

**Approbation : 13 juin 2019**

**Modification :**



# Plan Local d'Urbanisme

Projet  
d'Aménagement et  
de Développement  
Durables



## **Préambule**

### **I. Assurer un développement durable et équilibré du territoire d'Annonay**

- 1.1 Renforcer le centre-ville dans son rayonnement sur l'ensemble du territoire
- 1.2 Faire du centre-ville un lieu d'habitat attractif et diversifié
- 1.3 Privilégier le renforcement urbain à l'intérieur de la ville : « faire la ville sur la ville »
- 1.4 Maîtriser le développement en limitant fortement les sites d'extension urbaine
- 1.5 Modérer la consommation des espaces agri-naturels, en utilisant au mieux les potentialités disponibles dans le tissu urbain existant

### **II. Favoriser un développement diversifié et une mixité de l'habitat**

- 2.1 Favoriser la diversité des fonctions urbaines
- 2.2 Favoriser le développement d'un habitat durable
- 2.3 Promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère, et la qualification des entrées de ville
- 2.4 Améliorer et diversifier les déplacements en assurant le lien urbanisme - transports
- 2.5 Permettre et inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions
- 2.6 Développer les communications numériques

### **III. Préserver et valoriser l'environnement et les richesses du territoire d'Annonay**

- 3.1 Des équilibres entre ville et nature à préserver
- 3.2 Protéger les espaces affectés aux activités agricoles et forestières
- 3.3 Valoriser les paysages en protégeant les sites très exposés (croupes-lignes de crête) et en posant des limites à l'urbanisation diffuse
- 3.4 Préserver les ensembles urbains traditionnels et les éléments de patrimoine remarquables
- 3.5 Assurer la prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
- 3.6 Protéger la ressource en eau



# Préambule

Au sein d'une agglomération en progression démographique, la Ville d'Annonay voit sa population baisser depuis les années 70.

Le projet de PLU porte donc une ambition forte, qui vise à :

- stabiliser le nombre d'habitants de la ville
- accueillir la moitié des ménages de l'agglomération<sup>1</sup>.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la collectivité traduisent cet objectif central : **rendre la ville plus attractive, avec la production de 1 000 logements en 10 ans, et ce, dans un modèle de développement durable du territoire valorisant ses atouts (paysage, patrimoine, trame verte ...).**

Ce modèle de développement durable vise notamment à optimiser l'espace et à préserver les richesses du territoire qui constituent en quelque sorte le bien commun ou « capital social » de la commune.

En cela, il s'inscrit en rupture avec les générations précédentes marquées par un étalement urbain éloigné des lieux de vie (commerces, services, équipements ...), sur des secteurs souvent mal desservis, et entraînant une forte consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers du fait d'un habitat diffus sur de grandes emprises (faible densité).

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'organisent autour de 3 axes majeurs :

**I. Assurer un développement durable et équilibré du territoire d'Annonay**

**II. Favoriser un développement diversifié et une mixité de l'habitat**

**III. Préserver et valoriser l'environnement et les richesses du territoire d'Annonay.**

---

<sup>1</sup> Périmètre de l'ancien EPCI Annonay Agglomération.





---

# **I. Assurer un développement durable et équilibré du territoire d'Annonay**





# I. Assurer un développement durable et équilibré du territoire d'Annonay

Cet axe s'inscrit notamment dans l'objectif de densification urbaine et de modération de la consommation de l'espace.

## 1.1 Renforcer le centre-ville dans son rayonnement sur l'ensemble du territoire

L'ambition est ici de renforcer la fonction commerciale et le potentiel de services (publics et privés) du centre-ville et de le conforter comme un lieu de promenade urbaine et culturelle avec la mise en valeur des espaces publics (places, rues, bords de la Deûme ...), du patrimoine architectural et paysager.

