

## Compte rendu de la réunion publique

---

### Réunion du 12 décembre 2023

#### Les présents :

##### **Annonay Rhône Agglo :**

- Simon Plénet, Président d'Annonay Rhône Agglo
- Christophe Delord, Vice-Président d'Annonay Rhône Agglo en charge de l'Urbanisme et de l'Aménagement durable
- Cécile Ribaud, Cheffe du service urbanisme
- Karine Joffre, Directrice Générale Adjointe en charge de l'Aménagement et Attractivité du Territoire
- Christine Croze, cheffe de service habitat
- Laurence Constantin, responsable de l'unité ADS
- Antoine Betozzi, chargé de mission urbanisme
- Cassandre Schinelli, chargée de mission urbanisme

##### **Bureau d'études :** Jérémy Peruzzo, Espaces et Mutations

La réunion publique s'est déroulée à 19h à l'Espace Montgolfier, à DAVÉZIEUX  
Elle a réuni environ 150 personnes.

Monsieur Simon PLÉNET, président d'Annonay Rhône Agglo, remercie les personnes présentes et rappelle synthétiquement la démarche dans laquelle le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH) a été élaboré. Notamment, un focus est porté sur la loi Climat et Résilience qui accentue encore plus aujourd'hui la nécessité de penser la stratégie de développement urbain prioritairement sur les espaces déjà urbanisés. Si cette démarche était déjà enclenchée depuis de nombreuses années, la loi la quantifie en demandant de viser une diminution par deux des surfaces agricoles et naturelles consommées par rapport aux dix années passées.

Il rappelle aussi quelques éléments de contexte :

- Le travail d'élaboration du PLUiH a été engagé initialement à l'échelle des anciennes communautés de communes de Vivarhône et du Bassin d'Annonay
- La démarche des travaux a duré environ 6 ans et demi, qui se concluent sur cette fin d'année 2023
- Il s'agit d'un projet de territoire partenarial co-construit avec les communes
- 2 réunions publiques ont été organisées sur le PADD
- Dans le cadre de la concertation, 22 permanences 360 rdv avec habitants ont été tenues.
- Environ 300 courriers ont aussi été reçus

M. le Président précise que ce PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Communautaire.

La traduction du PADD s'est donc attachée à respecter la nécessaire sobriété foncière imposée par la loi. M. le

Président rappelle qu'un important travail avait déjà été mené sur ce sujet, en lien aussi avec les Personnes Publiques Associées (PPA) dont les services de l'État, chambre de commerce et d'industrie et la chambre d'agriculture.

Enfin il remercie le Vice-Président en charge du projet, les équipes techniques d'Annonay Rhône Agglo et les prestataires extérieurs, pour le travail réalisé.

M. Christophe DELORD, Vice-Président d'Annonay Rhône Agglo en charge de l'Urbanisme et de l'Aménagement durable complète en rappelant les éléments suivants :

- Il s'agit ce soir de présenter le mode d'emploi du PLUiH, comment le lire, à quoi servent les pièces, présenter les principales dispositions retenues (avec une approche pédagogique)
- Il rappelle que l'objectif n'est pas ici de parler des cas individuels mais de l'intérêt général ayant guidé l'élaboration des pièces. Il s'agit d'un temps de discussion sur le projet de PLUiH et de ses implications pour le territoire ; il ne s'agit pas de présenter les projets particuliers.
- Un temps plus convivial est prévu aussi en fin de réunion pour continuer à échanger
- Présentation des équipes d'ARA présentes ce soir

Ils laissent ensuite la parole à Jérémy Peruzzo, urbaniste au sein du bureau d'études Espaces et Mutations, pour la présentation des principales évolutions travaillées par les élus.

