

PLUih  
4-5

OAP

OAP thématique  
Centralités



Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil communautaire en date du 21/12/2023  
Le Président, Simon Plénet

OAP CENTRALITÉS .....	3
1. Objectifs et définitions .....	4
1.1. Objectifs .....	4
1.2. La définition des espaces de centralité.....	4
2. Les principes d'aménagement généraux .....	5
2.1. La définition des centralités de l'agglomération.....	5
3. Les orientations communes .....	5

# OAP Centralités

Volet commerces & centralités du PLUiH.

LES PARTIS-PRIS DE  
L'OAP CENTRALITES

# 1. Objectifs et définitions

Les centralités constituent une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire d'Annonay Rhône Agglo. Souvent associées à leur dynamique commerciale, les centralités sont avant tout des cœurs urbains et multifonctionnels qu'il convient de préserver pour maintenir leur rôle dans la construction des lieux de vie de demain. De fait, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle afin de proposer, dans une logique de services et d'espaces de vie concentrés dans un périmètre restreint afin de limiter les déplacements...

## 1.1. Objectifs

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée aux centralités est conçue pour cultiver deux objectifs stratégiques :

- ▶ **Renforcer les centralités existantes du territoire** en leur octroyant les outils nécessaires pour renforcer leur diversité commerciale et de service face aux phénomènes de périphérisation des activités de proximité. Il s'agit de protéger les linéaires commerciaux existants, localisés sur le règlement graphique, de conforter les équipements structurants déjà en place sur le périmètre, d'éviter les implantations extérieures de services indispensables comme l'offre de soin.
- ▶ **Concevoir des centralités avec une vraie mixité de fonction** pour faire interagir dans le même espace les commerces, les équipements qui créent du flux vers les commerces et les lieux d'habitat. Cela sous-entend d'inciter l'implantation de nouveaux équipements publics, culturels, de loisirs puis médicaux sur les périmètres de centralité identifiés dans les limites des potentiels fonciers existants.

## 1.2. La définition des espaces de centralité

Les dispositions du PLUiH ont vocation à préserver et renforcer le rôle structurant joué par les centralités du territoire. Dans le PLUiH, sous le terme centralité, s'entendent les centres-villes, centres-bourgs, pôles de quartiers qui se caractérisent de manière simultanée par une densité en habitat parmi les plus élevées de la commune, par l'existence de services non-marchands (services- publics, équipements collectifs...), par la présence d'un lieu de sociabilisation public (place, espace public), par une offre commerciale. Le terme centralité est associé à des espaces existants et à des espaces futurs (nouveaux quartiers...) qui respecteront ces caractéristiques.

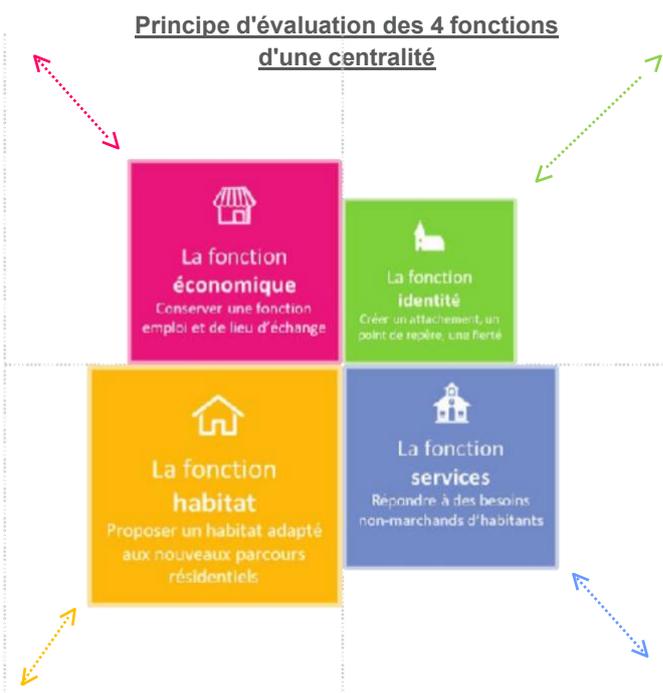
Le règlement cartographique du PLUiH permet de localiser précisément ces espaces de centralité

existants et futurs. Des espaces de centralités futurs qui n'auraient pu être localisés à la date d'approbation du PLUiH pourront toujours être pris en compte sous réserve de respecter les conditions de classification comme centralité. L'ajout d'une centralité est subordonné à une procédure d'évolution du PLUiH.

L'ensemble des centralités actuelles et futures viseront à conforter et développer les quatre fonctions qui les structurent :

- ▶ **La fonction économique** de la centralité renvoie à la présence de commerces, à la concentration d'emplois tertiaires et aux lieux d'échanges.
- ▶ **La fonction identité** consiste à consolider chez les habitants un sentiment d'attachement au lieu, un point de repère et une fierté. Elle est souvent liée à la qualité des aménagements urbains et des façades bâties.
- ▶ **La fonction services** doit répondre aux besoins non-marchands de l'ensemble des habitants (services publics, services médicaux, culturels, sportifs).
- ▶ **La fonction résidentielle** fait référence au parc de logements existant et à ses habitants participant au dynamisme de la centralité puisqu'il forme une clientèle de proximité et permet la richesse sociale de l'espace urbain.