## 1.2 Faire du centre-ville un lieu d'habitat attractif et diversifié

Outre les fonctions urbaines (commerces, services, équipements culturels,...) qui caractérisent le centre-ville au sein du bassin d'Annonay, et en lien avec celles-ci, l'enjeu est aussi d'en faire un lieu de vie avec un habitat attractif et diversifié (accueil de ménages avec enfants notamment).

Ceci passe par la poursuite des actions engagées :

- pour résorber la vacance et les îlots dégradés du centre ancien,
- pour qualifier les espaces urbains,
- pour améliorer les conditions de déplacements et la gestion du stationnement.



### **1.3 Privilégier le renforcement urbain à l'intérieur de la ville : « faire la ville sur la ville »**

Il s'agit d'utiliser en priorité les **espaces urbains existants** et notamment :

- privilégier le renouvellement urbain (démolition-reconstruction) notamment dans le centre-ville (poursuite des actions engagées)
- réinvestir les logements vacants ainsi que les friches, notamment industrielles, pour les affecter à de nouveaux usages
- favoriser la densification du tissu existant (extensions, surélévations ...) sur l'ensemble de la ville, par une adaptation du règlement du PLU
- inciter à la mobilisation des espaces libres interstitiels et à la restructuration des espaces urbanisés à l'intérieur de la ville
- optimiser le foncier par des formes urbaines moins consommatrices d'espace, dans le respect de leur contexte urbain.

### **1.4 Maîtriser le développement en limitant fortement les sites d'extension urbaine**

C'est là une orientation majeure qui vise à rompre avec une urbanisation spontanée. Il s'agira de **limiter les sites d'extension en fonction de leur localisation**, afin d'assurer leur insertion urbaine, paysagère et environnementale :

- continuité avec le tissu urbain existant
- proximité des commerces et services
- niveau de desserte et d'équipement (secteurs accessibles et desservis en réseaux ou pouvant l'être facilement)
- prise en compte des éléments d'environnement (impacts sur la gestion des eaux pluviales, milieux écologiques ...)
- exposition (ensoleillement, vents dominants ...)
- éléments de paysage et de patrimoine existants à préserver ou pouvant être valorisés.

## 1.5 Modérer la consommation des espaces agri-naturels, en utilisant au mieux les potentialités disponibles dans le tissu urbain existant

Les orientations précitées s'inscrivent comme autant de leviers de nature à assurer une modération de la consommation des espaces agri-naturels et forestiers.

Le prélèvement sur ces espaces sera limité aux seuls besoins de développement qui ne peuvent pas être satisfaits par la densification et le renouvellement du tissu urbain existant.

Afin d'enrayer le processus de mitage des espaces et paysages agricoles par un habitat diffus, à l'œuvre à Annonay comme dans l'ensemble des villes moyennes en France, il s'agira de poser une limite entre la ville et son écrin rural, en préservant de toute urbanisation les unités pastorales situées à l'Ouest de la commune.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agri-naturels prévus par le PLU sont les suivants :

	<b>Espaces agri-naturels à l'intérieur du tissu aggloméré existant</b>	<b>Espaces agri-naturels en dehors du tissu aggloméré existant</b>	<b>Total</b>
Pour les besoins en logements, économie et équipements	17,9 ha (74%)	6,2 ha (26%)	24,1 ha
Pour les besoins futurs en logements et équipements (zones non ouvertes à l'urbanisation)	3,8 ha (43%)	5,1 ha (57%)	8,9 ha
<b>TOTAL</b>	<b>21,7 ha (66%)</b>	<b>11,3 ha (34%)</b>	<b>33,0 ha</b>





---

## **II. Favoriser un développement diversifié et une mixité de l'habitat**



## II. Favoriser un développement diversifié et une mixité de l'habitat

### 2.1 Favoriser la diversité des fonctions urbaines

Il s'agit de permettre la satisfaction des différents besoins de développement de la ville, dans un équilibre géographique entre emploi, habitat, commerces et services, et en favorisant le confortement des pôles de proximité.

