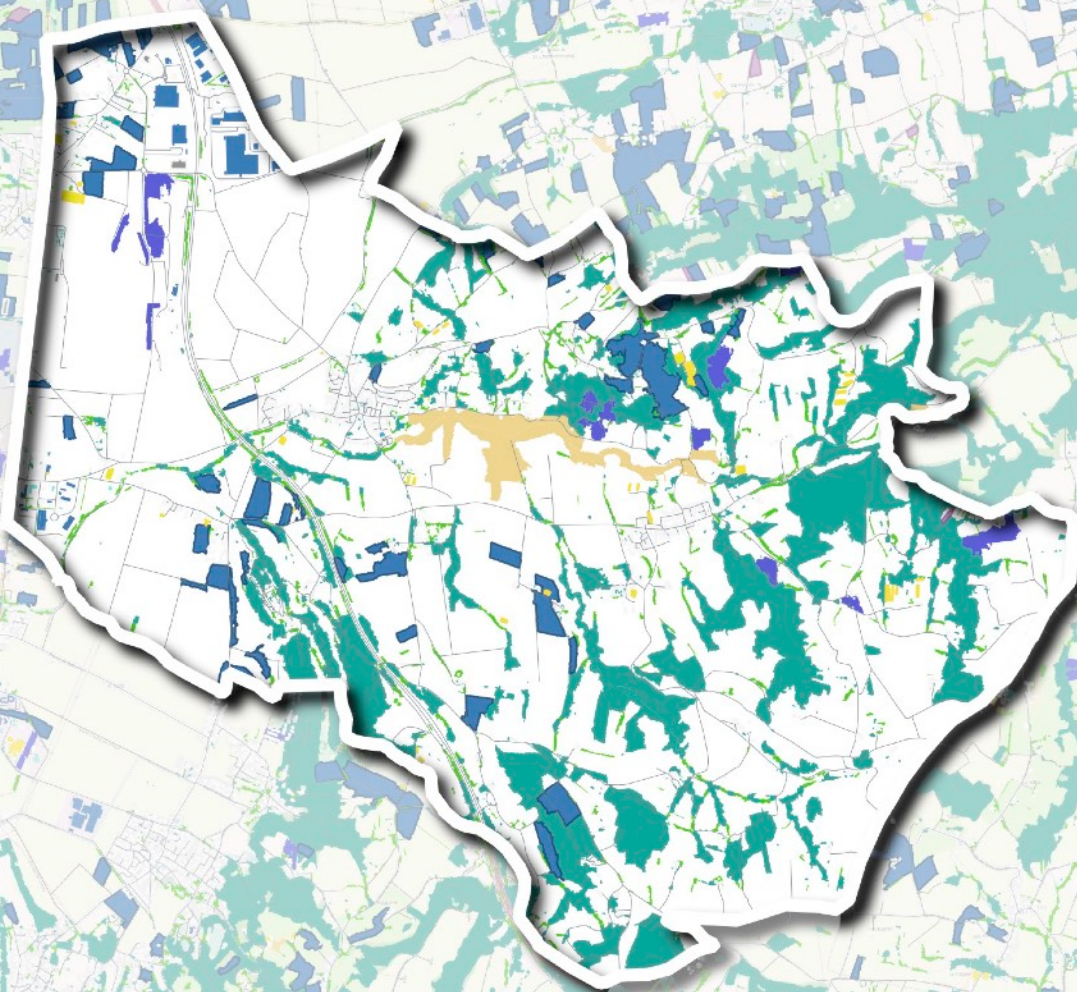




ALBON

Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°1 - 07 novembre 2022

Sommaire

Bref historique sur Albon	3
Rappel du champ d'application de la présente modification de droit commun	4
Mise en compatibilité du PLU avec le SCOT des Rives du Rhône	5
Suppression de l'emplacement réservé n°1	11
Modification des hauteurs des annexes	13
Modification du règlement des zones A et N	14



Bref historique sur Albion

Quelques chiffres

Superficie	25.62 km2
Population 2007	1694 habitants
Population 2012	1737 habitants
Population 2019	1985 habitants
Densité au Km2 en 2019	77 habitants

