



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

MODIFICATION n°4

1. 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 3 modifications simplifiées et 1 modification de droit commun.

La Communauté de Communes souhaite engager une procédure de modification n°4 du PLUi¹ afin d'envisager des corrections nécessaires de diverses pièces au vu des erreurs manifestes constatées, à l'évolution des règlements écrit et graphique rendue nécessaire pour la réalisation de projets 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 2026-002-CC du 29 janvier 2026 et la procédure de modification n°4 du PLUi a-t-elle été prescrite par l'arrêté 2026-056-A du 29 juin 2026.

Le projet de modification 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.

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 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, 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

¹ Procédure selon LOI n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement



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.

CADRE LEGISLATIF

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme telle qu'elle est codifiée aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme dans la mesure où les évolutions ne concernent pas le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Article L153-36

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

Par dérogation à l'article L. 153-31, font également l'objet de cette procédure de modification les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet :

1° De soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables mentionnées à l'article L. 141-5-3 dudit code. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° De délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du présent code, les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Peuvent également faire l'objet de la procédure de modification, si l'autorité compétente le décide, les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet de délimiter les zones mentionnées à l'article L. 121-22-3 du présent code.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

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

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40-1

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;
- 2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41

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

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

II.-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 la 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 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. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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 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 un délai de trois mois à compter de cette présentation.

III.-L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

Article L153-43

A l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, 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. Contenu du dossier de modification

SOMMAIRE DES ÉVOLUTIONS :

- ❖ Modification du règlement écrit et de ses annexes
 - La mise à jour de la liste des bâtiments pouvant changer de destination,
 - L'adaptation des changements de destinations autorisés,
 - La correction du tableau des changements de destination,
 - L'adaptation du règlement écrit des zones AUr,
 - L'encadrement des projets de photovoltaïque au sol dans les zones urbaines.
 - La modification du règlement du secteur Agricole d'intérêt paysage (Ap)
- ❖ Modification du règlement graphique
 - La correction d'erreurs matérielles,
 - La suppression de la trame assainissement des communes de Machézal (Bourg), Saint-Symphorien-de-Lay (Picard Sud), Saint-Victor-sur-Rhins (Bourg)
 - La modification d'une marge de recul au titre de la loi Barnier sur le Parc des Jacquins Est.
- ❖ Modification du plan des Servitudes d'Utilité Publique du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation à Régnv

3. Exposé des motifs et modifications apportées

3.1. Modification du règlement écrit et de ses annexes

L'ensemble des modifications portées au règlement écrit apparaissent en rouge dans le projet de modification joint au dossier.

Les évolutions proposées du règlement écrit concernent :

- La mise à jour de la liste des bâtiments pouvant changer de destination,
- L'adaptation des changements de destinations autorisés,
- La correction du tableau des changements de destination,
- L'adaptation du règlement écrit des zones AUr,
- L'encadrement des projets de photovoltaïque au sol dans les zones urbaines,
- La modification du règlement du secteur Agricole d'intérêt paysage (Ap).

