valorisés, en cohérence avec les objectifs du PCAET d'Annonay Rhône Agglo en réduisant les déchets à la source, en encourageant le tri, en déployant des points d'apport volontaires, en encourageant le compostage et la valorisation des déchets verts.

3.1.7 Un territoire tourné vers les transitions énergétiques

L'enjeu est de réaliser une transition dans la production d'énergie, tournée vers les énergies renouvelables avec pour objectifs :

S'inscrire dans la lignée des objectifs nationaux et régionaux de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre :

- * Augmenter la part de production d'énergie renouvelable locale, en cohérence avec les objectifs fixés dans le PCAET d'Annonay Rhône Agglo, en favorisant l'exploitation des gisements d'énergies renouvelables (bois, solaire, éolien),
- * Mettre en cohérence développement urbain, transports et réseaux d'énergie,
- * Promouvoir la végétalisation et la présence d'eau dans les aménagements pour tempérer les effets du réchauffement climatique,
- * Promouvoir la construction de bâtiments économes en énergie (le bioclimatisme).

Construire un projet de déplacement sobre en énergie, avec des mobilités actives et décarbonnées :

- * Mettre en place une armature territoriale favorable à la réduction des déplacements,
- * Privilégier des modes de production de proximité et la valorisation des ressources locales,
- * Favoriser des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle notamment par des aménagements adaptés, une lutte contre l'autosolisme, le développement d'un maillage d'itinéraires modes actifs, la création d'aires de covoiturage, les reports modaux de la voiture individuelle vers d'autres modes.

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

- * Rechercher les bonnes insertions paysagères pour toute implantation d'équipement d'énergies renouvelables,
- * Favoriser l'exploitation des gisements d'énergies renouvelables - bois, solaire, éolien- et encourager l'usage de ces énergies dans les projets en cohérence avec le PCAET d'ARA (projets solaires photovoltaïques individuels ou sur petite toiture ou sur grande toiture),
- * Interdire l'implantation d'installations de production d'énergie solaire au sol sauf sur des surfaces stériles,
- * Accepter au sein des espaces agricoles les petites unités de méthanisation agricoles (20-100 kW).

Valoriser les ressources locales pour produire de l'énergie et stocker le carbone :

- * Développer le mix énergétique du territoire,
- * Limiter la consommation des espaces forestiers et les valoriser pour les filières bois d'œuvre et bois énergie,
- * Adapter l'urbanisme afin de rendre possible des réseaux de chaleur à l'échelle des villes et villages

3.1.8 Un projet de territoire qui limite l'exposition des personnes et des biens aux impacts liés aux risques et au changement climatique

Annonay Rhône Agglo vise une réduction de ses gaz à effets de serre, conjointement aux autres polluants atmosphériques et plus généralement une réduction de l'exposition aux risques, afin de garantir le bien-être et la santé de ses habitants, le tout en permettant un développement respectueux de son environnement. Les objectifs sont les suivants :

- * Prendre en compte, réduire et prévenir l'exposition aux risques naturels et technologiques dans les choix d'aménagement,
- * Réduire l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques, aux nuisances sonores et aux risques liés au transport de matières dangereuses,
- * De manière générale, mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, le recours à la voiture et à maintenir la biodiversité en milieu urbain,
- * Limiter l'empreinte carbone du développement urbain en préservant les principaux puits de carbone existants, que sont les masses boisées (y compris parc urbain) et les espaces de pleine terre, en limitant les prélèvements de terre, en encourageant la mutation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction.

3.2 le règlement écrit

Le règlement écrit du PLUiH est la traduction concrète des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet de territoire de l'agglomération.

Il fixe donc les conditions d'urbanisation de chaque parcelle du territoire d'Annonay Rhône Agglo, en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour les futurs équipements ou voies publiques ou encore en protégeant les espaces agricoles, naturels ou les boisements.

De nombreuses questions se posent quant aux constructions agricoles en zone AP ; il sera nécessaire de revoir le règlement à ce sujet.

De même, les règles relatives au logement lié à une activité agricole devraient être semblables en zone A et N.

Enfin, la notion d'agrivoltaïsme devra être mis en conformité avec le décret du 8 avril 2024.

3.3 Le règlement graphique

Il est la déclinaison sur plan (on parle parfois de plan de zonage) du règlement écrit en découpant le territoire des communes en différentes zones : agricole (A), naturelle (N), urbanisable pour les cœurs anciens patrimoniaux (UAp), l'habitat (UB et UC), les cœurs de hameaux (UH), l'économie (UI) ou les équipements publics (UE), à urbaniser (1AU et 2AU),

Les 29 plans mis à disposition du public et de la commission d'enquête n'ont pas toujours été faciles à lire, cela représentant des difficultés pour les personnes rencontrées qui ne trouvaient pas facilement leurs parcelles cachées par les trop nombreuses couleurs, traits, étoiles. De plus les fonds de plan présentés sont anciens apportant encore plus de difficultés à la lecture et compréhension des lieux.

3.4 Les OAP

Les OAP, issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétée par la loi Grenelle 2, se révèlent être des dispositifs de planification stratégique efficaces. Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document. Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

Si les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2, leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PLH (Articles L. 151-46 et L. 151-47).

3.4.1- Les OAP thématiques

Les OAP thématiques ont vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire ; elles sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7 avec deux cas particuliers : les OAP relatives au commerce et les OAP relatives au transport ;

l'Agglomération a ajouté une OAP Trame Verte et Bleue, une OAP Risque Incendie, une OAP Franges Urbaines Agricoles et une OAP Centralité.

Il serait nécessaire d'ajouter un OAP Transition Énergétique et Climatique.

3.4.2- Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles permettent de favoriser la qualité d'un projet sur des quartiers. Elles comportent en général un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les bénéfices attendus sont la valorisation de la planification par le projet davantage que par la règle, la souplesse de l'utilisation des OAP confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus et, enfin, la consolidation du PLUiH en évitant que les projets n'entraînent des modifications successives du document.

Le PLUiH d'Annonay Rhône Agglo comprend 112 OAP sectorielles. Suite aux avis des PPA, il paraît opportun à la Commission d'Enquête d'ajouter des OAP densité sur des secteurs d'une surface se 2 500 m² ou plus afin de permettre une meilleure densification de certains secteurs.

3.5- POAH

Applicable exclusivement aux PLUi tenant lieu de PLH, le POAH présente les éléments de mise en œuvre de la politique de l'habitat. A ce titre, il décrit le cadre détaillé des actions qui permettront de répondre aux principes et objectifs figurant dans le PADD et précisant le cas échéant, leur calendrier prévisionnel, leur caractère partenarial avec l'identification des acteurs chargés de leur mise en œuvre, leurs modalités de financement, leur lien éventuel avec les actions ou les objectifs supra-communautaires.

Le POAH d'Annonay Rhône Agglo comprend :

- des mesures sur des politiques spécifiques (requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés...).
- des mesures pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant,
- des mesures en direction de publics spécifiques : séniors, jeunes, gens du voyage...
- un calendrier des projets,
- des éléments de coût : les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et il indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation,
- des aspects de gouvernance : elle concerne la maîtrise d'ouvrage et partenaires, les divers groupes de pilotage, les groupes de travail ou ateliers mobilisés, instances relatives aux acteurs de l'habitat , la création ou l'animation de dispositifs spécifiques,
- des éléments de suivi et d'évaluation : bilans à 3 ans et à 6 ans, énumération d'indicateurs de suivi, mise en place d'observatoires.

Dans sa mise en œuvre, le POAH, avec les différentes OAP, représente une véritable impulsion pour l'habitat groupé et l'habitat collectif.

En matière de logements vacants, les objectifs de remise sur le marché de logements vacants ne sont affichés que sur Annonay. La politique de traitement de la vacance serait donc à préciser sur tout le territoire avec un planning plus précis.

Pour ce qui concerne 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, le POAH devrait offrir cette possibilité aux ménages, surtout avec le renchérissement du coût de la construction et les difficultés d'accéder aux prêts immobiliers.

En matière de logements séniors, les offices publics pourraient intervenir avec plus de volontarisme dans la production de résidences autonomes avec un soutien financier de la Collectivité, afin que les coûts soient moins élevés ; il pourrait être fait appel aux initiatives innovantes (habitat coopératif séniors, logements intergénérationnel) ; par ailleurs, un Fonds intercommunal et un soutien technique aux communes pourrait être mis en place pour multiplier les initiatives communales en matière de logements séniors au sein de villages.

Enfin, en matière de sédentarisation de 2 groupes de familles de gens du voyage, rien n'est prévu dans le PLUiH. Cette action ne semble donc pas être prioritaire. Deux sites mentionnés par la DDT, 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- Liste des avis de la commission d'enquête susceptibles de modifier le projet de PLUiH

4-1-Introduction.

Ce document liste les avis de la CE susceptibles de modifier le projet de PLUiH après analyse des avis des PPA, des communes, de la MRAE et des contributions du public.

Ces éléments sont arrangés selon le plan de la partie 4 du rapport de la commission d'enquête (analyse des avis PPA des communes et de la MRAE). Les contributions du public ont été ajoutées et les doublons retirés. Les intitulés de la table des matières de la présente partie 4 du présent document des conclusions et avis renvoient aux parties 4 et 5 du rapport d'enquête dans lesquelles l'intégralité des analyses est présentée de façon exhaustive.

Ce document est assez volumineux,

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

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

La CE 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. Elle considère que cette démarche d'économie d'ENAF va dans le sens de la demande de l'État mais néglige les équilibres emplois-logements.

Au vu du nombre de tènements en zone constructible d'une surface comprise entre 2500m² et 3000m², la CE recommande que le seuil de création d'OAP soit abaissé à 2500m² enfin de mieux cadrer la densité de logements, élément majeur de la réussite de l'économie d'ENAF coordonné à l'accroissement de la population. 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'agglo 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

- a. 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.