#### - Conforter les espaces économiques et l'activité économique

- Permettre le confortement et l'adaptation des espaces d'activités artisanales et industrielles, notamment dans les sites dédiés existants, avec une densification possible, et en articulation avec les territoires voisins (Davézieux).
- Développer l'accueil des fonctions tertiaires supérieures.
- Valoriser la filière économique autour de la conquête de l'air (montgolfières).

#### - Maintenir et compléter l'offre de services de proximité

- Renforcer les polarités de proximité (commerces, services, équipements) : quartier de la gare, Bel Air, Zodiaque / Six Chemins, Vissenty.
- Adapter les équipements existants, notamment les écoles.

#### - Favoriser le développement des loisirs

- Permettre un développement des loisirs urbains à caractère sportif, ludique et culturel.
- Valoriser les loisirs de détente et le tourisme de plein air, notamment sur les bords de la Deûme (voie verte), ou en salle (projet de complexe aquatique à Vaure, près du parc de Déomas).

### 2.2 Favoriser le développement d'un habitat durable

L'enjeu réside dans la production d'un habitat (au sens large) qui réponde aux trois volets du développement durable, à savoir :

- pour le volet économique : **optimiser l'espace constructible** en développant des formes d'habitat autres que la maison individuelle non mitoyenne, qui seront localisées à proximité des services ou des transports collectifs (déplacements courts et recours limité à la voiture particulière)

**Exemples de formes d'habitat  
alternatives à la maison individuelle  
non mitoyenne**



**Maisons de ville  
Logements individuels groupés**

*A partir de 20 logements/hectare*



**Habitat intermédiaire**

*Plus de 2 logements par bâtiment,  
avec accès individuels et espaces privatifs*

**Densité généralement comprise  
entre 20 et 50 logements/hectare**



**Collectif individualisé**

*Larges espaces extérieurs privatifs :  
jardinets en rez-de-chaussée,  
terrasses ou balcons en étage*

*Derniers niveaux traités en maisons superposées*

**Densité variable  
à partir de 50 logements/hectare**





- pour le volet social : **permettre un parcours résidentiel** avec une diversité des types de logements, une mixité sociale et générationnelle et une offre d'habitat de qualité notamment dans le centre-ville.

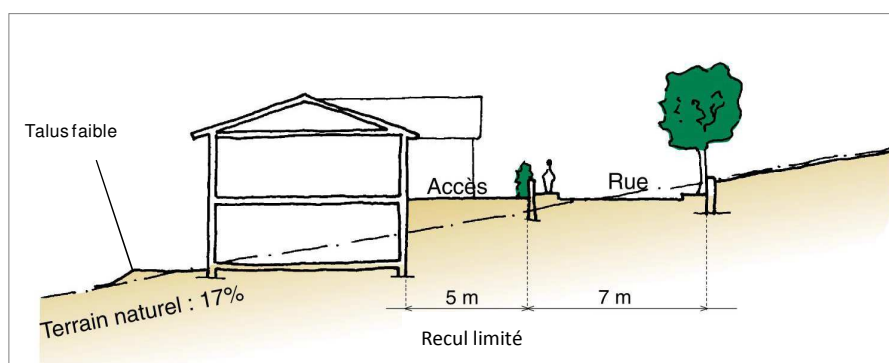
Accueillir davantage de familles pour rééquilibrer la structure des ménages entre Annonay et les communes périphériques, et maintenir les personnes âgées à domicile en adaptant les logements (Programme d'Intérêt Général en cours).

- pour le volet environnemental : **assurer l'insertion environnementale** des opérations par une localisation à l'écart des sources de nuisances et prenant en compte le site (ensoleillement, exposition aux vents, milieu ...) notamment pour limiter la consommation énergétique (insertion climatique).

