



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUi de la CoPLER

NOTICE EXPLICATIVE

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CoPLER a été approuvé en Conseil communautaire le 24 mars 2022.

La Communauté de Communes souhaite engager une procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi afin d'envisager des corrections nécessaires de diverses pièces au vu des erreurs manifestes constatées ainsi qu'une mise à jour de la liste des bâtiments pouvant changer de destination.

Ainsi la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi a-t-elle été prescrite par l'arrêté 2023-013-A du 30/03/2023 et les modalités de la mise à disposition du public ont été définies par la délibération du conseil communautaire 2023-035-CC du 06/04/2023.

Le projet de modification simplifiée sera notifié pour avis au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au Président du conseil Régional, aux représentants des Chambres Consulaires (Chambre d'agriculture, Chambre du Commerce et de l'Industrie et Chambre des Métiers et de l'Artisanat) et aux Présidents du SCOT Roannais, du SCOT Sud Loire et du SCOT Beaujolais, au gestionnaire des réseaux ferrés ainsi qu'aux Maires des communes membres de la CoPLER.

TABLE DES MATIERES

1. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	2
2. MODALITES DE LA PROCEDURE.....	3
3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
4. EXPOSE DES MOTIFS ET MODIFICATIONS APPORTEES	4
5. MODIFICATION DE LA LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	17

1. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal de la CoPLER est menée conformément aux dispositions des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques 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, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2. MODALITES DE LA PROCEDURE

La décision d'engager une modification simplifiée du PLUi relève de l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale, conformément à l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier expose le projet et les motifs de la modification. Les pièces du PLUi modifiées sont présentées dans cette note en mettant clairement en évidence les changements apportés par rapport à la situation antérieure.

Le projet de modification du PLUi devra être notifié avant la mise à disposition du public aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques, le cas échéant, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de mise à disposition du public sont choisies par le conseil communautaire et validées par une délibération.

Ces modalités sont portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public. La population sera informée par des moyens appropriés : affichage dans les Mairies, au siège de la Communauté de communes et sur les sites internet existants de la Communauté de communes et des mairies.

Le dossier sera éventuellement modifié pour prendre en compte les avis émis et les observations du public.

Le projet devra être approuvé par délibération du Conseil communautaire. La modification du PLUi devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au contrôle de l'égalité de la Préfecture.

3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément à l'article R 151-5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi de la CoPLER est complété par :

- Une notice explicative jointe au rapport de présentation
- L'avant / après des pièces modifiées

4. EXPOSE DES MOTIFS ET MODIFICATIONS APPORTEES

4.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

4.1.1. Modifications de l'article A2 du règlement (pages 97-98) (erreur matérielle) :

A la page 96 du règlement, l'ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES stipule que : « Toutes les occupations, constructions et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A2. »

A la page 98 du règlement, l'ARTICLE A2.1.16 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS précise qu'en zone Am est admise « 2.1.16. La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées »

Par contre, à la page 97 du règlement dans la zone A, il n'est nulle part fait mention de la possibilité de réaliser des installations, aménagements et équipements publics.

Considérant, que l'intention première des élus était bien d'autoriser les installations, aménagements ou équipements publics dans toutes les zones agricoles puisqu'il n'y a pas de raisons d'autoriser les installations, aménagements ou équipements publics en zone agricole pour les communes soumises à la loi montagne et pas sur les autres communes.

Considérant qu'il s'agit d'une erreur manifeste de rédaction.

Considérant que des projets d'aménagements publics sont nécessaires en zones Agricoles, notamment pour les projets suivants :

- la création d'une voirie en bordure du cimetière de Saint Symphorien-de-Lay afin de le rendre accessible aux personnes à mobilité réduite,
- les éventuelles extensions des cimetières de Chirassimont, Cordelle, Croizet-sur-Gand, Machézal, Neulise, Pradines et Vendranges.

- la création d'une voirie pour accéder à l'EHPAD de Lay pour améliorer l'accès des services de secours
- la nécessité de défendre les forêts contre les incendies
- etc.

Il est nécessaire de modifier la rédaction et la numérotation du règlement de la manière suivante :

REGLEMENT AVANT MODIFICATION :	REGLEMENT APRES MODIFICATION :
<p>ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Sont admis sous conditions en zone A :</p> <p>Pas d'article sur la réalisation d'installations, aménagements ou équipements publics.</p> <p>Sont admis sous conditions en zone Ap :</p> <p>2.1.11. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ; - L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ; - La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m² ; - L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti ou par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation principale ; - La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi; - La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 200 m² ; - Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi. 	<p>ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Sont admis sous conditions en zone A :</p> <p>Création du 2.1.11 :</p> <p>Les ouvrages techniques, constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements publics suivants : extension mesurée des bâtiments existants, voiries, cimetières, espaces publics, stationnements, défense incendie.</p> <p>Sont admis sous conditions en zone Ap :</p> <p>2.1.12. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ; - L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ; - La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m² ; - L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti ou par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation principale ; - La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi; - La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 200 m² ; - Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

2.1.12. Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions doivent être liées à une habitation existante ;
- Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ;
- Elles comprennent un seul niveau maximum ;
- L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m² (hors piscine).

Sont admis sous conditions en zone

Am :

2.1.13. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m² ;
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti ou par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation principale ;
- La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 250 m² ;
- Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à la surface de l'existant à la date d'approbation du PLUI.

2.1.14. Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à

2.1.13. Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions doivent être liées à une habitation existante ;
- Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ;
- Elles comprennent un seul niveau maximum ;
- L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m² (hors piscine).

