



**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT D'ANNONAY RHONE AGGLO**

Modification n°4

Notice de la modification n°4 du PLUi-H d'ARA

PLUi-H ARA	Prescrite le	Arrêtée le	Approuvée le
Élaboration	N°2017.188 13 Avril 2017	N°CC_2024_060 11 avril 2024	N° CC_2025_055 10 avril 2025
Modification simplifiée n°1	N°AP_2025_0021 26 juin 2025		N° CC_2025_140 18 septembre 2025
Modification de droit commun°1	N°CC_2025_114 26 juin 2025		En cours
Modification de droit commun°2	N°CC_2025_115 26 juin 2025		En cours
Modification de droit commun°3	N° CC_2025_220 11 décembre 2025		En cours
Modification n°4	N°CC-2026-183 22 septembre 2026.		En cours

Sommaire

Table des matières

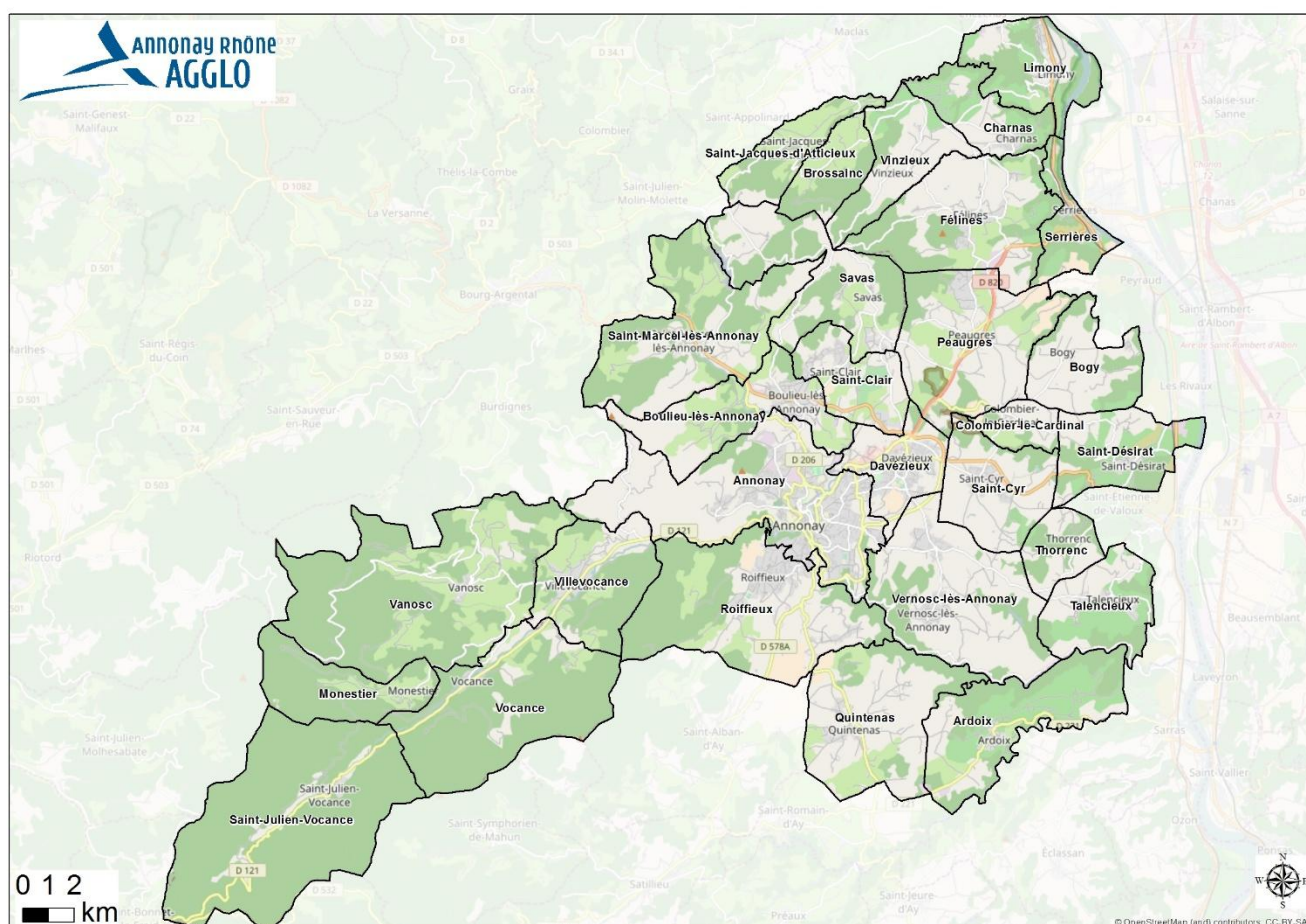
I. Contexte géographique	3
I. Articulation du PLUi-H avec les autres documents d'urbanisme	4
III. Les orientations du PADD du PLUi-H	5
III. Objet de la procédure de modification du PLUi-H	6
a. Contexte et objectif :	6
b. Le cadre juridique de la procédure :	8
IV. La modification du règlement	9
a. La justification de la modification du règlement	9
b. La traduction réglementaire et graphique	10
IV Annexe : Liste des parcelles cadastrales modifiées par la modification n°4 du PLUi-H	13

