



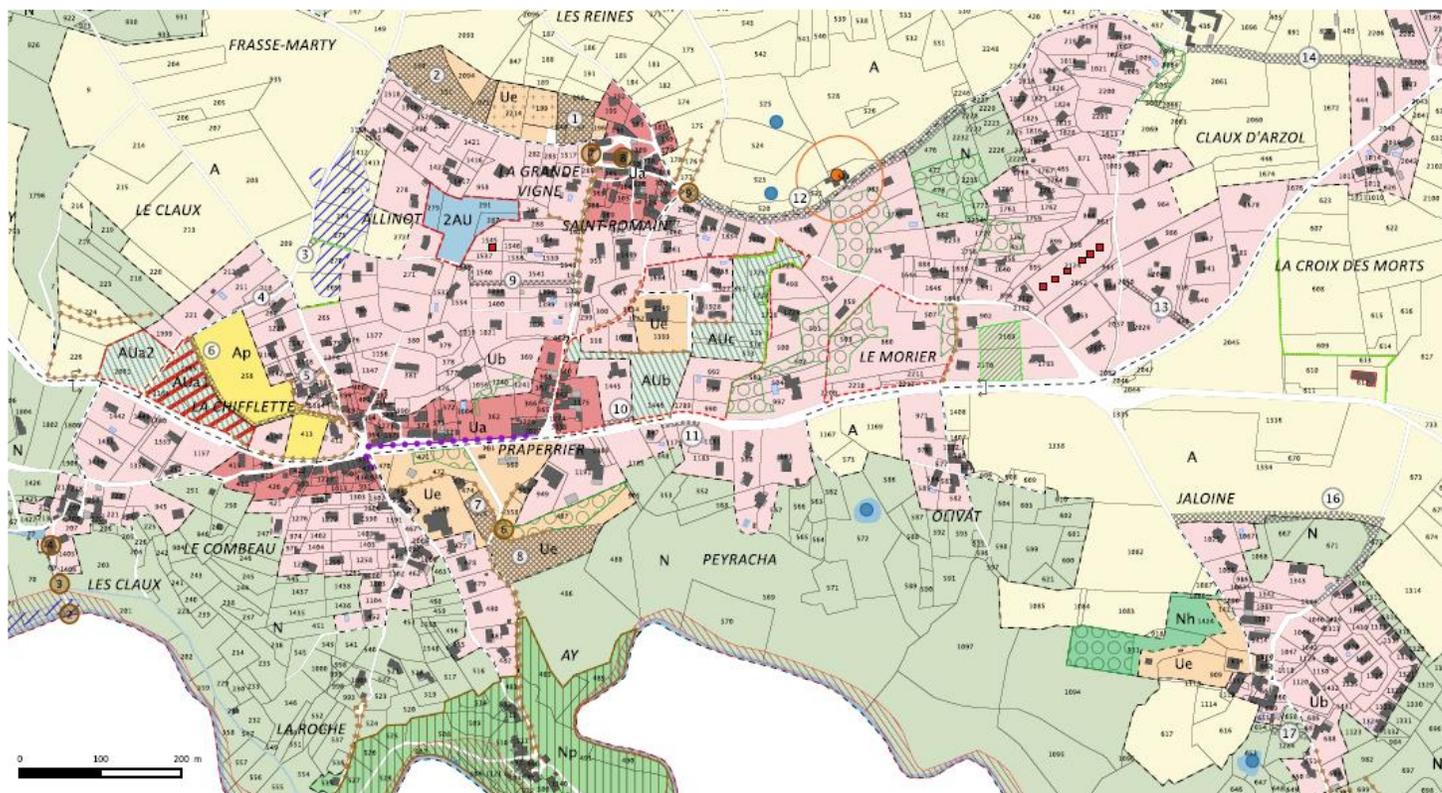
Saint Romain d'AY

Révision du PLU
Réunion Publique

9 décembre 2021

**A quoi ca sert, finalement, un Plan local
d'urbanisme ?**

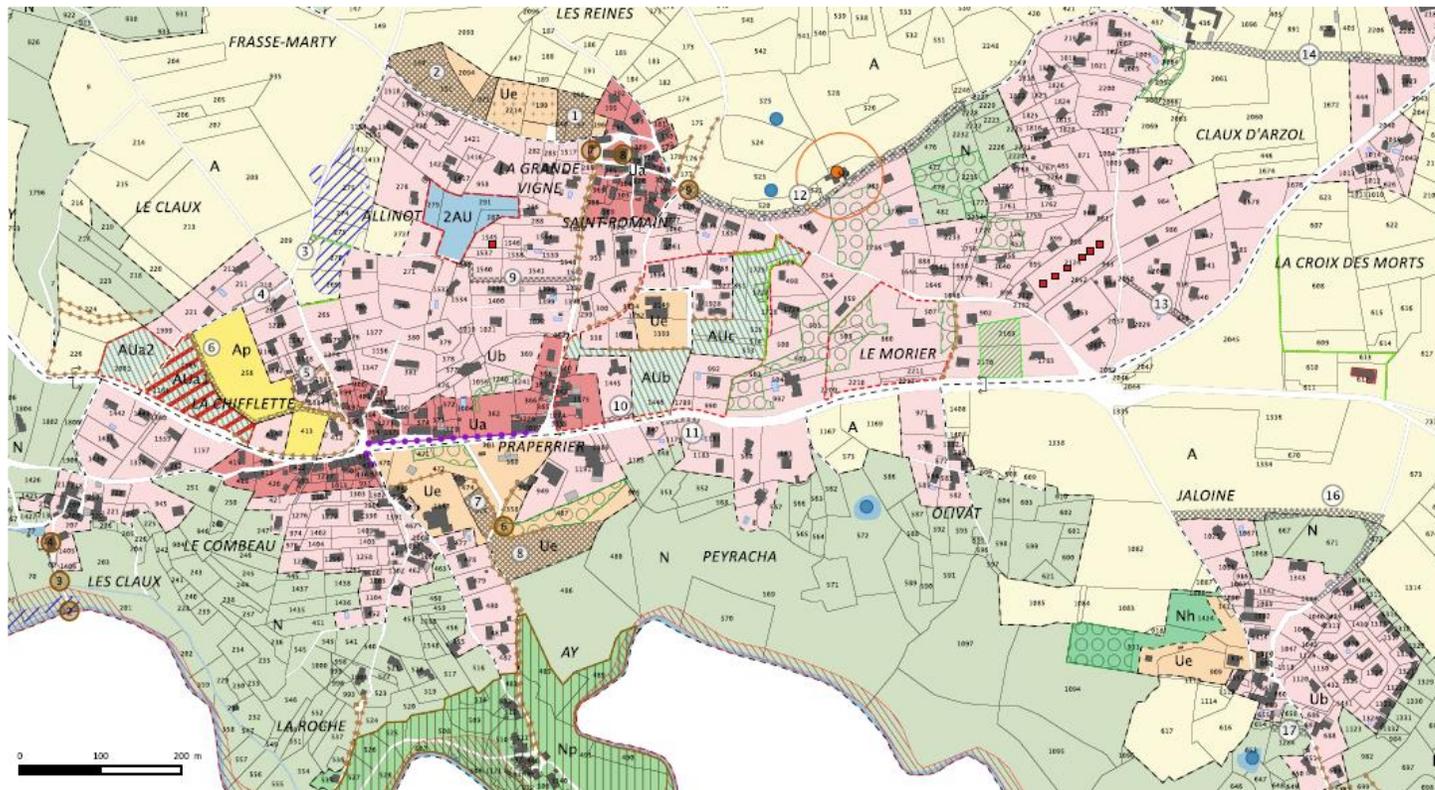
A quoi ca sert, finalement



Un document très technique au service du POLITIQUE

Quel village voulons nous demain ?

De quand date le PLU de Saint-Romain d'Ay ?



Voté en mars 2020

MAIS

- Des difficultés sur le renforcement de la centralité
- Pas de foncier d'activité
- L'assainissement
- Les besoins du SDIS
- ...

La question de la Station d'Épuration



Permettre une croissance démographique en adéquation avec le niveau d'équipements et la capacité des réseaux

Le système d'assainissement est déclaré « conforme au titre de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 et de l'arrêté préfectoral n° 07-2018-05-18-002 pour l'année 2018 ».

Cependant la capacité hydraulique de la station est dépassée. Un diagnostic, ainsi que les travaux nécessaires à une amélioration du système de collecte, doivent être réalisés.