Les centralités de l'agglomération d'Annonay constituent des lieux regroupant l'ensemble de ces fonctions indissociables et participant à l'attractivité de chacune. Comme indiqué dans le SCOT des Rives du Rhône en vigueur, les centralités sont des « secteurs de dimensionnement limité » afin de préserver et encourager l'intensité des fonctions et les interactions en proximité.



## 2. Les principes d'aménagement généraux

Les principes généraux concourent à créer des centralités dont l'attractivité repose sur une multifonctionnalité commerces/services/équipements dans une logique d'intensité urbaine répondant aux objectifs de moindre consommation foncière et de réduction des déplacements automobile concourant à la lutte contre l'émission de Gaz à Effet de Serre (GES).

### 2.1. La définition des centralités de l'agglomération

#### 2.1.1. LA CENTRALITÉ URBAINE MAJEURE D'ANNONAY

Par sa diversité de fonctions (résidentielles, commerciales, touristiques et culturelles), son animation et sa qualité patrimoniale et urbaine, le centre-ville d'Annonay représente la centralité urbaine majeure de l'agglomération. Cette présente orientation d'aménagement et de programmation vise à préserver l'intensité fonctionnelle et urbaine existante sur cette centralité majeure. La centralité majeure d'agglomération se décline en deux sous espaces :

- ▶ Le périmètre large du **centre-ville** ainsi que les deux **polarités de quartier** : Bel-Air et Zodiaque
- ▶ Le périmètre plus restreint du **parcours marchand**

Sur l'ensemble de ces périmètres de centralité, il convient de privilégier l'intensité des fonctions en se préservant de tout risque d'étalement de ces fonctions, par l'application des orientations d'aménagement de la présente « OAP centralité ». Dans le périmètre du parcours marchand, des orientations spécifiques sont inscrites dans l'OAP commerce.

#### 2.1.2. LES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ

Les centralités de proximité délimitées au sein du règlement graphique du PLUiH regroupent 28 centralités urbaines réparties sur l'ensemble des 28 autres communes de l'agglomération d'Annonay. L'ensemble de ces centralités est identifié sur le règlement graphique. Au même titre que le centre-ville d'Annonay, le maintien et le développement de la mixité des fonctions urbaines (commerces, logements, bureaux, équipements publics, équipements médicaux) au sein des centralités de proximité est fixée comme une priorité afin de renforcer l'attractivité de ces dernières puis de conforter l'armature urbaine du territoire.

#### 2.1.3. LES CENTRALITÉS NOUVELLES :

Afin de préserver et développer un équilibre dans le maillage territorial de l'agglomération, de nouvelles centralités pourront être aménagées et définies si elles répondent aux critères de définition d'une "centralité". **La nouvelle centralité devra être intégrée dans un projet urbain d'ensemble** garantissant une mixité des fonctions par l'implantation de commerces et d'équipements. Elle devra également se trouver au cœur d'un quartier d'habitat dense assurant l'existence d'une clientèle de proximité pouvant garantir la pérennité des commerces et services. La création d'une nouvelle centralité comprenant des nouvelles cellules commerciales devra être justifiée au regard des pratiques des usagers et de l'organisation du territoire

## 3. Les orientations communes

Dans le but de maintenir et développer la mixité des fonctions au sein des centralités et de construire un bouquet de services diversifié dans un espace peu étendu il conviendra ainsi :