I. Contexte géographique

Annonay Rhône Agglo est une intercommunalité située dans la vallée du Rhône aux portes du Pilat. Elle est composée de 29 communes attractives, combinant urbanité et ruralité dans un cadre de vie de qualité. Avec un territoire qui s'étend sur 316 km², Annonay Rhône Agglo a une population de 50 326 habitants (INSEE, 2022) et se situe à l'interface des grandes villes comme Saint-Étienne, Lyon et Valence.

A plus large échelle, Annonay Rhône Agglo fait partie :

- **De la Région Auvergne-Rhône-Alpes,**
- **Du département d'Ardèche,**
- **Du SCoT des Rives du Rhône,** constitué de six intercommunalités et s'étend sur 153 communes. Elle occupe une superficie de 1866 km² pour une population de de 275 494 habitants (INSEE, 2020).



Les 29 communes du territoire d'Annonay Rhône Agglo

I. Articulation du PLUi-H avec les autres documents d'urbanisme

En application de l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat d'Annonay Rhône Agglo s'articule avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes suivants :

- Le SCoT des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019 qui permet de traduire une ambition et un projet de territoire transversal aux différents bassins de vie qui le composent.
- Le PCAET d'Annonay Rhône Agglo approuvé le 20 février 2020 qui définit dans son plan d'actions quatre grands objectifs stratégiques et dix-sept objectifs opérationnels en vue d'atténuer le changement climatique et propose un panel d'actions liées aux problématiques air-énergie-climat.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020.
- La Charte du Parc Naturel Régional du Pilat, qui a été approuvée le 12 octobre 2012 et validée par décret n°2012 1185 du 23 mars 2012.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 inclut l'ensemble du territoire d'Annonay Rhône Agglo.
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 qui fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques inondations et les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI).
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC) d'Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 8 décembre 2021 qui définit, à travers trois objectifs stratégiques, les conditions d'implantation des carrières ainsi que les orientations relatives à la gestion durable des ressources extraites : granulats, matériaux et substances.

III. Les orientations du PADD du PLUi-H

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H définit les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à court, moyen et long terme. Les objectifs du PADD sont classés en trois grands volets thématiques, déclinés en orientations :