1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- **CONDITION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION**

L'urbanisation de l'ensemble de la zone AU est conditionnée au lancement de l'ordre de service des travaux nécessaires la mise aux normes de la station d'épuration

L'accueil des activités envisagé à Brenieux dans l'actuel PLU

1.1.1. SONT INTERDITS :

- Les habitations
- Les exploitations agricoles et forestières
- L'artisanat et le commerce de détail
- Les établissements de restauration
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle



1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

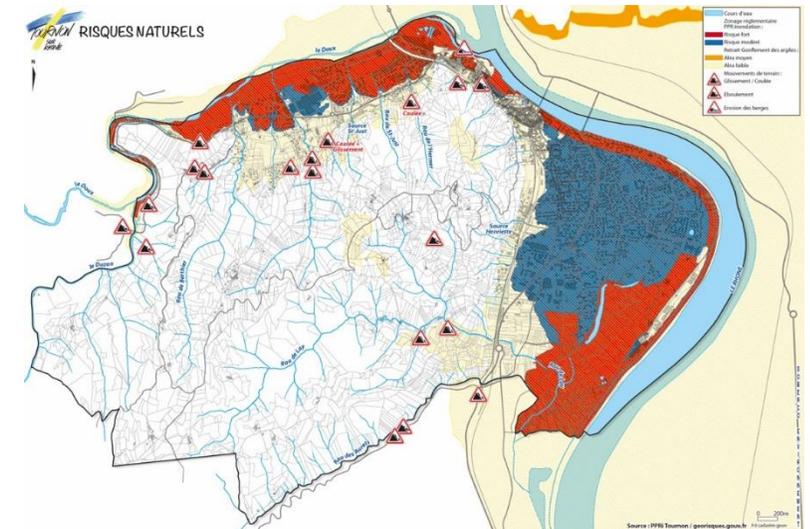
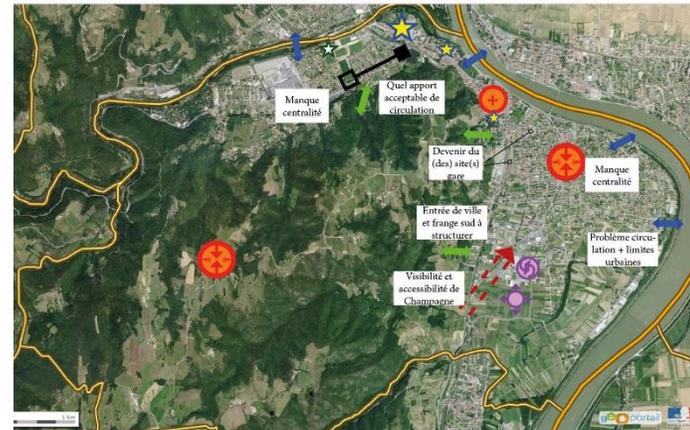
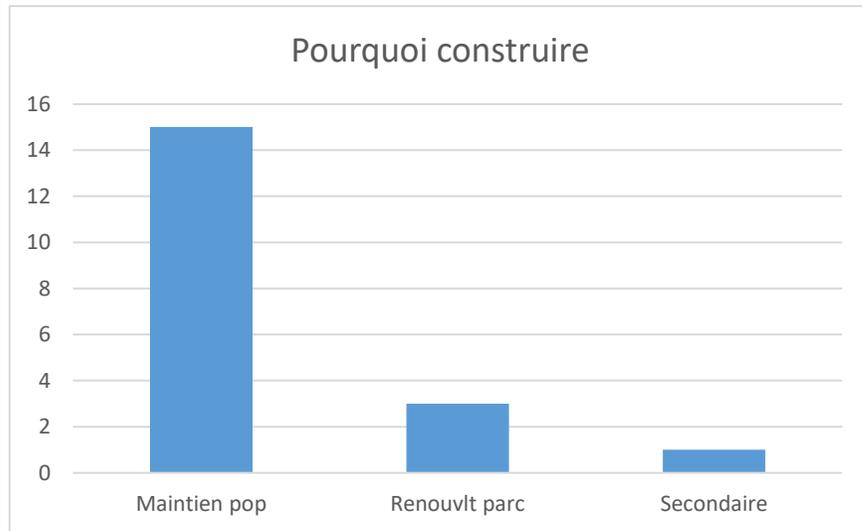
- Les aménagements* et constructions*, sous réserve d'être réalisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et respectant les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation « Brénieux »
- Le commerce de gros, les constructions à usage industriel et les entrepôts qui n'ont pas vocation à s'installer au voisinage des zones habitées en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer

C'est contradictoire et peu réaliste : à faire évoluer

Qu'est ce qu'il y a dans un PLU ?



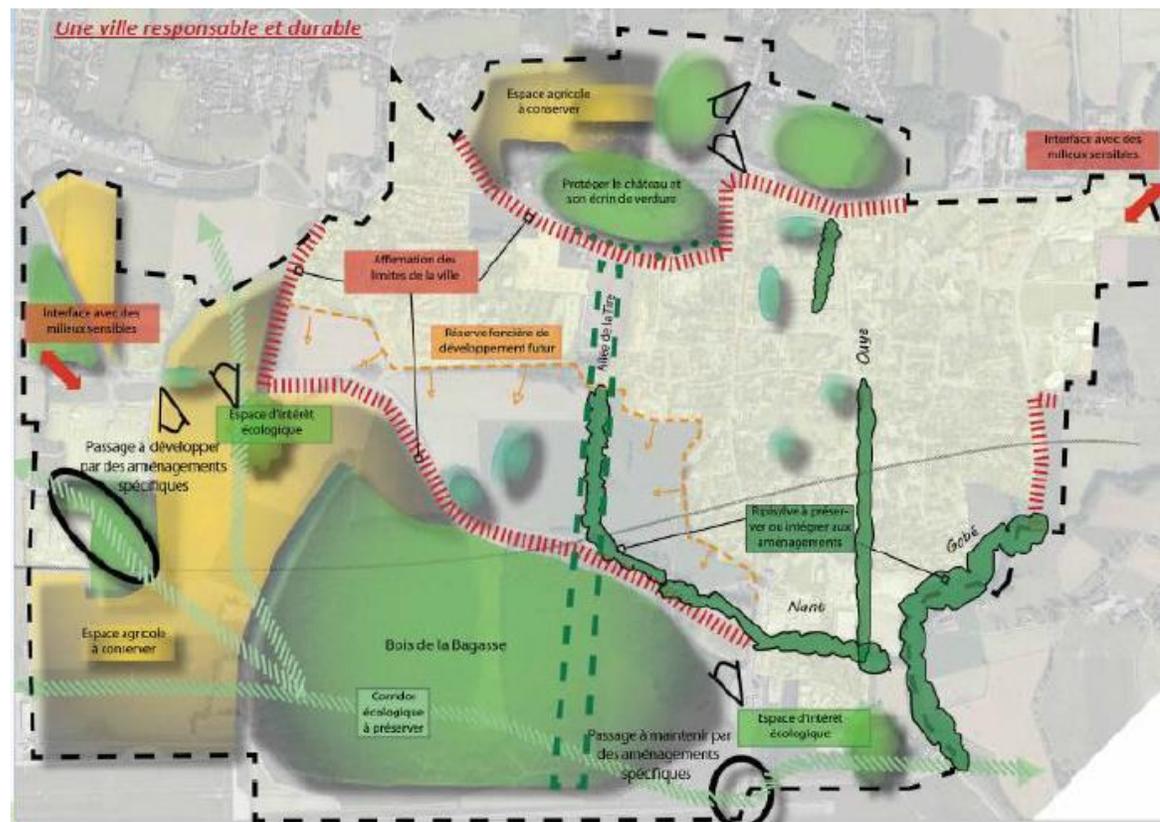
Un diagnostic



Qu'est ce qu'il y a dans un PLU ?



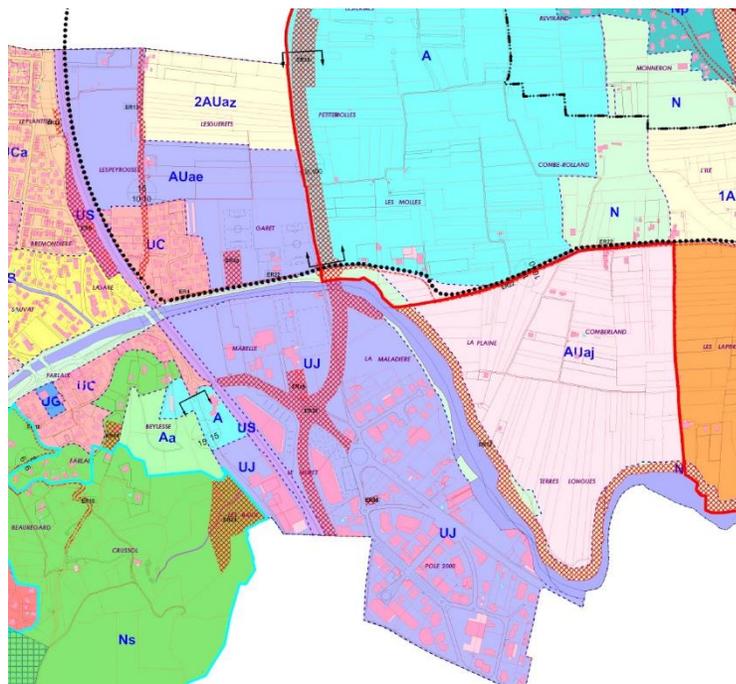
Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Qu'est ce qu'il y a dans un PLU ?



Un Zonage



Un Règlement

Des orientations d'aménagement



Qui fait quoi dans le PLU ?