### 2.3 Promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère, et la qualification des entrées de ville

#### - Favoriser l'insertion des constructions dans le tissu urbain et le paysage :

- prise en compte des éléments existants du site et du paysage (murs de pierre, plantations, haies ...), pour respecter l'identité des lieux
- aspect des constructions : couleurs, volumes, façades, style architectural
- adaptation des constructions à la pente afin de minimiser les mouvements de terrain



Adaptation à la pente

- **Qualifier les entrées de ville** en intervenant à plusieurs niveaux : création d'espaces paysagers aux abords des voies, ordonnancement des constructions le long des voies (implantation, volumes ...), aspect architectural, et traitement des usages sur l'espace public

- **Qualifier les espaces d'activités ou de services** dans le même esprit.

## 2.4 Améliorer et diversifier les déplacements en assurant le lien urbanisme - transports

La ville s'est développée avec un réseau de voirie complexe et parfois peu lisible de part et d'autre du centre. Les cheminements pour les piétons et cyclistes (« modes doux ») sont encore peu valorisés. Aussi, les orientations en matière de déplacements visent à :

- **mieux structurer le réseau de voirie** en améliorant l'accès aux secteurs urbanisés ou urbanisables par un maillage de voies cohérent (ajustement des largeurs de voies notamment), et en intégrant des cheminements pour les modes doux autant que possible
- **optimiser l'accès au centre-ville**, en améliorant la gestion des stationnements et la lisibilité de leurs accès
- **structurer, valoriser et développer le réseau de cheminements « modes doux » dans le tissu urbain**, en reliant les secteurs d'habitat aux équipements, commerces et services, et en tenant compte de la pente (chemins des écoliers notamment) ; développer les itinéraires cyclables en particulier sur le plateau Est, en lien avec les espaces d'activités et de commerces situés à Davézieux
- **conforter, valoriser et développer les sentiers de randonnée dans les secteurs ruraux**, notamment sur le Montmiandon et entre Chatain et Toissieu, pour les agriculteurs, l'activité pastorale, la randonnée et les sports de pleine nature
- **réaliser une voie verte aux abords de la Deûme** et la relier aux différents quartiers
- **diversifier les modes de déplacements**, en favorisant le recours aux transports collectifs (bus et navette urbaine, autocars pour les liaisons interurbaines), ainsi qu'aux modes doux, dans l'objectif de limiter l'usage de la voiture et de contribuer à la préservation de la qualité de l'air
- **proposer une mobilité qui favorise l'insertion sociale et professionnelle.**

## 2.5 Permettre et inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions

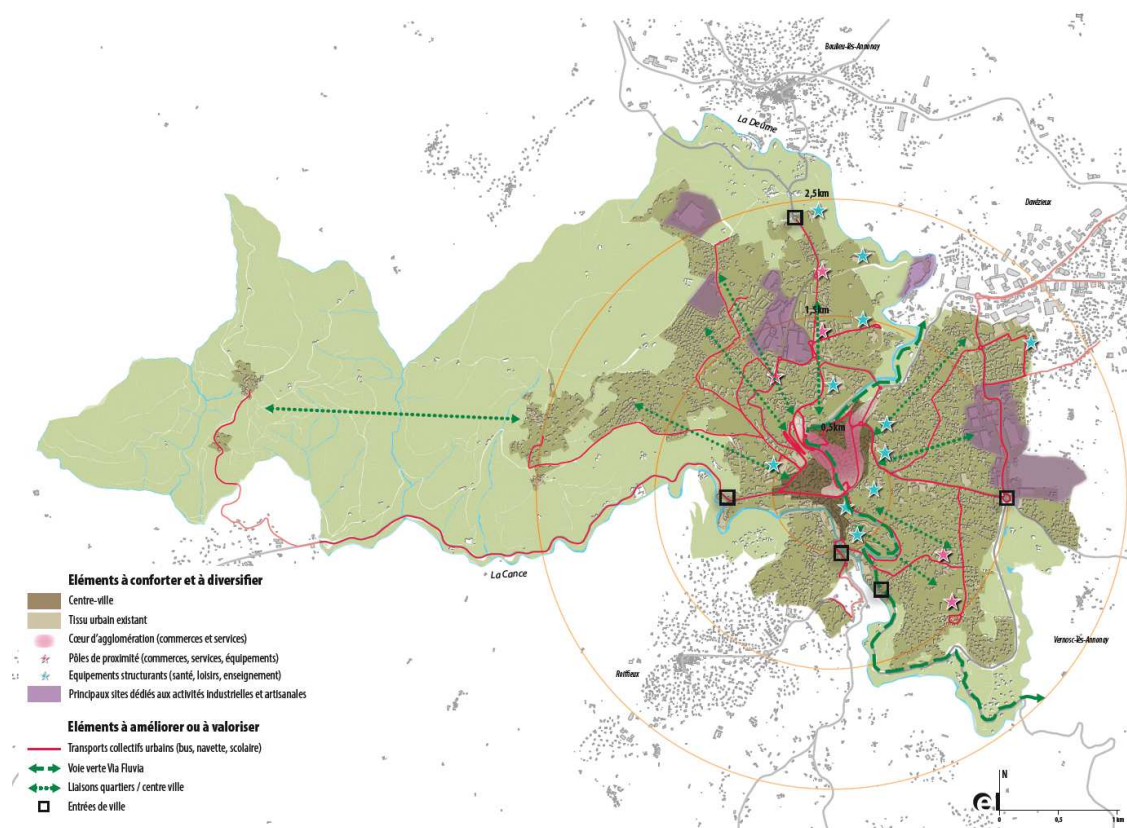
Il s'agira de répondre aux enjeux d'économie et d'utilisation rationnelle de l'énergie, de lutte contre les gaz à effet de serre et d'adaptation au changement climatique :

