



Domaine de la Lombardière
07430 Davézieux
Tél : 0475675557 - www.annonayrhoneagglo.fr

Rendu et certifié exécutoire (articles L2131-1 et L5211-3 du Code général des collectivités territoriales)

Transmis en sous-préfecture le :	Publié le :	Notifié le :

Conseil communautaire du jeudi 18 septembre 2025 - 18H30
Salle Étable - La Lombardière

Délibération n°CC_2025_140
Urbanisme - Bilan de la mise à disposition du public et approbation de la
modification simplifiée n°1 du PLUiH

Nombre de conseillers en exercice : 56
Secrétaire de séance : Madame Christelle ETIENNE

Étaient présents :

Carlos ALEGRE, Damien BAYLE, Hugo BIELLEY, Jean-Yves BONNET, Sylvie BONNET, Virginie BONNET-FERRAND, Maryanne BOURDIN, François CHAUVIN, Nathalie CLEMENT, Claudie COSTE, Nathalie DUFAUD, Christophe DELORD, Laurence DUMAS, Christelle ETIENNE, Bruno FANGET, Christian FOREL, Yves FRAYSSE, Denis HONORE, Thierry LERMET, Danielle MAGAND, Edith MANTELIN, Laurent MARCE, Antoine MARTINEZ, Christian MASSOLA, Catherine MOINE, Richard MOLINA, Patrick OLAGNE, Ronan PHILIPPE, Simon PLENET, Marc-Antoine QUENETTE, Yves RULLIERE, Patrick SAIGNE, René SABATIER, Denis SAUZE, Antoinette SCHERER, Myriam SERVY-CHANAL

Ayant donné pouvoir :

Nicole ARCHIER donne pouvoir à Ronan PHILIPPE, Brigitte BOURRET donne pouvoir à Christian MASSOLA, Nadège COUZON donne pouvoir à Claudie COSTE, Gilles DUFAUD donne pouvoir à Laurent MARCE, Maxime DURAND donne pouvoir à Bruno FANGET, Romain EVRARD donne pouvoir à Edith MANTELIN, Jérémy FRAYSSE donne pouvoir à François CHAUVIN, Juanita GARDIER donne pouvoir à Patrick SAIGNE, Frédéric GONDRAND donne pouvoir à Antoine MARTINEZ, Agnès PEYRACHE donne pouvoir à Patrick OLAGNE, Michel SEVENIER donne pouvoir à Maryanne BOURDIN, Laurent TORGUE donne pouvoir à Danièle SERILLON

Absents ou excusés :

Christian ARCHIER, Assia BAIBEN-MEZGUELDI, Anaëlle BONNET, Olivier DE LAGARDE, Louis-Claude GAGNAIRE, Mohamed GUENNIF, Stéphanie ISSARTEL, Pascal PAILHA

Le quorum est atteint.

Le rapporteur, Monsieur Christophe DELORD, expose :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) d'Annonay Rhône Agglo a été approuvé par délibération lors du conseil communautaire du 10 avril 2025. Depuis cette approbation, ce document d'urbanisme est utilisé par les porteurs de projets, les communes du territoire ainsi que le service d'autorisation du droit des sols dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme et de leur instruction.

Toutefois, plusieurs erreurs matérielles ont été identifiées dans les pièces du PLUiH approuvé.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et notamment l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUiH a été engagée par arrêté du président n°AP-2025-0021 du 3 juin 2025 afin de procéder à leur correction.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH a pour objet de corriger les erreurs matérielles suivantes :

- Corriger le périmètre de centralité majeur de la commune d'Annonay sur le schéma illustratif au sein de l'OAP commerce de façon à ce qu'il corresponde à ce même périmètre inscrit au règlement graphique ;
- Corriger la carte en dernière page de l'OAP centralité qui indique par erreur la présence d'un pôle de quartier sur la commune de Saint-Marcel-lès-Annonay ;
- Corriger au sein de l'OAP transition énergétique et écologique, au sein du paragraphe relatif à la gestion des espaces libres, la bonne retranscription des orientations qui ne correspondent pas aux mêmes règles du règlement écrit, contrairement à ce qui est indiqué ;
- Corriger au sein du règlement écrit, au paragraphe 6.3 des zones UB, UH, UX et UI, le renvoi des règles aux bons numéros d'articles ;
- Corriger au sein du règlement écrit une règle de la zone UE relative aux sous-destinations contradictoire avec une prescription des dispositions générales relatives aux centralités ;
- Corriger au sein du règlement écrit, au paragraphe 8.2 des zones urbaines (U), agricoles et naturelles, le renvoi par erreur à une annexe inexistante ;
- Corriger au sein du règlement écrit, au paragraphe 5.1 des zones urbaines (U), le terme « bâtiments techniques » afin de clarifier la règle prescrite.

Les modifications apportées au PLUiH par la modification simplifiée n°1 ont été détaillées dans un dossier qui a fait l'objet, avant le début de la mise à disposition du dossier au public, d'une notification aux personnes publiques associées (PPA) en date du 5 juin 2025. Cinq avis ont été rendus par la chambre de commerce et de l'industrie de l'Ardèche, le SCOT des Rives du Rhône, l'État, la chambre des métiers et de l'artisanat et le Département de l'Ardèche. Ils sont tous favorables sans réserve.

S'agissant d'erreurs matérielles et conformément à l'article R104-12 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUiH n'est pas soumise à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

Le projet de modification simplifiée n°1, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 ont été mis à disposition du public du 7 juillet 2025 au 27 août 2025 inclus, selon les modalités de la mise à disposition qui ont été fixées par arrêté et rappelées par délibération du Conseil communautaire en date du 26 juin 2025.