Le conseil municipal
(ou communautaire)
VISION
ARBITRAGE
VOTE



Le bureau d'études
ANALYSE
PROPOSITION



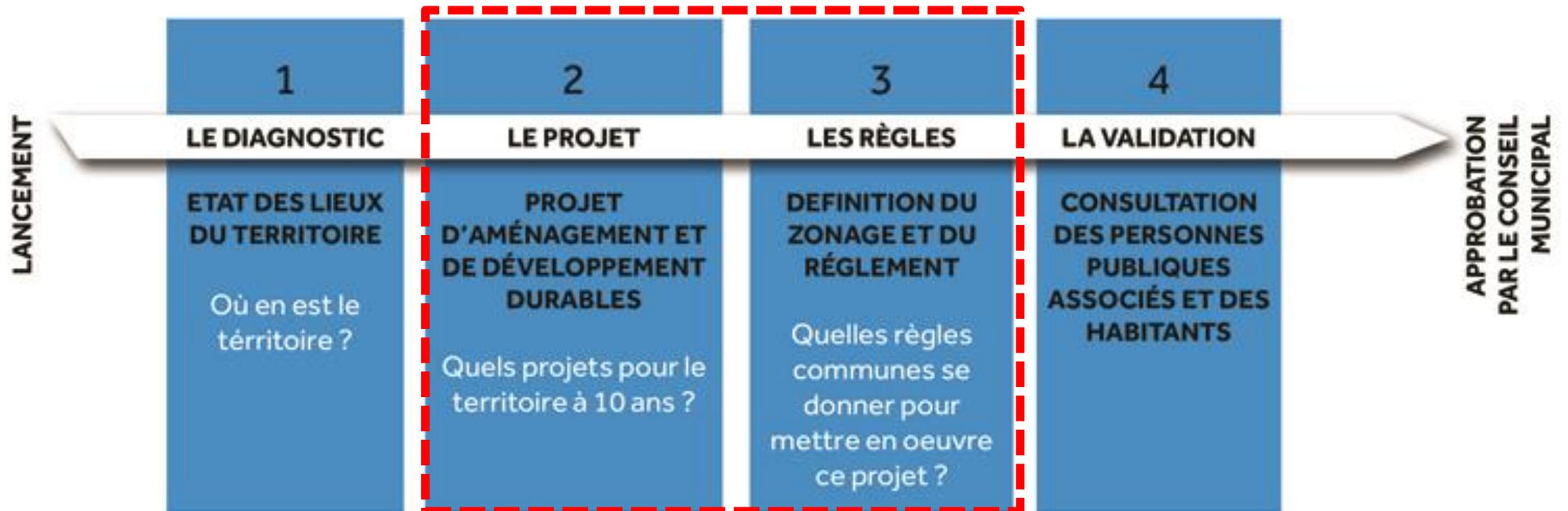
La population
INFORMATION
ASSOCIATION
ECOUTE



Les Personnes
Publiques Associées
AVIS
CONTROLE

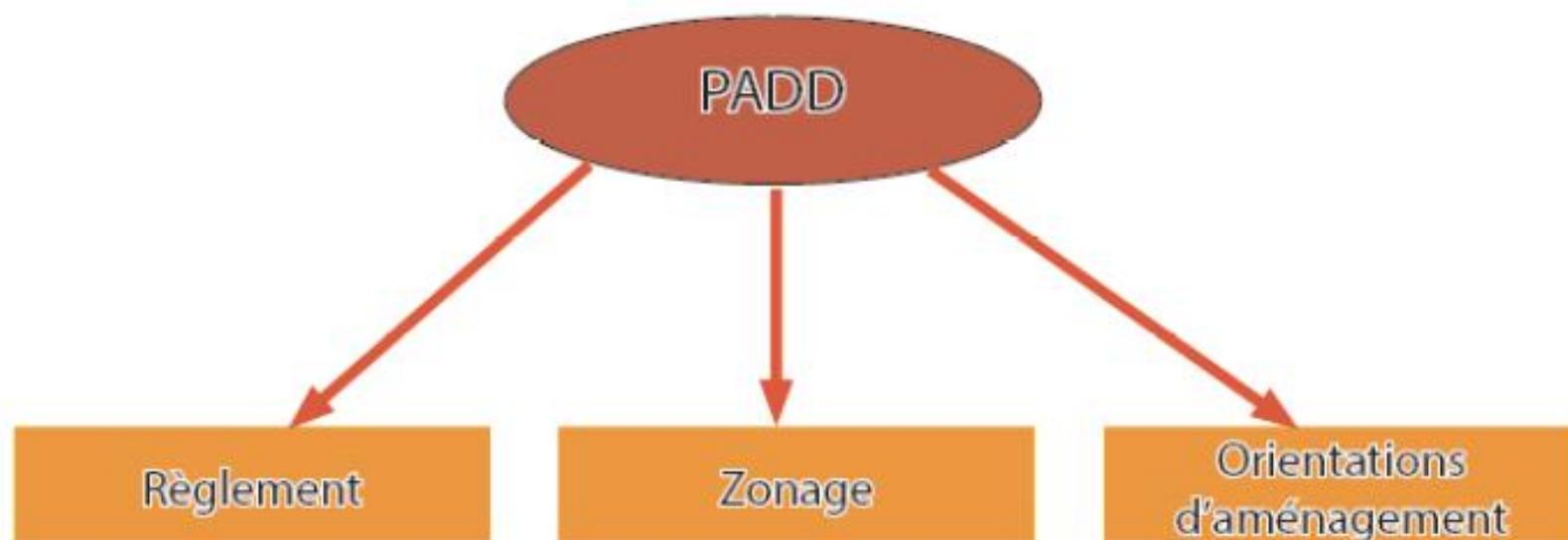


LES ÉTAPES DU PLU



Le PADD, le Coeur du PLU

Un rapport de présentation
qui explique les choix de développement et le projet
communal



Saint Romain d'AY décide-t-elle seule ?

- Principes du droit de l'urbanisme,
- Schémas directeurs, Schémas régionaux et départementaux,
- Servitudes, ...

**Etat – Région
Département**

- Documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale :
SCoT (lorsque la commune sera couverte par un tel document)

**Projet de
Territoire**

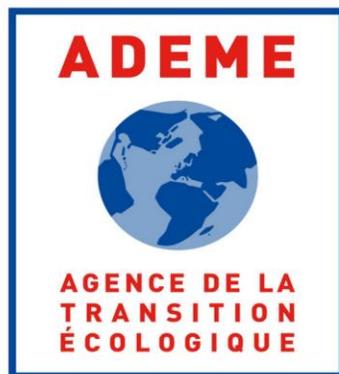
- **Plan Local d'Urbanisme**

**Commune ou
EPCI**

- Autorisations d'urbanisme
(lotissement, permis de construire, ...)

Particuliers

Association des personnes publiques associées

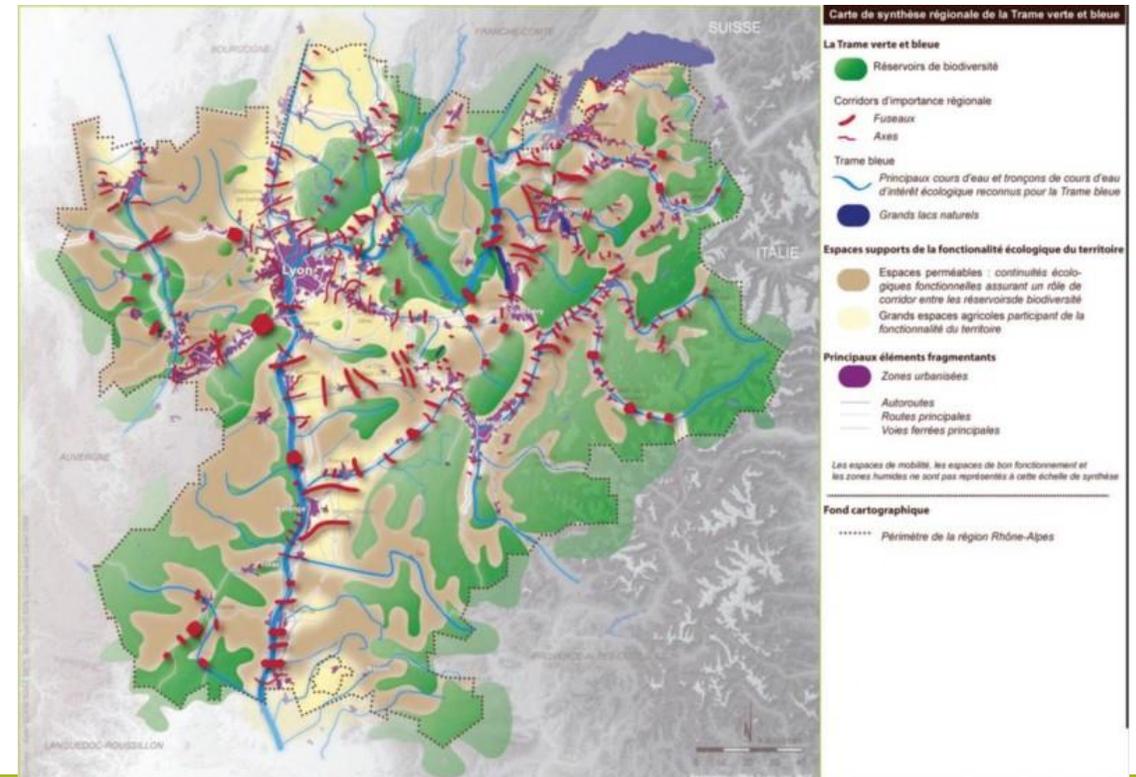


PRÉFET
DE L'ARDÈCHE





Un PLU s'intègre dans une multitude de loi, d'arrêtés, de schéma régionaux, départementaux ou intercommunaux



Saint Romain d'AY décide-t-elle seule ?

- Principes du droit de l'urbanisme,
- Schémas directeurs, Schémas régionaux et départementaux,
- Servitudes, ...