- en intégrant la haute qualité environnementale dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tout en favorisant l'innovation architecturale
- en portant une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion
- en préservant et développant des espaces de nature en ville, en privilégiant notamment des espèces végétales adaptées aux conditions climatiques
- en favorisant des projets d'aménagement intégrant des critères de développement durable

- en intégrant dans les programmes de conception urbaine des mesures visant à réduire les îlots de chaleur urbains
- en adaptant le règlement du PLU afin de favoriser l'intégration de dispositifs de maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables, dans le respect du paysage et du patrimoine.

## 2.6 Développer les communications numériques

Valoriser l'usage des communications numériques dont la ville d'Annonay est dotée et développer l'infrastructure, afin de contribuer à la dynamique économique (entreprises, activités exercées au domicile, dématérialisation ...).







---

### **III. Préserver et valoriser l'environnement et les richesses du territoire d'Annonay**



## III. Préserver et valoriser l'environnement et les richesses du territoire d'Annonay

### 3.1 Des équilibres entre ville et nature à préserver

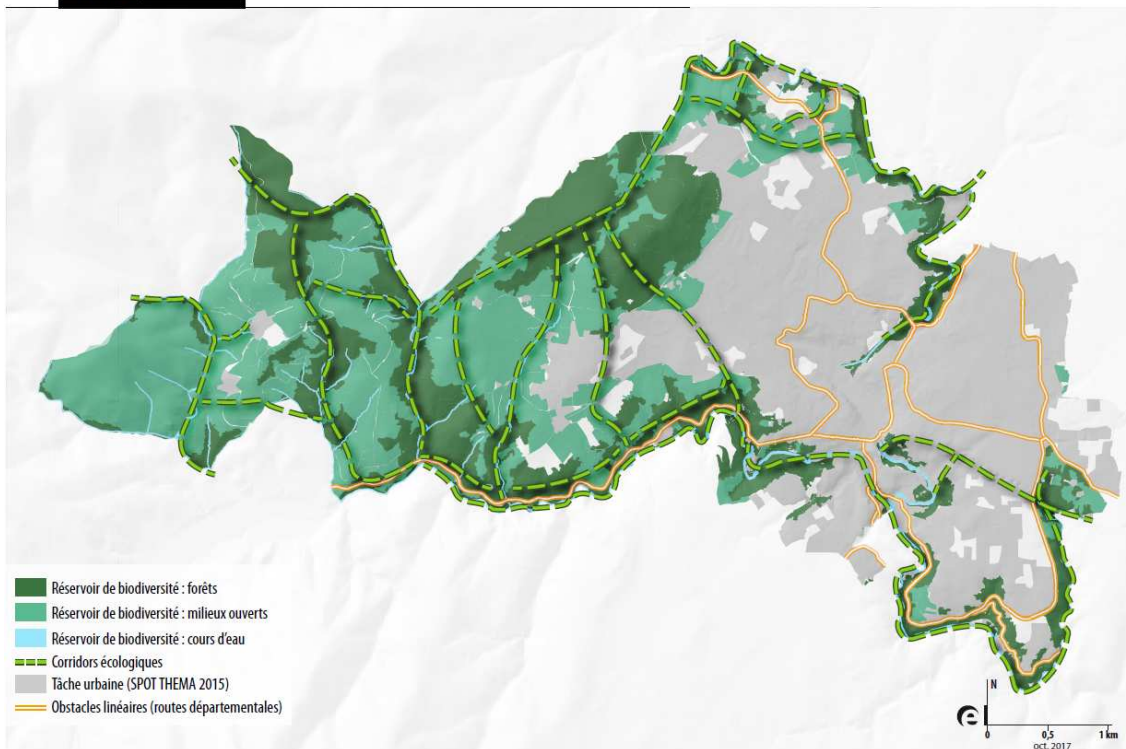
Il s'agit d'assurer, à différentes échelles, la préservation des espaces agri-naturels, et leur maillage, afin de maintenir la biodiversité, les écosystèmes, les espaces verts et les continuités écologiques et garantir ainsi un cadre de vie de qualité aux Annonéens.

Cette orientation, s'appuyant sur la connaissance de la trame verte et bleue à l'échelle locale, se décline autour des deux axes suivants.

