



**MODIFICATION DROIT COMMUN N°1
DU PLUi de la CoPLER**

26 octobre 2023

NOTICE EXPLICATIVE

PREAMBULE

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 de droit commun n°1 du PLUi afin de répondre aux nouveaux besoins et éléments qui sont apparus depuis son approbation.

Le projet de modification sera notifié pour avis au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au Président de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône, 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 des SCOT Roannais et Beaujolais, ainsi qu'aux Maires des communes membres de la CoPLER.

Un avis conforme est également demandé à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale conformément aux articles R.104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

TABLE DES MATIERES

1. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	3
2. MODALITES DE LA PROCEDURE.....	4
3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	4
4. EXPOSE DES MOTIFS ET MODIFICATIONS APPORTEES	5

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 L153-41 à L153-44 du Code de l'urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

2. MODALITES DE LA PROCEDURE

La décision d'engager une modification 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 doit être soumis à enquête publique, réalisée conformément aux dispositions du code de l'Environnement. A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil communautaire.

Le projet de modification du PLUi devra être notifié avant l'enquête publique 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, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques, le cas échéant, sont mis à disposition du public pendant l'enquête publique, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

La population sera informée par des moyens appropriés : annonces légales, 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, il est également versé sur le Géoportail de l'urbanisme.

3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATIONS

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 + les modifications apportées au PLUi
- Les annexes :
 - o Étude de discontinuité en loi montagne pour la création d'un STECAL à St Victor sur Rhins à destination d'hébergement touristique
 - o Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
 - o Attestations d'achèvement des travaux des stations d'épuration des Eaux Usées (STEU) de Cordelle et Pradines

4. EXPOSE DES MOTIFS ET MODIFICATIONS APORTEES

4.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE :

A. Création de 2 STECAL :

Dès le début de l'élaboration du PLUi, il a été convenu que seules les activités économiques existantes en zones Agricole et Naturelles dont le projet est connu, détaillé et justifié feraient l'objet d'un STECAL et d'une description.

La délimitation des STECAL est faite sur la stricte emprise nécessaire au projet. Le tout s'accompagne d'un règlement spécifique à chaque projet.

Aujourd'hui, 2 nouveaux projets détaillés et justifiés ont émergé et nécessitent la création d'un STECAL spécifique afin qu'ils puissent être réalisés.

Un STECAL se situe sur la commune de Saint-Symphorien-de-Lay et le second sur la commune de Saint-Victor-sur-Rhins.

a) STECAL À SAINT SYMPHORIEN DE LAY – parcelle E 1502

Projet : Création d'un espace de stockage pour du mobilier (chaises et tables) de 40 m² pour améliorer le fonctionnement du gîte existant.

Justifications du besoin : En fonction des besoins des occupants du gîte (nombre, évènement, danse, anniversaire, mariage etc ...) un mobilier spécifique est installé.

L'ensemble du mobilier est actuellement stocké dans le fond de l'un des bâtiments existants ce qui réduit son volume utilisable et oblige le propriétaire à faire une manutention importante et complexe.

Actuellement âgé de plus de 70 ans, ces manipulations régulières sont de plus en plus difficiles pour le propriétaire.

Aussi, la création d'un espace de stockage directement connecté à la pièce de réception principale permettra d'améliorer les conditions de travail ainsi que l'aménagement des locaux.

Le corps de ferme est composé de 3 bâtiments qui ont une emprise au sol d'environ 400 m². L'extension de 40m² est faible et mesurée puisqu'elle ne représente que 10%.

Fondement de la création du STECAL : le règlement actuel interdit les extensions des bâtiments d'activité économique existants en zone Agricole. La création d'un STECAL (périmètre + règlement spécifique) permettra de répondre à ce besoin.

Afin de préserver et maintenir inconstructible l'espace agricole et naturel avoisinant et notamment la zone Naturelle de corridor écologique, un espace tampon est maintenu avec le périmètre du STECAL.