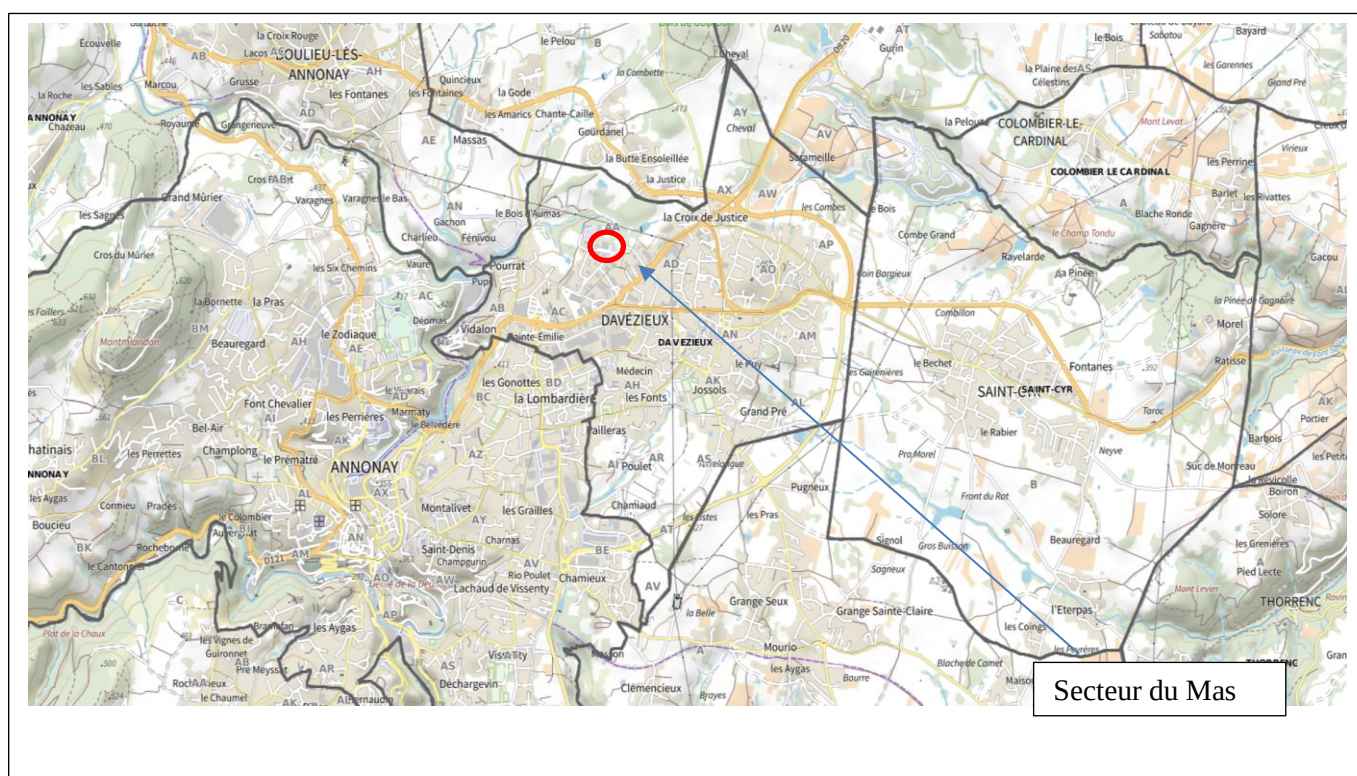
AXES du PADD	Orientations
Renforcer la cohésion territoriale et la mixité sociale	• Une programmation résidentielle en réponse aux besoins de diversification et de requalification de l'offre de logements • Un projet de territoire qui valorise et s'appuie sur l'armature urbaine existante
Renforcer l'attractivité économique du territoire	• Un projet de territoire qui se donne les moyens de maintenir et de renouveler un socle fort de savoirs, savoir-faire et d'innovation tout en anticipant les opportunités de développement et de reconversion économique à venir • Un projet de territoire qui optimise les déplacements tous modes et rationalise son offre de stationnement au service de l'attractivité des centralités
Préserver et développer la qualité de l'environnement et du cadre de vie des habitants	• Un projet qui valorise l'identité paysagère et les spécificités du territoire, et qui met en lien la nature et la ville • Un projet de territoire qui protège ses ressources • Un territoire tourné vers les transitions énergétiques • Un projet de territoire qui limite l'exposition des personnes et des biens aux impacts liés aux risques et au changement climatique

III. Objet de la procédure de modification du PLUi-H

a. Contexte et objectif :

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat d'Annonay Rhône agglo approuvé le 10 avril 2025 a fait l'objet d'évolutions au travers d'une procédure de modification simplifiée prescrite par arrêté (N°AP_2025_0021 du 26 juin 2025) et approuvé par délibération du conseil communautaire (N° CC_2025_140 18 septembre 2025) et de trois procédures de modification de droit commun en cours prescrites respectivement par les délibérations : N°CC_2025_114 du 26 juin 2025, N°CC_2025_115 du 26 juin 2025 et N°CC_2025_220 du 11 décembre 2025.

La demande d'avis conforme à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la procédure de modification du PLUi-H n°4 concernant la zone du Mas située à Davézieux et qui a fait l'objet d'une OAP sectorielle (le Mas/ la Lombardière) d'une superficie totale de 89,1ha. Cette zone est une polarité commerciale du SCoT des rives du Rhône à proximité des équipements publics et des secteurs d'emploi.



