



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 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 et a déjà évolué par 2 modifications simplifiées et 1 modification de droit commun.

La Communauté de Communes souhaite engager une procédure de modification simplifiée n°3 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 les modalités de la mise à disposition du public ont été définies par la délibération du conseil communautaire 2024-068-CC du 07 novembre 2024 et la procédure de modification simplifiée n°3 du PLUi a-t-elle été prescrite par l'arrêté 2024-044-A du 12 décembre 2024.

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, ainsi qu'aux Maires des communes membres de la CoPLER.

TABLE DES MATIERES

I. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	2
II. MODALITES DE LA PROCEDURE.....	4
III. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
IV. EXPOSE DES MOTIFS ET MODIFICATIONS APPORTEES	5

I. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1. Le choix de la procédure :

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. Exposés des fondements et motivations de la décision de l'autorité administrative :

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu les statuts de la CoPLER compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 24 mars 2022 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 06 juillet 2023 ;

Vu la modification de droit commun n°1 approuvée le 23 mai 2024 ;

Vu la modification simplifiée n°2 du PLUi approuvée le 12 décembre 2024 ;

Vu la délibération n°2024-068-CC du 07 novembre 2024 définissant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 pour l'évolution du PLUi de la CoPLER ;

Vu l'arrêté n°2024-044-A du 12 décembre 2024 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLUi de la CoPLER ;

II. 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 des 16 communes, au siège de la Communauté de communes et sur les sites internet existants de la Communauté de communes.

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.

III. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE :

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

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

IV. EXPOSE DES MOTIFS ET MODIFICATIONS APORTEES

A. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE :

1. Modifications de l'article « DG 5-10-2 – Toitures » du règlement (page 33) (évolution) :

- a) A la page 33 du règlement, l'ARTICLE DG 5-10-2- TOITURES stipule que « Des dérogations à ces principes peuvent être autorisés dans les cas suivants :
- Les toitures à un pan et à faible pente sont autorisées pour les extensions ou annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² »

Avec la pratique de l'instruction des demandes d'autorisations, il est constaté que le caractère cumulatif du pan unique et de la faible pente a interdit de nombreux projets comme par exemple les toitures d'extensions (exemple : garages) qui souhaitaient être dans le prolongement, et avec la pente, de la toiture du bâtiment existant.

C'est pourquoi, pour permettre ces projets qui ont une pertinence architecturale et ne contreviennent pas aux principes généraux de l'article DG 5-10-2, il est proposé d'apporter une souplesse en introduisant la notion « toitures à un pan et/ou à faible pente »

Il est proposé de modifier la rédaction du règlement de la manière suivante :

REGLEMENT AVANT MODIFICATION :	REGLEMENT APRES MODIFICATION :
ARTICLE DG 5-10-2 - TOITURES Des dérogations à ces principes peuvent être autorisées dans les cas suivants : – Les toitures à un pan et à faible pente sont autorisées pour les extensions ou annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m ²	ARTICLE DG 5-10-2 - TOITURES Des dérogations à ces principes peuvent être autorisées dans les cas suivants : – Les toitures à un pan et/ou à faible pente sont autorisées pour les extensions ou annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m ²

- b) A la page 33 du règlement, l'ARTICLE DG 5-10-2- TOITURES stipule que « Les toitures terrasses sont autorisées :
- pour les jonctions entre deux bâtiments ou deux volumes bâtis
 - pour les annexes de 20m² maximum
 - pour les extensions et sur la totalité de la surface du bâtiment à condition qu'elles soient végétalisées et/ou accessibles et/ou qu'elles accueillent des capteurs solaires »

Constatant que cette rédaction oblige la végétalisation de toutes les toitures terrasses quelle que soit leur surface.

Pour des raisons de surcoût, cela a interdit de nombreux projets de toitures terrasses pour des extensions de moins de 20m² alors que cette solution architecturale est bien adaptée à l'évolution des bâtiments notamment pour le maintien à domicile des personnes âgées. Il serait dommage de ne pas compléter les options architecturales dont les toitures terrasses non végétalisées pour les faibles extensions.

Ainsi, il est proposé de modifier la rédaction de l'article DG 5-10-2 comme suit :

REGLEMENT AVANT MODIFICATION :	REGLEMENT APRES MODIFICATION :
ARTICLE DG 5-10-2 - TOITURES Les toitures terrasses sont autorisées : - pour les jonctions entre deux bâtiments ou deux volumes bâtis - pour les annexes de 20m² maximum - pour les extensions et sur la totalité de la surface du bâtiment à condition qu'elles soient végétalisées et/ou accessibles et/ou qu'elles accueillent des capteurs solaires	ARTICLE DG 5-10-2 - TOITURES Les toitures terrasses sont autorisées : - pour les jonctions entre deux bâtiments ou deux volumes bâtis - pour les annexes et les extensions de 20m² maximum - pour les extensions et sur la totalité de la surface du bâtiment à condition qu'elles soient végétalisées et/ou accessibles et/ou qu'elles accueillent des capteurs solaires

- c) A la page 33 du règlement, l'ARTICLE DG 5-10-2- TOITURES stipule que « Les toitures seront recouvertes de tuiles dont la teinte neutre rouge nuancée devra se rapprocher des couvertures traditionnelles du territoire. La dérogation à cette règle est autorisée lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente et en conservant celle-ci ou dans le cas d'utilisation de matériaux naturels et renouvelables ou nécessaires aux dispositifs liés aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie et des ressources. »

Suite aux événements de grêle récurrents (7 septembre 2022, 11 juillet 2023) qui se sont déroulés sur le territoire de la CoPLER et notamment à Saint-Just-la-Pendue et Neulise, de nombreux projets de réparation de toitures en fibro-ciment n'ont pu se faire car le PLUi impose la pose de tuiles. Or, les charpentes existantes n'étaient pas toutes en capacité de supporter le poids des tuiles d'où des surcoûts de changement des charpentes, en plus de la couverture.