Le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations selon les modalités suivantes :

- Parution d'un avis en caractères apparents, informant le public de la mise à disposition du dossier de projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH dans le journal du Dauphiné le 6 juin 2025, soit 30 jours avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier ;
- Affichage de ce même avis au siège d'Annonay Rhône Agglo et dans les communes membres dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition, et mise en ligne sur le site internet ;
- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUiH au siège d'Annonay Rhône Agglo, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations au siège d'Annonay Rhône Agglo, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Mise en ligne du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUiH sur le site internet d'Annonay Rhône Agglo (annonayrhoneagglo.fr).

Le bilan de la mise à disposition du public du dossier de projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH est présenté en annexe à la présente délibération.

Il conclut à l'absence d'adaptation particulière du projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH suite à cette mise à disposition du public dans la mesure où aucune observation n'a été faite.

L'absence de participation s'explique par l'objet de la procédure qui ne représente qu'un très faible enjeu puisqu'il consiste en la correction d'erreurs matérielles.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L5211-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-40, et L153-45 à L153-48 relatifs aux procédures de modification d'un Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 9 septembre 2015 portant sur le transfert de la compétence planification territoriale et PLUi à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Annonay,

Vu l'arrêté préfectoral N°07-2016-12-05-003 du 05/12/2016 de fusion/extension du périmètre créant Annonay Rhône Agglo,

Vu la délibération d'approbation du PLUiH d'Annonay Rhône Agglo n°2025-055 du Conseil communautaire en date du 10 avril 2025,

Vu l'arrêté du Président d'Annonay Rhône Agglo n°AP-2025-0021 en date du 6 juin 2025 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLUiH,

Vu la délibération n°2025-116 du Conseil communautaire en date du 26 juin 2025 exposant les modalités de mise à disposition du public,

Considérant que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis ont été mis à la disposition du public dans les conditions lui permettant de formuler ses observations et que celles-ci sont enregistrées et conservées, conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme,

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH, les observations des personnes publiques associées et le bilan de la mise à disposition ont été présentés aux membres du conseil communautaire,

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé,

Le Conseil communautaire, après en avoir,

DÉLIBÉRÉ

À l'unanimité,

APPROUVE la modification simplifiée n°1 du PLUiH telle qu'annexée à la présente délibération.

ACTE le bilan de la mise à disposition auprès du public du dossier de projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH.

PRÉCISE que la présente délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée n°1 sera notifiée au Préfet de l'Ardèche, et, que l'ensemble du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUiH sera tenu à disposition du public au siège d'Annonay Rhône Agglo.

CHARGE monsieur le président, ou son représentant dûment habilité, de mettre en œuvre les mesures de publicité de la présente délibération et aux formalités qui s'imposent :

- affichage réglementaire de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération durant un mois et dans les communes membres d'Annonay Rhône Agglo,
- mention de la présente délibération dans un journal diffusé dans le département,
- publication sur le site internet d'Annonay Rhône Agglo,
- publication de la présente délibération et du dossier correspondant sur le Géoportail de l'urbanisme.

AUTORISE ET MANDATE monsieur le président, ou son représentant dûment habilité, pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification simplifiée n°1 du PLUiH, et, effectuer toute démarche nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Davézieux, le 24 septembre 2025

Simon PLENET,

Président

Le présent acte est susceptible d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lyon par voie postale : 184 Rue Duguesclin, 69003 Lyon ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État dans le département.

Le directeur général des services et le comptable public d'Annonay Rhone Agglo sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération qui sera applicable après publication et transmission au représentant de l'État dans le département.

Procédure de modification simplifiée n°1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

ANNONAY RHÔNE AGGLO

NOTICE EXPLICATIVE



Table des matières

Champ d'application de la modification simplifiée	3
Procédure de la modification simplifiée	4
Synoptique de la procédure	4
Exposé des motifs.....	5
Rappel du contexte	5
Les différentes pièces du PLUiH	6
Présentation des modifications à apporter au PLUiH	8
Les différentes corrections à apporter	9
Correction de l'OAP commerce	9
Correction de l'OAP centralité.....	10
Correction de l'OAP transition énergétique et écologique	11
Correction du règlement écrit, paragraphe 6.3	13
Correction du règlement écrit, contradiction des règles relatives aux sous-destinations	14
Correction du règlement écrit, paragraphe 8.2	15
Correction du règlement écrit, paragraphe 5.1	16

Champ d'application de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme communal ou intercommunal relève des articles L.153-36 à L153-40 et L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut notamment être utilisée à condition que les évolutions du document d'urbanisme relèvent des objectifs suivants :

- La Modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions n'ayant pas pour effet :
 - La majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - La diminution des possibilités de construire ;
 - La réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La Rectification d'une erreur matérielle ;

Ainsi, la modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLUiH, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage, et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (relevant du champ d'application de la révision).

Procédure de la modification simplifiée

Par arrêté du 3 juin 2025 le Président d'Annonay Rhône Agglo a engagé la mise en œuvre de ladite modification simplifiée n°1 du PLUiH.

Le projet de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées concernées et, le cas échéant, leurs avis seront joints au dossier mis à disposition du public.

Le conseil communautaire se réunira en juin 2025, pour préciser les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée. En effet, il convient de prévoir de :

- mettre à disposition du public le dossier du projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH et les pièces qui l'accompagnent ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, pendant une durée d'un mois au siège d'Annonay Rhône Agglo, Château de la Lombardière à Davézieux aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- rendre consultable le projet de modification simplifiée sur le site internet d'Annonay Rhône Agglo.

Les modalités de ladite mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moyen :

- d'un affichage de la délibération portant organisation de ladite mise à disposition, au siège d'Annonay Rhône Agglo pendant toute la durée de la mise à disposition du public ;
- d'un avis d'information au public inséré dans un journal régional ou local diffusé dans le département et affiché sur les panneaux municipaux d'affichage de chacune des communes membres ainsi qu'au siège d'Annonay Rhône Agglo pendant toute la durée de la mise à disposition du public.