#### 3.1.1 Préserver et valoriser les espaces supports des écosystèmes et les continuités écologiques

- **Préserver les structures agricoles et naturelles de la partie Ouest de la commune**, identifiées comme réservoirs de biodiversité, en proscrivant l'urbanisation de nouveaux secteurs : maintien et valorisation de la trame des haies, des murets de pierre, des arbres isolés, ... Des mesures de gestion pourront être développées parallèlement afin de limiter la fermeture des milieux (colonisation par les landes et la forêt).
- **Assurer la fonctionnalité écologique de la vallée de la Deûme**, en maintenant de larges espaces libres de construction en bordure de la rivière, en connexion avec les milieux agricoles et naturels périphériques (Montmiandon, plateau agricole de Boulieu).
- **Préserver les versants et les lisières de la forêt du Montmiandon** et assurer les connexions écologiques du massif en direction des vallées de la Deûme et de la Cance.
- Intégrer et/ou aménager des continuités écologiques au sein des espaces résidentiels en cours de développement, entre le versant Sud du Montmiandon et la vallée de la Cance.
- Assurer les liaisons vertes entre les espaces agricoles et naturels périphériques et les espaces boisés qui ponctuent le tissu urbain (ceinture verte) :
  - liaison verte le long de l'ancienne voie ferrée,
  - valorisation des boisements rivulaires de la Deûme et de la Cance pénétrant dans la ville,
  - connexion des espaces végétalisés (ou parcs) de Bel Air, Bramefan, Déomas, Vidalon, Champlong, liaison entre la Cance amont et la Deûme, par l'intermédiaire du réseau de parcs et jardins localisés au nord du centre-ville.
- Garantir la pérennité des zones humides de la commune par leur intégration dans la trame bleue communale.

**Schéma de principe de la trame verte et bleue**  
Ville d'Annonay





### 3.1.2 Structurer la ville à partir d'une trame verte et bleue

- **Préserver et valoriser l'ensemble des parcs et jardins des châteaux et maisons de maître et notamment la « ceinture verte »** autour du centre historique : assurer le maillage de ces espaces par la création de nouveaux espaces publics et la réalisation d'un réseau de liaisons douces.