Sont admis sous conditions en zone Am :

2.1.14. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m² ;
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti ou par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation principale ;
- La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 250 m² ;
- Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à la surface de l'existant à la date d'approbation du PLUI.

<p>un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être liées à une habitation existante ; - Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ; - Elles comprennent un seul niveau maximum ; - L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m² (hors piscine). <p>2.1.15. Le changement de destination des bâtiments identifiés dans la liste figurant en annexe du règlement, dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole.</p> <p>2.1.16. La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées</p> <p>2.1.17. Les constructions, installations et aménagements directement liés et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole* par une exploitation agricole* (bâtiments techniques destinés au stockage de la production ou du matériel agricole, à l'élevage du cheptel animalier, à la production d'énergie de type méthanisation, structures démontables de type tunnels, serres...).</p> <p>2.1.18. Les aménagements des constructions et installations existantes pour une activité de tourisme à la ferme (gîtes, auberges, chambres d'hôtes.), aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces activités s'inscrivent dans la continuité de l'acte de production et ont comme support l'exploitation : elles demeurent complémentaires et accessoires par rapport à l'activité agricole ; - Les aménagements se font dans le volume des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont 	<p>2.1.15. Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être liées à une habitation existante ; - Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ; - Elles comprennent un seul niveau maximum ; - L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m² (hors piscine). <p>2.1.16. Le changement de destination des bâtiments identifiés dans la liste figurant en annexe du règlement, dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole.</p> <p>2.1.17. La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées</p> <p>2.1.18. Les constructions, installations et aménagements directement liés et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole* par une exploitation agricole* (bâtiments techniques destinés au stockage de la production ou du matériel agricole, à l'élevage du cheptel animalier, à la production d'énergie de type méthanisation, structures démontables de type tunnels, serres...).</p> <p>2.1.19. Les aménagements des constructions et installations existantes pour une activité de tourisme à la ferme (gîtes, auberges, chambres d'hôtes.), aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces activités s'inscrivent dans la continuité de l'acte de production et ont comme support l'exploitation : elles demeurent complémentaires et accessoires par rapport à l'activité agricole ; - Les aménagements se font dans le volume des bâtiments existants (dont le
---	---

<p>assurés) et disposant d'un caractère architectural ou patrimonial de qualité ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seules les extensions nécessaires à la mise en conformité aux normes de sécurité et d'accessibilité sont autorisées. <p>2.1.19. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'habitation est destinée au logement des exploitants dont la présence permanente sur place est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et à l'exercice de l'activité agricole ; Pour la notion de nécessité à l'exploitation, se référer à la charte du foncier agricole de la Loire et la doctrine de la CDPENAF de la Loire. - Les habitations nécessaires à l'exploitation agricoles seront privilégiées par réhabilitation du bâtiment existant - Pour les constructions nouvelles, la surface de plancher totale de l'habitation ne devra pas excéder 130m² (hors annexes et hors piscine) ; - pour les activités d'élevage, le logement doit être implanté à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation ; - pour les autres productions, le logement doit être intégré aux installations de conditionnement et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation. La surface de l'habitation ne peut être supérieure à celle des installations techniques. - L'emprise au sol des annexes devra être inférieure à un total de 50 m² (hors piscine); - Le projet ne doit pas nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics. 	<p>clos et le couvert sont assurés) et disposant d'un caractère architectural ou patrimonial de qualité ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seules les extensions nécessaires à la mise en conformité aux normes de sécurité et d'accessibilité sont autorisées. <p>2.1.20. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'habitation est destinée au logement des exploitants dont la présence permanente sur place est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et à l'exercice de l'activité agricole ; Pour la notion de nécessité à l'exploitation, se référer à la charte du foncier agricole de la Loire et la doctrine de la CDPENAF de la Loire. - Les habitations nécessaires à l'exploitation agricoles seront privilégiées par réhabilitation du bâtiment existant - Pour les constructions nouvelles, la surface de plancher totale de l'habitation ne devra pas excéder 130m² (hors annexes et hors piscine) ; - pour les activités d'élevage, le logement doit être implanté à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation ; - pour les autres productions, le logement doit être intégré aux installations de conditionnement et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation. La surface de l'habitation ne peut être supérieure à celle des installations techniques. - L'emprise au sol des annexes devra être inférieure à un total de 50 m² (hors piscine); - Le projet ne doit pas nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics.
---	---

4.1.2. Modifications de l'article N2 du règlement (pages 108-109) (erreur matérielle) :

A la page 107 du règlement, l'ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES stipule que : « Toutes les occupations, constructions et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2. »

A la page 110 du règlement, l'ARTICLE N2.1.16 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS précise qu'en zone Nm est admise « 2.1.13. La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées »

Par contre, à la page 108 du règlement dans la zone N, il n'est nulle part fait mention de la possibilité de réaliser des installations, aménagements et équipements publics.

Considérant, que l'intention première des élus était bien d'autoriser les installations, aménagements ou équipements publics dans toutes les zones Naturelles puisqu'il n'y a pas de raisons d'autoriser les installations, aménagements ou équipements publics en zone Naturelle pour les communes soumises à la loi montagne et pas sur les autres communes.

Considérant qu'il s'agit d'une erreur manifeste de rédaction.