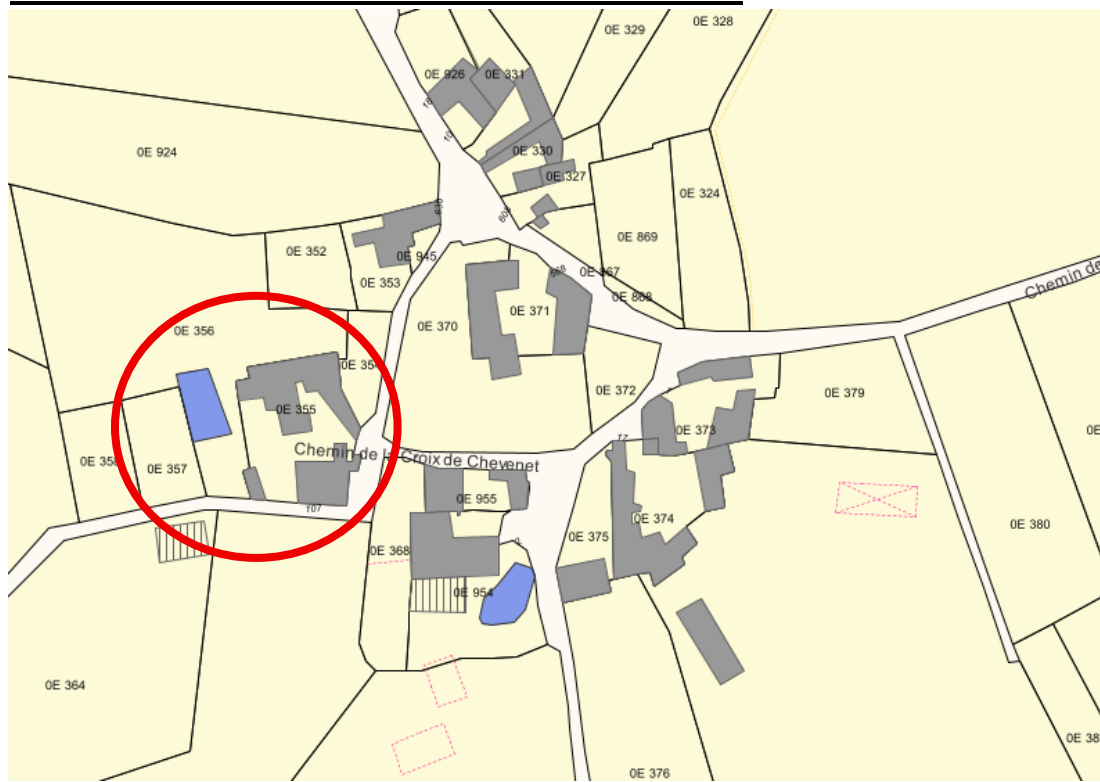
3.1.1. Mise à jour des changements de destination :

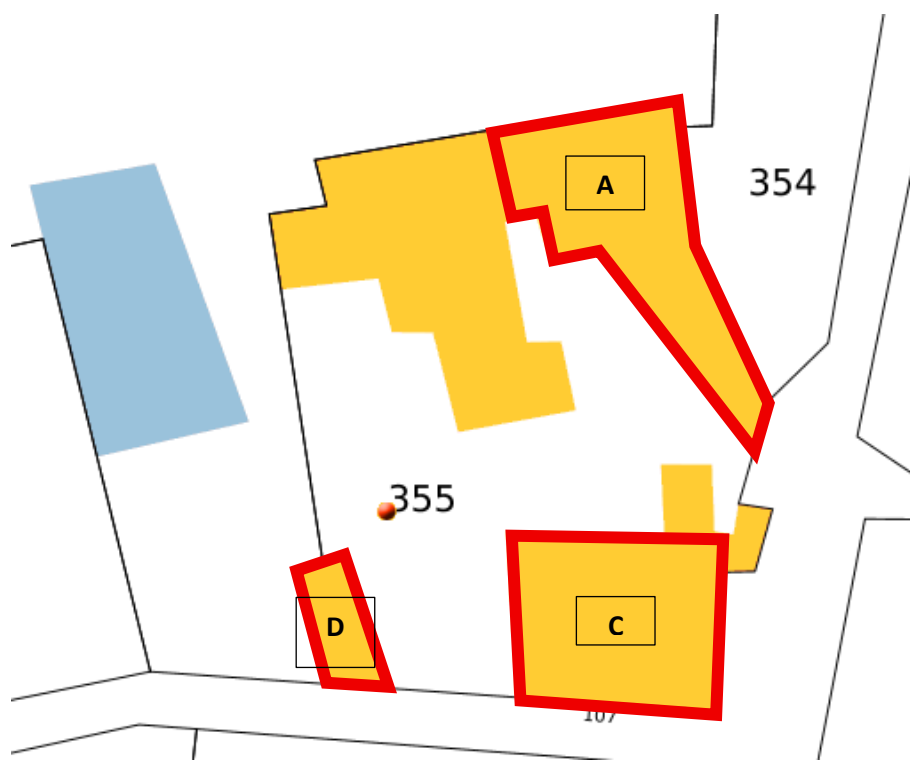
La liste est ainsi mise à jour :