A l'issue de la mise à disposition, le Président d'Annonay Rhône Agglo en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Synoptique de la procédure

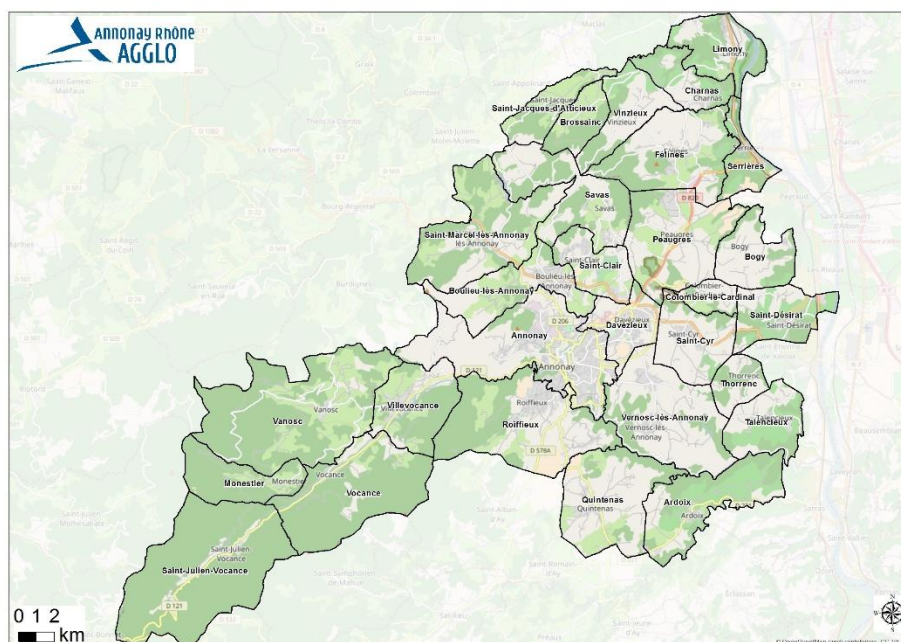


Exposé des motifs

Rappel du contexte

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) a été initiée en 2017, après la fusion de la Communauté d'agglomération du bassin d'Annonay, de la Communauté de communes Vivarhône ainsi que des communes d'Ardoix et de Quintenas. Annonay Rhône Agglo – qui regroupe 29 communes – étant compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, les élus communautaires décident d'adopter son premier PLUiH.

Ce choix présente de nombreux avantages : il permet de doter l'agglomération d'un projet de territoire commun, d'une gouvernance simplifiée, d'une harmonie entre les règles d'urbanisme ainsi que d'une mise en cohérence des politiques d'habitat et d'urbanisme.



Le PLUiH, est donc le document de planification qui fixe les orientations d'aménagement et les règles d'urbanisme d'Annonay Rhône Agglo pour 15 ans, sur la période 2025-2040. Le PLUiH régit l'aménagement des domaines suivants : l'agriculture ; les loisirs et le tourisme ; la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain ; le commerce et le développement économique ; les mobilités ; l'habitat ; le paysage et la biodiversité ; les équipements ; l'énergie et les communications numériques.

L'approbation du PLUiH, qui a eu lieu lors du conseil communautaire du 10 avril 2025, a été la dernière étape de cette élaboration. Le PLUiH est devenu exécutoire le 14 mai 2025 et s'applique pour tous les projets portés par les personnes exerçant ou résidant sur le territoire, y compris pour les particuliers, les entreprises et les communes de l'agglomération. Désormais, toute construction, modification ou nouvelle occupation du sol doit respecter les règles définies dans le PLUiH. Cette opposabilité vise à garantir la cohérence et la pérennité des projets d'aménagement sur le territoire concerné, tout en assurant une gestion équilibrée et durable de l'urbanisme.

Si le PLUiH est valide jusqu'en 2040, il peut pour autant être modifié ou révisé avant cette date selon les besoins et les évolutions du territoire. Ces procédures de modification ou de révision peuvent en effet être motivées par différents facteurs tels que des changements législatifs, des besoins nouveaux en matière d'aménagement, des évolutions démographiques, économiques ou environnementales, ou encore l'identification d'erreurs matérielles.

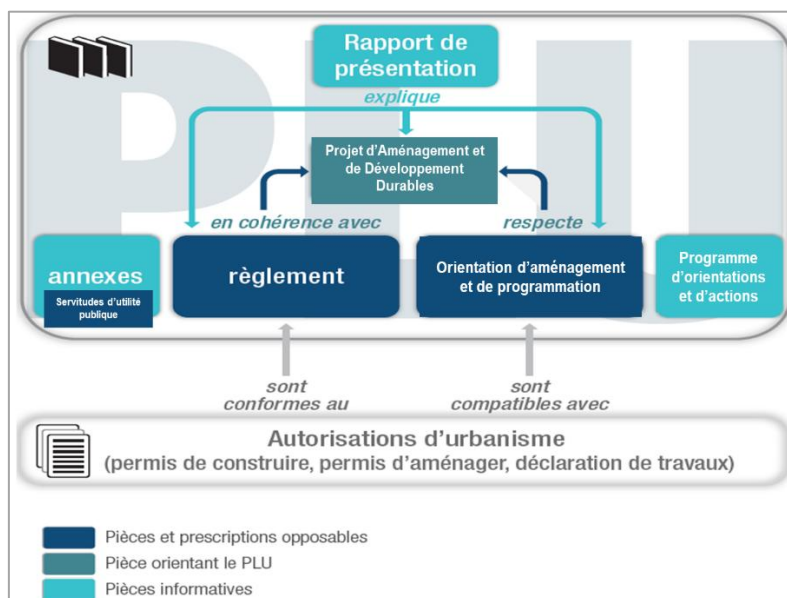
Les différentes pièces du PLUiH

Le PLUiH d'Annonay Rhône Agglo est constitué de six pièces distinctes :