5.1.1 Observation @97 de M. DIGONNET

5.1.2 Observation @115 de M. LACHAND

5.1.9 Observation @453-2 de M. ELK

- 1- Le PLUiH n'est pas cohérent avec les objectifs du PADD, les objectifs de transition territoriale, les objectifs de transition énergétique. Les collectivités devraient être exemplaires et les OAP n'abordent pas le changement climatique.
- 2- Le règlement joue en défaveur de la transition énergétique (thèmes : ensoleillement, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ponts thermiques, toitures végétalisées, serres passives, isolation, stationnement en faveur de la voiture et non des vélos, performances environnementales).
- 3 - Éléments en faveur de la TE dans le PADD mais absents du règlement (innovation architecturale, ENR, modes de déplacements doux, bioclimatisme, empreinte carbone).
- 4- Éléments absents en faveur de la TE (efficacité énergétique des rénovations, bioclimatisme, confort thermique d'hiver et d'été, sobriété énergétique des bâtiments, travaux à faible impact carbone, mobilités douces, véhicules décarbonés, consommation d'eau, ENR, logistique).
- 5 - Autres : forme de favoritisme dans le zonage, prévention des inondations, préservation de la biodiversité.

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

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

La CE considère que la création de pastilles 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.

4.2.3.2 Règlement des zones A et N

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 en zones A et N. **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.**

La CE considère que l'utilité du raccordement numérique des bâtiments d'exploitation n'est pas systématique, mais les usages du numérique continuent de se développer. L'article 9.4 doit intégrer cette possibilité en fonction de l'usage du bâtiment et des perspectives d'avenir.

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 en zones A et N. L'article 9.5.3 sera modifié en ce sens.

Zones N :

*Il convient de traiter toutes les habitations liées ou non aux exploitations agricoles de la même manière.
Pour 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 4.4.1 : réglementer la hauteur des constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole »

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

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 de la CE sur ces sujets est limitée.

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

*- 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

Ce STECAL doit être supprimé en l'état.

NS11 – activités touristiques – Ardoix – 4 697 m²

Le projet et à compléter par rapport à son impact écologique avant un nouvel examen de la CDPENAF.

NS15 - CABANE DES CHASSEURS – FÉLINES – 4697 m²

Ce STECAL doit donc être supprimé en l'état.

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

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)

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)

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

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

4.3.3.7 Hauteur des constructions en zones UB3 et UC

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 sur une zone.

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

4.3.3.8 Eau potable (cf 3.6.1)

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 dans certaines communes doit être 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

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

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. L'autorisation 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

Les OAP franges urbaines 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 envisagée, ce qui correspondrait en fait à la définition d'une autre OAP plus générale sur la transition d'occupation du sol entre l'agricole (ou le naturel) 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 Villevocance)

Règlement de la zone UI les show-rooms 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.

Ajouter dans le règlement des préconisations concernant la matérialisation des voies cyclables.

Ces éléments paraissent admissibles, la CE recommande que le règlement de la zone soit adapté en conséquence.

En ce qui concerne la limite de hauteur à 15m des bâtiments la CE accepte la proposition du MO de traiter les cas particuliers par une procédure de déclaration de projet.

4.2.4.3 OAP Commerce

La CE recommande le rappel que l'OAP de Davézieux est dans le règlement de la zone UX.

Commerce (Périphérie) – Règlement

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

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.

5.1.4 Observation E254 de M. Bernard JANTET

La CE recommande que l'OAP thématique commerce définisse une surface maximum de 200m² en zone UC1 et rappelle les définitions d'artisanat et d'industrie :

Artisanat: l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie: l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Cette modification sera mise en œuvre pour l'approbation du PLUiH.

4.2.4.4 OAP Trame Verte et Bleue (TVB)

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 spécifique que pour des terres incultes faisant l'objet d'un constat de la CDAF, le reclassement des secteurs concernés soit étudié lors d'une évolution ultérieure du PLUiH.

4.2.5 OAP densité et sectorielles

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.

4.2.6 POAH – Habitat

4.2.6.2 Perspectives avec le PLUiH

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 favorisé dans le cadre des zones UC, avec un Coefficient d'Emprise au Sol plus élevé que 0,30 hors habitat individuel.

Le phasage des OAP 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

Le diagnostic du PLUiH rappelle donc que la vacance est passée de 7 % à 11 % sur le territoire entre 1999 et 2018 et que 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

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.

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 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

- Les offices publics pourraient intervenir avec plus de volontarisme dans la production de résidences autonomes 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

Dans le PLUiH, rien n'est prévu pour cette action de sédentarisation des 2 groupes de familles identifiés. 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

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

La CE recommande que la description du système de traitement des eaux usées soit mise à jour régulièrement. Le schéma directeur d'assainissement dont l'Agglo prévoit de lancer en 2025 la révision actualisera 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

La CE encourage la poursuite des travaux 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 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.

4.2.8 Mobilité

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.

4.2.9 Énergie

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 »

4.2.10 Risques

4.2.10.1 Les risques d'origine naturelle

*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.*

UN RISQUE DE RUPTURE DE BARRAGE

La CE recommande que le PLUiH présente notamment pour information, les dispositions de surveillance du barrage du Ternay, qui est un ouvrage intéressant la sécurité publique (hauteur de retenue de 39m et 2 Millions de m3)

LES FEUX DE FORÊT : UN RISQUE IMPORTANT SUR LE TERRITOIRE

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.

4.3- 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

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 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

Le tracé de la Via Fluvia devra être vérifié

4.3.1.3 Lisibilité du document

Beaucoup, voire trop 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 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).

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

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 ??).

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).

Avis conforme pour tenir compte de la discontinuité.
A noter une 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

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

Cette OAP sur 8000 m² est importante compte tenu de sa proximité du périmètre de centralité et de l'opportunité de valoriser cet ancien bâtiment industriel. Les exigences liées à la situation des accès de ce bâtiment en zone inondable sont susceptible de remettre en cause la viabilité du projet.

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). La définition du périmètre de l'ER est à préciser

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.

La surface concernée n'est pas précisément définie et se trouve en zone inondable.

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

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.

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 en 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.

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

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).

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.

Erreur à corriger.

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

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.

5.2.13 Contribution @283 de Mme Justine BASTIN.

La CE recommande que le règlement graphique soit modifié pour identifier l'écoulement dans le thalweg. Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point pour justifier ce classement. Cette modification interviendra avant l'approbation du PLUiH.

5.2.19 Contribution @349 de Mr Remi LHOTELLIER

La CE recommande que l'EPP sur la parcelle BH616 soit supprimé compte-tenu de l'historique de cette parcelle et de la nécessité d'y engager des travaux de contrôle de la pollution engendrée par l'ancienne décharge.

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 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.

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 conforme.

4.3.3.2- État

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 conforme.

4.3.3.3- Chambre d'Agriculture

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).

Le zonage sera redéfini suite aux discussions intervenues entre l'agglomération et la commune.

4.3.3.4- Commune

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

Cette demande est acceptée.

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

S'il y a eu un CU sur certaines parcelles et s'il est suivi de demande de PC et de constructions, 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.

L'exclusion de ces 2 parcelles D411 et D 412 de la zone constructible est peu évidente à justifier car la route de Cormes constitue de fait la limite de la zone UC1. En conséquence, la CE recommande que ces deux parcelles accessibles et desservies par les réseaux soient classées en zone UC1. Le règlement graphique devra être modifié sur ce point pour l'approbation du PLUiH.)

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

La correction doit être faite.

5. 3. 15. Contribution @169 de BOUILLAT R, MARTEL B.

***La Commission d'Enquête recommande un déplacement à surface égale de la zone UC1 sur cette parcelle vers le sud et l'est en englobant l'habitation existante et son accès.
Cette modification du règlement graphique sera opérée pour l'approbation du PLUiH***

4.3.4- Bogy

4.3.4.1- SCoT

- Le reclassement de la parcelle B1 de 0,15 ha en A est recommandé.

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 conforme.

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

Des OAP sur ces parcelles sont cohérentes avec la densification du village.

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.

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.

Le classement en zone UC2 signifie que les parcelles AK 101 et AK 102 sont inconstructibles. La partie de la parcelle AK6 sur laquelle est située la maison au nord des parcelles AK 101 et 102 pourrait être classée aussi en UC2.

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

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.

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.

Cette proposition permet d'orienter la densité sur cette grande parcelle 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.

La parcelle AD 146 de 1770 m² sur laquelle se trouve un petit bâti de 39 m² est à proximité de la chapelle des Ursulines. Cette parcelle étant dans un secteur peu densément bâti, en limite de zone N, la commission recommande un reclassement en N des deux parcelles AD146 et AD144 pour contribuer à la mise en valeur de la chapelle.

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.

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.

4.3.5.4- Commune

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

Avis favorable à cette demande.

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

Des contacts ont déjà été pris entre la commune et le Département pour cet accès. Si une conclusion favorable est formalisée sur ce sujet, l'OAP pourra être modifiée.

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

La densité prévue sur cette OAP est de 20 logements / ha soit 4 logements sur l'OAP. Si un accès est créé depuis la RD il ne semble pas qu'il ait une incidence suffisante pour modifier le nombre de logements prévus dans l'OAP.

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

Il est prévu sur cette OAP 5 logements, ce qui est un peu inférieur à la densité envisagée (qui conduirait à 6). L'élargissement du chemin des Fontanes et la demande du département en faveur d'aménagements routiers vont diminuer la surface disponible. Avis favorable pour 4 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.

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 cette OAP pourra être modifiée.

- Demande de passage du stade Emile Martin en UE.

Compte tenu de la présence 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.

Étant donné l'autorisation d'urbanisme accordée sur une partie de la parcelle A1053, une OAP sur ces parcelles n'est pas possible.

4.3.7- 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).

La parcelle 172 est située 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 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. Ceci est conforme à la règle de non extension des hameaux.

- 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).

Sur Charnas plusieurs zones Ap sont « enclavées » dans des zones urbanisées. Une « ouverture » de la zone Ap sur la zone Av préserve le « balcon sur la vallée », prescription du SCOT. Nous recommandons 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

- 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.