Il est donc proposé d'introduire une dérogation qui autorisera le remplacement des couvertures en fibro-ciment par des bacs acier de teinte neutre rouge. Ceci permettant de conserver la charpente existante.

Il est proposé de modifier la rédaction du règlement de la manière suivante :

REGLEMENT AVANT MODIFICATION :	REGLEMENT APRES MODIFICATION :
ARTICLE DG 5-10-2 - TOITURES Les toitures seront recouvertes de tuiles dont la teinte neutre rouge nuancée devra se rapprocher des couvertures traditionnelles du territoire. La dérogation à cette règle est autorisée lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente et en conservant celle-ci ou dans le cas d'utilisation de matériaux naturels et renouvelables ou nécessaires aux dispositifs liés aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie et des ressources.	ARTICLE DG 5-10-2 - TOITURES Les toitures seront recouvertes de tuiles dont la teinte neutre rouge nuancée devra se rapprocher des couvertures traditionnelles du territoire. La dérogation à cette règle est autorisée lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente et en conservant celle-ci ou dans le cas d'utilisation de matériaux naturels et renouvelables ou nécessaires aux dispositifs liés aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie et des ressources. Cette dérogation peut également s'appliquer dans le cas suivant : – Les bacs acier de teinte neutre rouge sont autorisés pour le remplacement des couvertures en fibro-ciment.

2. Modifications de l'article « DG 5-11 Stationnements (page 35) (mise en conformité réglementaire) :

A la page 35 du règlement, l'ARTICLE DG 5-1 – STATIONNEMENTS stipule que « Les espaces de stationnement collectif doivent bénéficier d'un traitement paysager de qualité et seront plantés avec au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement. »

Or l'article R111-25-8 du Code de l'Urbanisme a été modifié le 16 novembre 2024 par le Décret n°2024-1023 du 13 novembre 2024 - art. 13.

La nouvelle rédaction précise que « Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, l'obligation mentionnée à l'article R. 111-25-7 est satisfaite par la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour **trois** emplacements de stationnement. »

Il est donc nécessaire de corriger la rédaction de l'article DG 5-11 pour le mettre en conformité avec la rédaction du Code de l'urbanisme. La proposition est la suivante

REGLEMENT AVANT MODIFICATION :	REGLEMENT APRES MODIFICATION :
ARTICLE DG 5-11 - STATIONNEMENTS Les espaces de stationnement collectif doivent bénéficier d'un traitement paysager de qualité et seront plantés avec au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.	ARTICLE DG 5-11 - STATIONNEMENTS Les espaces de stationnement collectif doivent bénéficier d'un traitement paysager de qualité et seront plantés avec au minimum 1 arbre pour 3 places de stationnement.

3. Modification de l'article A8 du règlement (pages 101) (erreur matérielle) :

A la page 101 du règlement, l'article A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ précise que « Pour les constructions visées aux articles 2.1.1, 2.1.2, 2.1.7, il est recommandé d'implanter les nouveaux projets à proximité des bâtiments agricoles existants afin de limiter leur dispersion et ainsi contribuer à la lutte contre le mitage. Toute impossibilité à cette préconisation devra être motivée. ».

Cet article doit donc avoir une portée sur l'ensemble des zones A et Am. Or, ce n'est pas le cas puisqu'il omet de faire référence aux projets nécessaires à l'activité agricole admis sous conditions en zone Am cités aux articles A 2.1.18 et A 2.1.20.

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...).*

2.1.20 Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :

- 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.*

Il est donc proposé de corriger l'erreur matérielle du texte comme suit :

REGLEMENT AVANT MODIFICATION :	REGLEMENT APRES MODIFICATION :
ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ Pour les constructions visées aux articles 2.1.1, 2.1.2, 2.1.7, il est recommandé d'implanter les nouveaux projets à proximité des bâtiments agricoles existants afin de limiter leur dispersion et ainsi contribuer à la lutte contre le mitage. Toute impossibilité à cette préconisation devra être motivée.	ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ Pour les constructions visées aux articles 2.1.1, 2.1.2, 2.1.7, 2.1.18, 2.1.20 il est recommandé d'implanter les nouveaux projets à proximité des bâtiments agricoles existants afin de limiter leur dispersion et ainsi contribuer à la lutte contre le mitage. Toute impossibilité à cette préconisation devra être motivée.

4. Modification des articles U1c 1, U1c 2, 1U1z 1, 1U1z 2, 2 U1z 1, 2 U1z 2, U1s 1 et U1s 2 (évolution) :

Le sujet abordé dans le cadre de cette proposition de modification du règlement concerne les logements de surveillance et de gardiennage dans les zones à vocation économique que sont les secteurs commerciaux majeurs (U1c), économiques industriels et artisanaux (1U1z), d'activités économiques aménagées (2 U1z) et les Secteur économique existant mixte (U1s).

Considérant que la nécessité d'un local de surveillance ou de gardiennage peut être une nécessité pour toutes les activités économiques présentes dans les secteurs à vocation commerciale, économique et artisanale : U1c, 1U1z, 2U1z et U1s.

Considérant que seule la zone 1U1z aborde le sujet au travers de son article 1U1z 1 qui interdit « Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1U1z 2. » et de son article 1U1z 2 qui admet « Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 10% de la superficie d'activité dans la limite de 50 m². ».

Considérant que les projets de création de logements par changement de destination dans ces zones ne sont pas explicitement interdits.

Considérant que des demandes d'autorisation d'urbanisme ont déjà été faites pour transformer des bâtiments économiques en logements permanents.

Considérant la rareté du foncier économique et le principe du PLUi qui énonce que les constructions de logements doivent se faire dans les centres-bourgs afin de les conforter et les densifier.

Il est donc proposé d'avoir une réflexion globale à l'ensemble des zonages économiques afin d'y harmoniser les interdictions et les autorisations en matière de logements de surveillance et de gardiennage.