- **Le rapport de présentation** : C'est un document dans lequel figurent le diagnostic du territoire ; l'état Initial de l'environnement (EIE), c'est-à-dire « l'état de santé » environnemental du territoire et l'évaluation environnementale de l'ensemble du projet ; l'articulation du PLUiH avec les documents dits de rang supérieur dont le SCoT et le SRADDET ; les justifications des choix du projet ; les indicateurs d'évaluation de la mise en œuvre du PLUiH.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : il détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)** : elles exposent la manière dont la communauté urbaine souhaite valoriser, réhabiliter ou aménager certains quartiers ou secteurs à enjeux dans le respect du PADD. Les OAP comprennent des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et la prise en compte des risques.
- **Le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA H)** : Applicable exclusivement aux PLUi tenant lieu de PLH, cette pièce rassemble les mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre des politiques d'habitat qui ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.
- **Le règlement (écrit et graphique)** : le règlement écrit précise les règles d'urbanisme qui doivent être appliquées en fonction des zones identifiées dans le règlement graphique (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières). Le règlement écrit fixe notamment la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver, les terrains pouvant accueillir de futurs équipements.
- **Les annexes** : elles regroupent les plans de réseaux (eau potable, assainissement...), les servitudes d'utilité publique liées par exemple aux infrastructures de transport ou à la prévention des risques ainsi que des documents complémentaires à titre informatif comme la liste des lotissements, plan d'exposition au bruit des aéroports, secteurs sauvegardés, ZAC...

Les pièces réglementaires ont été conçues pour une gestion aisée des demandes d'autorisation d'urbanisme qui se présenteront tout au long de la vie du PLUiH.

Dans les secteurs à enjeux, dont tous les secteurs d'extension, une OAP a été rédigée pour qu'Annonay Rhône Agglo maîtrise les évolutions. En outre, 5 OAP thématiques apportent des orientations spécifiques sur les questions de trame verte et bleue, centralité et commerce, franges urbaines, et risques incendie.



Les pièces du PLUiH

Présentation des modifications à apporter au PLUiH

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) a été approuvé par le Conseil communautaire en date du 10 avril 2025. Depuis cette approbation, ce document d'urbanisme est utilisé par les porteurs de projets, les communes du territoire ainsi que le service d'Autorisation du droit des sols dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme et de leur instruction.

Toutefois, plusieurs erreurs matérielles ont été identifiées dans les pièces du PLUiH approuvé. Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUiH a été engagée afin de procéder à leur correction.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH a pour objet de corriger les erreurs suivantes :

- Corriger le périmètre de centralité majeur de la commune d'Annonay sur le schéma illustratif au sein de l'OAP commerce de façon à ce qu'il corresponde à ce même périmètre inscrit au règlement graphique ;
- Corriger la carte en dernière page de l'OAP centralité qui indique par erreur la présence d'un pôle de quartier sur la commune de Saint Marcel lès Annonay ;
- Corriger au sein de l'OAP transition énergétique et écologique, au sein du paragraphe relatif à la gestion des espaces libres, la bonne retranscription des orientations qui ne correspondent aux mêmes règles du règlement écrit, contrairement à ce qui est indiqué ;
- Corriger au sein du règlement écrit, au paragraphe 6.3 des zones UB, UC, UH, UX et UI, le renvoi des règles aux bons numéros d'articles ;
- Corriger au sein du règlement écrit une règle de la zone UE relative aux sous-destinations contradictoire avec une prescription des dispositions générales relatives aux centralités ;
- Corriger au sein du règlement écrit, au paragraphe 8.2 des zones urbaines (U), agricoles et naturelles, le renvoi par erreur à une annexe inexistante ;
- Corriger au sein du règlement écrit, au paragraphe 5.1 des zones urbaines (U), le terme « bâtiments techniques » afin de clarifier la règle prescrite.

Le Conseil d'Etat¹ vient préciser la définition d'une erreur matérielle : « Le recours à la procédure de modification simplifiée, quand elle vise à rectifier une erreur matérielle, est légalement possible afin de corriger une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme. »

Les erreurs listées ci-dessus correspondant bien à des erreurs matérielles et conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUiH n'est pas soumise à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

¹ Décision du 21 juillet 2021

Les différentes corrections à apporter

Correction de l'OAP commerce

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerce est une OAP thématique qui vise notamment à donner des orientations en matière de commerce au sein des différents périmètres de centralités délimités au règlement graphique concernant les 29 communes du territoire.

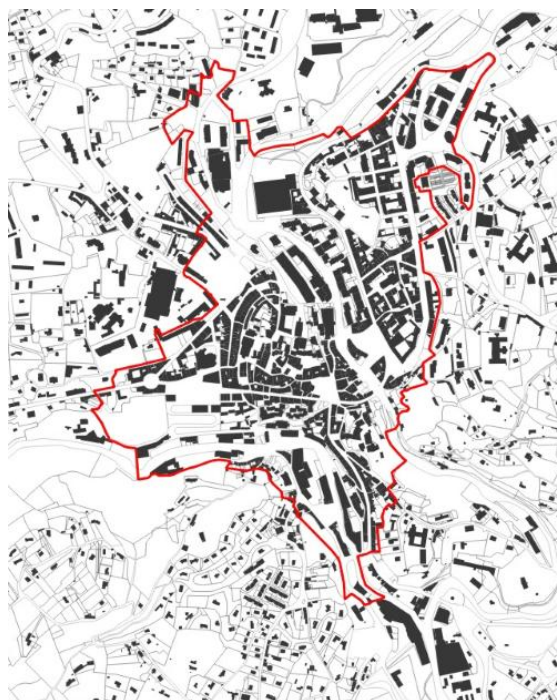
En page 6 de cette OAP un schéma illustratif indique « Délimitation du périmètre de centralité majeur de la commune d'Annonay ». Or, le périmètre illustré ne correspond pas exactement avec celui inscrit au règlement graphique au niveau du secteur au sud du pont Chevalier et pourrait induire en erreur des porteurs de projet.