Besoin = stockage de rangement du matériel (tables, chaises ...) en lien avec l'activité du gîte

Projet = création d'une extension de 40 m²

Proposition = création d'un STECAL à vocation Hébergement hôtelier et touristique



Gîte vu de face



Projet d'implantation de l'espace de stockage à l'arrière de la salle de réception

Traduction dans le PLUi :

Le périmètre du STECAL sera délimité au plan graphique en étant au plus près du bâti existant et des espaces de stationnement déjà réalisés.

Il sera régi par les règles communes aux STECAL de droit commun, notamment en termes d'occupations des sols autorisées et de hauteur maximale des constructions.



Besoin = stockage de rangement du matériel (tables, chaises ...) en lien avec l'activité du gîte

Projet = création d'une extension de 40 m²

Proposition = création d'un STECAL à vocation Hébergement hôtelier et touristique

Surface du STECAL = 1.200 m²

Numéro de STECAL	Commune	Nom de l'activité	Destination	Type d'activités	Type de STECAL	Projet
40	Saint Symphorien de Lay	Gîte de la Colombière	Hébergement hôtelier et touristique	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant

Au vu de l'intérêt patrimonial du site, il est proposé d'intégrer des préconisations réglementaires spécifiques afin d'encadrer l'insertion paysagère des constructions, notamment :

- Protéger le bâtiment existant comme « Eléments et sites bâtis d'intérêt architectural »

Il sera identifié sur le règlement graphique du PLUi, avec des règles de protection définies dans les DG - 5.1.3.2 - Eléments de patrimoine à protéger pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux (L151-19).

Il figurera dans la liste des éléments patrimoniaux à protéger en annexe du PLUi.

Extrait du règlement

Eléments et sites bâtis d'intérêt architectural

La démolition totale ou partielle d'une construction, ensemble de constructions ou élément de patrimoine repérés est interdite à l'exception des travaux de conservation ou de remise en valeur. Pour les travaux effectués sur les constructions identifiées :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (culturelles, historiques et architecturales).
- Les éléments d'architecture ancienne ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration
- Autant que possible, les ouvrages en pierres devront conserver leurs aspects initiaux

Pour les extensions des constructions identifiées ou ses annexes :

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle
- Les extensions ou annexes doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnement architectural du bâti existant.
- Un soin particulier sera apporté à l'insertion, l'harmonie avec l'existant afin de ne pas dénaturer le caractère patrimonial du site, tant dans les matériaux utilisés, que les ouvertures, la toiture et la volumétrie.
- L'architecture contemporaine peut être admise sous réserve qu'elle mette en valeur le bâti traditionnel et soit en harmonie avec celui-ci.

- **Règlementer l'aspect extérieur des constructions – Article S11**

Il est proposé de reprendre les prescriptions identiques au STECAL 2 du Domaine des Grands Cèdres – Changy à Cordelle.

Extrait du règlement

De plus, pour le STECAL 2 – Domaine des Grands Cèdres (Château) et le STECAL 40 – Gîte de la Colombière

Les ouvertures des bâtiments traditionnels ne devront ni être murées, ni dénaturées par un remplissage partiel.

L'aspect et l'implantation des constructions nouvelles et extensions doivent être conçus en considérant leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant de manière à ne pas compromettre la qualité architecturale des bâtiments anciens, l'ordonnement des lieux dans le respect des éléments d'insertion paysagère présents sur le site.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

Les détails architecturaux en superstructure, toiture ou façade (cheminée, balcon, escalier...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.

Les éléments d'architecture ancienne présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Autant que possible les ouvrages en pierres devront conserver leurs aspects initiaux.

Façades

Il est recommandé, pour les immeubles anciens de construction saine, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin.

Les rejointoiements des façades dont l'appareillage sera laissé apparent devront être réalisés à base d'un mortier de chaux utilisant un sable de carrière foncé. Ils ne devront pas être traités en creux, en accord avec l'architecture traditionnelle.

Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.

Les dimensions des ouvertures seront :

- Soit de plus en plus réduites avec l'élévation en étage,
- Soit identiques d'un étage à l'autre.

Les baies et fenêtres, autres que les vitrines commerciales et des portes cochères, pourront être au maximum 30 % plus larges que hautes.

Les ouvertures de type œil de bœuf sont autorisées.

Toitures

Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, devront également présenter des pentes comprises entre 30 % et 50 %.

Les toitures des bâtiments seront exécutées avec des tuiles de couleur rouge sans panachage.

Cette disposition ne s'applique pas aux couvertures de piscines, aux vérandas, aux serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

b) STECAL À SAINT VICTOR SUR RHINS – parcelle AP165

Projet : diversification et proposition de nouveaux produits touristiques par l'implantation de 2 tiny-houses

Justifications du besoin : Le projet d'installation de 2 Tiny Houses répond à un besoin de maintien de l'activité d'hébergements touristiques et de diversification en complément du gîte existant.

Concernant l'implantation, elle se situe à proximité des bâtiments existants afin de réduire l'impact sur le paysage, l'agriculture et d'optimiser les réseaux et équipements existants.

Le porteur de projet cherche à offrir un nouveau type de logement dans lequel les occupants pourront profiter de ce cadre privilégié. C'est pourquoi il s'attachera à planter des haies champêtres qui intégreront les Tiny Houses dans le site et renforceront le caractère champêtre des lieux.

Fondement de la création du STECAL : Le règlement actuel interdit l'implantation de nouvelles constructions (tiny-house) et activités (accueil de camping-cars) en complément des gîtes existants en zone Agricole. La création d'un STECAL (périmètre + règlement spécifique) permettra de répondre à ce besoin.

NB : La commune de St Victor sur Rhins est soumise à la loi montagne. Le site concerné par l'étude se situe en zone Am du PLUi.

Le Secteur Am est un secteur agricole situé en zone de montagne et donc soumis à la réglementation Loi Montagne limitant les possibilités de construire aux exceptions du principe d'extension de l'urbanisation en continuité.

La Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) a donc été consultée (Cf. Annexe ÉTUDE DE DISCONTINUITÉ EN LOI MONTAGNE) et a rendu un avis favorable à la création de ce STECAL (cf. annexe AVIS de la CDNPS du 11 juillet 2023) sous réserve que « le faitage des Tiny-Houses correspondant aux courbes de niveau [soit] rechercher ».

D'une surface globale de 3 500 m², le projet de STECAL vient englober l'ensemble des bâtiments ainsi qu'une partie du pré attenant de manière à permettre l'implantation de 2 structures de type Tiny House.

Chaque tiny house d'une surface de 30m² sera implantée de manière à profiter du sud et de l'ouest avec une terrasse de 12m².

Le parking existant sera élargi de manière à pouvoir mutualiser l'accueil des voitures liées aux tiny-houses en plus des voitures liées au gîte.

Afin d'optimiser les équipements existants tels que le système d'assainissement autonome et les réseaux d'eau et d'électricité, le lieu d'implantation des Tiny Houses a été choisi à proximité du gîte existant. Ceci a pour effet de minimiser la taille du STECAL et l'impact du projet sur l'environnement et le paysage.

En termes d'impact sur l'agriculture, le projet vient s'implanter sur une parcelle privative non concernée par l'activité agricole et forestière.