Ces derniers devront se situer exclusivement dans l'enveloppe des bâtiments existants et avoir une taille limitée. Pour cela, ils seront soumis à une double restriction : ils ne doivent pas excéder 10% de la surface de plancher du bâtiment et ne pas dépasser 50 m².

Il est proposé de modifier la rédaction des articles U1c 1, U1c 2, 1U1z 1, 1U1z 2, 2 U1z 1, 2 U1z 2, U1s 1 et U1s 2 comme suit :

REGLEMENT AVANT MODIFICATION :	REGLEMENT APRES MODIFICATION :
Page 54 : ARTICLE U1c 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article U1c 2.	Page 54 : ARTICLE U1c 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toutes les constructions, aménagements et changements de destination à l'exception de ceux mentionnés à l'article U1c 2. ARTICLE U1c 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS - Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 10% de la superficie d'activité dans la limite de 50 m2.
Page 60 : ARTICLE 1U1z 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1U1z 2. ARTICLE 1U1z 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS - Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 10% de la superficie d'activité dans la limite de 50 m2.	Page 60: ARTICLE 1U1z 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE Toutes les constructions, aménagements et changements de destination à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1U1z 2. ARTICLE 1U1z 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS - Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 10% de la superficie d'activité dans la limite de 50 m2.

Page 71 2UIz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2UIz 2.	Page 71: ARTICLE 2UIz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toutes les constructions, aménagements et changements de destination à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2UIz 2. ARTICLE 2UIz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS - Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 10% de la superficie d'activité dans la limite de 50 m2.
Page 77 : UIs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UIs 2.	Page 77 : UIs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toutes les constructions, aménagements et changements de destination à l'exception de ceux mentionnés à l'article UIs 2. ARTICLE UIs 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS - Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 10% de la superficie d'activité dans la limite de 50 m2.

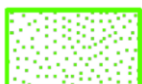
5. Modification de la carte de zonage de la commune de Neulise (erreur matérielle) :

Considérant que la représentation graphique des zones humides est :



Zone humide

Considérant que la représentation graphique des pelouses sèches est :



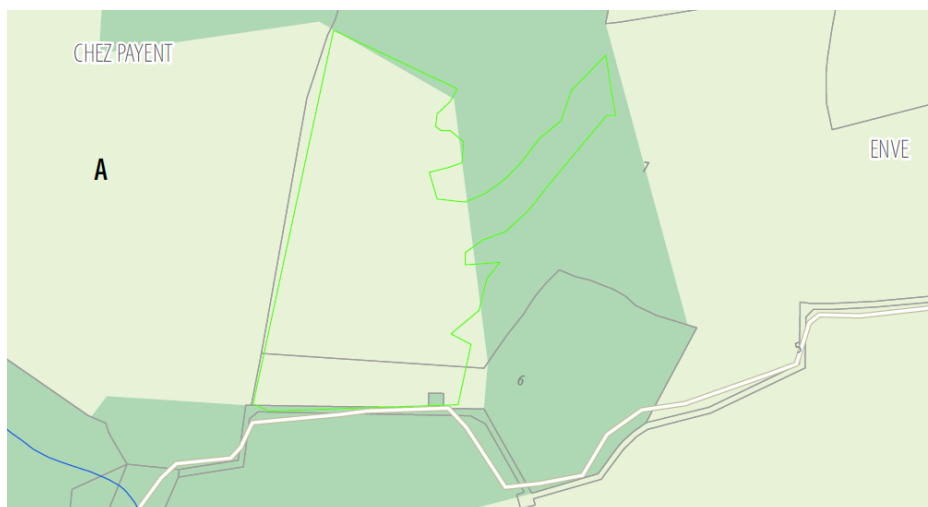
Pelouse sèche

Considérant que sur le règlement graphique de la commune de Neulise, l'ensemble des zones humides et pelouses sèches sont identifiées mais que leurs représentations graphiques ne correspondent pas à celles des légendes.

Exemple de zone humide dont la représentation n'est pas conforme avec la légende correspondante :



Exemple de pelouse sèche dont la représentation n'est pas conforme avec la légende correspondante



De ce fait, il est donc nécessaire de corriger le règlement graphique de la commune de Neulise pour qu'il y ait conformité entre les légendes et les représentations graphiques de zones humides et les pelouses sèches représentées.

6. Modification du numéro de la parcelle attaché au bâtiment pouvant changer de destination de Machézal (erreur matérielle) (page 145) :

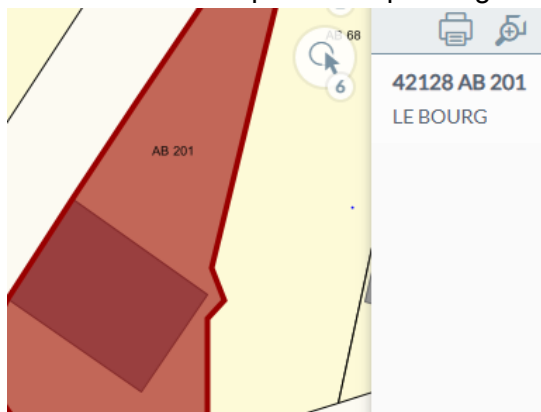
Considérant que le règlement écrit présente la parcelle AB 421 comme supportant un bâtiment pouvant changer de destination.

Machézal : PARCELLE AB 421



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

Considérant que la parcelle AB 421 n'existe pas mais qu'il s'agit de la AB 201.



Il est donc nécessaire de corriger l'erreur matérielle en indiquant la bonne référence cadastrale, à savoir : AB 201.