Il convient donc de rectifier cette erreur. Le règlement graphique s'appliquant dans un rapport de conformité, la modification portera sur le remplacement du schéma illustratif en page 6 de l'OAP commerce.

Schéma illustratif **avant** modification



Schéma illustratif **après** modification



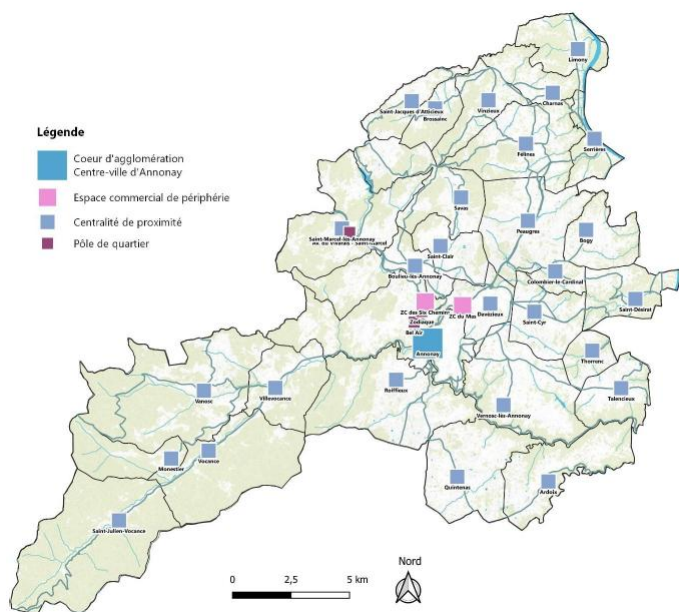
Correction de l'OAP centralité

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) centralité est une OAP thématique qui vise deux objectifs : renforcer les centralités des 29 communes du territoire et concevoir des centralités avec une mixité de fonctions. Les communes possèdent chacune un périmètre de « centralité de proximité » avec des règles et orientations qui leur sont propres. Seule la commune d'Annonay dispose de 3 périmètres dont des « pôles de quartier ».

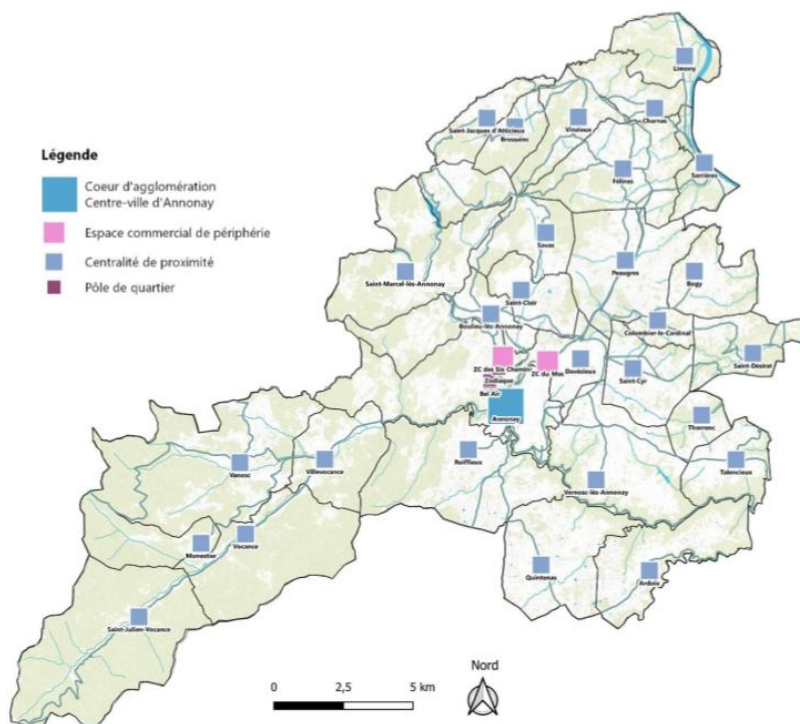
En dernière page de cette OAP une carte illustrative représente les 29 communes en indiquant la localisation des différentes centralités du territoire. Or, au niveau de la commune de Saint-Marcel-lès-Annonay, en plus de la localisation d'une centralité de proximité, il est indiqué la présence d'un pôle de quartier, contrairement à ce qui est représenté au règlement graphique de la commune. Cette erreur pourrait induire en erreur des porteurs de projet.

Il convient donc de rectifier cette erreur. Le règlement graphique s'appliquant dans un rapport de conformité, la modification portera sur le remplacement de la carte illustrative en dernière page de l'OAP centralité.

Carte illustrative **avant** modification



Carte illustrative **après** modification



Correction de l'OAP transition énergétique et écologique

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transition énergétique et climatique est une OAP thématique qui vise à retranscrire règles relatives à cette thématique issues du règlement écrit, les orientations issues d'autres OAP du PLUiH et notamment les dispositions générales des OAP sectorielles, l'OAP Trame Verte et Bleue, ainsi que différentes actions inscrites au Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat.