C'est également une demande de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF . La zone 2AUI paraît étendue par rapport aux besoins. 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 la zone existante et la zone UE comme le propose l'État serait moins préjudiciable à l'agriculture. Une extension à l'ouest de la zone UI actuelle pouvant être envisagée en deuxième intention lors de la révision du PLUiH en fonction de l'expression 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.

4.3.7.5- Commune

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

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 entre la commune et l'agglomération.

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

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

Ces parcelles sont bâties et en UC1. La suppression de la TVB semble logique.

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

Sur cette parcelle est déjà prévue l'OAP « Centre Village – Les Lattes est » avec 6 logements qui pourraient accueillir des personnes âgées. Un emplacement réservé peut être créé par l'agglomération si la municipalité doit apporter le foncier.

4.3.8- Colombier-le-Cardinal

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).

Compte tenu de la dimension de ces parcelles des OAP sont utiles.

- 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 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.

La parcelle AE32 fait 2322 m², avec deux maisons nous sommes à une densité de 8 logements / ha ce qui est faible. La CE recommande 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 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 favorable pour une OAP sur les parcelles AL21 et 18, et pour un déclassement en N des parcelles AL106 et 107.

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.

L'ensemble de la parcelle AB 162 (au total 1,5 ha avec un bâti de 1817 m²) est utilisée par une entreprise de carrosserie de poids lourds. Le nord de la parcelle a été classé 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).

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.

- 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).

Cette parcelle de 515 m2 n'a pas a priori de vocation commerciale. Elle est voisine d'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 pas vocation à être urbanisé).

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.

Il s'agit de la parcelle AC96, un classement en UJ serait adapté.

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

Avis favorable à valider avec l'agglomération. 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).

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.

- 5.9.14. Contribution @172 de M. QUENETTE Marc Antoine.

L'ER4 sera supprimé du règlement graphique.

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.

La zone 1AUB3 pourrait être remplacée en limite des zones UB3 et UE.

- 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).

Ce secteur, entre la zone urbanisée UC1 et la zone d'équipements, est bien placé pour une future urbanisation. Il comprend un projet de maison pour personnes âgées.

- D'assez grands tènements (parcelles 812-1398-2172 et 2173, 0,35 ha) pourraient faire l'objet d'OAP densité.

Avis conforme.

- Les parcelles A1605 et 1938 (0,35 ha) pourraient faire l'objet d'une OAP densification, ou d'un déclassement.

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.

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

4.3.10.3- Commune

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

Avis favorable au changement.

5. 10. 14. Contribution @249 de Mme CROS.

Conclusion : Les parcelles AK 161, 170, 171 sur la commune de Peaugres doivent être classées en zone A sur le règlement graphique.

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.

La zone UE est grande et reçoit 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, la zone UE pourrait être réduite à la partie qui n'est pas 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, qui existe, restant en zone inondable.

- 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.

Les parcelles situées au nord semblent être cultivées en maraîchage, celles du sud en prairies. La CE recommande que les parcelles soient toutes classées en zone A compte-tenu du caractère de cette zone en extension du hameau d'Arcoules.

4.3.11.4- Commune

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

Ces parcelles, de respectivement 120 m² et 405 m², sont en zone N. Un emplacement réservé à définir plus précisément avec l'agglomération et qui implique une réduction de l'EPP.

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

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 a sa place pour la parcelle 369. La CE recommande de classer les parcelles 371, 37, 38, 39 en A ce qui est susceptible d'entraîner une nouvelle définition de la frange urbaine.

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

Ces parcelles (pour un total d'environ 1000 m²) sont en zone UA1, secteur urbain central. Une convention tripartite a été signée pour une opération de renouvellement urbain. L'OAP en précisera le programme.

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 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.

Le sud de la parcelle AB109 doit rester en UB2 pour la continuité de la zone constructible. Les trois parcelles BA65-67-77 peuvent rester en UE et méritent une définition plus précise de l'extension de la zone médicale.

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

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.

Compte tenu du projet existant sur la parcelle AY22, il semble cohérent de laisser la parcelle AY21 en UC1 voire avec une OAP densité avec la parcelle AY22 si c'est encore possible.

- 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 du stade qui correspond à ce qui est constaté dans d'autres communes de même importance pour ce type d'équipement. Le projet n'étant pas abouti, un classement 1AUE avec OAP comme demande l'État serait adapté.

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

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

4.3.13.3- Chambre d'agriculture

- 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 »).

Il n'y a pas de projet défini pour l'instant, le prélèvement sur les prairies cultivées est important. La salle de l'Entre-deux existe néanmoins, un classement en 2AUE est recommandé en attente de 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.

L'ER7 est défini sur une zone déjà contrainte dont la vocation agricole semble faible et en bordure de zone d'équipement public.

4.3.14- Quintenas

4.3.14.1- SCoT

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

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 conforme s'il est encore possible d'intervenir sur la parcelle 1416 qui a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

4.3.14.2- État

- L'État fait une remarque sur le site du Pontet en demandant de réduire la zone UI au strict nécessaire pour ne pas faire de réserve foncière excessive et de classer les extensions en 2AUI.

Avis conforme. La CE note qu'une extension est placée en zone humide et propose l'abandon de cette zone.

4.3.14.3- Chambre d'agriculture

- La CA fait remarquer que sur la zone UI de Chizaret il n'est pas cohérent d'ouvrir une zone 1AUI alors que la zone UI n'est pas complète.

La CE recommande que la zone 1AUI soit 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.

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.

4.3.14.4- Commune

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

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.

Ce point doit être vérifié par l'agglomération.

- 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

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).

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).

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.

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 ou vers 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 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.

L'ER9 est défini dans le règlement comme « Plantation d'arbres à haute tige » et il 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.

- A Marthouret, parcelles B1340-1343 (300 m² et 660 m²), demande d'ER pour l'aménagement d'un espace public de loisirs.

Cette demande aurait dû être formulée lors de l'élaboration du PLUiH, le projet devra être approuvé par ARA.

- À Chizaret, parcelles C701-714-712, demande de recul de 15 m entre la zone UI et le hameau UHp.

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.

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).

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.

L'OAP est classée en UA1p et UB3, le classement en UJ pourrait relier 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.

Il faut supprimer les carrés noirs symbolisant une autorisation d'urbanisme sur la parcelle D1881, la parcelle correspondante est à classer 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.

La demande concerne les 6 parcelles bordant la route de St-Romain-d'Ay qui sont effectivement touchées par la trame verte et bleue.

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

Dont acte.

- 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).

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.

5. 14. 11. Contribution R 176 de Mme POULAIN Virginie.

Mme POULAIN demande aussi que sur le règlement graphique la limite entre zones soit rectiligne. Cette demande marginale en terme de surface peut être prise en compte.

Cette observation entraîne une modification du tracé de la limite entre la zone A et la zone UC1 sur la parcelle D176 sur le règlement graphique.

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 conforme.

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

Ce secteur est en évolution avec un certain nombre d'autorisations d'urbanisme accordées. La Chambre d'agriculture n'a pas fait de demande concernant ces parcelles, la CE ne préconise pas de modification.

- Secteur suc de la Garde : Recommandation d'OAP densité sur les parcelles AH57 (2182 m² et AH60 (3042 m²). Le jardin de l'ADAPEI est en UE, un zonage UJ ou NJ serait plus adapté.

L'OAP sur les parcelles AH57 et 60 est adaptée. Un classement en UJ est recommandé pour le jardin de l'ADAPEI. Cette zone fait partie des secteurs en UE qui seront retravaillés pour définir de nouveaux besoins.

4.3.15.3- Commune

- Demande d'exclure les parcelles AH48 et 95 de l'ER1 car seule la partie de la parcelle AH49 contenant la statue est concernée.

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 bloquant pour le projet.

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 des pièces du PLUiH soient renforcées quant à la réutilisation des eaux grises dans les immeubles collectifs, les aménagements industriels et les zones commerciales.

On retrouve également cette demande dans les avis des PPA. Ce point sera abordé dans l'OAP «Transition énergétique et climatique ».

5. 15. 6. Contribution E268 de Mme PECQUEUX Elisabeth.

La CE recommande que la parcelle AX70 de 810m² soit classée en zone UC1.

4.3.16- Saint-Clair

4.3.16.2 État

- 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.

La création d'emplacements réservés serait plus appropriée pour ces secteurs qui a priori sont destinés à être des parkings.

4.3.16.3 Chambre d'agriculture

- La CA demande que soit retirée la destination « Création d'une aire de garage » de l'ER8.

Il s'agit d'un aménagement de chemin, l'objet de l'ER sera modifié.

- Le recensement des bâtiments agricoles du PLUiH indique que le bâtiment situé au nord de la parcelle A2100 est à usage agricole, or la parcelle est classée UE, la CA demande un reclassement en A. Elle invite par ailleurs la commune à réduire la surface occupée par les zones UE.

L'usage agricole du bâtiment sur la parcelle A2100 doit être vérifié pour justifier son reclassement en A, son positionnement n'étant pas en continuité d'un espace agricole. Pour le reste de la zone UE, on voit sur la photo aérienne (mais non représenté sur le plan graphique) qu'elle est occupée par les tennis et le cimetière, sa réduction n'est pas justifiée (seule zone UE de la commune).

- La CA demande à actualiser l'intitulé de l'ER17.

L'intitulé doit correspondre à un cheminement piétonnier/cyclable le long du chemin de Gourdan.

4.3.16.5- Commune

- 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.

La parcelle B1699 est coupée par le chemin d'accès à une exploitation agricole et a une destination en zone A avec la petite parcelle B1701, mais aussi le tènement de l'exploitation soient les parcelles 1041, 1340, 1341, 1342, 1344.

Les parcelles B1252 et B1255 sont bien en zone A, un changement de zonage n'est pas justifié.

- Des emplacements réservés sont à mentionner :
 - o Parcelle B380 pour l'ER17

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.

- Parcelle A687 (3470 m²) pour l'ER20 (et pas 24) – chemin de Lachaud et impasse des Fontaines

Le projet consiste en l'aménagement des intersections pour améliorer la visibilité et la sécurité. L'ER20 sera modifié en ce sens.