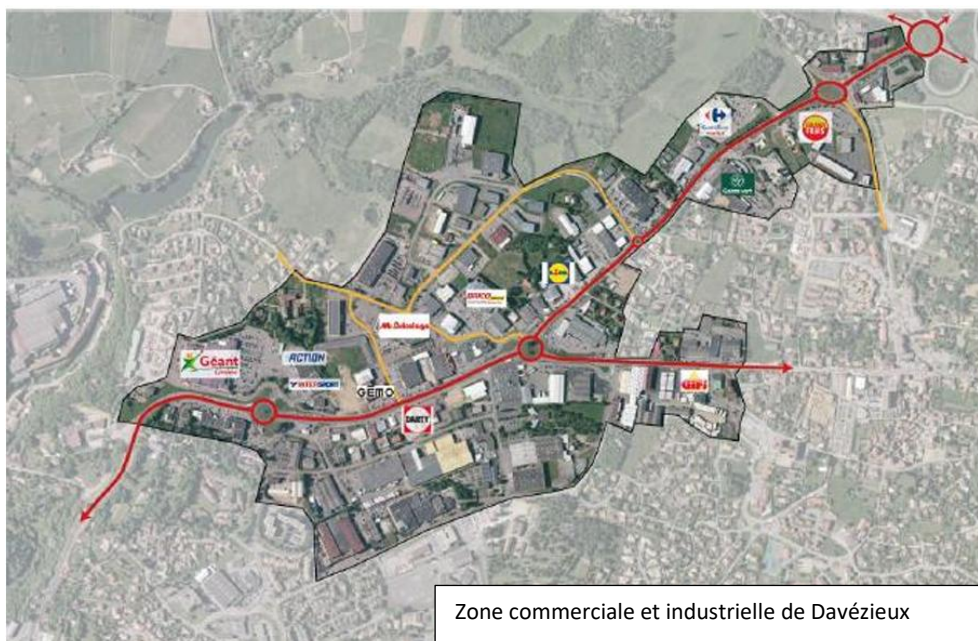
Le secteur du Mas est essentiellement commercial et industriel et est ponctué de quelques tènements résidentiels.

La procédure de modification n°4 du PLUi-H est engagée pour adapter le document sur un point précis qui concerne uniquement le zonage règlementaire UI de la zone du Mas.

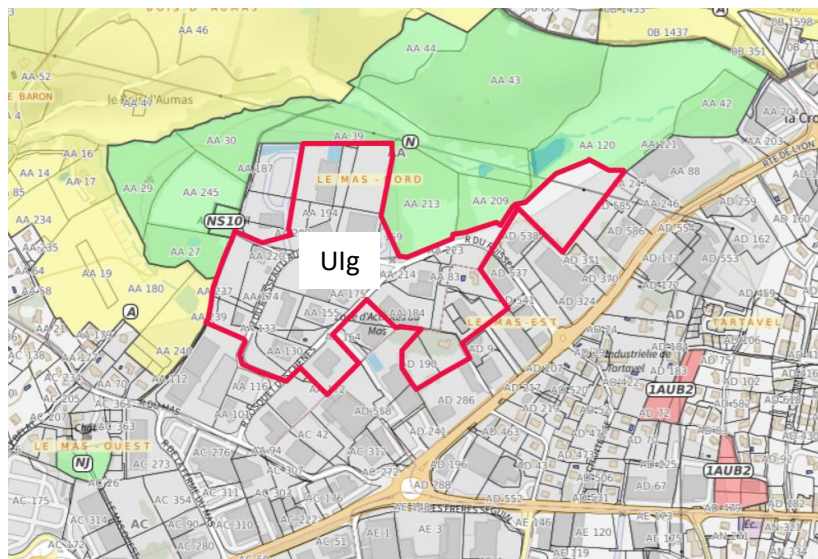
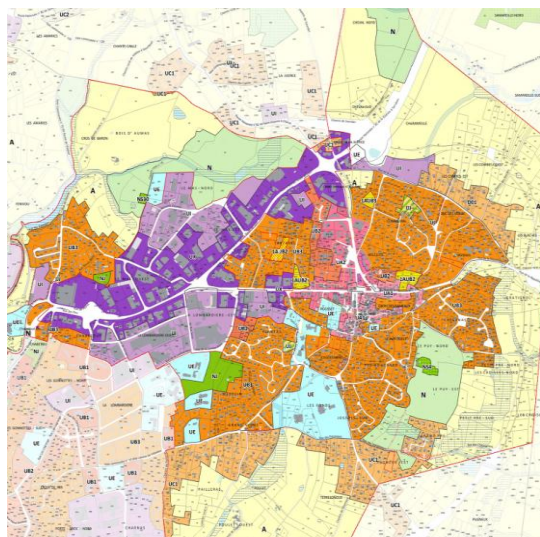
En effet, au moment de l'élaboration du PLUi-H une zone UI a été fléchée pour l'accueil et le développement de l'activité industrielle de l'agglomération et des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles. Cependant, ce règlement n'est pas adapté à l'ensemble de la zone UI du Mas car il ne prend pas en compte la spécificité de certaines activités existantes.