7. Suppression de la mention OAP d'Aménagement (A) sur la carte de Vandranges (erreur matérielle) :

Considérant que l'ensemble des 16 bourgs sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Que ces OAP sont localisées et matérialisées dans le règlement graphique par un périmètre rose fluorescent et peuvent être de 4 natures différentes :



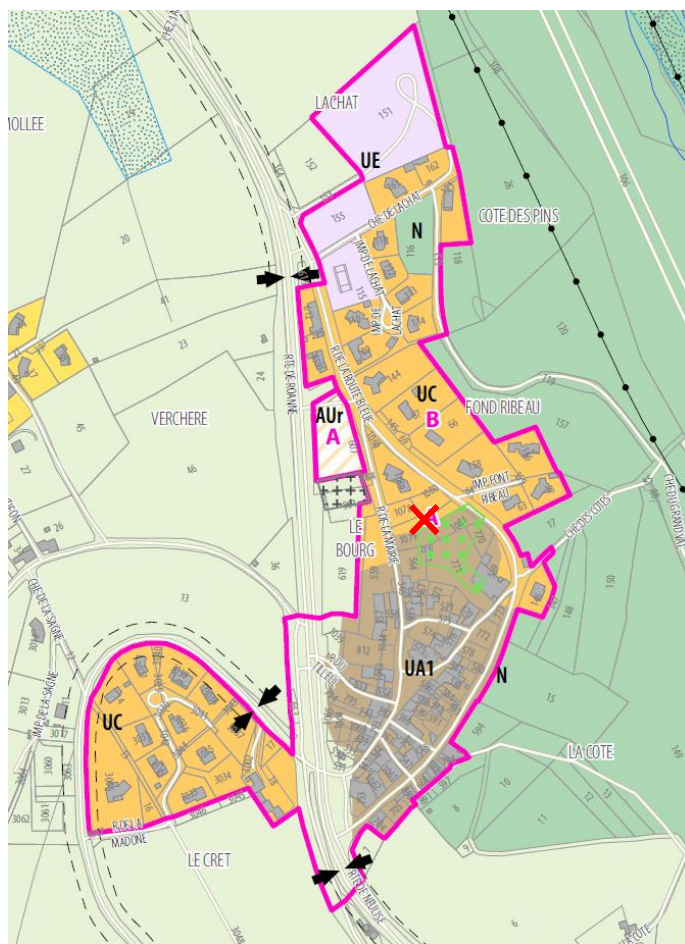
Orientations d'aménagement et de programmation

(A = aménagement; B = bourg; RU = renouvellement urbain; G = gare)

Considérant que seules les zones Aur sont couvertes par une OAP de secteur d'Aménagement (A)

Considérant que la commune de Vandranges comporte 1 OAP de Bourg (B) et 1 OAP de secteur d'Aménagement (A) sur la zone Aur.

Proposition de
modification du
Règlement
graphique
Vendranges



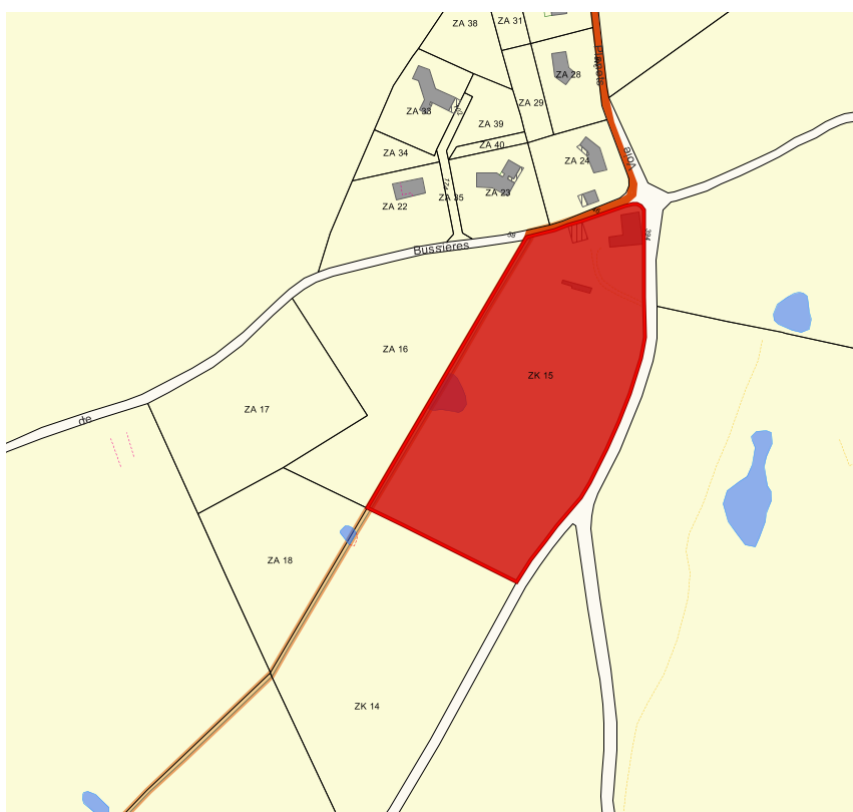
8. Correction de limite communale au niveau de la parcelle ZK 15 à Vendranges (erreur matérielle) :

Considérant que la parcelle ZK 15 est cadastrée sur la commune de Vendranges et que la limite communale suit le contour de la parcelle.

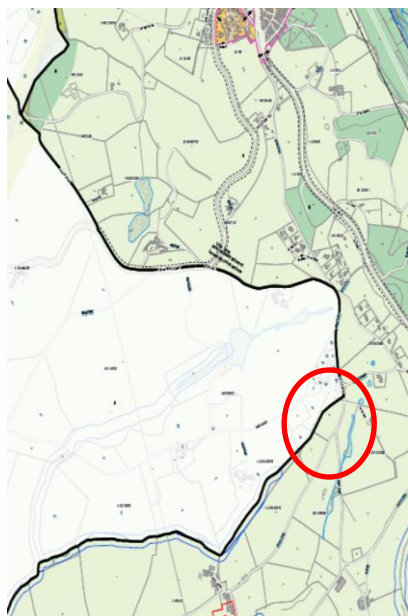
Parcelle

Code INSEE	42325
Commune	VENDRANGES
Référence parcelle	42325 ZK 15
Adresse complète	394 RTE DES PLANETS