- Parcelles A232 (74 m²) et A241 (115 m²) pour créer un ER « Aménagement Combes accès pompiers ».

Ces deux parcelles sont bâties, la commune projette de racheter les maisons pour améliorer la visibilité et la circulation sur le hameau des Combes, ce qui est un début de réponse aux nombreuses observations formulées sur ce sujet.

- Demande de création d'un ER sur la parcelle B1753 pour faciliter l'accès au chemin des Cyprès.

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).

5.18.4. Contribution @ 25 de M. Hervé MOULIN

Cette parcelle A 144 mesure 1 285 m². La photo aérienne montre que les murs de soutènement ont déjà reçu une couverture, et que le bas de la parcelle est fonctionnellement une dépendance des constructions de la parcelle 146. La CE recommande que le bas de la parcelle 144 soit classé en zone UC1. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

5.18.5. Contribution @26 de Mme Chrystel BEGOT

La CE recommande que l'ensemble de la parcelle A1356 soit classé en zone UC1. Le règlement graphique du PLUiH sera modifié en conséquence pour l'approbation du PLUiH.

5.18.16. Contribution @ 218 de M. René SABATIER

Pour des raisons de sécurité, la CE recommande le prolongement de l'emplacement réservé n°23 pour le cheminement des scolaires vers l'arrêt de bus. Le règlement graphique sera modifié en conséquence avant l'approbation du PLUiH.

5.18.28. Contribution E 279 de M. Christophe ESPOSITO

**Compte-tenu de la faible importance de la demande (17m²) la CE recommande le classement de cette parcelle en zone UC1.
Le règlement graphique du PLUiH sera modifié en conséquence avant approbation.**

4.3.17- Saint-Cyr

4.3.17.1- SCoT

- **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.

**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.**

4.3.17.3- Chambre d'agriculture

- 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.

La zone UE qui correspond à une seule parcelle de 4136m² vient isoler la zone agricole de Prachenet qui se trouve entre la zone UE et la zone UC1. Une telle surface susceptible de recevoir environ 200 véhicules paraît exagérée et devra être réduite.

4.3.17.4- Commune

- Demande d'une aire de covoiturage vers le rond-point côté Davézieux.

Suite aux échanges ayant eu lieu avec la commune, un espace de covoiturage a été identifié. Il appartient à ARA qui a la compétence « mobilité » de se prononcer sur cette demande.

5. 19. 20. Contribution E73 de Mme THOUÉZ Solange.

Conclusion : La CE recommande que le périmètre de la parcelle B1641 classé en UC1 soit transformé en un rectangle à surface égale.

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.

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'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.

L'occurrence des OAP à densité inférieure à 12 logements par hectare est faible, et ne représente pas la densité moyenne sur la commune. L'État a convenu de ne pas appliquer ce critère.

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)

Préconisation de 4 logements sur l'OAP.

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.

La vue aérienne montre en effet un habitat disséminé et une zone 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 contiguë 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.

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.

4.3.20- Saint-Julien-Vocance

4.3.21- Saint-Marcel-lès-Annonay

4.3.21.1- SCoT

- Recommandation d'une OAP densité sur les parcelles 507 et 560.

Une OAP sur ces deux parcelles qui représentent 3919 m² est pertinente sur ce secteur.

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 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.

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.

4.3.22.3- 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.

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.

- Demande du retrait de la parcelle A306 où se trouve un bâtiment agricole de la zone UA1.

Cette parcelle devrait logiquement être classée en A compte tenu de son affectation.

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,...).

La demande est recevable et le RE modifié.

- Demande d'ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle A733 afin de faciliter le stationnement pour la future OAP Centre-Village.

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 et 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.

La parcelle A1341 est classée en A, la demande est cohérente s'il n'y a pas d'opposition de la Chambre d'agriculture. La définition de l'ER sera délimitée avec ARA. La réutilisation d'un délaissé de la RD à cet effet sera étudiée pour ne pas consommer d'ENAF.

- Demande de classement de la parcelle C839 en zone A.

La CE est favorable au passage en A pour autoriser l'évolution du bâtiment existant.

La CE recommande :

- ***que le linéaire commercial soit conforme au schéma ci-dessus***
- ***que le périmètre de l'OAP Helvetia soit classé en zone UA2***
- ***que le programme des OAP Helvetia et Gendarmerie soit réévalué***
- ***que les projets d'OAP Helvetia et Gendarmerie tiennent compte des zones inondables***

Le règlement graphique du PLUiH sera modifié en conséquence avant l'approbation du PLUiH.

4.3.24- Talencieux

4.3.24.1- SCoT

- Le SCoT regrette qu'il n'y ait aucun projet d'OAP sur la commune alors que de nombreuses parcelles nécessitent des OAP ; certaines sont des extensions non justifiées. Il fait plusieurs propositions et 8 réserves sur la commune.
 - 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.

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.

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.

- 2- secteur nord : les parcelles classées A sont les jardins des maisons, à classer en U.

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 conforme.

- 3 – Nord-ouest : une OAP densité sur la parcelle AD75 (0,25 ha) serait intéressante.

Avis conforme.

- 3 – Nord-est : réserve sur les parcelles 282 et 701, à déclasser.

La CE préconise un passage en A des parcelles 282 et 701 (3500 m²).

- 3 – Centre – Réserve sur les grandes parcelles peu denses et dents creuses, nécessité d'une OAP densité globale.

Avis conforme.

- Une OAP densité est conseillée sur les parcelles 468-469-471-472 (0,22 ha).

Avis conforme, en intégrant la parcelle 470.

- Une réserve est émise sur les parcelles AC94-359-482-486-487-488, en extension de hameau, à déclasser.

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.

4.3.24.3- 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.

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.

-
- 5. 24. 1. Contribution @69 de M. STINMESTE Florent.

Cette parcelle ne restera pas exploitée en vigne à cause des difficultés liées aux traitements phytosanitaires. La CE recommande que la parcelle B 178 soit intégrée à la zone UC1. Cet ajout de 1610 m² en zone constructible pourrait être compensé dans le cadre des surfaces remises en zone A ou N.

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 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.

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.

5.25.4. Contribution @ 151 de M. Rémi LHOTELLIER

Cet emplacement réservé traverse toute la commune de Thorrenc, en zone N avec EPP ou « Pelouses sèches ». Les prescriptions associées à la trame EPP sont en contradiction avec l'existence de la plate-forme de l'ancienne voie ferrée. Elle remet en cause par ailleurs la réalisation de l'aménagement de la Via Fluvia. Si des abatages d'arbres, même modestes et raisonnés, devaient intervenir pour l'aménagement de la Via Fluvia, la trame EPP viendraient empêcher cette nécessité. Il s'agit d'un aménagement doux sur un tracé ancien (ancienne voie ferrée). Le contexte paysager ne s'en trouverait pas dégradé : l'objectif est bien de préserver les grandes masses boisées.

La CE d'enquête recommande que l'EPP soit supprimé sur la partie « ferroviaire » de l'ER 3.

4.3.26- Vanosc

4.3.26.1- SCoT

- Le SCoT trouve peu pertinent le classement de la parcelle C1269 (4401 m²) en U.

Le classement de cette parcelle en UC1 sur Pouillas permet de boucher une dent creuse et d'établir une continuité du tissu urbain. Cependant compte-tenu de sa surface, une OAP densité serait nécessaire.

- Sur les parcelles B1704 et B1706 le SCoT émet une réserve : ces deux parcelles étant proches, il faut les traiter de la même façon, soit en U, soit en A/N, pour éviter un risque de contentieux.
- La pertinence du classement de la parcelle B851 est questionnée.

La CE recommande le classement des 2 parcelles B1704 et B1706 en zone A.. Pour la parcelle B851, la CE préconise le classement de la parcelle entière en A pour ne pas développer le hameau.

4.3.26.3- Commune

- 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).

Cet ER prolongerait le passage prévu à travers l'OAP « Centre Village » pour accéder à l'arrière de l'école Raymond Aubrac. La CE recommande de revoir le schéma de l'OAP et de créer en liaison avec l'agglomération un éventuel ER.

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.

Le déclassement de la partie sud de la parcelle D1389 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.

Secteurs NJ en UJ. La parcelle D1488 artificialisée peut rester en UC1 car elle a un fonctionnement différent de la zone NJ.

Sur la zone des Melzasses, les parcelles D281, D282, D284 et D1504 qui reçoivent des bâtiments agricoles doivent être classés en zone A. Si l'exploitation devait être arrêtée une réflexion sera conduite pour l'aménagement ultérieur de cette zone.

- 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 ?

Les parcelles D1500 et D1656 (0,57 ha au total) sont bâties, une OAP densité pourrait être créée sur les 2600m² de délaissés.

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

Une OAP sur les fonds de parcelles aux Plantas peut permettre une densification de ce secteur.

Avis conforme pour l'OAP sur la parcelle A2275.

- 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.

La zone UE des Fontas est très étendue sans que le projet d'aménagement soit connu dans le détail. Dans l'attente les parties su et nord pourraient être classées en 1AUE.

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) n'est pas justifiée et devrait être classée en 1AUE dans l'attente.

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.

4.3.27.3- Chambre d'agriculture

- Demande de retrait de l'ER5 qui constitue une bande au milieu des terres agricoles.

L'ER5 est probablement mal positionné.

4.3.27.4- Commune

Demande à revoir le périmètre de la zone 2AUI pour l'éloigner des habitations et préserver les zones humides à proximité.

La démarche ERC devra être appliquée à la zone de Marenton ainsi que le souhaite la MRAE.

5.27.7. Contribution @ 116 de M. Eric COMBE

Ces parcelles D 3122, D 3125, D 3143 sont intégrées dans un Permis d'Aménager PA 00733718A0003 accordé en 2018 et le certificat de conformité a été délivré le 30 11 2023. Or elles sont classées en N. comme d'autres parcelles voisines du lotissement (D 3143 et D 3124+ D 3121) qui ont fait l'objet d'un PC et ont été construites.