AJOUTS A LA LISTE

CORDELLE

PARCELLE E 355 : 107 Chemin de la Croix Chevenet

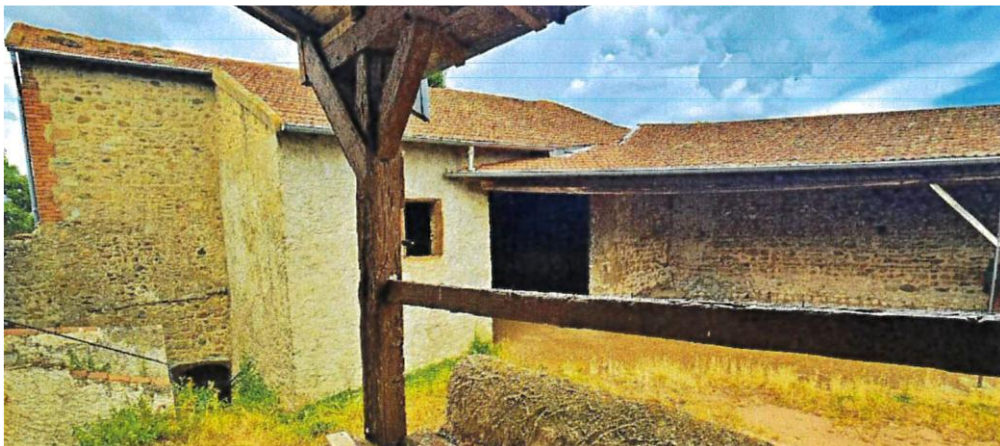




• **Bâtiment A :**

Patrimoine architectural + bâtiment attenant à l'habitation et annexes, bâtiment dans un hameau et moins de 30m d'un logement

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange + préau
Matériau principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant avant 2022
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Non renseigné
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



• **Bâtiment C :**

Patrimoine architectural + bâtiment attenant à l'habitation et annexes, bâtiment dans un hameau et moins de 30m d'un logement

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange avec écurie et étable
Matériau principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant avant 2022
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Non renseigné
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



• **Bâtiment D :**

Patrimoine architectural + bâtiment attenant à l'habitation et annexes, bâtiment dans un hameau et moins de 30m d'un logement