En page 5 de cette OAP, au paragraphe relatif à la prise en compte de l'environnement dans la gestion des espaces libres, les règles qualitatives et quantitatives issues de chaque zone concernant la gestion des espaces libres sont listées. Or, il se trouve que ces règles décrites ne correspondent pas parfaitement à celles inscrites au règlement, contrairement à ce qui est signalé.

Cela concerne, pour les zones UB1, UB2, UB3 et UC :

- la référence à des espaces verts de pleine terre (dans l'OAP) contrairement aux espaces verts éco-aménagés (au règlement écrit)
- la référence au pourcentage d'un seul tenant de ces espaces (dans l'OAP) contre un pourcentage d'espace de pleine terre (au règlement écrit)

Comme il est indiqué que les règles listées correspondent à celles définies dans chaque zone au règlement écrit, cela pourrait induire en erreur des porteurs de projet.

Il convient donc de rectifier cette erreur. Le règlement écrit s'appliquant dans un rapport de conformité, la modification portera sur la correction de la retranscription des règles de chaque zone afin qu'elles correspondent parfaitement au règlement écrit.

Retranscription des règles des zones UB1, UB2, UB3 et UC **avant** modification :

- Zones UB1
 - Pour tout projet à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée) : 30 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre, dont 50% en un seul tenant.
 - Excepté si une OAP sectorielle prévoit une disposition contraire, pour toute opération créant plus de 500 m2 de surface de plancher d'habitat, 15% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces verts communs hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum
- Zones UB2 et UB3
 - Pour tout projet à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée) : 40 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre, dont 50% en un seul tenant.
 - Dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, la part des espaces verts de pleine terre est minorée à 30%, dont 50% d'un seul tenant.
 - Pour toute opération créant plus de 500 m2 de surface de plancher d'habitat, 15% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces verts communs hors stationnement et voirie, dont 50% en un seul tenant
- Zones UC
 - Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 afin de rechercher un confort climatique et limiter l'imperméabilisation des sols
 - Pour tout projet à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée) : 50 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre, dont 50% en un seul tenant.

Retranscription des règles des zones UB1, UB2, UB3 et UC **après** modification :

➤ Zones UB1

- Pour tout projet à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée) : 30 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts éco-aménagés, dont 50% minimum en espace vert de pleine terre.
- Excepté si une OAP sectorielle prévoit une disposition contraire, pour toute opération créant plus de 500 m2 de surface de plancher d'habitat, 15% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces verts communs hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum

➤ Zones UB2 et UB3

- Pour tout projet à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée) : 40 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts éco-aménagés, dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre.
- Dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, la part des espaces verts éco-aménagés est minoré à 30%, dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre.
- Pour toute opération créant plus de 500 m2 de surface de plancher d'habitat, 15% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces verts communs hors stationnement et voirie, dont 50% en un seul tenant

➤ Zones UC

- Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 afin de rechercher un confort climatique et limiter l'imperméabilisation des sols
- Pour tout projet à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface de plancher générée) : 50 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts éco-aménagés, dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre.

Correction du règlement écrit, paragraphe 6.3

Au sein du règlement écrit, le paragraphe 6.3 de chaque zone comportent les règles alternatives, en cas d'extension du bâtiment, aux règles générales du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords.

Dans les zones UB, UC, UH, UX et UI, au paragraphe 6.3, un renvoi est fait aux règles quantitatives avec un numéro d'article y faisant référence. Or, il se trouve que les numéros d'article ne sont pas corrects et/ou ne correspondent pas aux règles quantitatives susvisées. Cette anomalie pourrait induire en erreur des porteurs de projet.

Il convient donc de rectifier cette erreur. La modification portera sur le remplacement des numéros d'articles erronés par les bons numéros d'article pour un réel renvoi vers les règles quantitatives.

« 6.3 Règle alternative, extension du bâtiment » **avant** modification

Zone UB : Les règles quantitatives définies au 6.1.1 et 6.1.2 ne peuvent avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLUi-H.

Zone UC : Les règles quantitatives définies au 6.1.1 ne peuvent avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLUi-H.

Zone UH : Les règles quantitatives définies au 6.1.1 ne peuvent avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLUi-H.

Zone UI : Les règles quantitatives définies au 6.1.1 et 6.1.2 ne peuvent avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLUi-H.

Zone UX : Les règles quantitatives définies au 6.1.1 et 6.1.2 ne peuvent avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLUi-H.

« 6.3 Règle alternative, extension du bâtiment » **après** modification

Zone UB : Les règles quantitatives définies au 6.1.2 et 6.2.2 ne peuvent avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLUi-H.

Zone UC : Les règles quantitatives définies au 6.1.2 ne peuvent avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLUi-H.

Zone UH : Les règles quantitatives définies au 6.1.2 ne peuvent avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLUi-H.

Zone UI : Les règles quantitatives définies au 6.1.2 ne peuvent avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLUi-H.

Zone UX : Les règles quantitatives définies au 6.1.2 ne peuvent avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLUi-H.

Correction du règlement écrit, contradiction des règles relatives aux sous-destinations

Au sein du règlement écrit, dans les dispositions générales, le paragraphe 4.3.3 comportent des prescriptions relatives aux périmètres de centralité et parcours marchand d'Annonay en lien avec l'OAP thématique centralité.

Ainsi, il est indiqué page 36 que les commerces sont autorisés en périmètre de centralité majeure d'Annonay et sur les autres périmètres de centralité. Il est précisé page 37 que le terme commerce concerne notamment la sous-destination « cinéma ». Or, en zone d'équipement (zone UE), les cinémas sont interdits qu'ils soient localisés au sein d'un périmètre de centralité ou non. Il y a donc une contradiction entre deux règles.

En parallèle, dans cette même zone UE, les sous-destinations commerciales « artisanat et commerce de détail » ainsi que « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées sous la condition d'être localisées dans les périmètres de centralité et parcours marchand dans les conditions fixées aux dispositions générales.