Considérant que des projets d'aménagements publics sont nécessaires en zones Naturelles comme par exemple l'aménagement d'une aire publique (vergers, mobiliers, cheminement etc ...) entre la tête Noire et la salle polyvalente à Saint Symphorien-de-Lay afin de le rendre accessible aux habitants, ou bien les éventuelles extensions des cimetières de Lay, Neulise, St Just-la-Pendue et St Symphorien de Lay, l'extension mesurée de la déchèterie de Saint-Symphorien-de-Lay, la nécessité de défendre les forêts contre les incendies etc.

Il est nécessaire de modifier la rédaction et la numérotation du règlement de la manière suivante :

REGLEMENT AVANT MODIFICATION :	REGLEMENT APRES MODIFICATION :
ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS Sont admis sous conditions en zone N : Pas d'article sur la réalisation d'installations, aménagements ou équipements publics.	ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS Sont admis sous conditions en zone N : Création du 2.1.7 : Les ouvrages techniques, constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements publics suivants : extension mesurée des bâtiments existants, voiries, cimetières, espaces publics, stationnements, défense incendie.

Sont admis sous conditions en zone NCo, sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité écologique du site :

2.1.7. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité forestière ou agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m² ;
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti ou par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation principale ;
- La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 200 m² ;
- Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUI.

2.1.8 Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions doivent être liées à une habitation existante ;
- Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ;
- Elles comprennent un seul niveau maximum ;
- L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 30 m² (hors piscine).

2.1.9. Les constructions, aménagements et travaux de maintenance pour les équipements et services publics de distribution d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement et du

Sont admis sous conditions en zone NCo, sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité écologique du site :

2.1.8. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité forestière ou agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m² ;
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti ou par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation principale ;
- La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 200 m² ;
- Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUI.

2.1.9 Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions doivent être liées à une habitation existante ;
- Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ;
- Elles comprennent un seul niveau maximum ;
- L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 30 m² (hors piscine).

2.1.10. Les constructions, aménagements et travaux de maintenance pour les équipements et services publics de distribution d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement et du

numérique (réseaux secs et humides) à condition :

- Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière, agricole ou pastorale du terrain sur lesquels ils sont implantés. Les installations photovoltaïques au sol sont interdites, sauf sur des sols pollués ou stériles
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels et au paysage.

Sont admis sous conditions en zone Nm :

2.1.10. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m² ;
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti ou par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation principale ;
- La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 250 m² ;
- Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à la surface de l'existant à la date d'approbation du PLUI.

2.1.11. Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

numérique (réseaux secs et humides) à condition :

- Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière, agricole ou pastorale du terrain sur lesquels ils sont implantés.
- Les installations photovoltaïques au sol sont interdites, sauf sur des sols pollués ou stériles

Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels et au paysage.

Sont admis sous conditions en zone Nm :

2.1.11. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m² ;
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti ou par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation principale ;
- La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 250 m² ;
- Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à la surface de l'existant à la date d'approbation du PLUI.

2.1.12. Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être liées à une habitation existante ; - Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ; - Elles comprennent un seul niveau maximum ; - L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m² (hors piscine). <p>2.1.12. Le changement de destination des bâtiments identifiés dans la liste figurant en annexe du règlement, dans la mesure où il ne compromet pas l'activité forestière ou agricole et dans la limite du volume existant.</p> <p>2.1.13. La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées</p> <p>2.1.14. Les constructions nécessaires aux activités pastorales et forestières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être liées à une habitation existante ; - Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ; - Elles comprennent un seul niveau maximum ; - L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m² (hors piscine). <p>2.1.13. Le changement de destination des bâtiments identifiés dans la liste figurant en annexe du règlement, dans la mesure où il ne compromet pas l'activité forestière ou agricole et dans la limite du volume existant.</p> <p>2.1.14. La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées</p> <p>2.1.15. Les constructions nécessaires aux activités pastorales et forestières</p>
--	--

4.1.3. **Modification du Chapitre 16 (page 116) (erreur matérielle) :**

Le chapitre 16 concerne les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueils limités et présente leurs caractéristiques.

Dans ce descriptif, il y a une erreur matérielle car le texte renvoie à la disposition générale DG 3-8 qui n'existe pas : « Quatre STECAL se situent dans le périmètre de protection des rives des plans d'eau de montagne (DG 3-8) ».

En réalité, la disposition générale concernée est la DG 5-1-6.

Il est donc proposé de modifier la référence du texte comme suit :

REGLEMENT AVANT MODIFICATION :	REGLEMENT APRES MODIFICATION :
CHAPITRE 16 – Dispositions applicables aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueils limités	CHAPITRE 16 – Dispositions applicables aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueils limités
Caractère des STECAL	Caractère des STECAL

<p>Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondent à des activités économiques artisanales, de tourisme et de loisirs isolées, situées soit en zone agricole (A) soit en zone naturelle (N) du territoire.</p> <p>Ces secteurs sont identifiés et numérotés au document graphique et leur liste exhaustive figure en annexe du règlement. Quatre STECAL se situent dans le périmètre de protection des rives des plans d'eau de montagne (DG 3-8)</p>	<p>Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondent à des activités économiques artisanales, de tourisme et de loisirs isolées, situées soit en zone agricole (A) soit en zone naturelle (N) du territoire.</p> <p>Ces secteurs sont identifiés et numérotés au document graphique et leur liste exhaustive figure en annexe du règlement. Quatre STECAL se situent dans le périmètre de protection des rives des plans d'eau de montagne (DG 5.1.6)</p>
---	---

4.1.4. Modification de l'article S9 du règlement (pages 120) (erreur matérielle):

Dans les dispositions applicables aux Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités, l'article S9 précise qu'il n'est pas réglementé et dans le même temps il réglemente l'emprise au sol à 30% de la superficie du STECAL. L'article contient donc 2 règles antagonistes. Il y a donc une erreur matérielle.