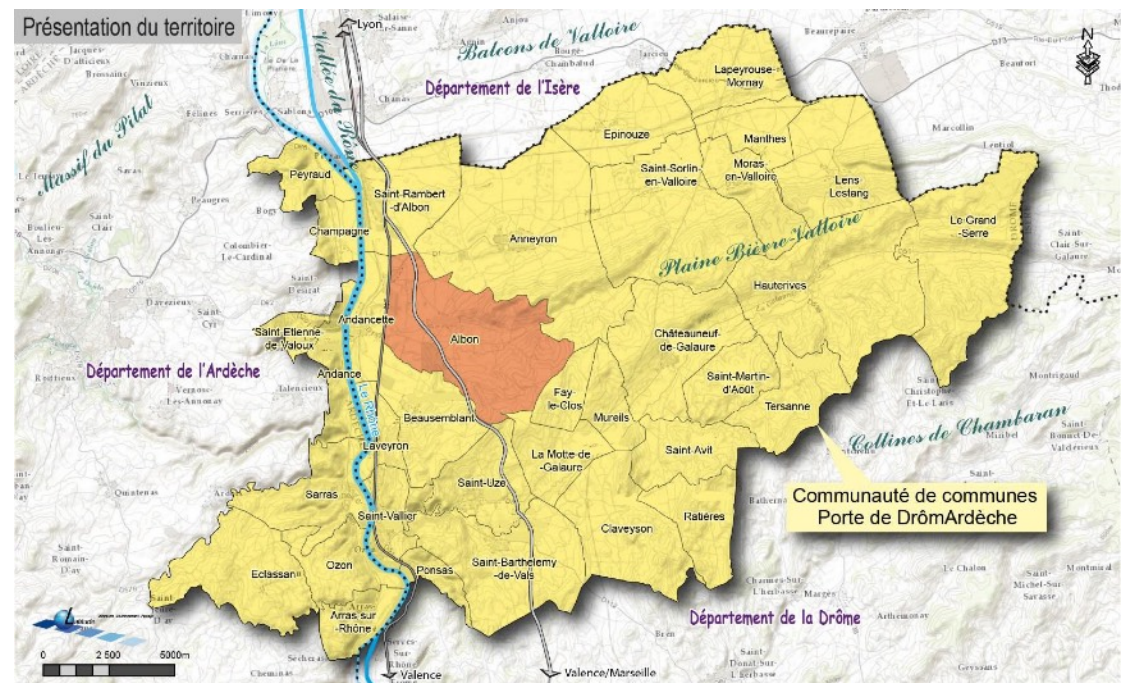
Commune appartenant au territoire

Du SCoT des Rives du Rhône.

De la Communauté de Communes Porte DrômArdèche

Les limites communales

Au Nord	Saint Rambert d'Albon et Anneyron
Au Sud	Beausemblant, La Motte de Galaure, Saint Uze
À l'Est	Fay le Clos
A l'Ouest	Andancette



Carte de localisation issue du rapport de présentation du PLU

Historique du document d'urbanisme :

Le PLU a été approuvé le 27.02.2014.

Il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification simplifiée n°1, le 25.02.2019.
- Modification simplifiée n°2, le 22.11.21

2 procédures sont réalisées conjointement :

- La modification de droit commun n°1
- Une procédure de révision avec examen conjoint n°1

Objets de la modification de droit commun

- Mise en compatibilité du PLU avec le SCOT des Rives du Rhône.
- Suppression de l'emplacement réservé n°1
- Autoriser des annexes en zone agricole et naturelle conformément à la loi Macron.

Rappel du champ d'application de la présente modification de droit commun

2-Modification de droit commun (L153-41)

Le projet de modification permet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Mise en compatibilité du PLU avec le SCOT des Rives du Rhône

Objet :

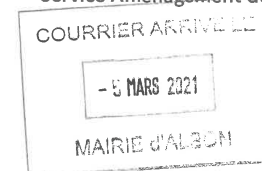
Le préfet dans un courrier datant de mars 2021 demande à la commune de se mettre en compatibilité avec le SCOT des rives du Rhône.

Le courrier indique que :

- Le règlement de la zone Ua doit être modifié afin de réduire la taille des commerces
- Le règlement des zones en Ub, Uc, AUa et Uia doit interdire les commerces



Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques
Pôle aménagement
Affaire suivie par Laurence BOF
04 81 66 81 16
laurence.bof@drome.gouv.fr



Le préfet

Valence, le 1 MARS 2021

à

Monsieur le maire
1 Place Saint-Romain,
26140 Albon

OBJET : mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des Rives du Rhône
REFER : SATR/PA/L 135-2020

Votre commune fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Rives du Rhône, dont la révision a été approuvée le 28 novembre 2019, et dispose d'un plan local de l'urbanisme (PLU) approuvé le 27 février 2014. Ce dernier a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 25 février 2019.

Conformément à l'article L 131-6 du code de l'urbanisme, vous devez mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT. Cette mise en compatibilité doit être achevée dans un délai d'un an si elle relève d'une modification ou de trois ans si elle implique une révision. Passé ce délai, en cas d'incompatibilité avec le SCoT, votre document d'urbanisme pourrait être considéré comme illégal et les décisions prises sur son fondement seraient susceptibles d'être contestées.