Concrètement certaines entreprises existantes, en raison de la spécificité de leurs activités et en réponse à la demande des professionnels, font du commerce de gros dans ce secteur. Or cette activité n'entre pas dans les sous-destinations autorisées par le règlement de la zone UI. Dès lors, afin de régulariser la situation des entreprises existantes et répondre aux besoins d'installation d'autres entreprises qui ne

peuvent pas s'implanter en zone résidentielles à cause des nuisances et de la nature de leurs activités, il convient d'adapter le zonage UI pour permettre aux entreprises de pouvoir se développer. Ce projet de modification s'inscrit dans la continuité de l'objectif de renforcer l'attractivité économique visée par PADD.



La présente modification a pour objet la création d'un sous zonage UIg matérialisé par le périmètre ci-dessous permettant l'implantation du commerce de gros sur la zone nord du mas à DAVEZIEUX. Elle nécessite la modification des règlements écrit et graphique du PLUi-H.



■ Zone UI actuelle

□ Nouveau sous zonage Uig

b. Le cadre juridique de la procédure :

Depuis la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement appelée loi HUWART, la procédure de modification permet une évolution du document d'urbanisme en vigueur, à condition que l'évolution prévue n'ait pas pour conséquence : **de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;**

La présente procédure de modification du PLUi-H concerne des ajustements du règlement écrit et du règlement graphique et traduit les orientations du PADD qui visent à renforcer l'attractivité économique du territoire. Elle ne remet pas en cause les orientations du PADD.

Elle est menée conformément au Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement en application des articles suivants :

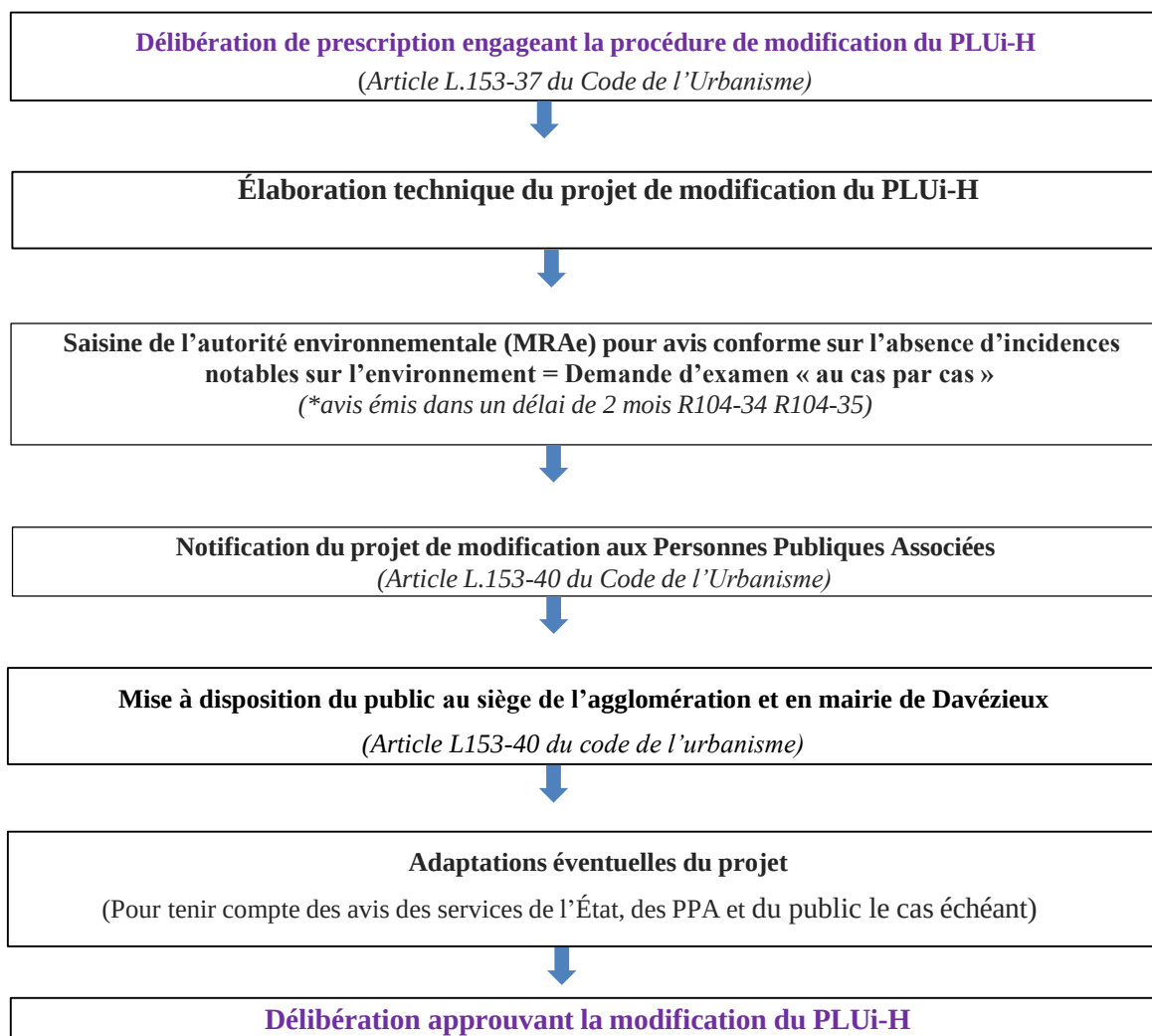
Article L153-36 du Code de l'Urbanisme : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de procédure de modification mentionnée aux articles L153-37 à L153-44.