Sachant que des activités sont existantes en zones A et N, il faut, conformément aux orientations du PADD du PLUi, permettre la poursuite de leur activité tout en limitant la consommation de foncier agricole et naturel. C'est pourquoi la CoPLER a pris le parti d'avoir une quantité limitée de STECAL (32 STECAL pour l'ensemble des 16 communes dans le document approuvé), de limiter les dimensions du périmètre de chaque STECAL aux besoins nécessaires de l'entreprise et de limiter l'augmentation de l'emprise au sol totale des STECAL à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUI (article S2 du règlement).

Compte-tenu de tous ces outils permettant de limiter les extensions et la consommation d'espaces agricoles et naturels, le coefficient d'emprise au sol n'a pas à être réglementé dans l'article S9 puisqu'il l'est déjà dans l'article S2. La règle de l'article S9 qui impose de ne pas dépasser plus de 30% de l'ensemble de la superficie du STECAL doit être supprimée. Sinon cela aurait impliqué de surdimensionner les périmètres des STECAL ce qui n'a pas de sens au regard des objectifs de limitation de consommation du foncier.

Il est donc proposé de modifier la référence du texte comme suit :

REGLEMENT AVANT MODIFICATION :	REGLEMENT APRES MODIFICATION :
<p>ARTICLE S9 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)</p> <p>Non réglementé</p>	<p>ARTICLE S9 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)</p> <p>Non réglementé</p>

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser plus de 30% de l'ensemble de la superficie du STECAL.	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser plus de 30% de l'ensemble de la superficie du STECAL.
---	--

4.1.5. Modification de l'article A.2.1.9 (évolution) :

Considérant que le PADD dans son orientation n°2 vise à diversifier l'offre de logements et modérer la consommation du foncier.

Considérant l'orientation n°3 qui tend notamment vers la réhabilitation et le renouvellement du bâti dévalorisé ou délaissé.

Considérant l'article A 2.1.9 qui limite la création de surface de plancher après travaux à 250 m²

Considérant que l'extension d'un bâtiment existant peut être due au changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation sans consommation de foncier agricole ou naturel. Car ce changement de destination donne lieu à la création de surface de plancher.

Considérant qu'il est possible de réhabiliter et réaménager l'intégralité du volume d'un bâtiment pouvant changer de destination sans consommation de foncier agricole ou naturel.

Considérant que plusieurs projets de réaménagement de bâtiments dans leur volume n'ont pu aboutir car ils dépassaient les 250 m² de surface de plancher.

Considérant l'article A 2.1.9. qui précise que la possibilité de faire une extension du bâtiment n'est applicable qu'une seule fois à la surface de l'existant à la date d'approbation du PLUi.

Considérant qu'il est très difficile pour de nombreux ménages, compte-tenu de leur capacité financière, de réaliser une extension de 30% de la surface existante en une seule fois.

Il est proposé de modifier la rédaction de l'article A.2.1.9 comme suit :

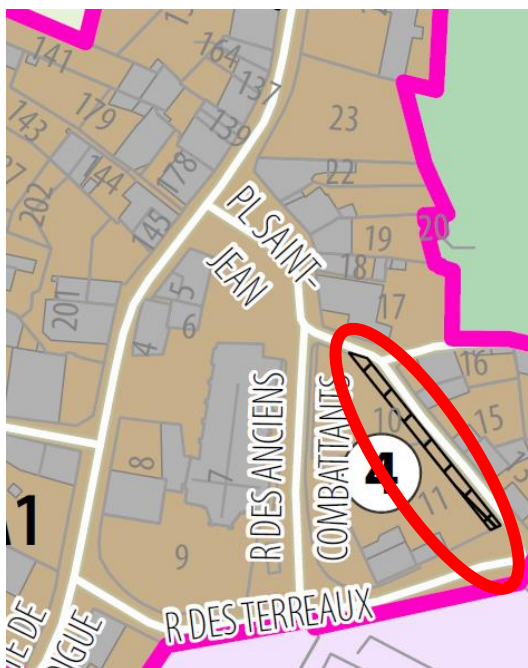
REGLEMENT AVANT MODIFICATION :	REGLEMENT APRES MODIFICATION :
<p>2.1.9. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ; - L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ; - La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m² ; - L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti ou par aménagement d'un bâtiment 	<p>2.1.9. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ; - L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ; - La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m² ; - L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti ou par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation principale ;

<p>existant contigu à l'habitation principale ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ; - La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 250 m² ; - Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à la surface de l'existant à la date d'approbation du PLUi. 	<ul style="list-style-type: none"> - La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ; - La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 250 m² ; <p>- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ; • La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 250 m². <p>- L'extension peut se faire par l'aménagement d'un bâtiment existant et/ou dans le cadre d'un changement de destination dans son enveloppe : la surface de plancher totale après travaux est limitée au volume du bâtiment existant sans être augmenté.</p> <p>- Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à la surface de l'existant à la date d'approbation du PLUi.</p>
--	---

4.1.6. Modification de la liste des emplacements écrits et du Règlement graphique – suppression de l’emplacement réservé n°4 à Neulise (évolution suite à la décision de la Mairie) :

Par délibération n°55/22 du 21/09/2022 la commune de Neulise a décidé de renoncer à l’acquisition de l’emplacement réservé n°4 grevant les parcelles cadastrées AC10 et AC11, situées rue du Chapitre.