En introduction page 4 de l'OAP centralité, il est indiqué que l'un des objectifs stratégiques qui a impulsé la création de cette OAP est de « *concevoir des centralités avec une vraie mixité de fonctions 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 sur les périmètres de centralités identifiés.* »

Cette OAP retranscrit bien les intentions des auteurs du PLUiH. L'interdiction des cinémas en zone UE au sein d'un périmètre de centralité vient en contradiction évidente des intentions susmentionnées. Cette anomalie pourrait induire en erreur des porteurs de projet.

Il convient donc de rectifier cette erreur. La modification portera sur l'autorisation des cinémas en zone UE sous les mêmes conditions que pour les sous destinations « artisanat et commerce de détail » ainsi que « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Extrait des destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à conditions en zone UE **avant** modification :

		UE
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		C
<u>Conditions :</u> > Uniquement dans les périmètres de centralité et parcours marchand dans les conditions fixées aux dispositions générales		
Hébergement hôtelier et touristique		I
Cinéma		I

Extrait des destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à conditions en zone UE **après** modification :

		UE
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		C
<u>Conditions :</u> > Uniquement dans les périmètres de centralité et parcours marchand dans les conditions fixées aux dispositions générales		
Hébergement hôtelier et touristique		I
Cinéma		C
<u>Conditions :</u> > Uniquement dans les périmètres de centralité et parcours marchand dans les conditions fixées aux dispositions générales		

Correction du règlement écrit, paragraphe 8.2

Au sein du règlement écrit, le paragraphe 8.2 de chaque zone comportent les règles relatives aux aménagements liés à la voirie dans les projets, et notamment des dispositions relatives aux aires de retournement.

Dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, la fin du paragraphe 8.2 fait un renvoi à une annexe : « Il conviendra de se reporter à l'annexe au règlement « aire de retournement », pour connaître les dimensions imposées ». Or cette annexe est inexistante au PLUiH. Cette anomalie pourrait induire en erreur des porteurs de projet.

Il convient donc de rectifier cette erreur. La modification portera sur la suppression de ce renvoi à une annexe inexistante.

Paragraphe 8.2 Voirie **avant** modifications :

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir ou un espace piétonnier matérialisé et sécurisé de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée à 4m dont un espace matérialisé et sécurisé piétonnier de 1,5m en cas de sens unique.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Il conviendra de se reporter à l'annexe au règlement « aires de retournement », pour connaître les dimensions imposées.

Paragraphe 8.2 Voirie **après** modifications :

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir ou un espace piétonnier matérialisé et sécurisé de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée à 4m dont un espace matérialisé et sécurisé piétonnier de 1,5m en cas de sens unique.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

Correction du règlement écrit, paragraphe 5.1

Au sein du règlement écrit, le paragraphe 5 de chaque zone comportent des règles liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans les projets.

Dans les zones urbaines, au paragraphe 5.1 « Implantation par rapport au terrain naturel », il est indiqué à la seconde phrase « Les bâtiments techniques doivent être intégrés dans le volume du bâtiment sauf réglementation contraire ». L'utilisation du terme « bâtiment technique » amène à un non-sens de la règle, puisqu'un bâtiment ne peut pas être intégré à un bâtiment. Cette anomalie pourrait induire en erreur des porteurs de projet.

Ainsi, il faut comprendre du terme « bâtiment technique » faisant référence au terme « constructions et éléments techniques » tels qu'utilisé au paragraphe suivant 5.2, chapitre Façades : « Pour les nouvelles constructions, les éléments techniques tels que VMC, pompe à chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, machinerie d'ascenseur seront dissimulés ou intégrés dans la maçonnerie. »

Il convient donc de rectifier cette erreur. La modification portera sur le remplacement du terme « bâtiment technique » par le terme « éléments techniques ».

Extrait du paragraphe 5.1 **avant** modification

Les bâtiments techniques doivent être intégrés dans le volume du bâtiment sauf réglementation contraire.

Extrait du paragraphe 5.1 **après** modification

Les éléments techniques doivent être intégrés dans le volume du bâtiment sauf réglementation contraire.

Procédure de modification simplifiée n°1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

ANNONAY RHÔNE AGGLO

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

qui a eu lieu du 7 juillet au
27 août 2025 inclus



Table des matières

Cadre législatif	3
Modalités de la mise à disposition.....	3
Publicité.....	4
Contenu du dossier	5
Bilan de la mise à disposition	5

Cadre législatif

L'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme prévoit que la modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une mise à disposition auprès du public dans les conditions suivantes :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par l'organe délibérant de l'établissement public compétent (...) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (...)

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public (...) en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public (...), qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Modalités de la mise à disposition

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire d'Annonay Rhône Agglo, en date du 26 juin 2025 exposant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 1 du Plan local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH), la mise à disposition du public s'est déroulée 7 juillet 2025 au 27 août 2025 inclus, et a été effectuée comme suit :

- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUiH en au siège d'Annonay Rhône Agglo, aux jours et heures habituels d'ouverture,
 - Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations au siège d'Annonay Rhône Agglo, aux jours et heures habituels d'ouverture,
 - Mise en ligne du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUiH sur le site internet d'Annonay Rhône Agglo.
-
- Affichage et publication de la délibération et de l'arrêté prescrivant la procédure
 - Publication d'un « avis au public » dans le journal du Dauphiné Libéré en date du 6 juin 2025
 - Affichage de cet « avis au public » au siège d'Annonay Rhône Agglo dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition, et mise en ligne sur le site internet.