Après analyse de votre document d'urbanisme, je constate certaines incompatibilités avec le SCoT, notamment au niveau de la localisation des commerces.

En effet, les commerces « d'importance » de plus de 300 m² font l'objet de localisations préférentielles définies dans le document d'aménagement artisanal et commercial du SCoT, et n'ont pas vocation à être implantés sur la commune. Ainsi, le règlement de la zone UA qui autorise tous types de commerces devra être modifié en conséquence. Par ailleurs, la centralité de la commune constituant le lieu préférentiel d'implantation des commerces de proximité, les commerces dans les zones UB, UC, AUa et Uia ne doivent pas être autorisés.

Enfin, les règlements correspondant au périmètre de AXE 7 devront privilégier, conformément aux recommandations du SCoT l'accueil des activités industrielles ou liées à la logistique multimodale et nécessitant une proximité avec les équipements de la ZIP de Salaise-Sablons. Il devra également permettre sur cette zone un aménagement de haute qualité environnementale (cf. chapitre 1 du DOO du SCoT).

4 place Laennec
26015 VALENCE CEDEX
Tél. : 04 81 66 80 00
Mél : dot@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

Le règlement est modifié

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 -Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 -Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 -Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- d'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua 2
- De commerces, **sauf ceux autorisés à l'article Ua2**

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes ouverts

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admis sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m².
- **Les commerces, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².**

La zone Ua est concernée par le risque d'inondation. Se référer à l'article 6 des dispositions générales

Article Ub -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- d'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ub 2
- Les commerces, ~~sauf ceux autorisés à l'article Ub 2~~

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes ouverts

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admis sous conditions,

- les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m²
- ~~les commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher.~~

Article Uc -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- d'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Uc 2
- Les commerces, ~~sauf ceux autorisés à l'article Uc 2~~

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes ouverts

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1.

Sont admis sous conditions,

- les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m²
- ~~les commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher.~~

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Uia

1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Les constructions à usage :

- Agricole,
- Piscines,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation,
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- de commerces **sauf ceux autorisés à l'article Ui2**
- d'hôtel

3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,

5) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public

6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Dans les zones Ui et Uib

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les commerces d'exposition-vente sont admis avec une surface de plancher maximale de 200 m² sur le tènement et à condition que cet espace soit directement liée à l'activité artisanale ou industrielle ou de bureaux exercés sur place (de type showroom).
- Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone s'il est à usage public.

Dans les zones Uia

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- ~~Les commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher.~~
- Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone s'il est à usage public.

Article AUa -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- d'activité industrielle
- **De commerces**
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes ouverts

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Suppression de l'emplacement réservé n°1

Objet :

Suppression de l'emplacement réservé n°1.

Justification :

La communauté de communes et la commune ont réalisé l'acquisition des terrains.

Le maintien de cet emplacement réservé n'est donc plus nécessaire.



Le document graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés



Liste des emplacements réservés
Modification de droit commun n°1 du Plan local d'Urbanisme



NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	REFERENCES CADASTRALES	SUPERFICIE en ha
R1	Espace public	Commune	D73, D74, D79	0,05
R2	Extension du cimetière	Commune	D1436	0,08
R3	Aménagement du carrefour desservant la zone AL_Ja	Commune	ZD69	11
R4	Cheminement doux	Commune	D131, D132, D126	0,01
R5	Route desservant l'école	Commune	ZY 48, 47, 46, 27	
R6	Ilot de propreté	Commune	ZD 69	0,06
R7	STEp	Commune	YD1	0 15
R8	Stationnement, espace public, aire de jeux	Commune	Y0117	0,35
R9	Aménagement de stationnements et valorisation des bords du Bancel	Commune	D265	0,29
R10	Piège à gravillon	Commune	YH5, YH13	0,02
R11	Cheminement doux	Commune	D284, 285, 286	2
R12	Cheminement doux		D34	0 02
R13	Espaces verts	Commune	YH 12	0,09

JD URBANISME. Siège social Ouest Lyonnais / 69210 L'Arbresle
urbanisme@juliendallemagne.fr / 06 49 62 78 29 / www.juliendallemagne.fr

Liste des emplacements réservés après la modification

Modification des hauteurs des annexes

Objet :

Modification de l'article sur les hauteurs maximales des annexes à l'habitation, en rajoutant « sauf impossibilité technique ».

Justification :

Sur la commune, il existe parfois des dénivelés importants qui ont conduit à refuser des projets de construction d'annexes (par exemple, un côté de l'annexe est à la bonne hauteur et de l'autre côté, la hauteur dépasse celle indiquée dans le PLU à cause de la pente du terrain).