De ce fait, il est nécessaire de supprimer l’emplacement réservé n°4 de la liste des emplacements réservés ainsi que du règlement graphique de la commune de Neulise.

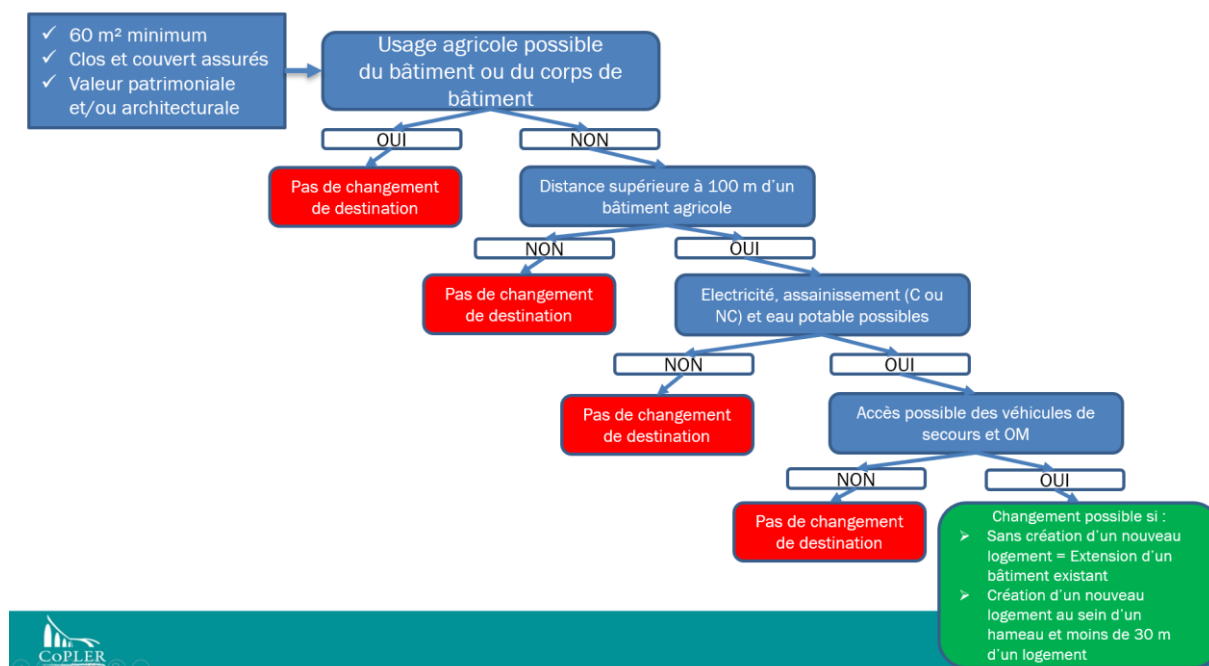


Neulise	1	Extension école	1624.01	Commune
	2	Cheminement piéton	38703.32	Commune
	3	Cheminement piéton	5472.23	Commune
	4	Elargissement voirie	182.43	Commune
	5	Cheminement piéton	228.42	Commune

5. Modification de la liste des bâtiments pouvant changer de destination :

Suite à des évolutions dans la situation des biens immobiliers (décès/succession, vente, évolution de la famille etc ...) des demandes de changement de destination ont été faites à la CoPLER. En se fondant sur la doctrine de la CDPENAF de la Loire, la commission qui s'est réunie le 11 octobre 2022 et a donné son accord pour 14 bâtiments.

La méthode d'analyse et l'arbre de décision ont été les mêmes que lors de l'élaboration du PLUi :



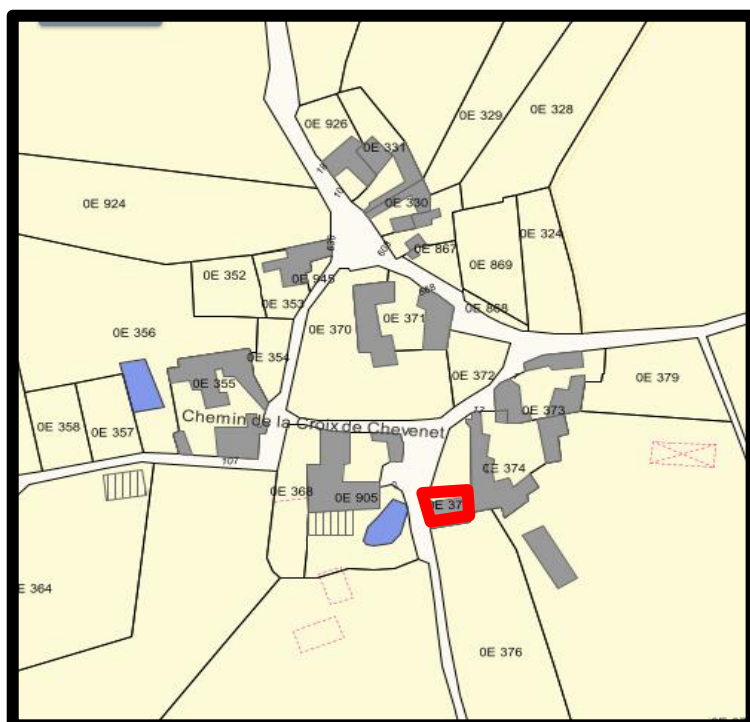
FICHES DES NOUVEAUX BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