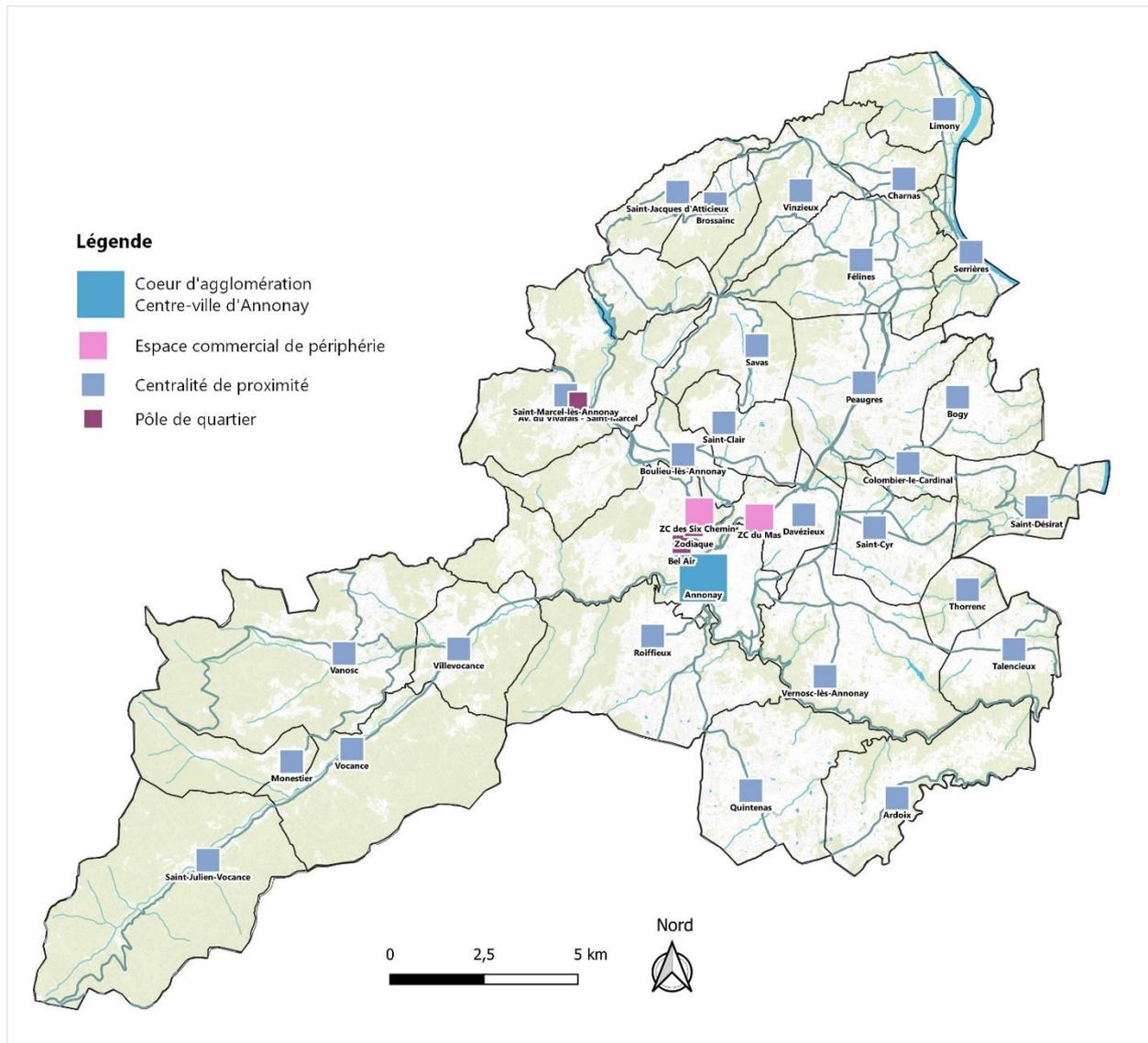
- ▶ **De privilégier l'implantation des professions médicales, paramédicales et de santé** composant l'offre de soin de la commune au sein des périmètres de centralité définis dans le règlement graphique. Il s'agit de permettre à chaque commune de pouvoir accueillir des praticiens mais de favoriser l'interaction avec les équipements publics et/ou commerces dans un périmètre « marchable » pour plus de confort pour la population en particulier les seniors. Sont concernées en particulier des activités de soins qui rentrent dans la destination équipements d'intérêt collectif et services publics / sous destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques du code de la santé assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux » ; et dans la destination commerce et activité de service / sous destination / activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle»
- ▶ **D'orienter l'implantation des structures au sein desquelles se regroupent des professionnels de santé** (centres de santé, maisons de santé pluridisciplinaires, locaux de santé) dans la centralité majeure (Annonay), les centralités structurantes (Davézieux, Serrières, Boulieu-lès-Annonay) et les centralités de proximité (Roiffieux, Peaugres, Quintenas, Villevoisance, Vernosc-lès-Annonay, Ardoix, Saint-Cyr, Saint-Marcel-lès-Annonay, Félines).

- ▶ **De favoriser le maintien et le développement du tertiaire** afin de permettre aux commerces de disposer d'une clientèle de proximité plus importante et aux habitants de disposer d'une mixité de fonctions habitat/emploi. Il s'agit des activités de la destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire/sous destination bureaux.
- ▶ **De rechercher l'implantation des services des collectivités locales et territoriales** au sein des périmètres de centralité dans la mesure où les potentiels fonciers et bâtis le permettent. Il s'agit en particulier des activités de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics/sous destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- ▶ **De densifier en habitat** sur les périmètres de centralités (requalification des friches urbaines, bâti existant...) tout en tenant compte de nouveaux parcours résidentiels. La densification en habitat des centralités vise à proposer une ville plus dense et des courtes distances.

Pour les cas spécifiques d'implantation des professions médicales et des services à la petite enfance, il pourra être envisagé des dérogations à ces principes. Dans ce cas les implantations devront être réalisées dans des périmètres spécifiquement identifiés.

Les nouvelles opérations d'aménagement comprises en centralité se structureront en opérations mixtes (habitat et/ou commerces et/ou services et/ou bureaux) dans la mesure du possible.

# Document cartographique



**Les centralités du territoire d'Annonay Rhône-Agglomération**