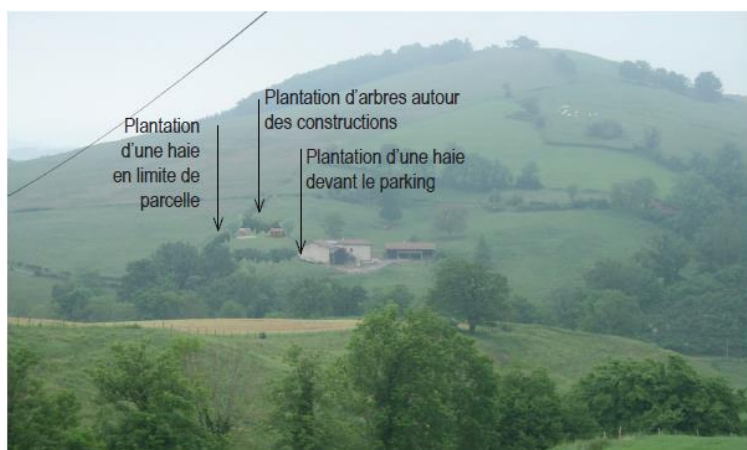
En termes d'impact lié au risque, le projet n'est pas concerné par des risques particuliers.

En termes d'impact sur les paysages, le projet prévoit une intégration de qualité en termes d'architecture et de paysage.

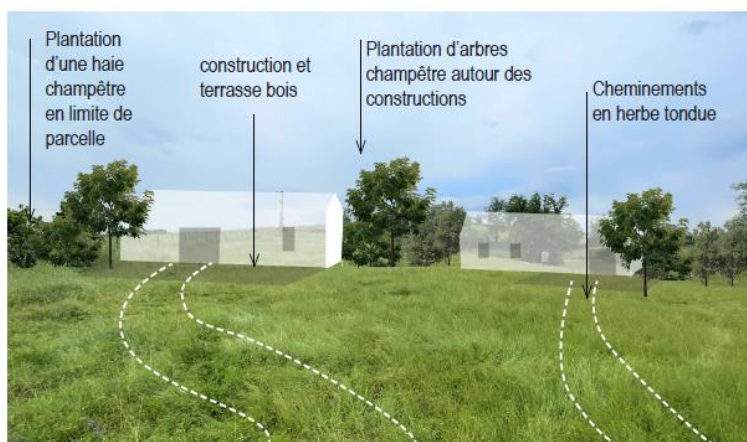
Le projet respectera le règlement actuel du PLUi existant (Chapitre STECAL de droit commun) en ce concerne l'ensemble des règles d'implantation et d'aspect architectural.

IV. C. PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES DANS LE CADRE DU PROJET





Vue lointaine avec projet



Vue proche avec projet

Traduction dans le PLUi :

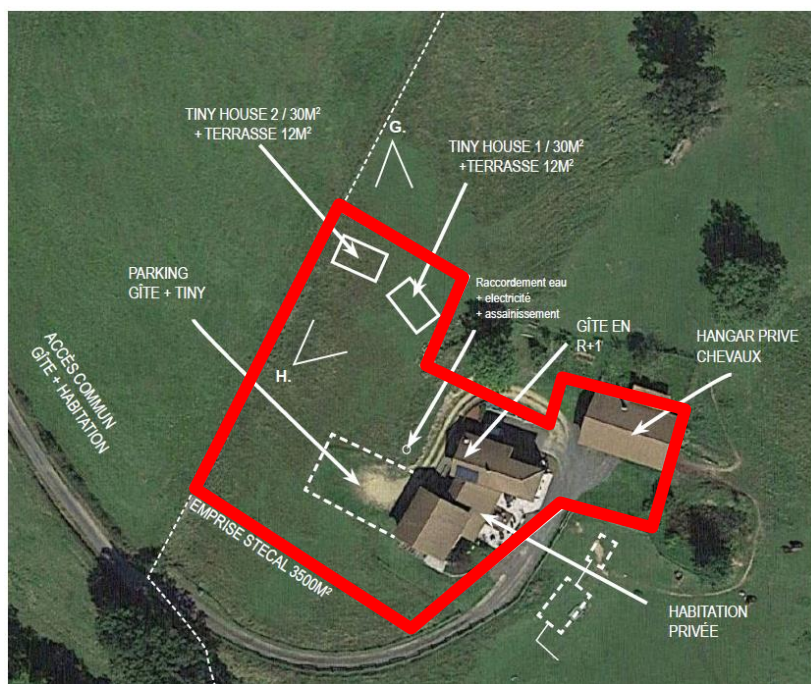
Création du STECAL n°41 – STECAL nouveau projet pour une destination d’hébergement touristique. Il sera ajouté au tableau des STECAL en annexe du règlement.