Après consultation de la photo aérienne, plusieurs constructions nouvelles sur des parcelles classées N au projet de PLUiH ont été édifiées sur les parcelles D 3142(750m²), D 3121(424m²) et D3124 (265m²) (mais également D 2733(1956m²) classée en zone A qui ne fait pas l'objet de cette contribution).

Les parcelles D 3122(353m²), D3125 (372m²) et 3143(216m²) constituent le reliquat foncier du permis d'aménager de ce secteur et semblent construites puisqu'un certificat de conformité a été délivré le 30/11/2023.

L'ensemble de ces parcelles représentent un total de 4336m² qui n'a pas été appréhendé ni par l'agglo, ni par la commune dans le processus de détermination de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

Il y a donc erreur sur le classement de ces parcelles qui n'est pas défendable face au traitement des autres parcelles du secteur classées en UC1, qui faisaient partie d'un permis d'aménager.

En conclusion, la CE recommande que les parcelles D 3142(750m²), D 3121(424m²), D3124(265m²), D 3122(353m²), D3125(372m²), D3143(216m²) et D 2733(1956m²) soit un total de 4336m² soient classées en zone UC1 dans le règlement graphique.

5.27.11. Contribution @ 152 de M. Rémi LHOTELLIER

Les prescriptions associées à la trame EPP sont en contradiction avec la réalisation opérationnelle de de la Via Fluvia. Si des abattages d'arbre, même modestes et raisonnés, devaient intervenir pour l'aménagement de la Via Fluvia, la trame EPP viendraient empêcher cette nécessité. Il s'agit d'un aménagement doux sur un tracé ancien (ancienne voie ferrée). Le contexte paysager ne s'en trouverait pas dégradé : l'objectif est bien de préserver les grandes masses boisées.

La CE recommande que la trame EPP soit supprimée sur la parcelle C340 qui est anthropisée.

5.27.17. Contribution @ 262 de M. Denis PATOUILLARD

La CE recommande que la parcelle A1265 soit classée en zone UC1 et que le règlement graphique soit revu en conséquence.

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).

Une OAP densité sur la parcelle AB284 est cohérente compte tenu de sa localisation et de son importance.

Ce secteur en UC2 des Aisses est justifié, comparativement aux maisons classées en N de l'autre côté de la RD121. Un classement en UC2 de l'ensemble des parcelles des Aisses de part et d'autre de la route serait plus approprié.

La zone UE accueille le centre de secours de Vocance et est appelée à s'agrandir, cependant l'État a demandé une réduction des zones UE de la commune si les projets ne sont pas encore définis.

- 5.28.1. Contribution @ 15 de Mme Elodie ARCHIER

- CU délivré en 2021 sur toute la parcelle (sans division). PC accordé en 2022 et maison construite. Réseau d'assainissement créé en 2023 sur le chemin rural au-dessous pour récupérer toutes les parcelles voisines. Mais partie sud (1/3 de la parcelle) située en N.
- La zone N créée au règlement graphique est une enclave sans réelle signification que l'on qualifier de dent creuse.
-

La CE recommande que le règlement graphique soit modifié pour classer l'ensemble des parcelles AD 88 et 680 en zone UC1.

5.28.5. Contribution R 221 de M. R VALLET

La trame EPP signifie Espaces Paysagers à Protéger, elle est issue d'une identification des espaces boisés dans le cadre de la définition de la Trame Verte et Bleue. La réglementation associée est détaillée dans le règlement écrit (p27) et implique notamment que l'abattage d'arbre est interdit.

L'identification des continuités boisées a été réalisée par photo-interprétation et des ajustements de cette trame peuvent être effectués, notamment sur les espaces non boisés.

La CE recommande une suppression partielle de la trame boisée sur la zone A.

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)

Ces éléments seront ajoutés 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).

La parcelle C248 fait 212 m², la demande vise à anticiper l'accueil d'équipements à côté de la future mairie. A voir entre l'agglomération et la commune.

- Demande d'ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle C394 pour créer un équipement public, avec classement en UE.

Cette petite parcelle fait 174 m², l'objet de l'ER est aménagement de carrefour avec création d'un espace public. A voir entre l'agglomération et la commune.

- Demande d'ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle B953 pour créer un parking et un équipement public, avec classement en UE.

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. Un petit parking peut être réalisé sur le solde de cette parcelle. A voir entre l'agglomération et la commune.

4.3.30- Vocance

4.3.30.1- SCoT

- Le hangar à l'est doit-il rester en UB3 ou passer en UI ?

Le hangar fait partie de l'entreprise Sovobois, effectivement un classement en UI serait préférable.

- Le fait d'autoriser la densification dans le secteur cerclé 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.

La CE recommande par équité de classer les parcelles construites en UC1 jusqu'au Chambon. Cette disposition ne consomme pas d'ENAF.

4.3.30.2- Commune

-

- Demande à ce faire figurer sur le règlement les sources d'eau potable alimentant la commune et les réservoirs.

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 de rattachement de la parcelle B747 à la zone UB3.

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. La CE recommande qu'elle soit reclassée en UB3 dans la continuité de la zone constructible.

- Demande de corriger des erreurs matérielles :
 - o Classement du fond des parcelles D844, D101 et D1085 en UA1 et non NJ.

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, plutôt à un classement UJ.

- o Même demande pour les parcelles A790 et A767.

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 UJ comme dans le cas précédent.

- o Demande de passer la parcelle B1153 de NJ en UH.

Cette grande parcelle arborée de 3290 m² est située dans le Bourg, et constitue le parc de la maison de maître en zone UH. La CE recommande un classement UJ de la parcelle B1153.

- 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.

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 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)
- 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 conforme.

5- Les avis sur les sujets généraux

5.1- Consommation de l'espace

Pour rappel, **282,9 ha** ont été artificialisés au cours de la décennie 2010-2020 sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo.

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

Le décompte des coups partis sur la période 2020-2023 conduit à un chiffre de moins de **250 ha** proche du cadrage du SCOT sur la période 2025-2040.

L'état considère que l'objectif est compatible avec le SCoT mais encourage à accentuer l'effort de sobriété en anticipant sa révision en 2026.

5.2- Pistes d'économie d'espace

L'État fait des propositions détaillées pour accentuer l'effort de sobriété foncière sur les secteurs de l'habitat comme dans celui du foncier d'activités et d'équipements.

Foncier pour l'habitat

Le choix de l'agglomération est de créer des OAP densité à partir du seuil de 3000m².

L'État préconise d'ouvrir des OAP sur certains secteurs pour garantir une production de logements minimum, avec des tènements de plus de 2500 m². Les secteurs ayant fait l'objet d'autorisation d'urbanisme dont la mise en œuvre n'a pas commencé pourraient faire l'objet d'OAP qui « sécuriseraient » ces secteurs en cas d'abandon du projet.

Dans ces analyses communales, le SCOT a proposé la création de nombreuses OAP avec pour objectif de maîtriser la densification.

Le seuil de 2500m² apparaît la limite basse à partir de laquelle des « gains » moyen de 2 logements est possible.

En ce qui concerne le retour en zone A des OAP de densité inférieure à 12 logements par hectare (SCOT, CA) il apparaît que leur occurrence est faible et qu'elles ne remettent pas en cause l'objectif de construction de logements des communes.

La CE recommande de créer des OAP « densité » sur des tènements de plus de 2500m².

Foncier pour les activités économiques

Le potentiel foncier d'activité disponible dans le PLUiH est de 109 ha dont 49 en zone 2AUi. L'État questionne sur les emplacements et l'importance des zones AUi et 2AUi à St-Cyr (Prachenet, pour conserver l'espace agricole) et à Boulieu-lès-Annonay (Le Rivet, pour améliorer l'intégration paysagère).

Il demande également d'étudier la possibilité de réduire le foncier d'activités consacré aux zones locales et de l'ajuster aux besoins des entreprises existantes.

La petite zone de 2 ha d'extension de Marenton (vers Poulet) à Annonay pourrait selon l'État et la Chambre d'Agriculture être classée en 1AUI avec OAP.

La Chambre d'Agriculture demande la réduction de plusieurs zones d'activité économiques (St-Cyr, Charnas) qu'elle juge trop impactantes pour l'activité agricole.

La MRAE regrette que les données de consommation foncière au sein des zones d'activité s'appuient sur des données datant de 2015 donc « vieilles » de presque 10 ans. Elle note qu'Annonay, Davézieux et Peaugres ont été les communes les plus consommatrices au niveau des zones d'activité.

Pour la CE, le PLUiH tente de proposer des espaces destinés à rencontrer l'objectif de croissance des emplois de 0,7 % par an. Les moyens de programmation 1AUI et 2AUI peuvent être utilisés pour se coordonner avec l'expression des besoins réels. La zone de Prachenet à St-Cyr doit être relocalisée à l'ouest de la RD82. Les zones locales seront adaptées à la demande et pourront donc être réduites.

Foncier pour les zones d'équipement

Le foncier dédié aux équipements représente 27 ha.

L'État propose de réduire certaines de ces surfaces dont le dimensionnement ne semble pas adapté, comme le stade de Peaugres, l'extension du parc Deormas à Annonay, la future gare de Serrières, le domaine de l'ADAPEI de Roiffieux, les équipements proches de l'école de Limony (situés en zone inondable), le crématorium d'Annonay, les zones d'équipements de Villevoiance et de Vernosc-lès-Annonay.

La Chambre d'Agriculture rejoint l'État sur plusieurs projets, et remet en cause des projets jugés trop impactants pour l'activité agricole : stade de Peaugres, future gare de Serrières, salle de l'Entre deux à Peaugres, cimetière et crèche à Peaugres, aire de covoiturage à St-Cyr, extension du cimetière à Vernosc, extension de l'UE sur Limony.

Pour la CE, le dimensionnement de certains projets n'est pas suffisamment justifié, ce qui ne les remet pas forcément en cause. La surface prévue pour le stade intercommunal de Peaugres est comparable à celle utilisée dans des commune d'importance similaire, l'aire de jeu à Limony, hors bâtiment peut utiliser un espace inondable à Limony....