Article L153-37 du code de l'urbanisme : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme : Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUi-H



IV. La modification du règlement

a. La justification de la modification du règlement

La procédure modification vise à créer un sous-zonage UIg dans la zone UI de Davézieux dont l'objectif est d'autoriser la sous-destination commerce de gros. En effet, dans le PLUi-H approuvé en 2025, la zone UI ayant pour vocation l'accueil des activités économiques de production artisanales ou industrielles a été créée dans plusieurs secteurs. Le règlement de cette zone interdit dans sa globalité l'installation d'entreprises faisant du commerce de gros. Cette règle crée des conséquences négatives entre autres :

- L'impossibilité d'offrir aux entreprises exerçant le commerce de gros la possibilité de s'implanter sur la zone du mas à Davézieux.
- L'impossibilité pour les entreprises de commerce de gros déjà présentes sur cette zone de se développer.

Pour apporter une solution à cette problématique, il est prévu d'autoriser exclusivement la destination du commerce de gros sur une partie de la zone UI du Mas qui sera le nouveau sous-zonage UIg

Dans ce nouveau zonage UIg, les constructions, aménagements, et installations liées à l'activité de commerce de gros y sont autorisés en plus des autres sous-destination déjà prévus par le règlement de la zone UI. Les règles régissant les constructions, les aménagements et les installations interdites ou autorisées seront les mêmes que celles prévues par le règlement UI.

Ce zonage exclusif pour le secteur du Mas à Davézieux se justifie par le fait qu'il existe plus de six entreprises présentes dans ce tissu urbain qui font du commerce de gros et un besoin d'implantation d'autres porteurs de projet qui dispose de l'emprise foncière constructible dans ce secteur. Afin d'éviter la dissémination du commerce de gros dans le territoire et protéger les surface agricoles ou naturelle, il est créé un sous zonage permettant la destination du commerce de gros dans le tissu urbain existant.

b. La traduction règlementaire et graphique

Les modifications ou ajouts apportés au règlement écrit sont encadrées en noir

Règlement écrit avant page 155

08

Secteurs urbains spécifiques à dominante industrielle / UI

Cette zone regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles.

L'objectif est de maintenir ce type d'activités dans les différents tissus urbains.

Cette zone comprend aussi des secteurs spécifiques :

- Ulm / secteur de Moraillon, à Annonay, autorisant des destinations plus diversifiées
- Ula / secteur correspondant à la zone de Flacher, à Félines, pour laquelle les constructions nouvelles auront une hauteur plus mesurée.

Règlement écrit après page 155

08

Secteurs urbains spécifiques à dominante industrielle / UI

Cette zone regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles.