- **Développer la trame verte en ville**, en végétalisant certains axes majeurs, et en intégrant des espaces de nature dans le tissu urbain : sur les espaces publics, à l'occasion d'opérations de renouvellement urbain ou de projets de construction.



- **Valoriser les abords des cours d'eau comme lieux de promenade**, notamment les espaces des bords de la Deûme.

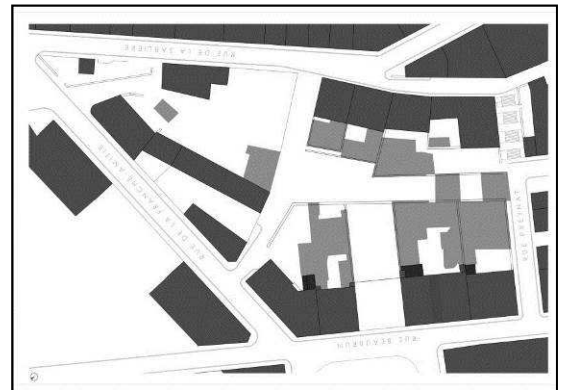


## **Développer la trame verte en ville, à l'occasion d'opérations d'aménagement**

Exemple d'introduction d'une trame verte dans un projet de renouvellement urbain :

- . dédensification de la surface bâtie
- . création d'espaces publics, placettes, venelles ...
- . organisation d'une relation entre espaces bâtis et jardins

Avant



Après

### 3.2 Protéger les espaces affectés aux activités agricoles et forestières

- **Préserver les grands espaces agricoles** très présents sur le territoire et contribuant à la fois au potentiel économique, à l'identité paysagère de la commune et au fonctionnement des écosystèmes ; dans cet esprit, soutenir les projets de diversification des activités agricoles vers le tourisme à la ferme.



- **Stabiliser les limites d'urbanisation** pour prévenir des risques de nuisances et contraintes réciproques entre espaces agricoles et espaces urbanisés aux franges de la ville ;

- Préserver les structures bocagères et favoriser la pérennité des types d'agriculture propres au territoire.

### 3.3 Valoriser les paysages en protégeant les sites très exposés (croupes-lignes de crête) et en posant des limites à l'urbanisation diffuse

Il s'agit de préserver le caractère des ensembles paysagers particulièrement perceptibles depuis les voies et les lieux de fréquentation par le public, du fait de la topographie et de leur exposition aux vues (rapprochées et éloignées) : crêts, défilé de Deûme, vallée de la Cance ...



*Le crêt de Montmiandon et ses flancs très exposés depuis de nombreux points de vue dans la ville*



*Une ligne de crête particulièrement exposée dans le paysage aux abords du hameau de Toissieu*