Outre les rappels règlementaires, la démarche de sobriété foncière et la présentation des pièces du PLUiH, la présentation se décline par la présentation de plusieurs outils :

- pour produire des logements répondant aux besoins
- pour répondre aux besoins des entreprises
- pour promouvoir un fonctionnement urbain de proximité
- pour mieux encadrer la densification
- pour les mobilités
- pour préserver les espaces agricoles et naturels
- pour préserver le fonctionnement écologique

Le diaporama de cette présentation est disponible en annexe du présent compte-rendu.

À la fin de cette présentation, les questions ont fait l'objet de réponses par les intervenants.

	Questions	Réponses
1	combien de temps il faut pour obtenir un permis de construire pour une maison individuelle dans ce contexte ?	<p>Mme Constantin (cheffe service instructeur d'ARA) répond sur la démarche mise en place dans l'attente de l'approbation du PLUiH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si projet de maison est compatible avec le document d'urbanisme de la commune en vigueur et compatible avec le futur projet de PLUiH &gt; pas de difficulté</li> <li>- si le projet est incompatible avec le futur projet de PLUiH principe du SAS =&gt; Administration repousse sa réponse si cela rend l'exécution du plan trop onéreux</li> </ul> <p>Pour l'instruction de la demande, du moment que le dossier est complet, les délais règlementaires sont maintenus : 2 mois pour un PC pour une maison individuelle / 3 mois pour les autres demandes de PC. Des délais spécifiques existent aussi si le projet concerne un Établissement Ouvert au Public (ERP)</p>