L'objectif est de maintenir ce type d'activités dans les différents tissus urbains.

Cette zone comprend aussi des secteurs spécifiques :

- Ulm / secteur de Moraillon, à Annonay, autorisant des destinations plus diversifiées
- Ula / secteur correspondant à la zone de Flacher, à Félines, pour laquelle les constructions nouvelles auront une hauteur plus mesurée.
- UIg/ secteur nord de la zone du Mas à Davézieux autorisant notamment la destination commerce de gros

Il est ajouté une nouvelle colonne (UIg) dans le tableau des destinations et sous destinations de constructions interdites, autorisées ou soumises à conditions en zone UI. Cette colonne reprend les mêmes destinations de la colonne UI et est complétée par une nouvelle destination autorisée (A) relative aux commerces de gros.

Règlement écrit avant page 156

2.1. Destinations et sous-destinations de constructions interdites, autorisées ou soumises à conditions

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

Pour rappel, les changements de destination du bâti existant sont autorisés, dans la limites des usages du sol autorisés et des éventuelles interdictions précisées dans les prescriptions graphiques spécifiques (linéaires commerciaux, ...).

	UI / Ula	Ulm
HABITATION		
Logement	I	I
Hébergement	I	I
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	I	I
Restauration	C	C
Les constructions à destination de restauration, à condition qu'il s'agisse de restauration collective constituant une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une activité autorisée dans la zone.		
Commerce de gros	I	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	C
Conditions :		
> Uniquement les constructions proposant une prestation <u>exclusivement</u> proposée aux salariés ou usagers d'une activité autorisée dans la zone (exemple : crèche d'entreprise).		
Hôtels	I	A
Autres hébergements touristiques	I	I
Cinéma	I	I
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A

Règlement écrit après page 156

2.1. Destinations et sous-destinations de constructions interdites, autorisées ou soumises à conditions

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

Pour rappel, les changements de destination du bâti existant sont autorisés, dans la limites des usages du sol autorisés et des éventuelles interdictions précisées dans les prescriptions graphiques spécifiques (linéaires commerciaux, ...).

	UI / Ula	UIg	Ulm
HABITATION			
Logement	I	I	I
Hébergement	I	I	I
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	I	I	I
Restauration	C	C	C
Les constructions à destination de restauration, à condition qu'il s'agisse de restauration collective constituant une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une activité autorisée dans la zone.			
Commerce de gros	I	A	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	C	C
Conditions :			
> Uniquement les constructions proposant une prestation <u>exclusivement</u> proposée aux salariés ou usagers d'une activité autorisée dans la zone (exemple : crèche d'entreprise).			
Hôtels	I	I	A
Autres hébergements touristiques	I	I	I
Cinéma	I	I	I
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I

Règlement écrit avant page 157

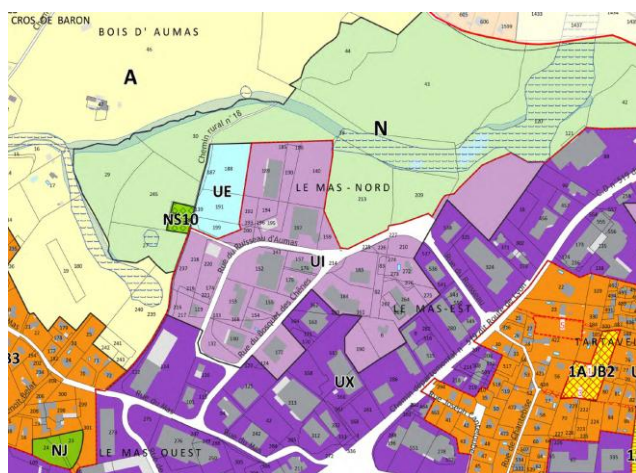
	UI / Ula	Ulm
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE		
Salles d'art et de spectacles	I	I
Equipements sportifs	I	I
Autres équipements recevant du public	I	I
Lieux de culte	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	A	A
Entrepôts	A	A
Bureau	I	A
Cuisines dédiées à la vente en ligne	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	A
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	I	I
Exploitation forestière	I	I