CORDELLE

1- PARCELLE E375

Avis : Favorable car dans un hameau déjà constitué

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Ancien cuvage
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



2- PARCELLE A 144

Avis : Favorable car dans un hameau déjà constitué

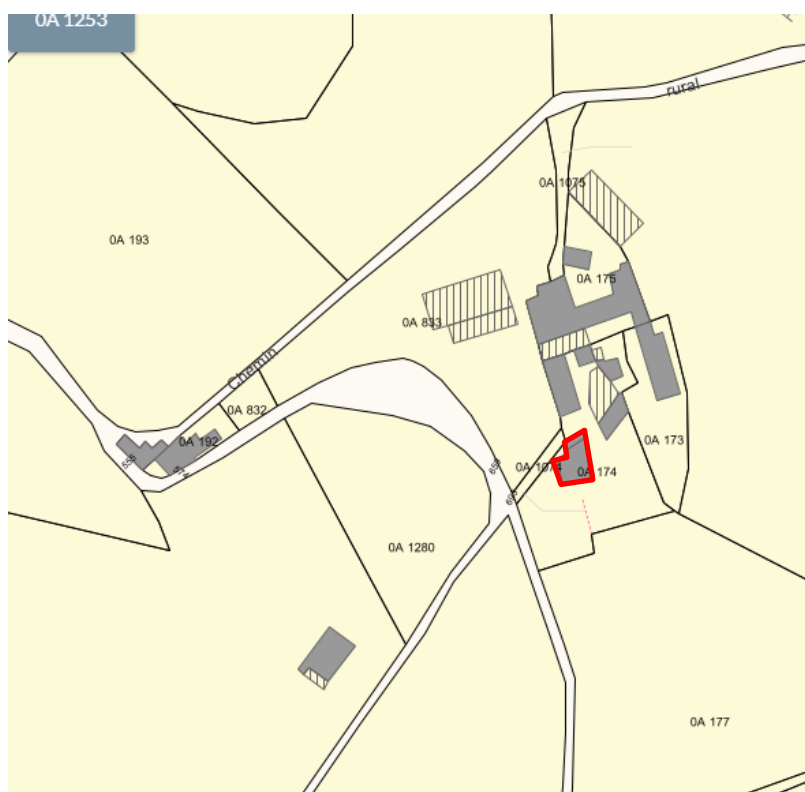
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



3- PARCELLE A 174

Avis : Favorable car dans un hameau déjà constitué

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Non
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



FOURNEAUX

4- PARCELLE C 463

Avis : Favorable car dans un hameau déjà constitué

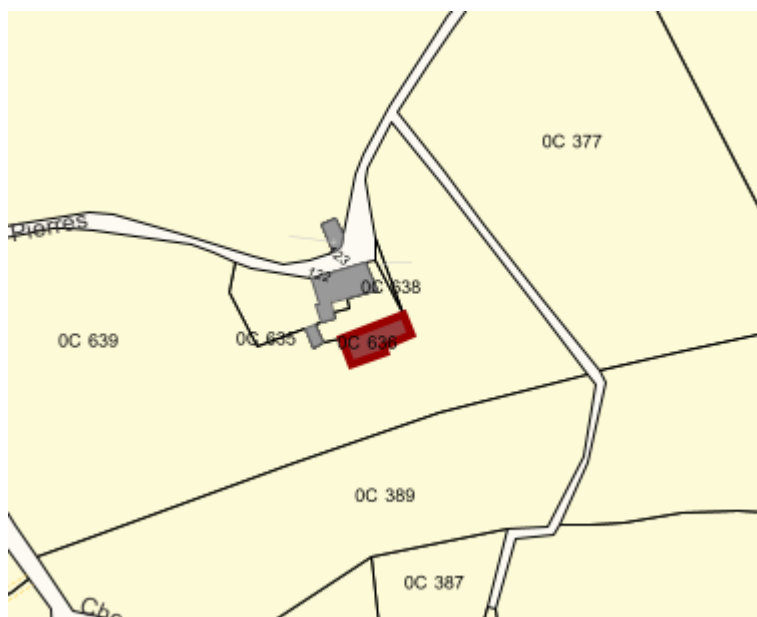
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Etable et Grange
Matériau principal	Pierres + crépi chaux
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



5- PARCELLE C 636

Avis : Favorable car patrimoine architectural et n'impacte pas l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 mètres