2	<p>Sur quelles données d'évolutions démographiques sont établies les objectifs de production de logements (quid de la prise en compte des données du GIEC qui prévoit +40% de migrants/déplacés à accueillir) ?</p>	<p>Mme Ribaud répond que le PADD a été construit sur une projection de croissance démographique de l'ordre de +0,7% annuel, ce qui correspondait à une croissance « au fil de l'eau » par rapport aux tendances passées. Une légère décroissance a été observée ces dernières années mais sans remettre fondamentalement en cause cette tendance à long terme. De plus, le PLUiH prévoit des dispositifs pour mieux échelonner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs selon l'évolution des dynamiques. De manière générale, le PLUiH pourra faire l'objet d'évolutions ponctuelles pendant sa durée d'application, notamment pour s'adapter à la croissance démographique effective du territoire.</p>
3	<p>Quelle prise en compte de la trame noire dans le projet de PLUiH ?</p>	<p>Mme Ribaud rappelle que la trame noire correspond aux espaces d'obscurité nécessaires au bon fonctionnement des continuités écologiques (espaces nocturnes). Cette démarche n'a pas été spécifiquement dans le PLUiH (à l'inverse de la trame verte et bleue), mais la portée d'un document d'urbanisme est plus limitée sur ces questions (limitation de l'éclairage, type d'éclairage, mais non contrôlable à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme). Des actions à l'échelle communale sont menées sur ces questions.</p>
4	<p>Mécontentement exprimé à l'égard des modalités de concertation définies par le Conseil Communautaire.</p> <p>Plusieurs remarques ont été émises lors d'un entretien (permanence ?) et ne seraient pas retrouvées dans le règlement.</p> <p>Les remarques portent essentiellement sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une problématique avec l'implantation des bâtiments en limites, les hauteurs et des pentes de toit proposés dans le règlement par rapport au droit à l'ensoleillement, notamment au regard de l'inclinaison du soleil d'hiver.</li> <li>- Une incohérence dans les documents sur le principe de Démolition-reconstruction qui est très polluant</li> <li>- Sur le déboisement = comment éviter les coupes franches ?</li> <li>- Manque d'un espace de coworking dans les centres-villages</li> </ul>	<p>M. Plénet évoque son étonnement que la personne ait pu consulter l'ensemble du règlement, alors que ce dernier a été finalisé tout récemment et qu'il restait encore confidentiel (document de travail). De manière générale, les documents du projet de PLUiH ne sont pas encore publics, donc il est impossible à ce jour d'affirmer que les remarques n'ont pas été prises en compte. Il rappelle aussi que la concertation a été beaucoup plus large que les réunions publiques, il y a eu notamment 22 journées de permanences, 369 rdvs individuels, 300 courriers, une balade Trame Verte et Bleue, etc.</p> <p>La concertation mise en place est conforme à la délibération ayant fixée ces modalités. Il ne s'agit pas en effet d'une « co-construction », mais ce n'était pas défini comme cela dans les modalités retenues.</p> <p>Une remarque complémentaire de Mme Antoinette SCHERER (élue communautaire et ancienne maire d'Annonay) : la phase d'enquête publique peut aussi permettre de prendre en compte les suggestions des habitants. Elle recommande aux habitants qui le souhaite de s'y rendre. Les commissaires enquêteurs proposent ensuite des modifications à apporter au document.</p> <p>Sur le fond, les réponses suivantes peuvent être apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités d'implantation en limite (tout en conservant des angles suffisants pour un ensoleillement</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quid des pistes cyclables ?</li> <li>- Un lieu de réemploi des matériaux de construction a-t-il été fléché ?</li> <li>- Pourquoi ne pas obliger à mettre des prises électriques sur les façades pour les véhicules électriques ?</li> <li>- Fractionnement des volumes des bâtiment augmente les ponts thermiques</li> <li>- Pourquoi aller à plus de 45% de pentes sur les toits pour l'implantation des panneaux photovoltaïques ? Ce n'est pas efficient.</li> <li>- Les volets roulants peuvent créer des ponts thermiques</li> <li>- Méconnaissance des règles qui peuvent freiner l'auto-construction</li> <li>- Toilettes sèches, eaux grises pourquoi n'y a-t-il rien dessus dans le règlement ?</li> <li>- Quid de la division des logements pour modifier les typologies d'habitat (passer d'une maison à deux logements distincts) ?</li> </ul>	<p>annuel moyen de l'ordre de 45°, même si effectivement en hiver les angles sont plus faibles) a été le fruit de nombreux échanges avec les personnes publiques associées qui souhaitent encore plus de possibilités d'implantation en limite que ce soit en hauteur ou en linéaire). La règle proposée est un compromis : excepté si le bâtiment vient s'accoler à un autre préexistant, le linéaire en limite ne devra pas dépasser 10 m (pour permettre des ensoleillements plus généreux sur d'autres angles) sur 4 m de hauteur à l'égout de toiture. De plus, l'implantation en limite ne sera pas possible dans les fonds de parcelle pour conserver des cœurs d'îlots verts).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans certains cas, la démolition-reconstruction peut être préférable pour mieux optimiser le foncier déjà bâti (dans les OAP notamment). Le PLUiH doit répondre à plusieurs enjeux dont celui de limiter la consommation de foncier non bâti : le renouvellement urbain est donc une des pistes à prévoir. Mais de manière générale, le règlement prévoit des règles dérogatoires pour encourager le travail sur l'existant (CES, retraits, hauteurs, ...).</li> <li>- Concernant la protection des forêts, l'outil « espace boisé classé » n'a pas été retenu au profit d'une servitude avec sa règle propre. L'EBC interdit le dessouchage mais n'interdit pas les coupes rases. L'outil retenu (espaces paysagers à protéger) vise quant à lui à bel et bien maintenir les boisements : maintien des arbres. Des dérogations sont toutefois listées : aménagement de sentiers, exploitation forestière, lutte contre l'incendie, ...</li> <li>- Le règlement permet la réalisation d'espaces de coworking (destination bureau au sens du code de l'urbanisme). Cela est donc possible dans les centre-village.</li> <li>- Le règlement vise aussi à favoriser des formes urbaines « simples », mais pour éviter des images urbaines qui ne correspondent pas au territoire, un fractionnement est imposé tous les 30 m linéaires.</li> <li>- La pente de toiture de 45° pour l'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques a été le fruit d'échanges pour trouver la pente la plus profitable au rendement de ces panneaux. Initialement une pente plus faible avait été imaginée. Si la pente est trop faible cela pourrait être moins efficace en période hivernale. Cet angle vise à trouver une moyenne optimisant le rendement sur l'année.</li> <li>- Concernant les ponts thermiques des volets roulants, il est rappelé que la réglementation énergétique s'applique aussi.</li> <li>- Sur les eaux grises, cela relève du règlement d'assainissement. Mais dans le PLUiH il est demandé de</li> </ul>
---	---