### 3.4 Préserver les ensembles urbains traditionnels et les éléments de patrimoine remarquables

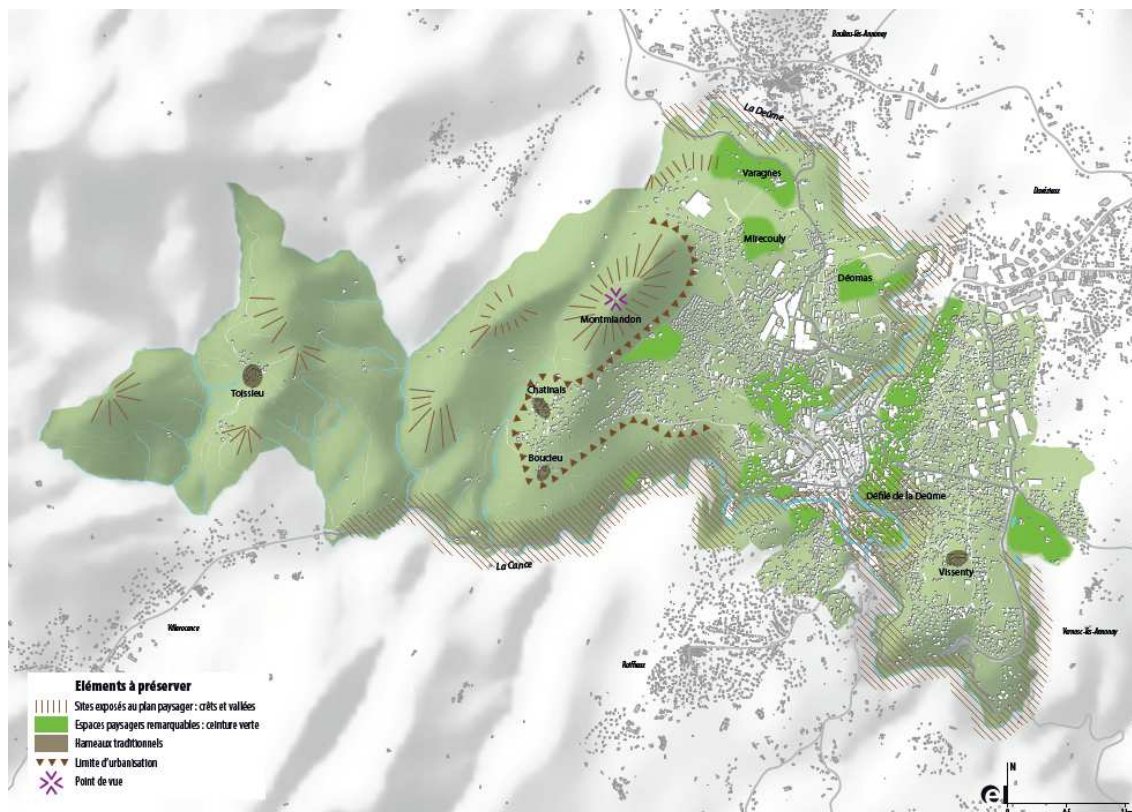
#### - Préserver les éléments majeurs du patrimoine architectural, urbain et paysager :

- bâtiments remarquables notamment dans le centre ancien,
- châteaux, maisons de maître et leurs parcs et jardins,
- patrimoine industriel,
- fermes et domaines (Varagnes ...).

#### - Préserver et mettre en valeur le caractère des hameaux traditionnels (Toissieu, Chatinais, Boucieu, Vissenty) :

- ordonnancement du bâti le long des voies, murs traditionnels, terrasses, éléments d'architecture, écrin paysager ...

#### - Protéger le petit patrimoine, porteur de l'identité de la commune.



### **3.5 Assurer la prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature**

#### **Pour les risques naturels**

- Prendre en compte les risques prévisibles d'inondation aux abords de la Cance et de la Deûme, dans la définition des secteurs urbanisables
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement par des mesures réglementaires adaptées : techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, végétalisation des parcelles, revêtement non imperméable, ...
- Limiter le développement urbain dans les zones soumises à des risques d'éboulement et de glissement
- Assurer la préservation de l'activité pastorale favorable à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies, notamment en lisière du massif du Montmiandon.

#### **Vis-à-vis des risques technologiques, des pollutions et des nuisances**

Assurer la prévention à travers :

- la localisation des grands sites d'activités industrielles à l'écart des secteurs d'habitat
- des exigences de qualité environnementale pour l'aménagement des espaces économiques
- la limitation de l'habitat aux abords des voies bruyantes
- la bonne prise en compte des sites potentiellement pollués dans le développement de la commune
- l'amélioration du tri et la valorisation des déchets en partenariat avec la communauté d'agglomération
- la préservation au mieux des secteurs résidentiels et des équipements sensibles vis-à-vis des sources de pollutions et de nuisances sonores.

### **3.6 Protéger la ressource en eau**

- Mettre en œuvre des systèmes d'assainissement performants pour limiter les rejets polluants dans les milieux aquatiques
- Permettre une croissance maîtrisée de la commune en adéquation avec la capacité d'alimentation en eau potable et d'épuration.





46 rue de la télématique  
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1  
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09  
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com