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



6- PARCELLE AB 421

Avis : Favorable car dans la proximité immédiate du bourg

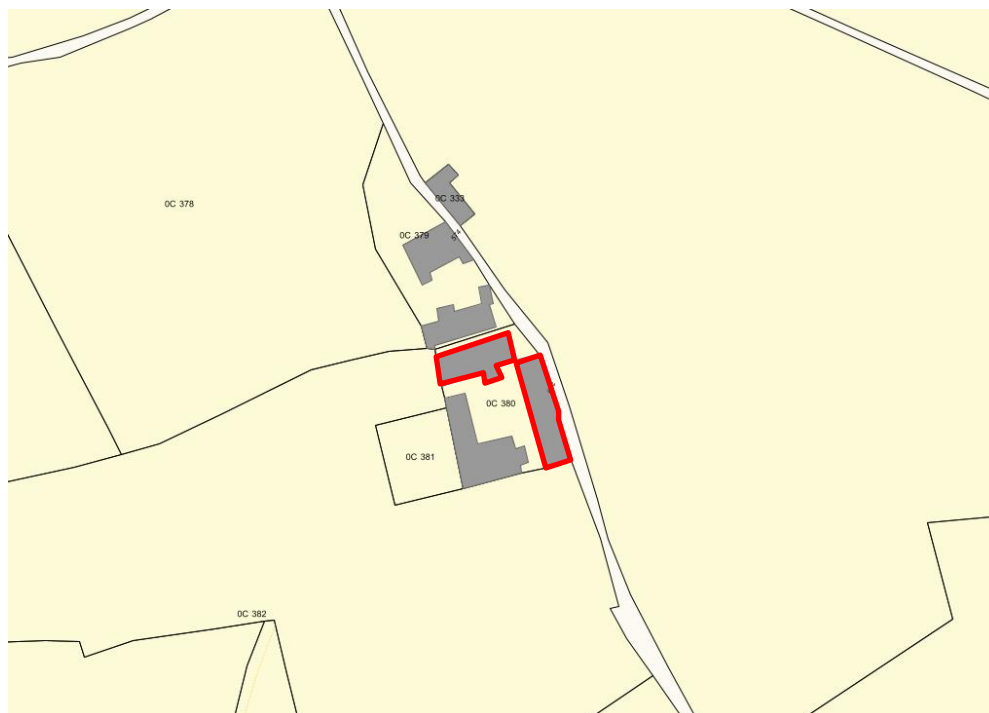
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



7- **PARCELLE C 380 :**

Avis : Favorable car en petit hameau constitué, patrimoine architectural et n'impacte pas l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 mètres

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierre + Pisé
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



PRADINES

8- PARCELLE A 320 :

Avis : Favorable car dans un hameau déjà constitué et en proximité du bourg

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Etable et Grange
Matériau principal	Pisé
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



9- PARCELLE A 48

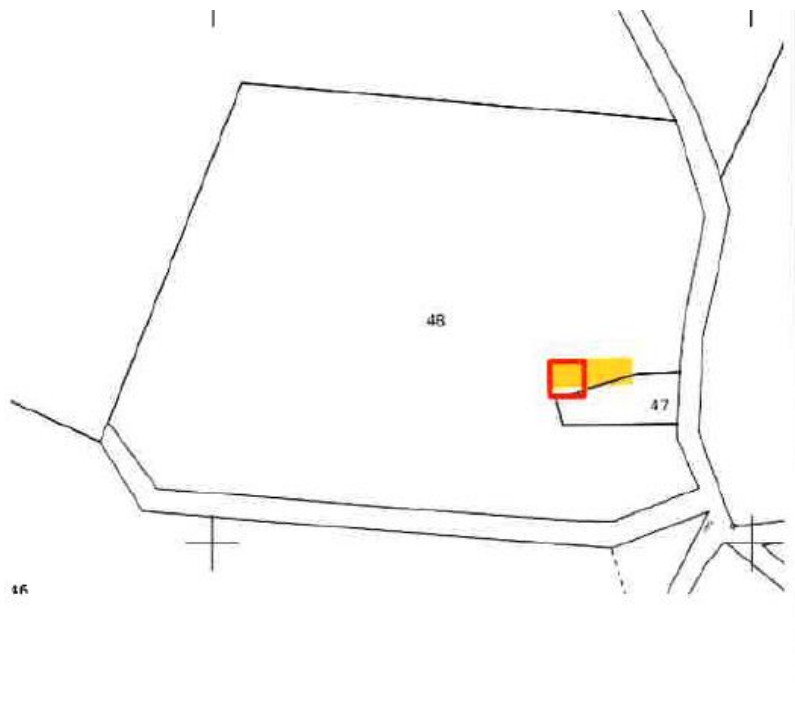
Avis : Favorable car permet l'agrandissement du logement existant en restant dans le volume du bâtiment existant

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



Partie encadrée en rouge concernée par le changement de destination

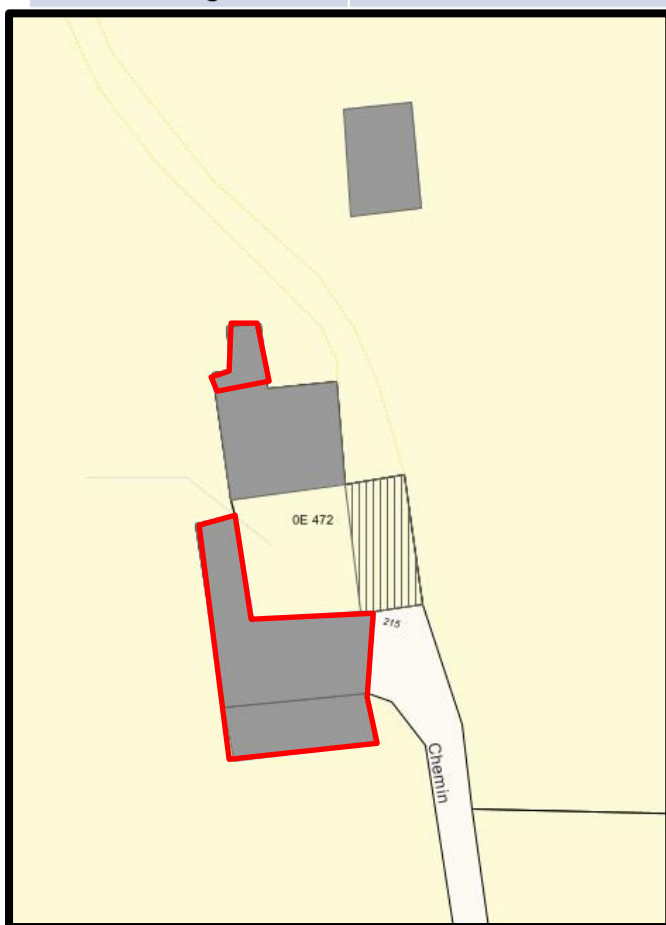
Non par pour créer un nouveau logement, mais pour agrandir le logement actuel.