Numéro de STECAL	Commune	Nom de l'activité	Destination	Type d'activités	Type de STECAL	Projet
41	Saint Victor sur Rhins	Gîte des Jaunes	Hébergement hôtelier et touristique	Existante	Nouveau projet	Création de 2 tiny-houses

Le STECAL fera l’objet d’une réglementation spécifique car il n’entre pas dans le cadre d’un STECAL de droit commun, du fait notamment de nouvelles constructions de surface et en discontinuité de l’activité existante.

Le périmètre du STECAL sera délimité au plan graphique.

Périmètre du STECAL et projet d'implantation des 2 Tiny-Houses



➤ **Modification de l'ARTICLE S2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.11. Sont admis dans le STECAL 41

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement léger de loisirs à vocation touristique dans la limite de 60 m² d'augmentation de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et dans le périmètre d'implantation délimité sur le document graphique.
- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont le clos et le couvert sont assurés
- Les aires de stationnement nécessaires, complémentaires et proportionnelles aux activités autorisées sur la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

➤ **Modification de l'ARTICLE S10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le STECAL 41 – Gîte des Jaunes, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4,5 mètres.

➤ **Modification de l'ARTICLE S11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toitures

De plus, pour le STECAL 41 – Gîte des Jaunes, le faitage des Tiny-Houses correspondant aux courbes de niveau sera à rechercher, et l’alignement des Tiny-houses est possible afin de s’intégrer aux volumes existants.

➤ **Modification de l’ARTICLE S 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

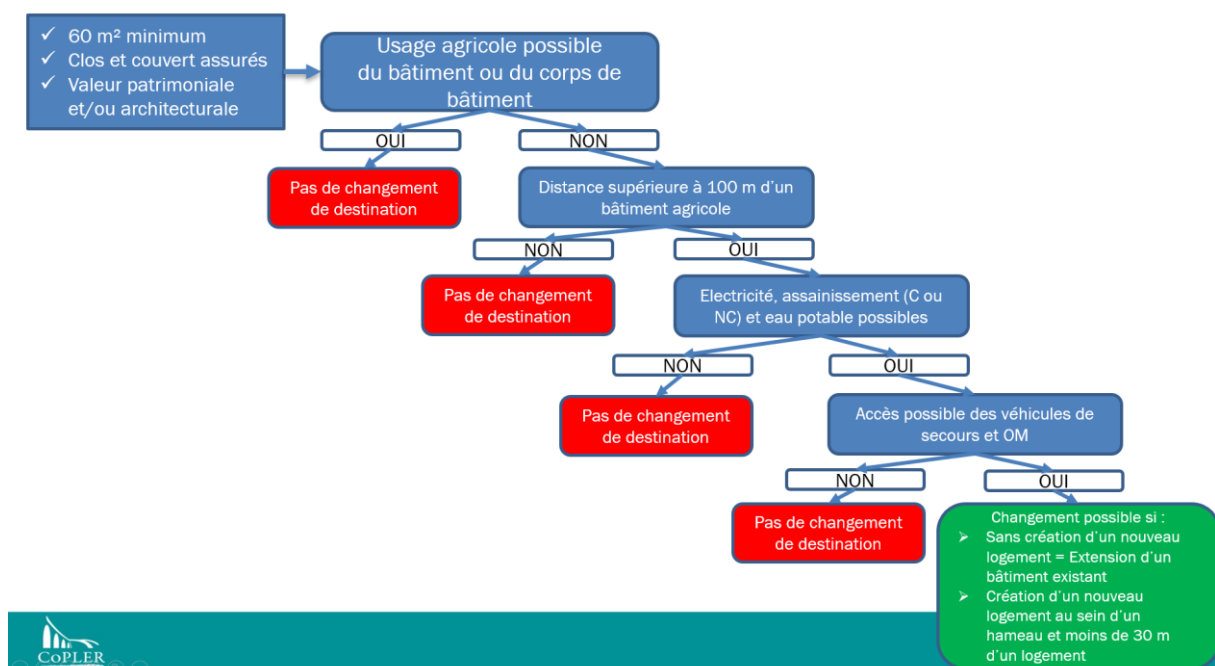
De plus, pour le STECAL 41 – Gîte des Jaunes, Le projet d’implantation des Tiny Houses sera accompagné de plantations de haies et de bosquets champêtres, en s’appuyant sur la végétation existante de manière à créer des continuités végétales. Ces plantations permettront de minimiser l’impact visuel des stationnements et constructions en les attachant au réseau de haies et d’arbres existants.