**Etat – Région
Département**

- Documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale :
SCoT (lorsque la commune sera couverte par un tel document)

**Projet de
Territoire**

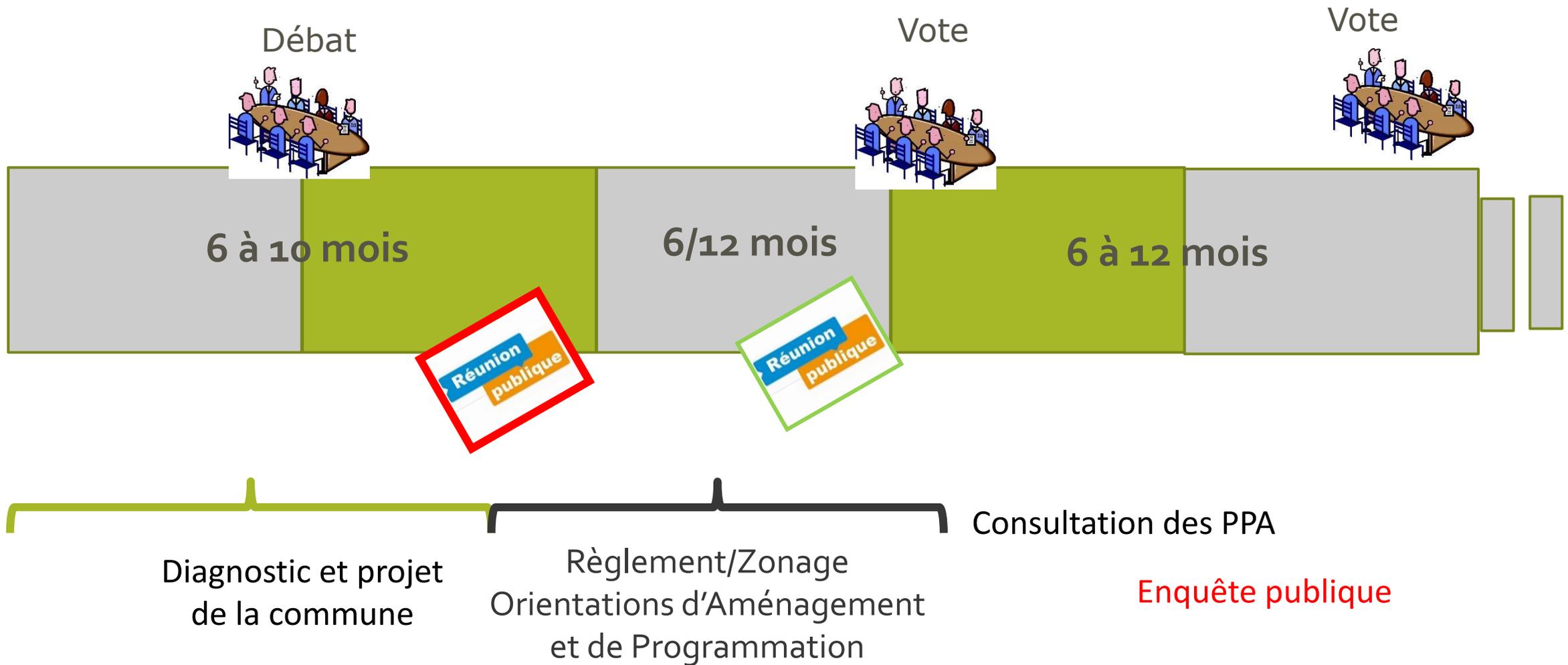
- **Plan Local d'Urbanisme**

**Commune ou
EPCI**

- Autorisations d'urbanisme
(lotissement, permis de construire, ...)

Particuliers

Calendrier prévisionnel d'un PLU « normal »



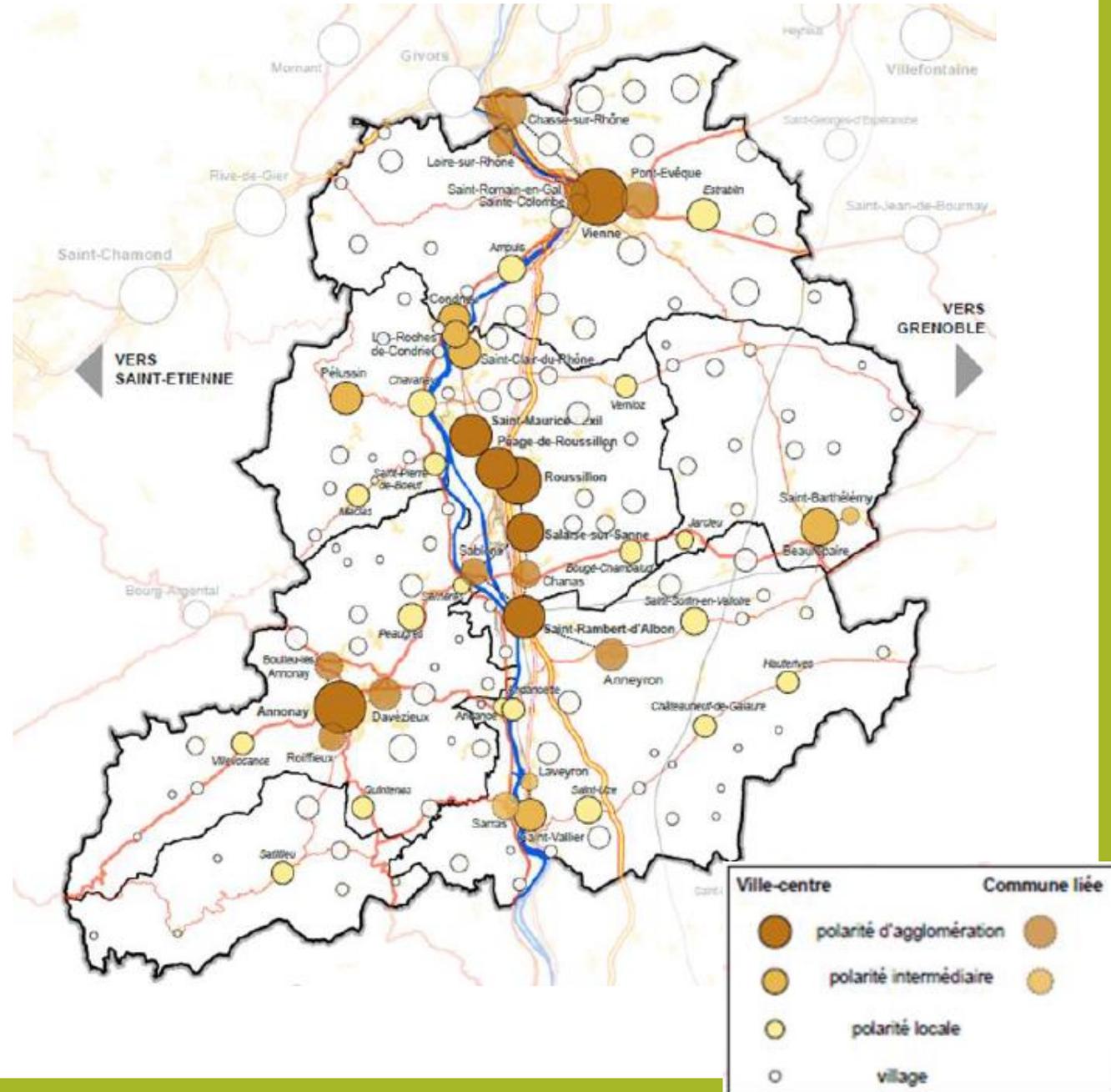
Que dit le Scot

C'est lui qui organise le territoire et qui « distribue » :

- Le nombre de logements
- Les zones d'activités
- Les grands équipements

L'objectif **maximal** de production de logements pour les villages est limité à 5,5 logements / an / 1 000 habitants, avec une densité moyenne de 20 logements par hectare sur les opérations groupées

Soit à Saint Romain d'Ay : 80 logements sur 10/12 ans, sur 4 à 6ha constructibles