Extrait du cadastre matérialisant la limite communale (trait rouge) – source DGFIP 2024



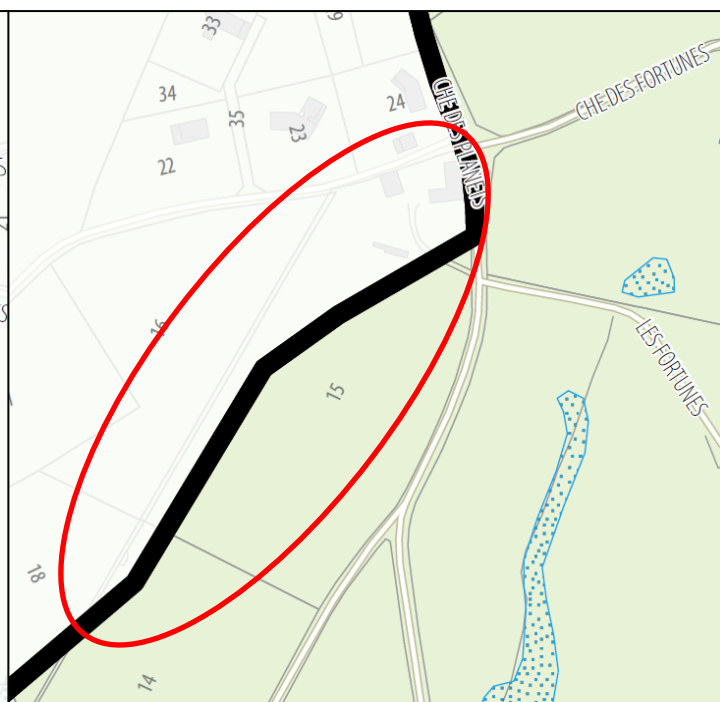
Considérant que sur les règlements graphiques de Saint-Priest-la-Roche et Vendranges, la limite communale ne suit pas les limites de la parcelle ZK 15 qui est de fait à cheval sur les 2 communes.



Extrait de la carte de Saint-Priest-la-Roche



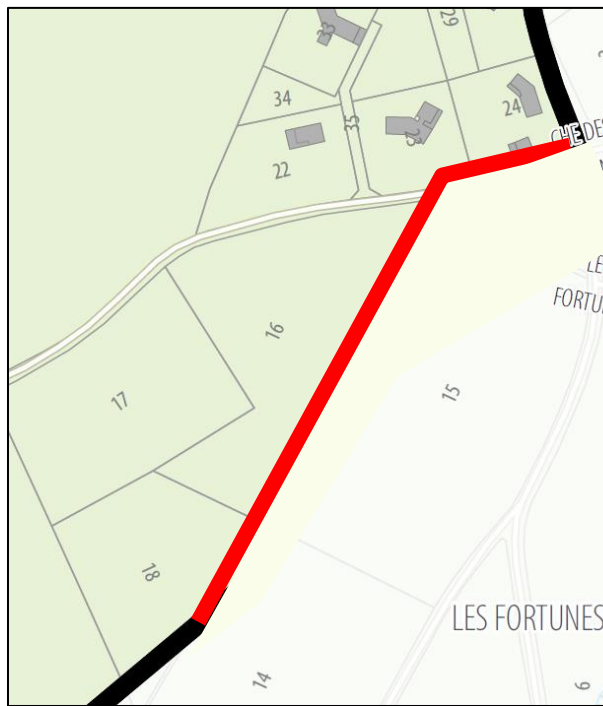
Extrait de la carte de Vendranges



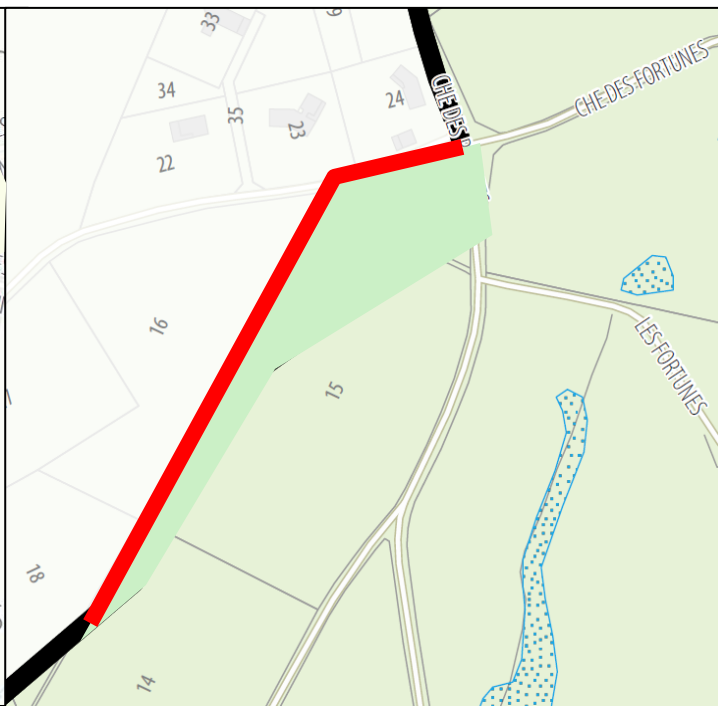
Il est donc nécessaire de corriger les règlements graphiques des communes de Saint-Priest-la-Roche et de Vendranges en calant la limite communale sur la limite séparative de la parcelle ZK15 afin de ne pas se tromper de commune notamment pour les dépôts de demandes d'urbanisme.