10- PARCELLES E472 – E 1264

Avis : Favorable car bâti patrimonial, en extension de l'habitation actuelle pour l'un des bâtiments et n'impacte pas l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 mètres

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange + corps de ferme + garage extérieur
Matériau principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



11- PARCELLE E320 :

Avis : favorable car en extension du bâtiment d'habitation existant et n'impacte pas l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 mètres

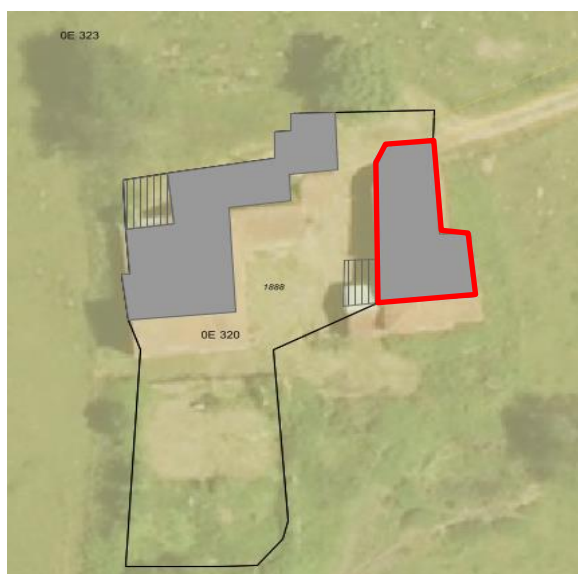
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Granges
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



10bis - PARCELLE E320 :

Avis : Projet de gîte - favorable car la commune de Saint Symphorien-de-Lay est identifiée pour accueillir des hébergements touristiques du type gîte (orientation 12 du PADD) et n'impacte pas l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 mètres

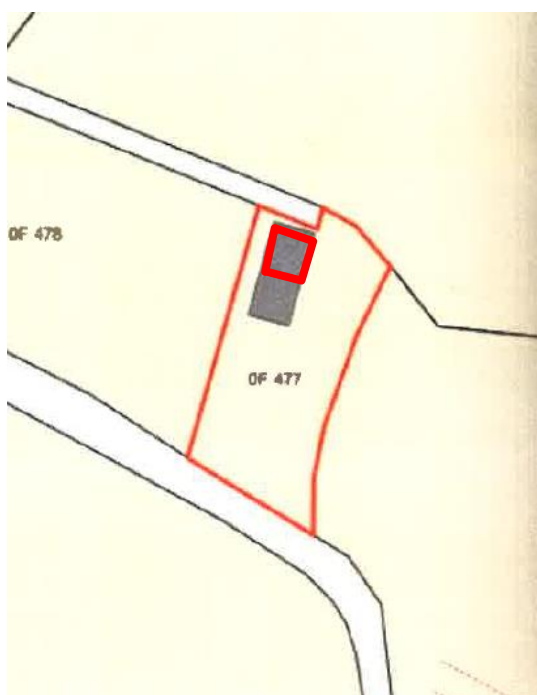
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Granges
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



12- PARCELLE F477 :

Avis : Projet de gîte - favorable car la commune de Saint Symphorien-de-Lay est identifiée pour accueillir des hébergements touristiques du type gîte (orientation 12 du PADD), que le gîte se cantonnera à la partie du bâtiment actuellement existante et n'impacte pas l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 mètres

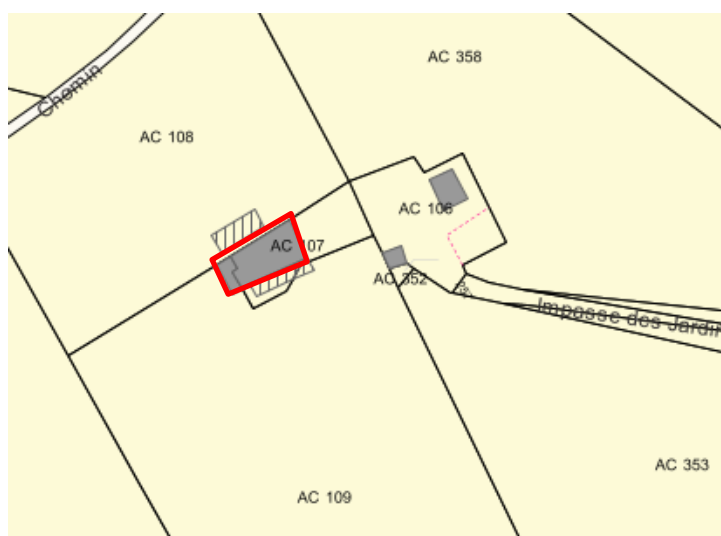
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Granges
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



13- PARCELLE AC 107 :

Avis : Favorable car patrimoine architectural et n'impacte pas l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 mètres

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Granges
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



CONCLUSIONS

Conformément aux dispositions des articles L153-36 et suivants et notamment de l'Article L153-45 du Code de l'Urbanisme, cette modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée car le projet répond aux autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ainsi qu'à la rectification d'erreurs matérielles (rédactionnelles et/ou cartographiques) en contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme intercommunal.