Le nombre de logements autorisés

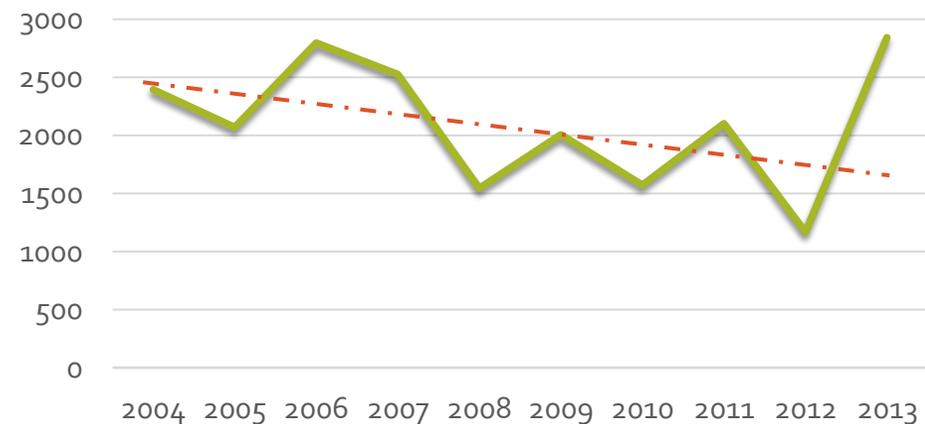
Nombre de logements construits



Soit environ 5 logements à l'hectare

Une moyenne de 10 logements construits par an, sur 1900m² de terrain

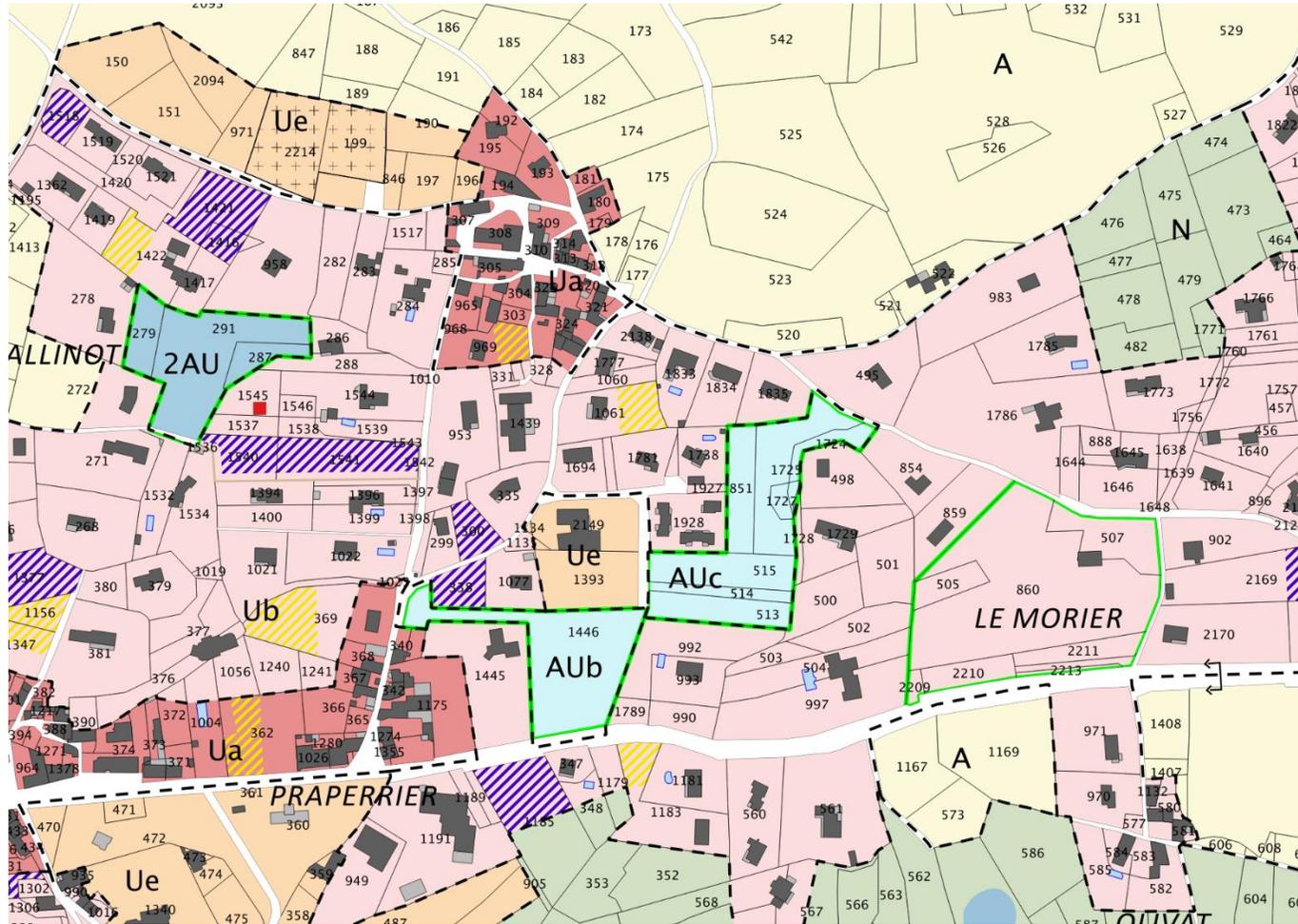
Evolution de la surface moyenne des terrains construits pour du logement en m²



Ce que dit le PLU actuel

En ha	Ua	Ub	AU	2AU	TOTAL
« Dents creuses »		4			4 ha
« Division parcellaire »	0,16	1,92			2,08 ha
« Secteurs de développement » (surfaces aménageables)		1	2,5	0,6	4,1 ha
TOTAL	0,16	6,9	2,5	0,6	10,4 ha

Les espaces disponibles à Saint-Romain



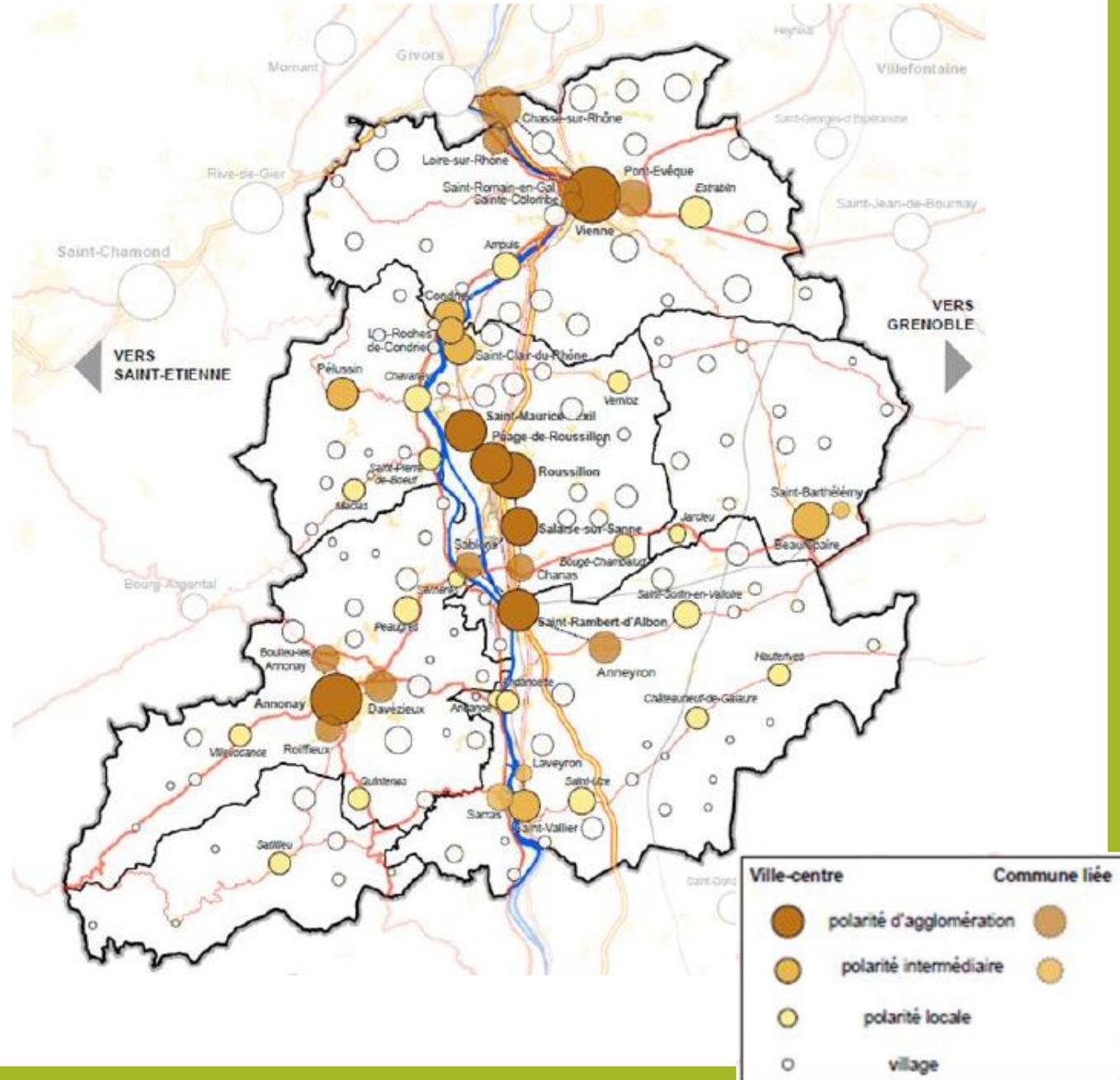
Que dit le Scot

C'est lui qui organise le territoire et qui « distribue » :

- Le nombre de logements
- Les zones d'activités
- Les grands équipements

Le Développement économique :

4ha sur le Val d'Ay, dans le cadre d'un projet interco



Quels enjeux pour les années à venir

- Comment **éviter de devenir une commune dortoir**, qui perd son identité architecturale et son caractère de village vivant
- Comment adapter la croissance démographique aux équipements et services publics, aux réseaux, aux emplois
- Comment **recréer une centralité attractive**, qualitative, bien identifiée
- Est il possible de limiter les déplacements liés au travail, comment garder les entreprises locales sur place, leur permettre de se développer ?
- Quel **rôle donner au patrimoine historique** de la commune ? Comment le mettre en valeur dans une logique intercommunale pour créer **un pôle d'attractivité en Ardèche du Nord**
- **Comment permettre un fonctionnement écologique durable**

Le PADD, une réponse à ces grands enjeux

Les 5 grandes orientations privilégiées

- **Conserver l'identité villageoise** de Saint-Romain d'Ay par un développement plus maîtrisé et localisé en priorité à l'intérieur de la commune
- Réaffirmer **la place centrale du cœur du village**, comme lieu de vie, de proximité et de rencontres : **le village des 10 min à pied**
- Mettre en place les **conditions d'accueil et un foncier économique adapté** aux entreprises locales et facilitant les nouvelles formes de travail
- **Préserver strictement les espaces naturels et agricoles**, au cœur du cadre de vie de Saint-Romain d'Ay, et prendre en compte les risques naturels
- **Bâtir une politique touristique** où Saint-Romain s'intègre dans une vision intercommunale, en jouant sur ses atouts forts : Notre Dame d'AY, le cadre naturel et le patrimoine bâti

Conserver l'identité villageoise de Saint-Romain d'Ay par un développement plus maîtrisé et localisé en priorité à l'intérieur du village

Maîtriser la croissance démographique et le rythme de l'extension urbaine pour une croissance limitée à 0,9% par an, soit 150 habitants supplémentaires à échéance 10/12 ans

Cela représente environ 80 logements de plus

Proposer un parcours résidentiel complet

Mettre en valeur et réserver le patrimoine bâti local, encourager la réhabilitation des corps de ferme

Sécuriser la traversée automobile et les abords de la départementale, faciliter les déplacements doux vers les équipements

Réaffirmer la place centrale du cœur du village, comme lieu de vie, de proximité et de rencontres

Réaffirmer la centralité villageoise comme LE lieu de vie et de rencontres

Définir les secteurs constructibles afin que l'ensemble des futures constructions soient à moins de 10 min à pied de l'école ET de la centralité commerciale