Les essences végétales choisies seront celles présentes naturellement (prunellier, aubépine, fusain, érables champêtre, chênes, etc. avec quelques arbres d’ombrages tels que des tilleuls. Des noyers déjà présents sur site pourront également être plantés.

B. 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 ...) 1 demande de changement de destination a été faite à la CoPLER.

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



SAINT JUST LA PENDUE – Parcelle AD 487

Avis de la CoPLER : Favorable car le bâtiment est inclus dans le bourg et n'impacte pas l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 mètres

Rappel de l'historique et du classement de la parcelle dans le PLUi :

Considérant le caractère très planté/ végétalisé et paysagé de cette parcelle, lors de l'élaboration du PLUi, il a été choisi de préserver la parcelle par un zonage Naturel (N). Cependant, le bâtiment a été inclus par erreur dans la zone Naturelle ce qui l'empêche de changer de destination sauf s'il est identifié au PLUi comme pouvant évoluer (article L.151-11 du CU).

Considérant que le bâtiment actuel est un ancien atelier de tissage et que son changement de destination en habitation ne nuira pas à la préservation du caractère naturel de la parcelle, qui elle restera classée en zone N,

Considérant que le bâtiment est localisé dans le tissu aggloméré existant du bourg,

Il est proposé d'inscrire le bâtiment sur la liste des changements de destination. Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Plan de localisation et zonage dans le PLUi :