Règlement écrit après page 157

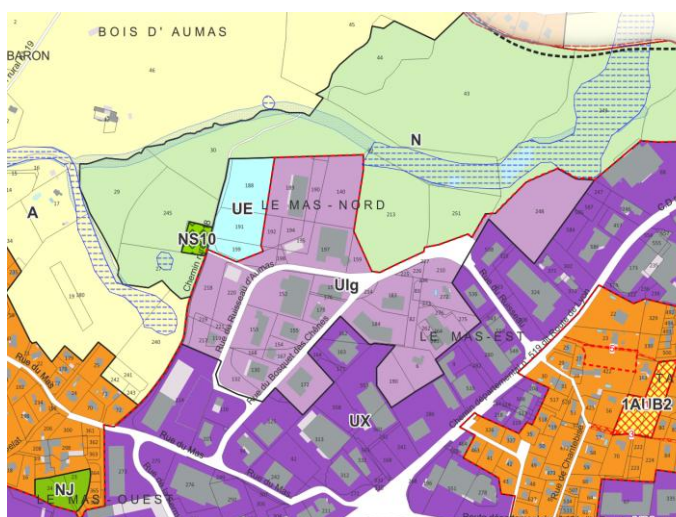
	UI / Ula	UIg	Ulm
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE			
Salles d'art et de spectacles	I	I	I
Equipements sportifs	I	I	I
Autres équipements recevant du public	I	I	I
Lieux de culte	I	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	A	A	A
Entrepôts	A	A	A
Bureau	I	I	A
Cuisines dédiées à la vente en ligne	I	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	I	A
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	I	I	I
Exploitation forestière	I	I	I

Le règlement graphique est ainsi modifié. Dans le nord de la zone du Mas à Davézieux, il est créé un sous-zonage UIg autorisant le commerce de gros. Ce nouveau sous-zonage comprend uniquement les parcelles dont leurs références cadastrales figurent sur la liste annexée à la présente notice.

Règlement graphique UI Avant



Règlement graphique UIg Après



IV Annexe : Liste indicative des parcelles cadastrales modifiées par la modification n°4 du PLUi-H

Parcelles	Zonage avant	Zonage après	Contenance m2
AA 189	UI	UIg	6247
AA 248	UI	UIg	12 651
AA 250	UI	UIg	430
AA190	UI	UIg	2005
AA 140	UI	UIg	7071
AA 192	UI	UIg	1439
AA 194	UI	UIg	1252
AA 195	UI	UIg	1281
AA 197	UI	UIg	5577
AA 200	UI	UIg	72
AA 193	UI	UIg	29
AA 196	UI	UIg	37
AA 201	UI	UIg	1551
AA 198	UI	UIg	339
AA 159	UI	UIg	1454
AA 151	UI	UIg	160
AA 218	UI	UIg	3736
AA 210	UI	UIg	1948
AA 220	UI	UIg	3864
AA 219	UI	UIg	302
AA 221	UI	UIg	298
AA 216	UI	UIg	413
AA 217	UI	UIg	1739
AA 225	UI	UIg	157
AA 226	UI	UIg	490
AA 119	UI	UIg	849
AA 174	UI	UIg	183
AA 237	UI	UIg	111
AA 132	UI	UIg	2048
AA 130	UI	UIg	3132
AA 167	UI	UIg	1319
AA 168	UI	UIg	408
AA 153	UI	UIg	3640
AA 155	UI	UIg	2573
AA 152	UI	UIg	5921
AA 157	UI	UIg	1959
AA 176	UI	UIg	200
AA 175	UI	UIg	2191
AA 166	UI	UIg	50
AA 172	UI	UIg	4700
AA 184	UI	UIg	5051
AA 183	UI	UIg	3611
AA 214	UI	UIg	280
AA 82	UI	UIg	1326

AA 83	UI	UIg	343
AA 161	UI	UIg	76
AD 190	UI	UIg	3296
AD 06	UI	UIg	3553
AD 264	UI	UIg	3860
AD 262	UI	UIg	376
AD263	UI	UIg	376
AD 276	UI	UIg	103
AD 256	UI	UIg	88
AD 275	UI	UIg	984
AD 273	UI	UIg	84
AD 272	UI	UIg	2946
AA 133	UI	UIg	5
AA 143	UI	UIg	79
AA 148	UI	UIg	41
AA 154	UI	UIg	681
AA 185	UI	UIg	14
AA 186	UI	UIg	161
AA 222	UI	UIg	18
AA 223	UI	UIg	27
AA 227	UI	UIg	1
AD 274	UI	UIg	17
66 parcelles			11.12 ha