Proposition de de correction de la limite communale

Carte de Saint-Priest-la-Roche



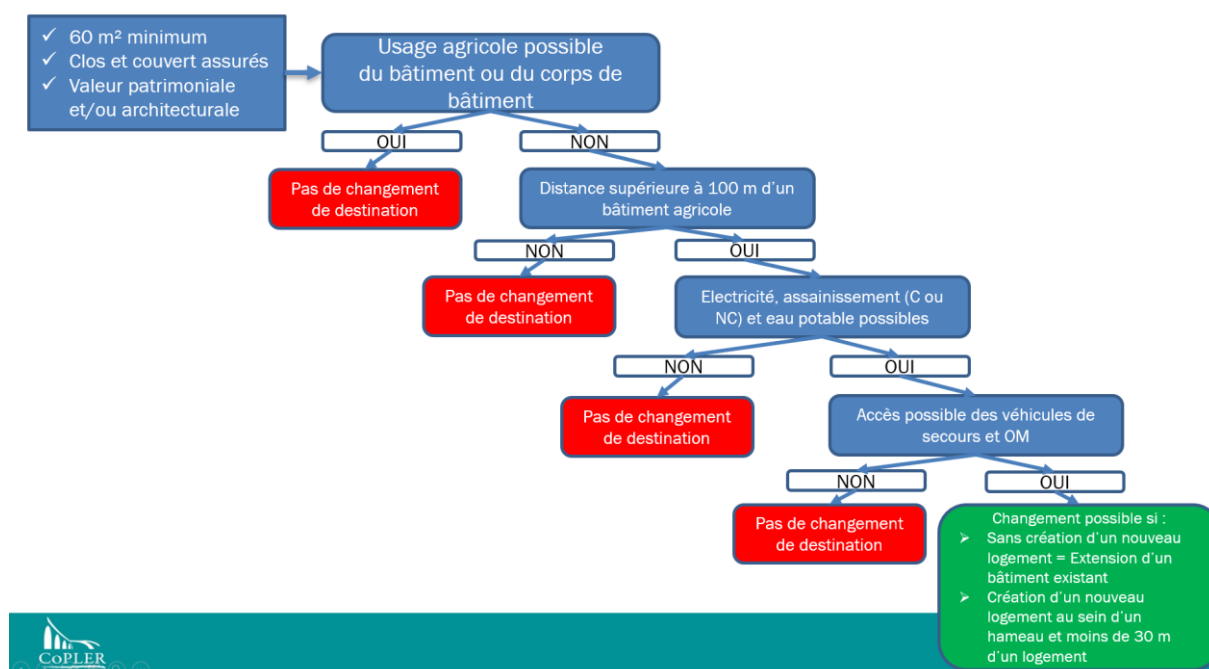
Carte de Vendranges



B. MODIFICATION DE LA LISTE DES BATIMENTS 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 03 décembre 2024 et a donné son accord pour 12 bâtiments.

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



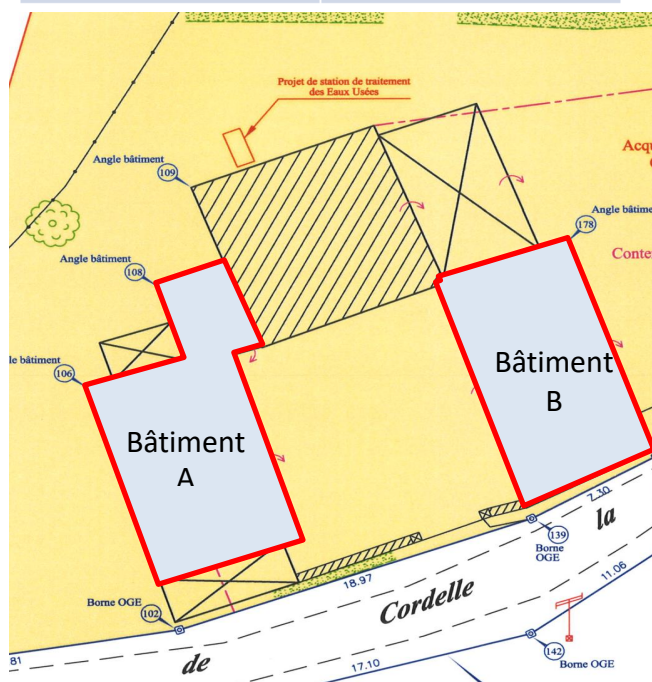
FICHES DES NOUVEAUX BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

CORDELLE

1- PARCELLE C 693

Avis : Favorable car bâtiments accolés à une maison existante qui deviendront des extensions
+ pas d'impact sur l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 m.

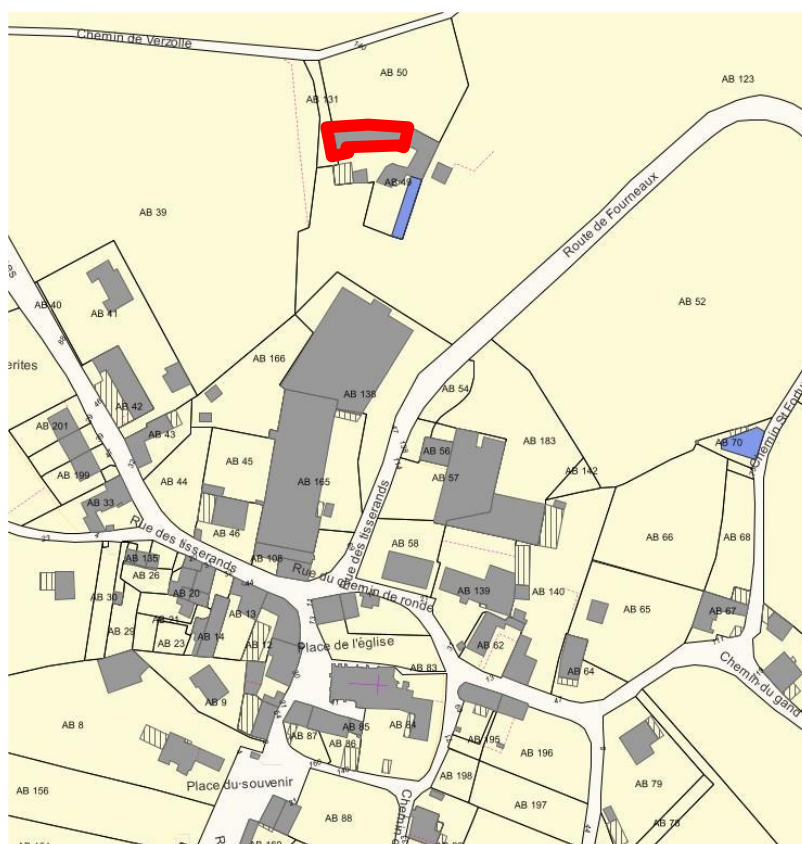
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Anciennes dépendances
Matériau principal	Pierres/Pisé/ Bois
Occupation actuelle	Habitation Occupée
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité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