Créer un lien avec le site de Notre Dame d'Ay et embellir les espaces publics

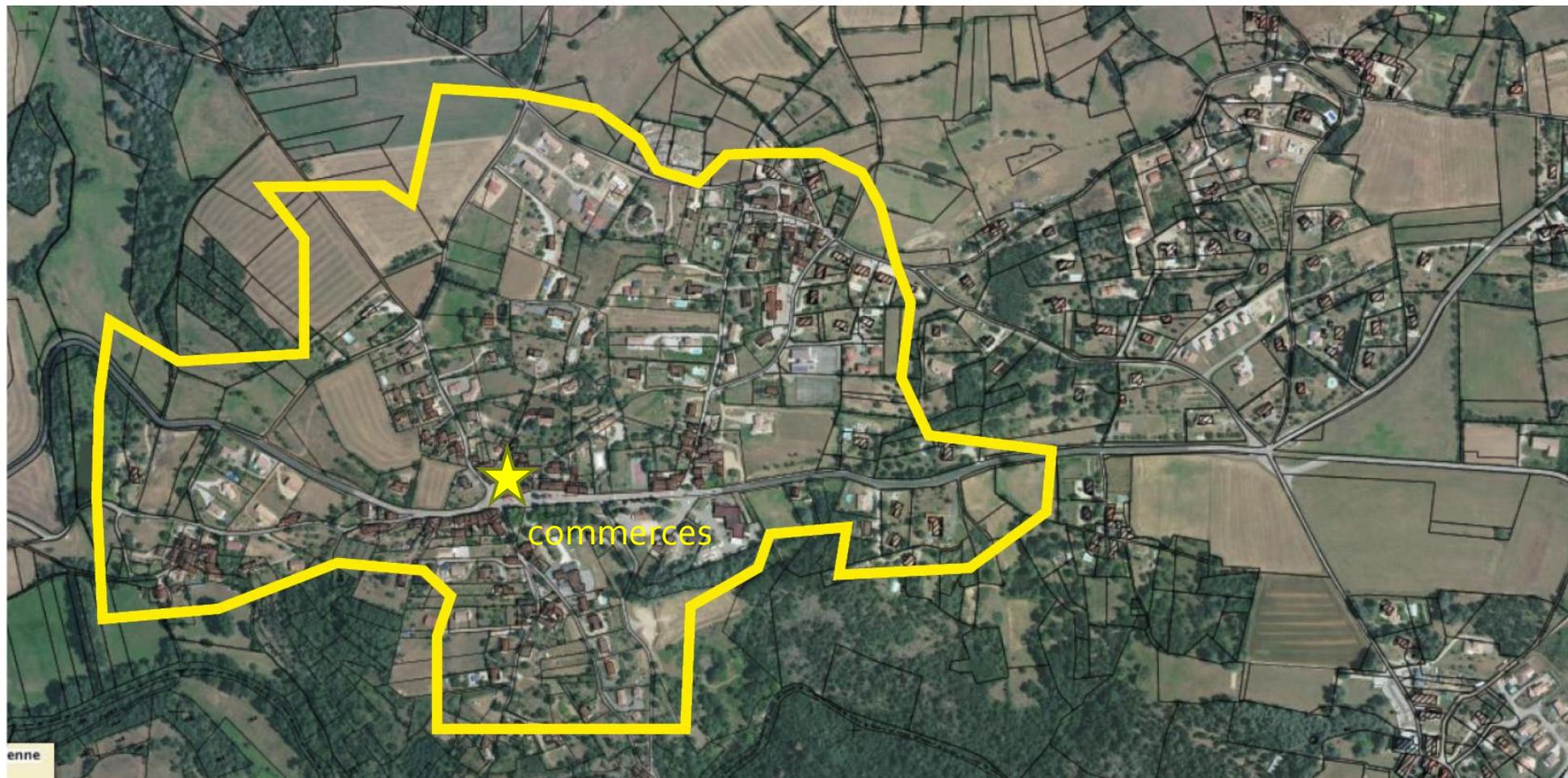
Limiter significativement la consommation foncière et l'habitat excentré