Il est donc proposé de déroger exceptionnellement cette règle de 4m de hauteur.

Le règlement écrit est modifié

Dans les articles Ua10, Ub10, Uc10, UL10, Up10, AUa10, A10 et N10, est rajouté:

*« La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m **sauf impossibilité technique** » (dans ce cas, cette dérogation ne pourra pas excéder 5 m au faîtage)*

Modification du règlement des zones A et N

Objet 1 :

Autoriser les annexes et les piscines en zone agricole et naturelle, conformément à l'article L.151-11 modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018.

Cet article n'existait pas au moment de l'approbation du PLU. Des zones Ah et Nh ont été mises en place pour permettre la construction d'annexes ou de piscines. Toutefois, certaines zones Ah ou Nh ont été dessinées de manière trop restreintes (ce qui ne permet pas de construire). Certaines constructions peuvent aussi ne pas avoir été intégrées dans des zones Ah ou Nh.

Pour remédier à ce problème, les zones A et N pourront dorénavant autoriser les annexes et les piscines.

Objet 2:

L'écriture de la règle ci-dessous est soumise à interprétation.

« sont autorisés :

- *Les annexes aux habitations hors piscine, dans la limite d'une emprise maximale, au total des annexes, de 40 m² au sol.*
- *Les piscines si elles sont situées à moins de 20m de l'habitation"*

La rédaction peut laisser penser que dans le premier paragraphe les piscines sont interdites.

Objet 3 :

En zone agricole, les articles L.151-11 et R.151-23 permettent d'autoriser les CUMA, les activités de vente, de conditionnement etc

L'un des objectifs du PADD p13 est de « *Maintenir le potentiel productif des territoires à forte valeur agricole* ». La commune souhaite donc faire évoluer le règlement de sa zone agricole (article A2) afin de poursuivre sa politique de préservation et de développement de l'agriculture sur son territoire.

Le règlement de la zone A est modifié

Dans la zone A, à l'exception des secteurs Ah et Ap, sont admis sous conditions :

- ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole,~~
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- ~~Les constructions (y compris les logements des exploitants), extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définie à l'article L311.1 du code rural.~~
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions (y compris les logements des exploitants) doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié. L'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à 250 m2 de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures,
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone
 - Les annexes aux habitations dans la limite d'une emprise maximale, au total des annexes, de 40 m2 au sol auquel s'ajoute une piscine.
 - Les annexes et les piscines devront être situées à moins de 20m de l'habitation.

Dans la zone Ah uniquement, sont admis sous conditions :

- Les annexes aux habitations hors piscine, dans la limite d'une emprise maximale, au total des annexes, de 40 m² au sol.
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) sous réserve que les réseaux soient en capacités suffisantes (article L.111.4).
- De piscines si elles sont situées à moins de 20m de l'habitation.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 et de l'article R. 123-12§2 du code de l'urbanisme
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement de la zone N est modifié

Dans les zones N à l'exception des secteurs Nj, Ni, Nv, Nh, Ne sont admis sous conditions :

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

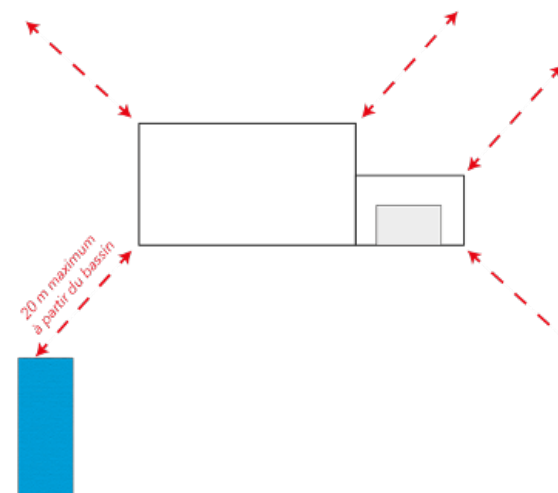
Les aménagements et installations permettant la valorisation des zones humides et des pelouses sèches à condition qu'ils ne conduisent pas à détruire l'équilibre écologique de ces milieux.

Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'aspect bois s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone (les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits).

• Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone

- Les annexes aux habitations dans la limite d'une emprise maximale, au total des annexes, de 40 m² au sol auquel s'ajoute une piscine.
- Les annexes et les piscines devront être situées à moins de 20m de l'habitation.





17 rue Gabriel Péri, 69210 l'Arbresle

06-49-62-78-29 - urbanisme@juliendallemagne.fr

N° SIRET : 852 630 953 Code APE : 7111Z - TVA Intra. : FR58852630953