2- PARCELLE AB 49 – AB 131 et AB 50

Avis : Favorable car patrimoine architectural + bâtiment attenant à l'habitation + pas d'impact sur l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 mètres

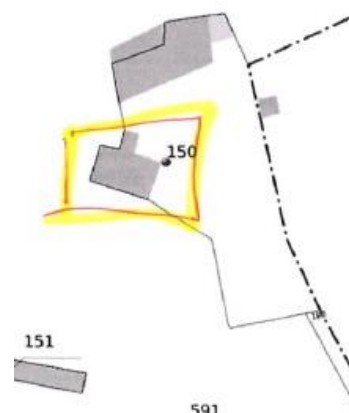
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme (logement, dépendances)
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant depuis février 2024
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



3- PARCELLE B 150

Avis : Favorable car patrimoine architectural + pas d'impact sur 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	Habitation Occupée
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



4- PARCELLE AC 45

Avis : Favorable car présente un caractère patrimonial localisé dans un gros hameau et bâtiment accolé à une maison existante

Destination souhaitée	Agricole → Habitation ou Commerce et activités de service
Type de bâtiment	Corps de ferme , ancienne auberge
Matériau principal	Pierres , Bois
Occupation actuelle	Vacant (10/01/2023)
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 AC 46 :

Avis : Favorable car anciennes écuries à caractère patrimonial situées dans un gros hameau

Destination souhaitée	Agricole → Habitation ou Commerce et activités de service
Type de bâtiment	Corps de ferme
Matériau principal	Pierres , Bois
Occupation actuelle	Vacant (10/01/2023)
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

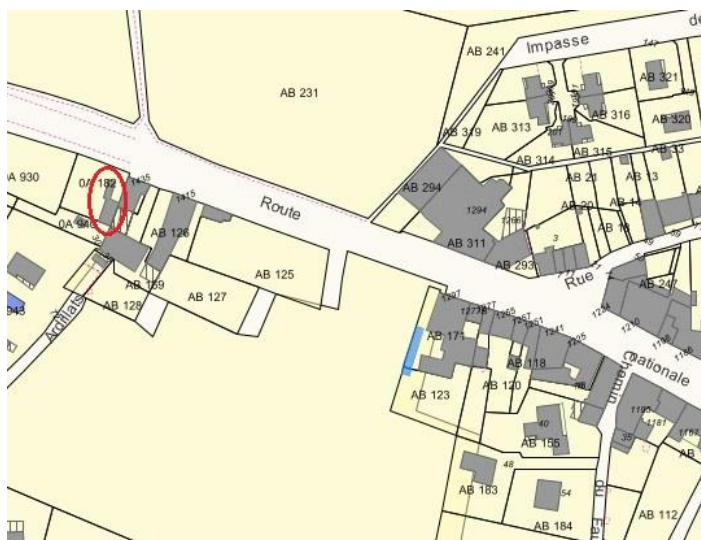


NEAUX

6- PARCELLE A 182 :

Avis : Favorable car caractère patrimonial + dans un hameau en sortie de bourg + le long de la RN7

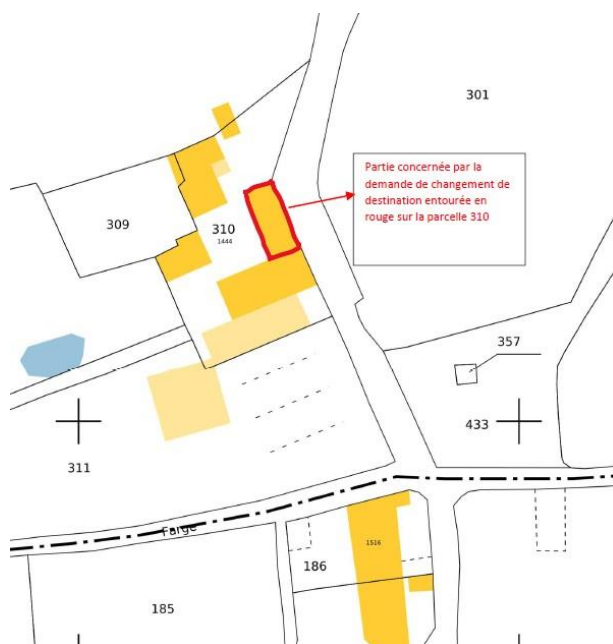
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierre + Pisé
Occupation actuelle	Vacant (Depuis très longtemps)
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Non
EDF	Non
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	OUI
Pas de retour possible à l'activité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



7- PARCELLE B 310

Avis : Favorable car caractère patrimonial + dans un hameau + attenant à un bâtiment existant + pas d'impact sur l'activité agricole

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Ancienne cave servant de débarras
Matériau principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant (1984)
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



8- PARCELLE ZW 5

Avis : Favorable car caractère patrimonial + dans un hameau + pas d'impact sur l'activité agricole + attenant à l'habitation existante

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange + petite écurie en ½ sous sol
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant (2023)
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Non (Raccordable : point d'arrivée d'eau à proximité, qui dessert le bâtiment habitable ; un nouveau compteur serait sans doute à installer)
EDF	Oui (le bâtiment habitable est raccordé à EDF et la grange est raccordée au bâtiment habitable ; il serait a priori préférable d'installer un nouveau compteur)
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Non (Non, mais le bâtiment se situe dans un hameau et se trouve à moins de 25m du bâtiment principal habitable, et à 40 mètres du bâtiment voisin habité par Marcel Vergiat. Le bâtiment agricole le plus proche se situe à 60 mètres)
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui

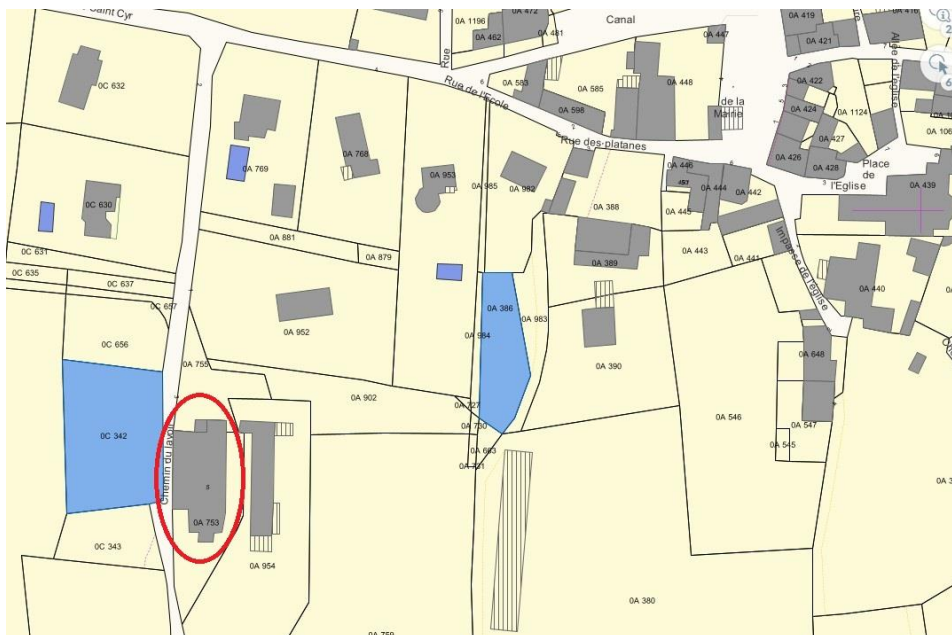


SAINT-CYR-DE-FAVIERES

9- PARCELLES A 753 + A 755

Avis : Favorable car bâti patrimonial + en périphérie du bourg + pas d'impact sur l'activité agricole

Destination souhaitée	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé par les propriétaires en tant que local professionnel
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	NON
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



10- PARCELLE A 321 + A 997 :

Avis : favorable car en extension du bâtiment d'habitation existant + pas d'impact sur l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 mètres + caractère patrimonial

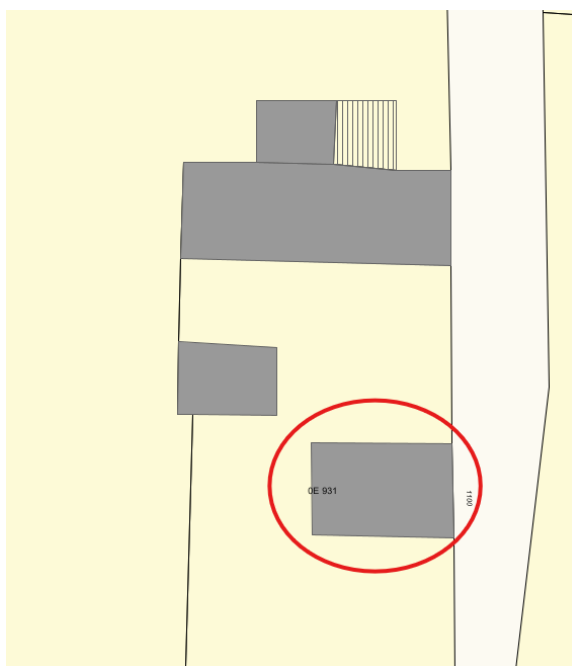
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres et Pisé
Occupation actuelle	Habitation Occupée
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole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



11- PARCELLE E 931 :

Avis : Favorable car bâtiment proche d'une maison existante, servant déjà d'annexe + caractère patrimonial + pas d'impact sur l'activité agricole

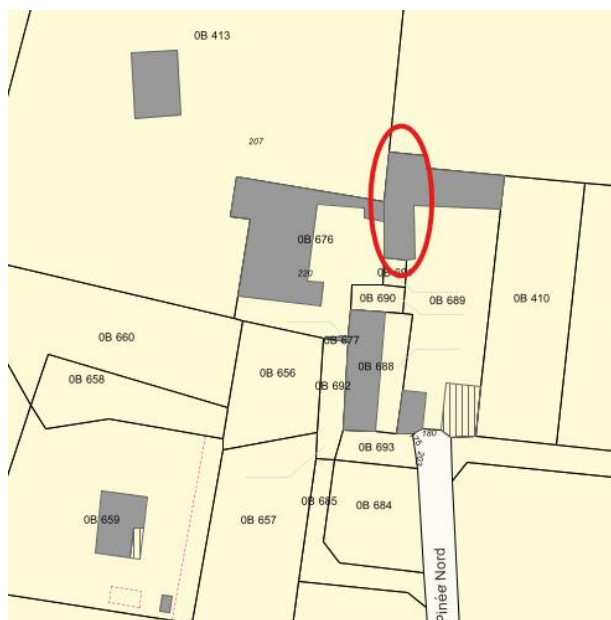
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Habitation occupée
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



12- PARCELLE B 689 :

Avis : Favorable car bâtiment accolé à une maison existante, dans un hameau entouré de maisons existantes + caractère patrimonial + pas d'impact sur l'activité agricole.

Destination souhaitée	Agricole → Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
Type de bâtiment	Dépendance Agricole
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant (Plus d'activité depuis plus de 30 ans)
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.