Renforcer son attractivité commerciale et préserver le commerce existant

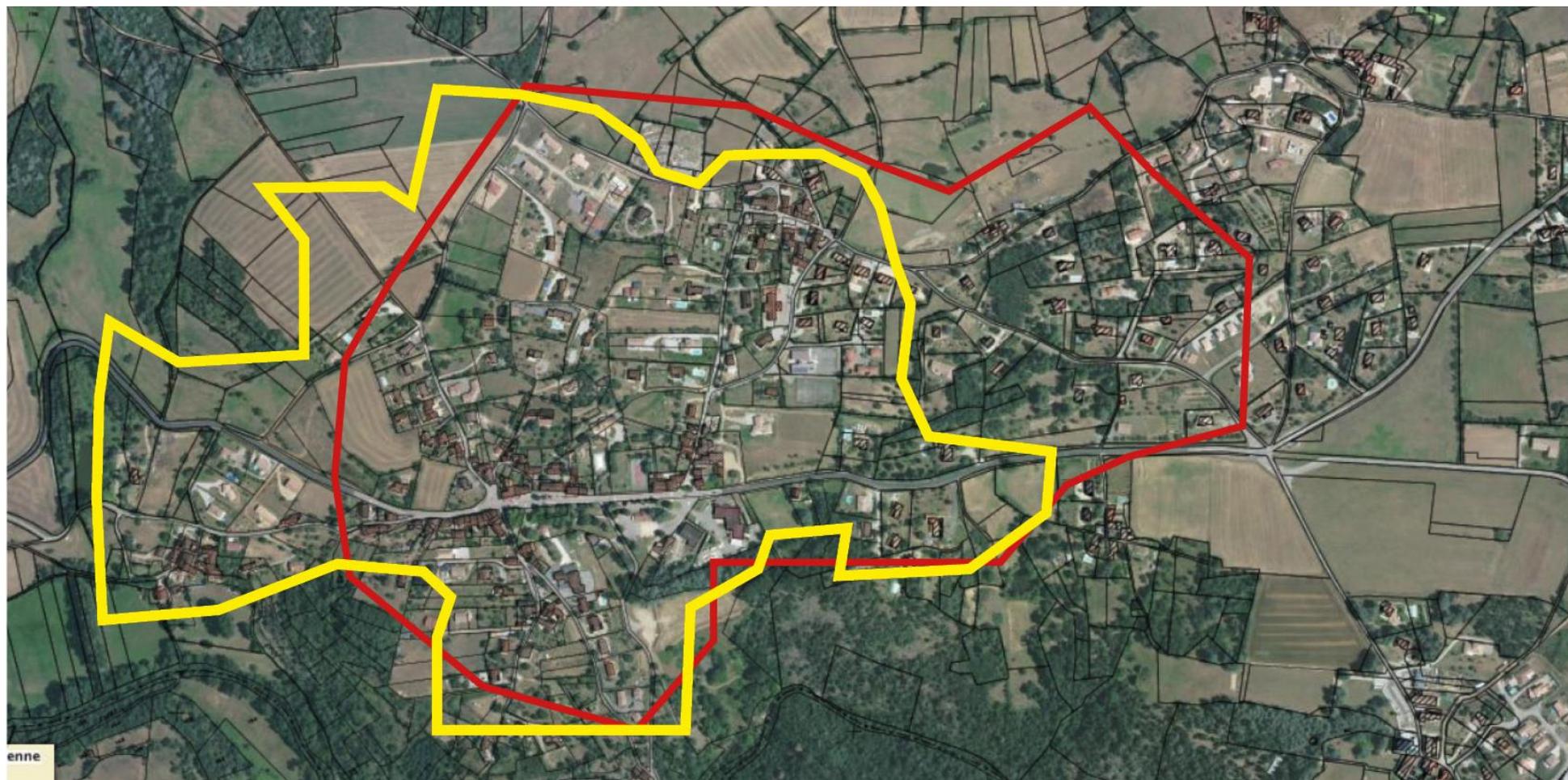
Le village des 10 minutes à pied



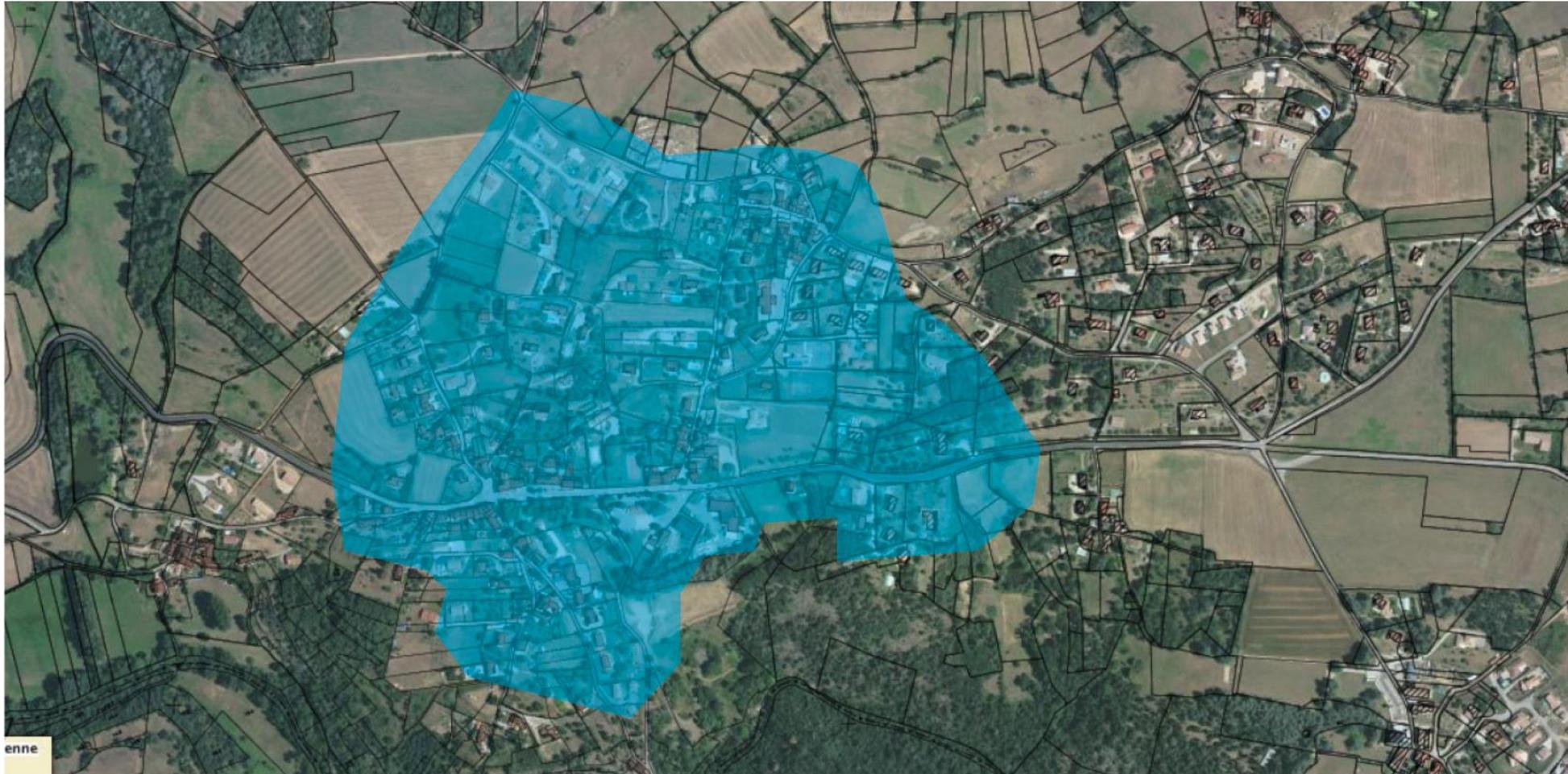
Le village des 10 minutes à pied



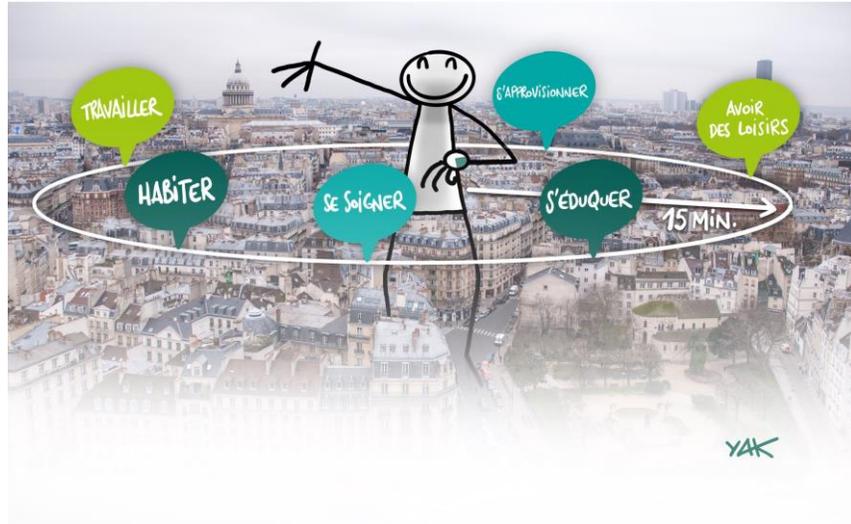
Le village des 10 minutes à pied



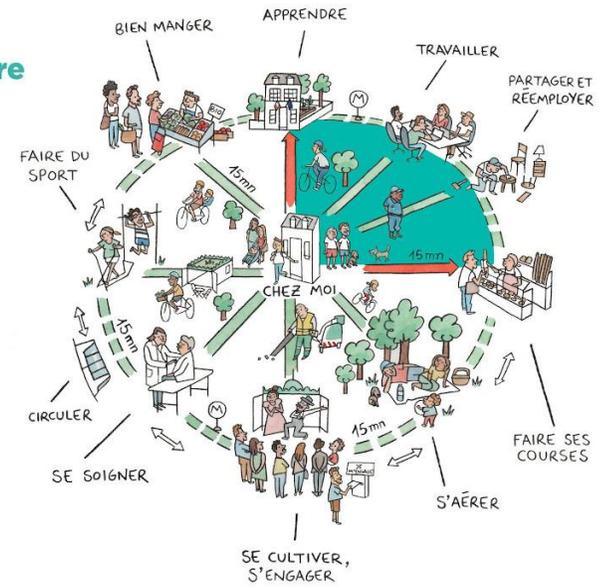
Les futures constructions à moins de 10min pied des principaux équipements



LA VILLE DU QUART D'HEURE



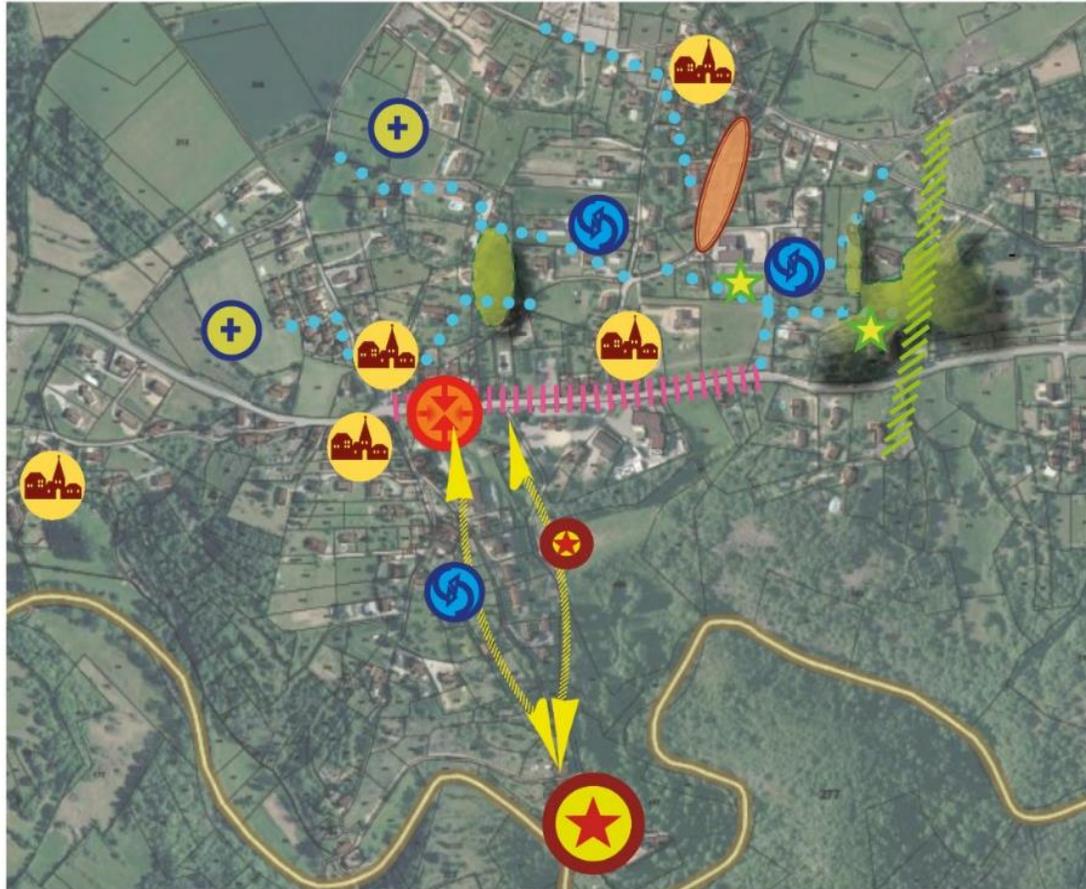
La ville du quart d'heure



LES FUTURES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 10MIN PIED DES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS

Réaffirmer la centralité villageoise comme LE lieu de vie et de rencontres

Réaffirmer la place centrale du cœur du village, comme lieu de vie, de proximité et de rencontres



-  Conforter et dynamiser la centralité commerciale et d'équipements
-  Ensembles bâtis patrimoniaux à préserver
-  Site de Notre Dame d'Ay et ses abords à valoriser pour dynamiser l'accueil touristique
-  Tissu villageois résidentiel à densifier en cohérence avec l'existant
-  Secteurs de renforcement du cœur de village à dominante Habitat
-  Développer des espaces de loisirs et de rencontres de plein air (city stade, promenades, détente, sport...)
-  Sécuriser les abords de l'école
-  Sécuriser les circulations sur la RD6
-  Réseaux de cheminements doux à créer
-  Créer une connexion facilitée avec Notre Dame d'Ay
-  Haies et boisements à préserver
-  Continuités écologiques à maintenir

Mettre en place les **conditions d'accueil et un foncier économique adapté** aux entreprises locales et facilitant les nouvelles formes de travail