Publicité



VIE CITOYENNE - 10 JUIN 2025

AVIS AU PUBLIC

ANNONAY RHÔNE AGGLO

Mise à disposition du public

du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH)

la modification simplifiée n°1 du PLUiH. Cette procédure vise à corriger des erreurs matérielles :

- Du règlement écrit : terme « bâtiment technique » incorrect au paragraphe 5.1, renvoi vers une annexe inexistante au paragraphe 8.2, contradiction de 2 règles dans les sous-destinations de la zone UE, renvoi vers des articles erronés au paragraphe 6.3
- Des OAP : centralité (schéma illustratif), commerce (carte schématique), transition énergétique et écologique (mauvaise retranscription des règles de chaque zone).

A cet effet, le dossier du projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH d'Annonay Rhône Agglo sera mis à disposition du public au siège d'Annonay Rhône Agglo, aux jours et heures habituels d'ouverture, et mis en ligne sur le site Internet d'Annonay Rhône Agglo.

du 7 juillet 2025 à 9h au 27 août à 17h

Pendant cette durée, les observations sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH pourront être consignées sur le registre déposé au siège d'Annonay Rhône Agglo.

L'arrêté et l'avis sont téléchargeable ci-dessous

AP_2025_0021 (1).pdf

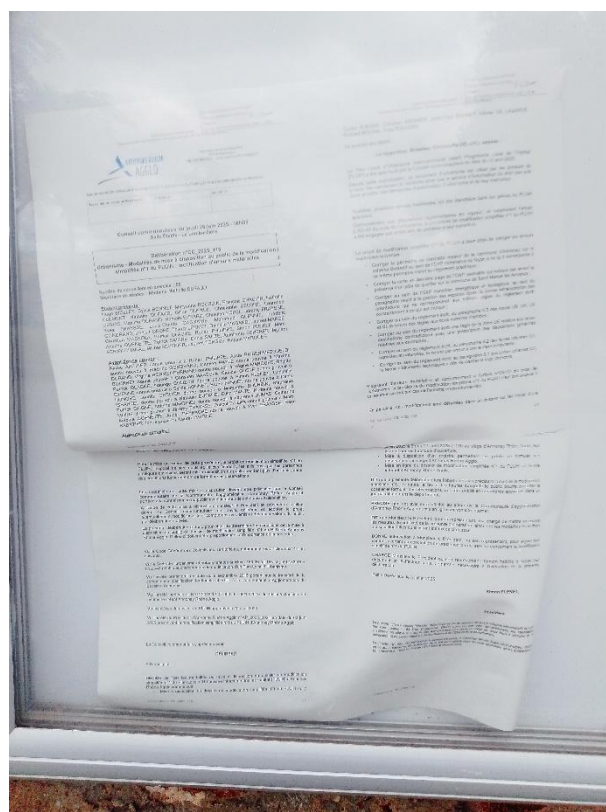
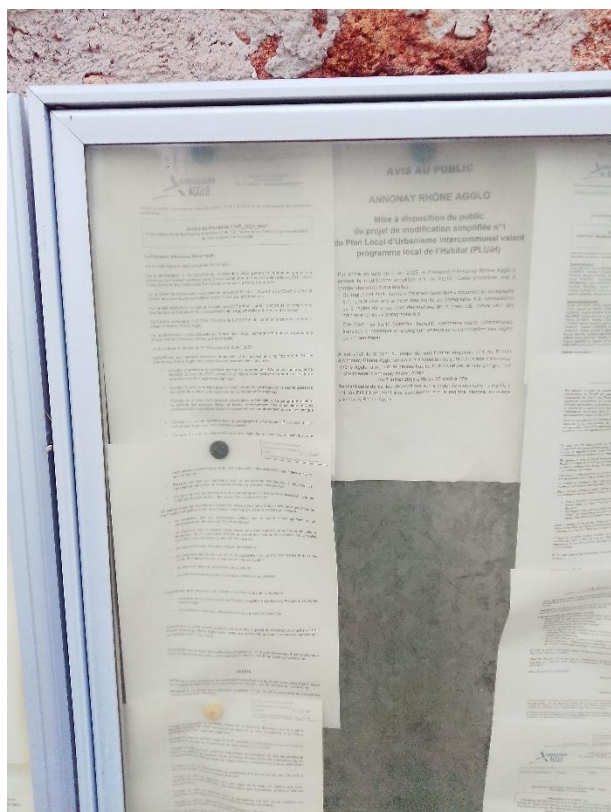
Actualités et sorties

Actualités

Agenda des événements

Le mag

Extrait du site internet de l'agglomération



Affichage de l'arrêté, de l'avis et de la délibération susmentionnés

LE DAUPHINÉ

libéré

Justificatif de Parution

N° d'annonce: LDL-461887100

Nous soussignés, Le Dauphiné Libéré SA représenté par son directeur général, Christophe VICTOR, déclarons avoir publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :

Date de mise en ligne : du 06/06/2025 au 06/06/2025

Support de parution : ledauphine.com

Département de parution : Ardèche



Justificatif de parution au Dauphiné le 6 juin 2025

Contenu du dossier

Toutes les pièces constitutives du dossier ont été mises à disposition du public :

- Exposé des motifs et notice de présentation
- Projet de règlement écrit modifié
- Projet des OAP (commerce, centralité et transition énergétique et écologique) modifiées
- Avis des Personnes Publiques Associées : CCI, SCOT, Département de l'Ardèche, Etat, Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Cadre législatif de la procédure
- Actes administratifs relatifs à la procédure : arrêté de prescription, délibération fixant les modalités de mise à disposition du public
- Avis au public

Bilan de la mise à disposition

➔ Participation du public :

Aucune observation n'a été déposée dans le registre.

L'absence de participation s'explique par l'objet de la procédure. En effet, il ne représente qu'un très faible enjeu puisqu'il consiste en la correction d'erreurs matérielles.