		<p>recupérer les eaux pluviales issues des toitures et les gérer à la parcelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le réemploi des matériaux, celui-ci n'est pas directement fléché par le PLUiH, mais le règlement le permet notamment dans des secteurs d'équipement. Un tiers-lieu va se positionner sur ce champ d'action.</li> <li>- Enfin, la division de volume en plusieurs logements est possible sous réserve de respecter les autres règles (stationnement, ...)</li> </ul>
5	Quid de l'accueil pour les services de soins, les médecins ?	<p>Mme Ribaud répond qu'il y a une volonté forte de réduire la carence.</p> <p>Dans les zones de centralité l'accueil des professions médicales est privilégié. Les professions médicales peuvent aussi s'installer dans les zones d'équipements publics.</p>
6	Quand les propriétaires privés pourront savoir quel est le classement de leurs terrains retenus dans le PLUiH ?	<p>Mme Ribaud répond :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La formulation des observations des particuliers ne pourra se faire qu'au cours de l'enquête publique (EP dématérialisée)</li> <li>- Les documents seront consultables au service urbanisme de l'agglomération sur RDV (horaire et jours de consultation à venir).</li> <li>- Consultable sur le site internet de l'agglo après le vote en conseil communautaire et les mesures de publicité réglementaires effectuées</li> </ul>
7	De quel pouvoir dispose la collectivité pour faire respecter les règles décidées ?	<p>M. Delord répond que c'est au maire de contrôler cela sur le terrain. On travaille à ce que le service instructeur puisse progressivement se positionner sur cette question du contrôle, inspection, contentieux. Il est aussi rappelé le caractère déclaratif des autorisations d'urbanisme et qu'un contrôle de légalité est effectué par les services de l'Etat.</p>
8	Il y a-t-il des agents assermentés pour effectuer les contrôles au niveau de l'agglo ?	<p>Mme Constantin répond que la compétence autorisation du droit des sols est communale, c'est aux communes d'avoir un agent assermenté. Les agents de l'agglomération n'ont pas à être assermentés.</p>

Pour la conclusion, M. le Vice-Président prend la parole pour remercier le Président de lui avoir confié cette tâche, car c'est un exercice intéressant. C'est un premier PLUiH, document vivant il n'est pas figé, il peut évoluer. La concertation aurait pu être différente, mais a apprécié de rencontrer les habitants durant les permanences et salue l'association des PPA afin d'intégrer le plus possible en amont les remarques. Plusieurs étapes administratives sont encore à réaliser pour l'approbation et l'application effective du PLUiH. Une de ces étapes a été franchie avec un 1<sup>er</sup> passage en Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS) avec la présentation de 4 sites de projet en discontinuité de l'urbanisation (au sens de la Loi Montagne). Après l'arrêt projet, la prochaine

étape sera la consultation des Personnes Publiques Associées et l'examen des secteurs constructibles par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

M. le Président prend à son tour la parole pour la conclusion. Suite à ces consultations, une enquête publique sera réalisée avec probablement une commission d'enquête nommée par le Tribunal Administratif, avec des commissaires-enquêteurs extérieurs au territoire. La population pourra formuler directement des observations et même les rencontrer.

De manière générale, l'élaboration du PLUiH s'inscrit dans un constat que l'Ardèche a beaucoup artificialisé de foncier ces dernières années, à un rythme supérieur que celui de la croissance démographique. Il convient aujourd'hui de changer le modèle de développement urbain et de définir une véritable stratégie de territoire. Il remercie l'ensemble des participants à cette soirée pour leurs contributions.

La réunion s'est terminée à 21h.