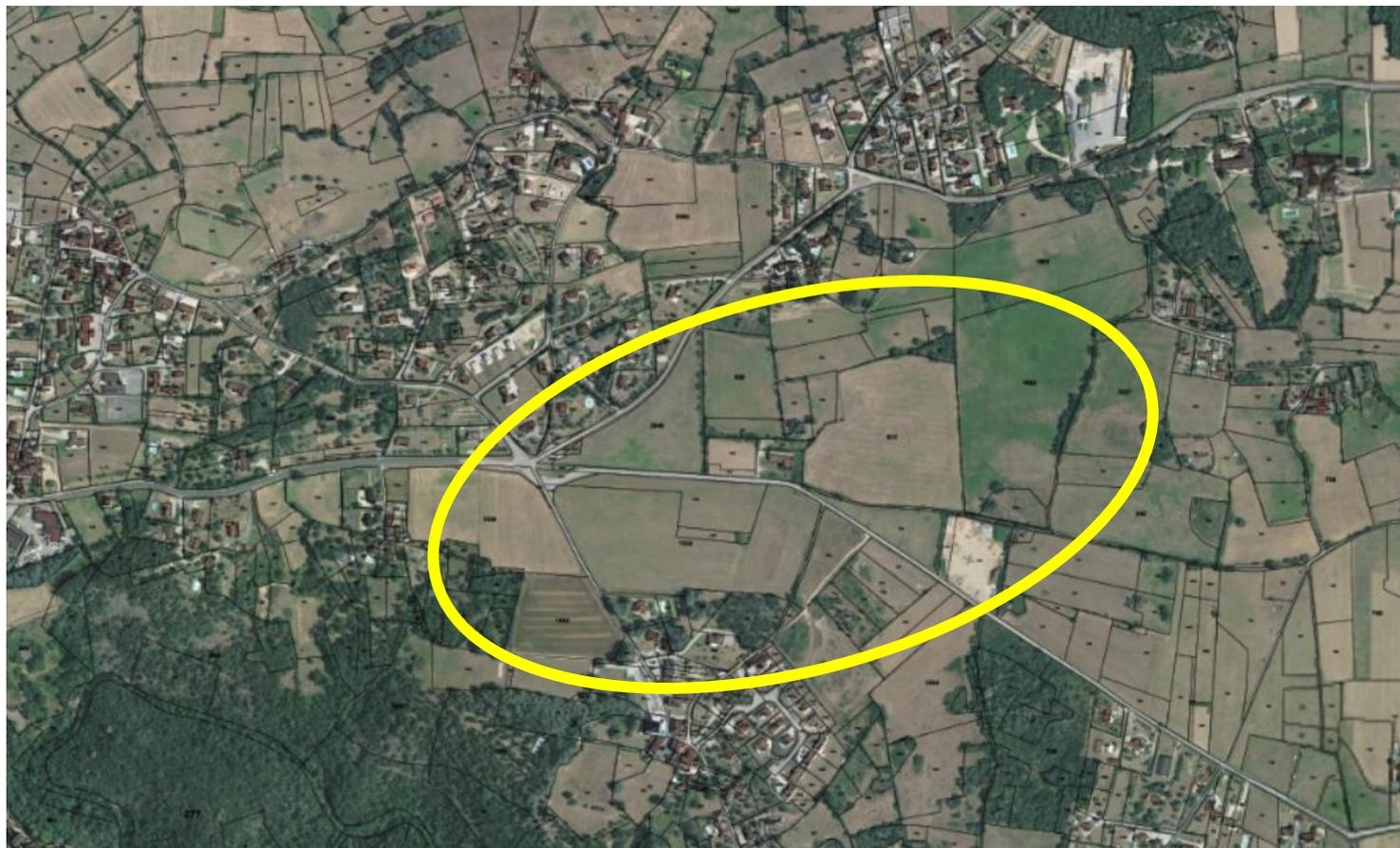
En lien avec la communauté de communes, proposer une offre foncière adaptée à l'accueil d'artisans et petites entreprises

Favoriser la mixité des fonctions au sein des zones résidentielles lorsqu'elles sont compatibles avec la vocation résidentielle

Anticiper l'arrivée de la fibre et offrir des conditions de travail adaptés aux nouveaux besoins (télétravail, espace partagé...)

Pérenniser le rôle économique de l'agriculture

Mettre en place les **conditions d'accueil** et un **foncier économique adapté** aux entreprises locales et facilitant les nouvelles formes de travail



Préserver strictement les espaces naturels et agricoles, au cœur du cadre de vie de Saint-Romain d'Ay, et prendre en compte les risques naturels

Fixer clairement les limites du village en préservant les perspectives paysagères, la topographie et les qualités agronomiques des terrains

Préserver et valoriser la richesse des espaces naturels : Préservation des milieux naturels majeurs de la commune, des cours d'eau et de leurs ripisylves et des corridors écologiques

Prendre en compte strictement les contraintes et les risques naturels dans les possibilités de développement de la commune



Bâtir une politique touristique où Saint-Romain d'Ay s'intègre dans une vision intercommunale, en jouant sur ses atouts forts :
Notre Dame d'Ay, le cadre naturel et le patrimoine bâti

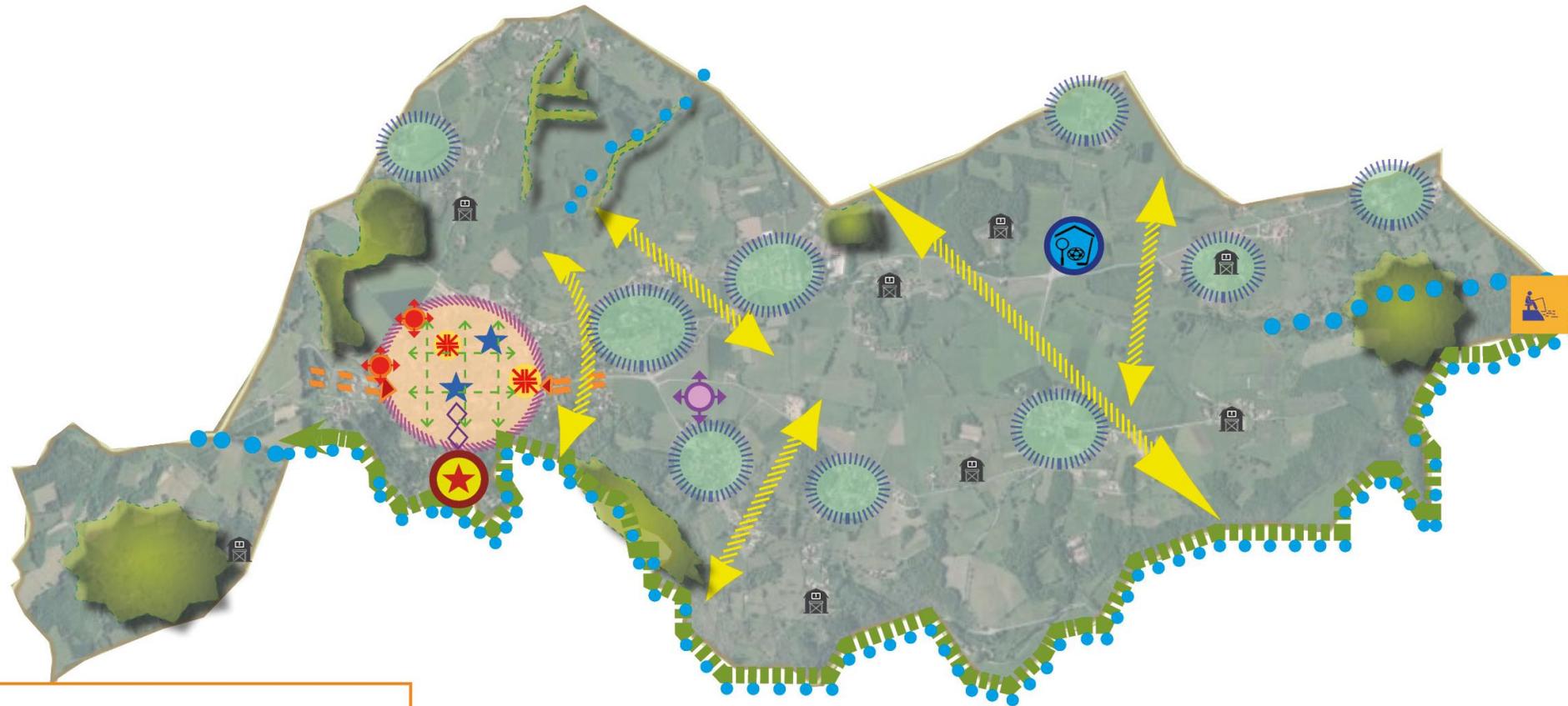
Poursuivre la mise en valeur du site de Notre Dame d'Ay et faciliter l'accueil touristique

Renforcer le pôle sportif et de loisirs de Brenieux

Créer une zone naturelle de loisirs autour du lac de Munas

Mettre en place un maillage de sentiers de promenade et de découverte des espaces patrimoniaux et naturels, dans une logique intercommunale

Permettre la mise en place d'une offre d'hébergement touristique et de restauration



Préserver l'identité paysagère et

-  Éléments paysagers urbains à conserver
-  Préserver les rypisylves et les cours d'eau
-  Maintien ou reconstitution des continuités écologiques

Améliorer le fonctionnement urbain

-  Entrée de villes à traiter
-  Principe d'un maillage «modes doux dans le village à créer

Faciliter l'accès à la nature

-  Sentiers de promenade à créer

limiter la consommation foncière pour la production de logements

-  Secteur des «10 minutes villageois», périmètre privilégié du renforcement de la centralité
-  Extension urbaine à dominante habitat
-  Densification à dominante habitat
-  Favoriser le changement de destination dans de bonnes conditions

Faire vivre le tissu économique

-  Conforter la liaison coeur de village - site de Notre Dame d'Ay
-  inscrire un foncier capable de répondre aux besoins d'implantation des artisans locaux, d'échelle CCVA

Renforcer l'offre en équipements

-  Polarités villageoises existantes à conforter
-  Renforcement de l'offre de loisirs dans une logique supracommunale
-  Renforcer l'attractivité du site de Notre Dame d'Ay
-  Le plan d'eau de Munas, un site «nature» à valoriser à des fins de loisirs