La justification et le dimensionnement de ces zones doit être revu entre les communes et l'agglomération en concertation avec les PPA.

5.3- Transitions énergétiques et impact du changement climatique

Le PADD consacre 2 orientations :

- Un territoire tourné vers les transitions énergétiques,
- Un projet de territoire qui limite l'exposition des personnes et des biens aux impacts liés aux risques et au changement climatique.

Elles sont déclinées en pistes d'action bien définies mais dont il est difficile d'apprécier la traduction dans les pièces réglementaires.

Plusieurs PPA pointent la transcription des objectifs du PADD dans les règlements :

- le SCoT reproche au document de ne pas définir d'actions d'accélération des ENR ; de même, les mesures, interdisant l'isolation thermique des logements par l'extérieur et demandant le regroupement des installations de production d'énergie, sont jugées trop restrictives par le SCoT.

- la MRAE pointe le fait que la consommation énergétique globale du territoire est issue de données datant de 2013, ainsi qu'un manque de lisibilité des développements relatifs aux GES dans le dossier. En accord avec la stratégie nationale bas carbone, la MRAE préconise d'établir un inventaire des émissions de GES pré-application du PLUiH et les objectifs de réduction visés. L'inventaire des ENR est présent mais non daté. L'objectif d'implantation de plusieurs centrales de méthanisation, entre 2025 et 2050, n'est pas accompagnée d'une étude d'impact.

- la Région note que le PLUiH comporte peu de références aux objectifs chiffrés en matière de consommation et de production d'énergie fixés par le SRADDET, repris dans le PCAET d'ARA mais non mentionnés dans le PLUiH.

Les points suivants sont abordés par les PPA :

Mobilité

Le SCoT demande de revoir à la baisse le nombre de stationnements voiture demandé en zone UA, UB et UH. Il demande aussi à ce que le règlement des zones commerciales soit plus exigeant sur le nombre de stationnement vélos, sur les cheminements sécurisés pour les vélos et les piétons.

La CE estime que la question des mobilités douces ou faible carbone peut être traitée dans le PLUiH par exemple sous l'angle des infrastructures en faveur des modes doux (pistes cyclables, stationnement vélo, ...), de la recharge électrique des véhicules, sur le développement de l'intermodalité, et sur le ralentissement des besoins en déplacements (limiter l'extension de la tâche urbaine, ce que fait déjà le PLUiH). ...

ENR

La MRAE recommande un renforcement du projet de territoire en matière des ENR.

La Chambre d'agriculture estime que la filière bois est sous-exploitée et a une grosse marge de progression sur le territoire qui justifierait des investissements.

La Région regrette que les OAP et le règlement comprennent peu de références sur la question des énergies.

Enfin, la MRAE demande à ce que soit appliquée la séquence ERC aux secteurs 2AU, et que soit améliorée la lisibilité des documents d'analyse environnementale des OAP.

Le public s'est peu exprimé sur ces sujets, une contribution en particulier (contribution n° 453) a exprimé le fait que les objectifs du PADD ne sont pas assez retranscrits dans le règlement.

Agrivoltaïsme

L'orientation 16 de l'axe 7 du PADD qui interdit la pose de panneaux photovoltaïques au sol (excepté sur des espaces stériles : sols pollués et espaces de stationnement) est salué par la Chambre d'Agriculture.

À la lumière du décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 sur le développement de l'agrivoltaïsme, cette mesure apparaît conforme aux dispositions législatives ; le décret n'interdit pas formellement la pose de panneaux photovoltaïques au sol mais ces installations risquent de ne pas être reconnues si elles entravent l'activité agricole. Ce décret vise à encadrer et promouvoir la technologie en veillant à protéger les terres agricoles, avec notamment des conditions d'implantation, des critères de performance et un suivi/contrôle des installations.

Pour la CE, dans le cadre du développement des ENR, il est souhaitable, en fonction du décret du 8 avril 2024, qu'Annonay Rhône Agglo, dont une partie importante des surfaces au sol est agricole, engage une réflexion sur le développement de l'agrivoltaïsme sur le territoire et fixe des objectifs de production d'électricité photovoltaïque dans le PLUiH.

Zones commerciales

Le SCoT émet une réserve par rapport aux délimitations de périmètres de centralité d'Annonay. Il est également demandé d'augmenter l'exigence en termes de plantation d'arbres à hautes tiges.

Sur le stationnement, le SCoT demande une réduction du nombre de places en fonction de la surface de plancher, et la mutualisation de ces places ; en termes de places pour les vélos il est aussi souhaité qu'un nombre minimum soit inscrit au règlement et qu'ils soient positionnés près des entrées, couverts et avec des dispositifs de qualité. La voirie devra également proposer des voies cyclables et piétonnes sécurisées.

L'OAP commerce aborde la question des parcs de stationnement sous l'aspect EnR (ombrière) et climat (plantation, infiltration des eaux pluviales)

La CE estime que les mobilités douces, l'intermodalité comme la diminution des déplacements motorisés sont des thèmes actuels, insuffisamment traités dans le PLUiH. Le modèle du « tout-voiture » a longtemps été pris en compte dans l'aménagement des zones rurales ; si le territoire d'ARA comporte des secteurs très différents en matière de densité d'habitation et d'activités économiques une réflexion plus poussée sur les modes de déplacement collectifs et « doux » aurait pu être menée.

Quelques contributions du public abordent ces sujets à bon escient.

Ainsi, la CE souhaite qu'une OAP thématique « transition écologique et climatique » soit définie accompagnée au besoin d'éléments versés dans la partie généralités du règlement écrit.

Cette OAP abordera notamment les points suivants :

- production d'énergie renouvelable individuelle ou collective (éolienne individuelle, photovoltaïque, ECS, ...),*
- rénovation énergétique (isolation par l'extérieur,*
- traitement des îlots de chaleur, végétation en ville,*
- modes de déplacements doux (stationnement de vélos, infrastructures, recharge VAE, ...),*
- formes et solutions techniques (bioclimatisme, RT2020, ...),*
- infrastructures nécessaires aux nouveaux véhicules,*
- construction autonome en énergie,*
- agrivoltaïsme (décret du 8 avril 2024),*
- suivi des indicateurs de production de GES, de consommation d'énergie,*

5.4- Eau

5.4.1- En matière de ressources en eau quant à la quantité

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. Une solution plus pérenne doit être recherchée à un coût acceptable pour les deux communes touchées puisse retrouver un développement.

L'État demande à ce que le règlement soit modifié pour tous les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable ; pour les captages non encore protégés par une DUP les rapports hydrogéologiques doivent figurer dans les annexes. Il existe aussi des captages privés qui doivent être protégés (il s'agit souvent de particuliers dans l'impossibilité de se raccorder au réseau public AEP)

L'État demande aussi la modification des articles 2-16 et 2-17 du règlement écrit pour la prise en compte des restrictions préfectorales d'urbanisation liées à une ressource en eau et/ou un système de traitement insuffisant. En effet, 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.

Pour la CE, l'enjeu de la protection et du partage de la ressource en eau est primordial et a paru acquis dans le projet de PLUiH. Si une grande partie de l'eau potable est amenée depuis le Rhône ou du barrage du Ternay, un certain nombre de communes ou partie de communes sont approvisionnées par des captages.

La CE souhaite que les périmètres de protection et à défaut les rapports d'hydrogéologues soient reportés dans les règlements graphiques. Les courriers de la préfecture sont à ajouter à titre d'information dans les annexes du PLUiH et mentionnés dans les articles 2-16 et 2-17 du règlement écrit.

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

5.4.2- En matière de ressources en eau quant à la qualité

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 dû 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 en liaison avec l'aspect quantitatif.

La prospective d'une éventuelle chute de la ressource du Rhône à l'horizon 2050-2060 est à prendre en compte dans un volet changement climatique du PRGE. En 2040 à la fin de la période de validité du présent PLUiH, il pourra être utile de disposer d'éléments prospectifs territorialisés.

Par ailleurs, l'amélioration de la performance des réseaux de distribution doit être une préoccupation constante.

La vision globale de tous les usages de l'eau habitat, agriculture, industrie est à établir car seul est abordée dans le PLUiH la question de l'eau pour l'habitat.

Pour la CE, l'élaboration d'un PTGE (Projet de Territoire pour la Gestion de l'Eau) qui viendrait synthétiser les PGRE des deux syndicats et traiter le cas de l'approvisionnement de Val de Cance serait positif pour une vision globale du sujet sur l'agglomération. Le volet changement climatique de ce PTGE pourrait aborder la question de l'approvisionnement en eau à l'horizon 2050 – 2060.

5.4.3- En matière d'assainissement

Annonay Rhône Agglo dispose de la compétence assainissement collectif et non collectif, et est responsable de la mise en conformité de stations d'épuration et des systèmes individuels. Il y a 38 stations de traitement des eaux usées (STEU) sur le territoire de capacité très variables, les plus importantes étant Annonay, Félines, Vernosc-lès-Annonay et Quintenas. Ces installations sont plutôt récentes, 7% d'entre elles ont plus de 20 ans. Les STEU de Félines et de Quintenas posent des problèmes de fonctionnement. Par ailleurs des problèmes de non-conformité de ces installations ont conduit la DDT à prendre des mesures de restriction en matière d'urbanisme. Des contrats ont été signés notamment avec le Syndicat des Trois Rivières pour améliorer le fonctionnement de ces systèmes ; ceux-ci dépendent des débits des cours d'eau adjacents, qui peuvent être

faibles en période d'étiage (c'est un facteur limitant au-delà du fonctionnement proprement dit du STEU).

Les STEU d'une certaine capacité comme celle d'Annonay sont classées en zone sensible et doivent mettre en place depuis 2017 un système de traitement du phosphore et/ou de l'azote.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs (ANC) semblent moins performants que les dispositifs collectifs. Sur les 1783 installations individuelles, 75% ont été contrôlées par le SPANC, pour 65% de conformités.