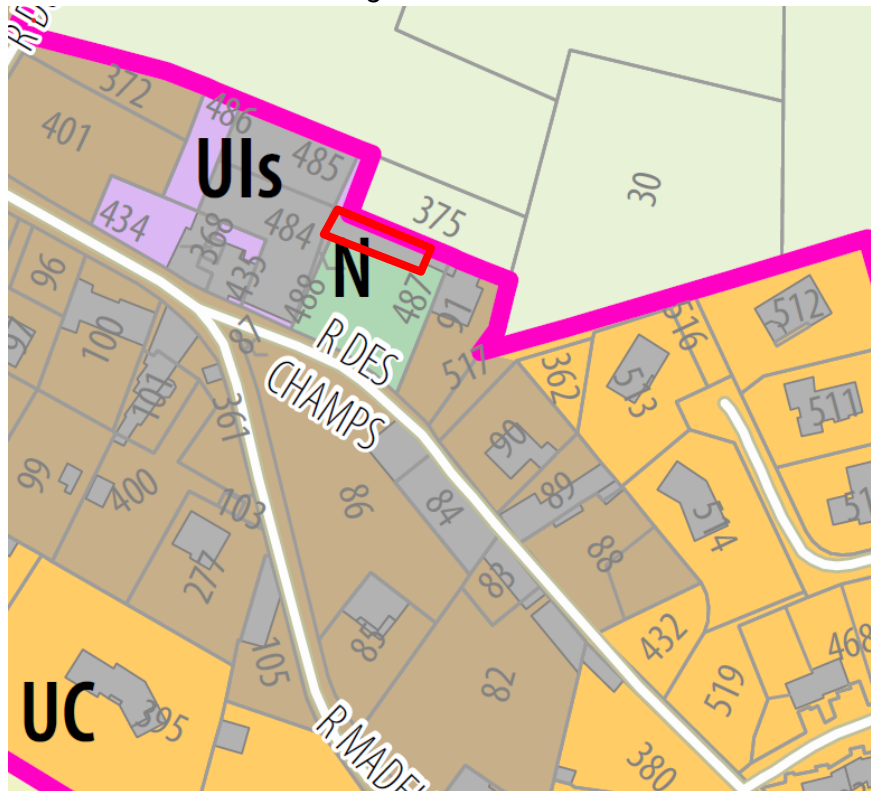


Photo aérienne du site



Destination souhaitée	Atelier de tissage -> Habitation
Type de bâtiment	Atelier de tissage
Matériau principal	Parpaings
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Non concerné
Pas de retour possible à l'agriculture	Non concerné
Type de bâtiment	Atelier de tissage

Photo du bâtiment



C. Suppression de la trame assainissement sur les bourgs de Cordelle et Pradines :

Contexte :

Lors de l'élaboration du PLUi, les élus de la CoPLER ont clairement affiché leur souhait de préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Cela s'est notamment traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi qu'avec l'emploi de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme.

Le PADD comporte 3 orientations qui concourent à la préservation et la gestion de la ressource en eau :

- Orientation 28 : Préserver la ressource en eau
- Orientation 29 : Améliorer la gestion des eaux usées
- Orientation 30 : Améliorer la gestion des eaux pluviales :

L'article R151-31 du code de l'urbanisme a permis de définir des secteurs où sont interdites les constructions et installations de toute nature au motif du dysfonctionnement de certains systèmes d'assainissement avec des impacts sur l'hygiène et la préservation des ressources naturelles.

Besoin :

Aujourd'hui, les communes de Cordelle et Pradines ont achevé les travaux de mise aux normes des systèmes d'assainissement identifiés (Cf. Attestations d'achèvement des travaux).

Il s'agit donc de considérer ces systèmes d'assainissement comme conformes aux normes et ainsi de supprimer la trame assainissement (au titre du R151-31 du CU) sur les bourgs de Cordelle et de Pradines.

Traduction dans le PLUi :

Cette suppression entraîne la mise à jour :

- Des annexes sanitaires
- Du Rapport de présentation – Tome 4 – Justifications des choix – page 63

Extrait du Rapport de présentation – Tome 4 – Justifications des choix – page 63

7-2- Préserver et gérer la ressource en eau

Les pièces réglementaires répondent à ces orientations de préservation et gestion de la ressource en eau au travers :

- *De la protection des éléments de la trame bleue : cours d'eau et leurs ripisylves, zones humides*
- *D'une étude de l'adéquation besoins/ressources en eau potable et en assainissement, détaillées dans les annexes sanitaires du PLUi*

- De la mise en oeuvre d'une trame assainissement au titre du R151-31 sur 8 communes du territoire (Cordelle, Croizet-sur-Gand, Hôpital sur Rhins à St Cyr de Favières, Neaux, Pradines, Saint-Symphorien de Lay, Saint-Victor-sur-Rhins et Machézal). Ces communes sont identifiées avec une insuffisance des réseaux et/ou des systèmes d'assainissement collectif ne permettant pas la desserte de nouvelles constructions. Le règlement interdit la délivrance des autorisations d'urbanisation jusqu'à la réception des travaux de mise aux normes du système d'assainissement concerné.

- De la suppression de la trame assainissement présente sur les règlements graphiques de ces 2 communes.

5. CONCLUSIONS

En conclusion, la procédure répond bien à celle de la modification de droit commun au sens des articles L153-41 à L153-44 du Code de l'urbanisme. Projet de modification qui sera soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.