Sur ce sujet, la MRAE demande à ce que soit approfondi l'état initial des STEU et que leur potentiel d'adaptation et de développement soit estimé précisément.

La CE estime que les schémas directeurs d'assainissement des communes doivent être mis à jour pour avoir une vision plus claire de la situation, des travaux à engager et du potentiel actuel et futur de traitement des eaux usées, et par voie de conséquence de l'augmentation de population en lien avec les capacités des STEU. L'agglomération indique vouloir lancer ce chantier dès 2025.

Par ailleurs la réutilisation des eaux grises (en fonction de l'évolution de la réglementation) pourrait permettre de réduire les besoins en eau potable et les volumes arrivant aux stations d'épuration. La collectivité doit aussi s'assurer que les eaux pluviales ne sont pas rejetées dans le réseau public.

5.5- POAH

5.5.1- Logements

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.

La Commission considère que 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 favorisé dans le cadre des zones UC, avec un coefficient d'emprise au sol plus élevé que 0,30.

Les 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.

Pour la Commission, ce phasage devrait être revu pour étaler la production de logements sur toute la durée du PLUiH.

5.5.2- Logements vacants

Le diagnostic du PLUiH rappelle 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 CE estime que la politique de traitement de la vacance serait donc à préciser dans le PADD et le POA, avec un planning plus précis.

5.5.3- Logement social

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.

Pour la CE, 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.

La CE estime que 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.

Pour la CE, les OAP devraient inscrire un objectif de production de 30 % de PLAI minimum, conformément au POA.

5.5.4 . Logements seniors

En la matière, les perspectives du POAH sont définies ainsi :

- 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.

Pour la CE, les offices publics pourraient intervenir avec plus de volontarisme dans la production de résidences autonomies avec un soutien financier de la Collectivité. Par ailleurs, il pourrait être fait appel aux initiatives innovantes (habitat coopératif seniors, logements intergénérationnel). Enfin, 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.

5.3.5- Logements gens du voyage

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.

La CE constate que 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.

5.6- Les questions posées par les constructions en A et N

Le classement en zone A et N de parcelles recevant des logements a généré un grand nombre de visites en permanence pendant l'enquête publique et de nombreuses contributions. Pour cette raison, ce point fait l'objet d'une analyse particulière, vu l'incompréhension qu'il a suscité.

Pour déterminer les secteurs à urbaniser, l'agglomération a déterminé une aire urbaine selon une méthodologie basée sur l'exploitation des cartes aériennes qui a ensuite été validée par des concertations sur le terrain notamment avec les communes. Cette méthode est basée essentiellement sur l'appréciation de la densité des constructions.

Elle a permis de mettre en évidence les éléments suivants :

- ▶ les enveloppes urbaines des communes de l'EPCI permettent d'accueillir 2 248 logements et couvrent 55% des besoins en logements pour 15 ans ,
- ▶ 1 060 logements peuvent être produits dans les enveloppes urbaines en consommant du foncier soit 32% du potentiel foncier,
- ▶ 795 logements en division parcellaire (24%),
- ▶ 393 logements par renouvellement urbain (12%).

La CE prend acte de cette méthodologie qui entraîne qu'un certains nombre d'habitations existantes sont classés en A ou N. Cet état de fait n'a souvent pas été compris par des propriétaires de parcelles qui n'ont pas le sentiment que leur propriété, maison+jardin, ait une vocation agricole ou naturelle. La plupart du temps, ces parcelles étaient auparavant constructibles. Il n'est plus possible de créer de nouveaux logements dans ces zones par division parcellaire. Cette politique contribue à atteindre l'objectif de stopper le mitage et de faire cesser une expansion urbaine incontrôlée. La CE remarque toutefois que ces parcelles construites en zone A et N sont répertoriées en zones urbanisées par le SCOT et entre donc dans le calcul global des ENAF consommés sur le territoire de l'agglomération.

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 vérifiée en ateliers, a permis de définir une enveloppe urbaine qui n'est pas conforme à lettre aux 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 en introduisant la possibilité de 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.

La CE remarque que la mise en application de cette application plus rigoureuse de l'identification des zones A et N ne remettrait pas en question le compte des surfaces urbanisées et par conséquent les comptes de surface pour la

transition vers le ZAN. La représentation graphique de zone d'urbanisation mitées pourrait toutefois être critiquable.

La CE constate que les parcelles construites en zone A et N comptent dans l'espace urbanisé. Leur non constructibilité par division par exemple relève bien d'un parti pris de ne pas densifier ces écarts qui ne sont pas économes par les coûts qu'ils entraînent en fonctionnement.

La CE recommande donc une définition modifiée des zones A et N qui expliciterait la présence d'habitations en zone A ou N dans des zones peu denses en construction.

5.7- Zones UJ/NJ

Le SCoT demande à limiter la taille des extensions (de même que dans les zones A et N) en zone UJ, et d'instaurer un coefficient d'emprise au sol faible pour préserver le côté « jardin » de ces zones urbaines ; l'instauration d'un coefficient de pleine terre est également recommandé.

L'État demande également à ce qu'en zone NJ l'emprise des constructions nécessaires à la connaissance et à la mise en valeur du milieu naturel soient réglementé.

La CE estime que la définition des secteurs UJ et NJ est un peu floue. Il apparaît qu'en zone urbanisée, une pastille en NJ permet « d'économiser » du U ; en effet, NJ devrait être une zone naturelle non aménagée alors que UJ devrait correspondre à des parcs et jardins.

5.8- 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 les constructions agricoles au voisinage de l'exploitation, ce qui pose problème ainsi que le relève la chambre d'agriculture : lorsque le siège des exploitations est situé en zone AP, l'évolution des exploitations étant ainsi interdit. 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.

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

La CE propose d'autoriser les constructions agricoles en zone AP sous réserve de s'assurer de leur insertion dans le paysage et de leur qualité architecturale. Ces deux notions sont absentes du règlement écrit et doivent être ajoutées car elles assurent la

pérennité de la zone AP. En pratique, un projet d'aménagement en zone AP devrait être signé par un architecte ou un paysagiste DPLG.

5.9.- D'autres points autour du règlement des zones A et N ont été soulevés par les PPA :

L'État demande à ce que la notion de « logement de fonction » qui n'existe pas dans le Code de l'Urbanisme soit retirée du règlement, et de simplifier l'écriture du règlement des extensions et annexes des habitations existantes en zone A et N.

Avis conforme de la CE.

La MRAE demande à approfondir l'incidence du PLUiH sur les terres et l'activité agricoles.

Sur les changements de destination, l'État demande à ce que le PLUiH fasse apparaître sans ambiguïté les bâtiments concernés, avec photo et repérage sur un plan cadastral, et qu'il interdise le changement de destination des bâtiments isolés en zone boisée.

La CE recommande que le PLUiH fasse apparaître sans ambiguïté les bâtiments concernés, avec photo et repérage sur un plan cadastral, après leur passage en CDPENAF.

5.10- EPP

C'est essentiellement la Chambre d'Agriculture qui s'est exprimée sur les Espaces Paysagers à Protéger : « ces espaces couvrent la quasi-totalité des zones classées en N, ainsi que quelques espaces classés en A ». Ce classement qui inclut des vignes et des vergers est restrictif vis-à-vis des bâtiments et de l'activité agro-sylvo-pastorale et viticole. La CA demande par conséquent différents aménagements du règlement (notamment sur la construction de bâtiments en EPP), ainsi que le retrait des vergers et des vignes classées AOC des zones EPP.

L'INAO a par ailleurs fait la même demande sur le retrait des aires parcellaires délimitées viticoles des zones EPP.

La CE estime que, s'il est louable de vouloir préserver la qualité paysagère de certains secteurs, la multiplicité des classements (AP, EPP, N) et des règlements peut nuire à leur bonne compréhension, et cela peut être un frein pour les activités agricoles de tous ordres. Or les cultures sont des activités économiques et des composantes vivantes du paysage ; ces règlements ne doivent pas les contraindre outre mesure.

5.11- LES PPRI sur le territoire d'ANNONAY RHÔNE AGGLO

Les 10 communes d'Annonay, Ardoix, Boulieu-les-Annonay, Davézieux, Limony, Roiffieux, Serrières, Saint-Désirat, Saint-Marcel-Les Annonay, Vocance sont dotées de PPRI.

Les PPRI sont des documents réalisés par l'État qui s'imposent à toute utilisation du sol sur les zones identifiées inondables. Tout projet d'urbanisme ou d'immobilier doit prendre en compte les prescriptions des PPRI.

Le **zonage réglementaire du PPRI** résulte de la superposition de la carte des aléas et de celle des enjeux, permettant d'établir la carte de zonages réglementaires en délimitant des zones rouges, bleues et blanches.

La zone **rouge** indique les territoires où le risque d'inondation est élevé, les constructions y sont, la plupart du temps, interdites ;

La zone **bleue** indique les territoires où les constructions sont autorisés sous réserve de respecter certaines dispositions pour se prémunir des effets de la crues, une surélévation du plancher, par exemple ;

La zone **blanche** indique les territoires théoriquement à l'abri des inondations.

La CE a relevé que certains projets identifiés dans la PLUiH sont en interférence avec les zones de risques des PPRI :

- **commune de Limony** : emplacement réservé N°4 équipement public et parking et le secteur UE
- **commune de Saint Désirat** : emplacement réservé N°14 « extension de l'école »
- **commune de Serrières** : les OAP de densité Helvétia et Gendarmerie
- **commune de Vocance** : l'OAP « Route d'Annonay »
- **commune d'Annonay** : les OAP « Chemin Charles Gris » et « Moulin Berthenod »

Ces projets devront tenir compte des prescriptions des PPRI. La CE a formulé des avis sur chacun de ces projets qui sont disponibles dans le rapport d'enquête et mentionnés dans le présent document.

La CE recommande que les zones bleues et rouge des PPRI apparaissent sur le règlement graphique.

6- Les caractéristiques de la participation du public

Pendant les 54 permanences tenues pendant la période d'enquête, la CE a reçu 370 visites de personnes.

Ces entretiens se sont passées pour la quasi totalité dans des conditions courtoises. Il n'y a pas d'oppositions au projet. Les personnes se sont déplacées majoritairement pour le devenir de leurs propriétés et le contexte légal et réglementaire leur a été rappelé pour expliquer le contenu du PLUiH.

Le ressenti de l'essentiel de ces personnes et un sentiment de déception et de ressentiment lorsque des parcelles sont devenues inconstructibles soit qu'elles ait été achetées constructibles soit qu'elles aient été considérées constructibles dans une succession.

Une incompréhension est aussi présente lorsque les personnes habitent des parcelles classées en zone A ou N et qu'ils considèrent le plus souvent à juste titre qu'elles ne sont ni agricoles ni naturelles.

Le registre dématérialisé compte 478 contributions à la fin de l'enquête. Ces contributions sont parvenues par tout les moyens identifiés dans l'arrêté de mise à l'enquête. Après élimination des doublons et découpage en observations élémentaires, la CE a traité 462 observations élémentaires.

Comme pour les visites la majorité des observations a porté sur le sujet de la constructibilité des parcelles et a répercuté les discours tenus dans les visites.

La Partie 3 du rapport d'enquête expose dans le détail le sujet de la participation du public.

7- Avis, Réserves et Recommandations

Après examen du projet de PLUiH d'Annonay Rhône Agglo, il apparaît que globalement le projet répond aux enjeux et objectifs formulés par l'agglo lors de la prescription du PLUiH et notamment ceux qui correspondent à une définition plus globale et cohérente des politiques à l'échelle d'une unité de vie définie dans le rayonnement des communes formant le cœur de l'agglomération d'Annonay.

Le document s'attache à assurer la compatibilité avec les documents de rang supérieur que sont le SRADDET, le SCOT des rives du Rhône et le PCAET d'Annonay.

Les avis de l'État, des PPA de la MRAE et les délibérations communales convergent vers l'utilité de cet outil d'aménagement de l'espace qui oriente les conditions du développement.

La limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers en conformité avec la loi « Climat et Résilience » est une contrainte forte pour l'accueil des nouveaux arrivants (+0,7 % par an comme l'hypothèse du SCOT) et des nouveaux emplois (+0,7 % par an), les deux évolutions étant d'ailleurs liées.

Dans ce cadre, l'agglomération produit un effort de réduction de la consommation d'espace conséquent mais reste toutefois au dessus de l'objectif fixé par l'État en incluant les tolérances. Toutefois le chiffre de 283ha a été accepté par l'État et le SCOT en considérant que l'inertie des réalisations conduira potentiellement au respect du chiffre de cadrage théorique de l'État. Le système trisannuel de suivi de la consommation foncière sera l'outil pour piloter l'anthropisation des surfaces au moyen de l'activation des zones AU et de l'échéancier des OAP.

7.1 PLUiH

La Commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE au projet de PLUiH d'Annonay Rhône Agglo.

Cet avis est assorti d'une RÉSERVE à lever impérativement avant l'approbation du PLUiH et qui concerne la création d'une OAP thématique « transition énergétique et écologique ».

Cette OAP devrait engager des prescriptions sur les points suivants qui pourront être déclinés pour partie du PCAET de l'agglomération:

- *production d'énergie renouvelable individuelle ou collective (éolienne individuelle, photovoltaïque, ECS, ...),*
- *rénovation énergétique (isolation par l'extérieur,*
- *traitement des îlots de chaleur, végétation en ville,*
- *modes de déplacements doux (stationnement de vélos, infrastructures, recharge VAE, ...),*
- *formes et solutions techniques (bioclimatisme, RT2020, ...),*
- *infrastructures nécessaires aux nouveaux véhicules,*
- *construction autonome en énergie,*
- *agrivoltaïsme (décret du 8 avril 2024),*
- *suivi des indicateurs de production de GES, de consommation d'énergie,*

L'avis de la CE ne reprend pas systématiquement les observations des PPA dont les avis s'imposent. La CE se prononce toutefois lorsque des divergences de vues sont observées entre avis de PPA ou lorsque des options de choix ne sont pas tranchées.

Cet avis est accompagné des RECOMMANDATIONS qui sont récapitulées dans la partie 4 du présent document « Conclusions et Avis ».

Le nombre des recommandations, c'est à dire de toutes les modifications de tous niveaux du projet de PLUiH est d'environ 240. Un grand nombre concernent principalement des modifications du règlement graphique.

La CE a identifié les quelques RECOMMANDATIONS d'ordre général qui méritent une attention particulière :

1-La ressource en eau potable,

Pour la CE, l'enjeu de la protection et du partage de la ressource en eau est primordial et a paru acquis dans le projet de PLUiH. Si une grande partie de l'eau potable est amenée depuis le Rhône ou du barrage du Ternay, un certain nombre de communes ou partie de communes sont approvisionnées par des captages.

La CE souhaite que les périmètres de protection et à défaut les rapports d'hydrogéologues soient reportés dans les règlements graphiques.

Les courriers de la préfecture sont à ajouter à titre d'information dans les annexes du PLUiH et mentionnés dans les articles 2-16 et 2-17 du règlement écrit.

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

2-Le classement en zone A ou N de parcelles recevant des habitations

La CE considère que la lisibilité et la 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.

La CE remarque que la mise en application de cette application plus rigoureuse de l'identification des zones A et N ne remettrait pas en question le compte des surfaces urbanisées et par conséquent les comptes de surface pour la transition vers le ZAN. La représentation graphique de zone d'urbanisation mitées pourrait toutefois être critiquable.

La CE constate que les parcelles construites en zone A et N comptent dans l'espace urbanisé. Leur non constructibilité par division par exemple relève bien d'un parti pris de ne pas densifier ces écarts qui ne sont pas économes par les coûts qu'ils entraînent en fonctionnement.

La CE recommande donc une définition modifiée des zones A et N qui expliciterait la présence d'habitations en zone A ou N dans des zones peu denses en construction.

3-OAP 2500

La CE recommande de créer des OAP « densité » sur des tènements de plus de 2500m².

4-POAH

En matière de logement social, 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. *Ce phasage devra être revu pour étaler la production de logements sur toute la durée du PLUiH.*

Par ailleurs, en matière de PLAI, 6 % des logements sociaux sont en PLAI (soit 190) alors que 24 % des ménages sont éligibles, il est prévu de construire 125 logements supplémentaires en PLAI sur la durée du PLUiH. *Mais la CE préconise que les OAP devraient inscrire un objectif de production d'au moins 30 % de PLAI, conformément au POA.*

En matière de logements seniors, un des objectifs affichés est de maintenir les personnes âgées à domicile, tant qu'elles sont autonomes, et lutter contre l'isolement. **Pour décliner cet objectif, la CE préconise :**

- **que les offices publics pourraient intervenir avec plus de volontarisme dans la production de résidences autonomes avec un soutien financier de la Collectivité,**
- **qu'il pourrait être fait appel aux initiatives innovantes (habitat coopératif seniors, logements intergénérationnel),**
- **qu'un Fonds intercommunal, avec un soutien technique aux communes, pourrait être mis en place pour multiplier les initiatives communales en matière de logements seniors au sein de villages pourvus de commerces et de services.**

5-Zones A/AP

La CE propose d'autoriser les constructions agricoles en zone AP sous réserve de s'assurer de leur insertion dans le paysage et de leur qualité architecturale. Ces deux notions sont absentes du règlement écrit et doivent être ajoutées car elles assurent la pérennité de la zone AP. En pratique, un projet d'aménagement en zone AP devrait être signé par un architecte ou un paysagiste DPLG.

6-UJ/NJ

La CE estime que la définition des secteurs UJ et NJ est un peu floue. Il apparaît qu'en zone urbanisée, une pastille en NJ permet « d'économiser » du U ; en effet, NJ devrait être une zone naturelle non aménagée alors que UJ devrait correspondre à des parcs et jardins.

7.2- Abrogation des cartes communales des communes de BOGY, BROSSAINC, COLOMBIER-LE-CARDINAL, LE MONESTIER, THORRENC, VANOSC et VINZIEUX.

L'enquête publique menée du 14 mai à 09 heures au 28 juin 2024 à 17 heures, s'est déroulée conformément à la législation dans le cadre de l'enquête conjointe au PLUiH d'Annonay Rhône Agglo.

Il n'y a pas eu de contribution sur ce sujet

Le PLUiH d'Annonay Rhône Agglo, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur les 29 communes du territoire.

La Commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE au projet d'abrogation des cartes communales des communes de BOGY, BROSSAINC, COLOMBIER-LE-CARDINAL, LE MONESTIER, THORRENC, VANOSC et VINZIEUX pour toute la surface de chaque commune.

7.3 Zonages d'assainissement

Pendant l'enquête publique menée du 14 mai à 09 heures au 28 juin 2024 à 17 heures, il n'y a pas eu de contribution ni de remarque sur le sujet.

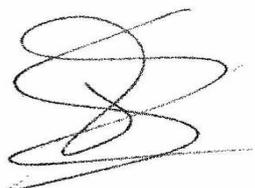
La MRAE a considéré qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire et que la réalisation des zonages d'assainissement des eaux usées domestiques des 29 communes de l'agglomération s'inscrit dans une démarche d'amélioration de la collecte et du traitement des eaux usées.

La CE remarque toutefois qu'une démarche de mise à jour de l'ensemble du document sera lancée en 2025. Les données mentionnées dans le dossier sont toutefois datées et la réalisation passée ou en cours de certains travaux sur le système d'assainissement ne sont pas répertoriés.

La Commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE à la mise à jour des zonages d'assainissement.

La CE émet le vœu que ce document fasse l'objet de mises à jour régulières publiées sur internet par exemple.

Conclusions établies par la commission d'enquête le 11 octobre 2014.



Thierry Cheynet



Bernard Giazzi



Pierre Eschaliér

et reçues par Mr le Président d'Annonay Rhône Agglo le

Simon Plénet