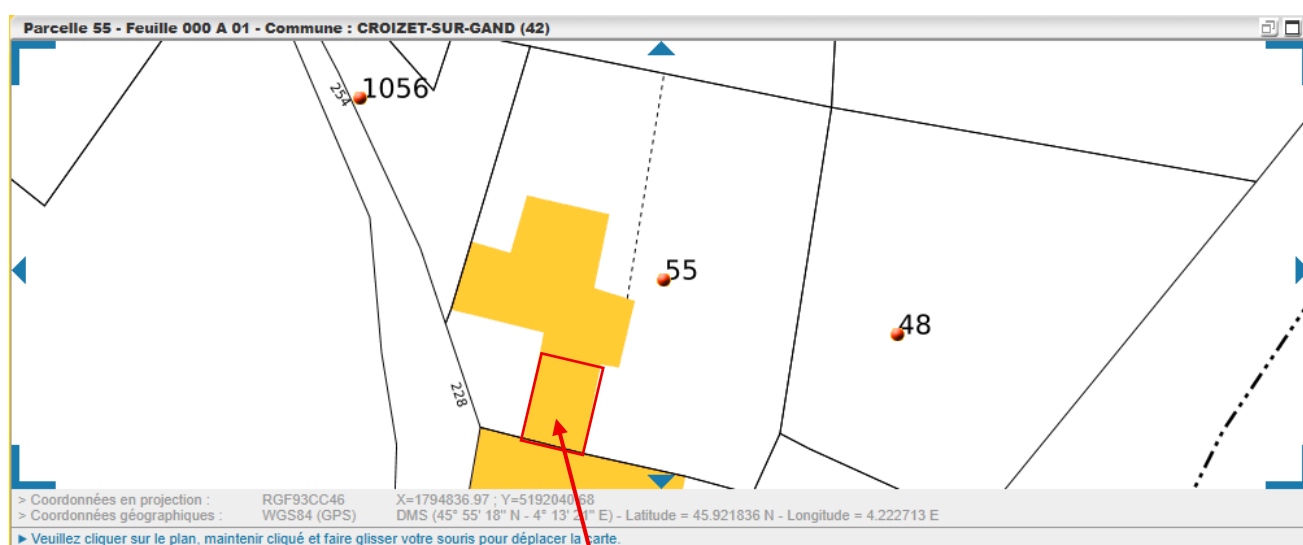
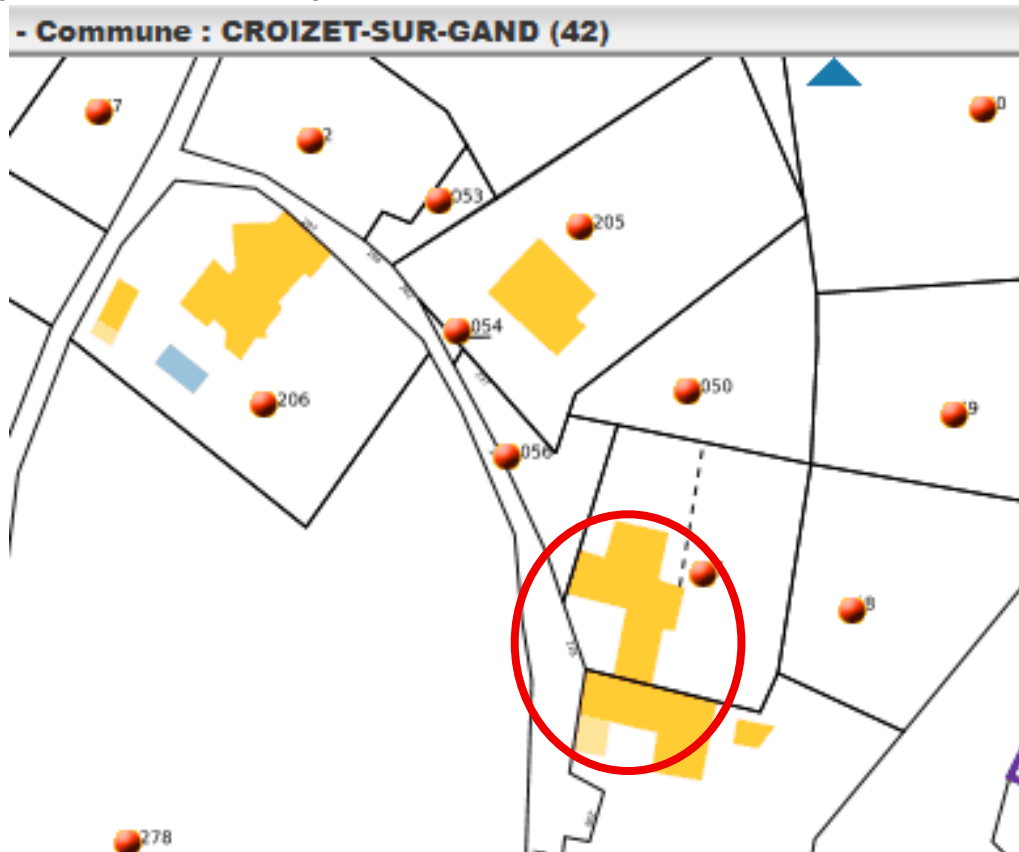
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Ancienne soue à cochon
Matériau principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant avant 2022
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Non renseigné
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



CROIZET-SUR-GAND

PARCELLE A 55 : 228 Route de la Font Martin

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 + bâtiment dans un hameau



Grange → Habitation

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierre + Bois
Occupation actuelle	Annexe à l'habitation depuis environ 10 ans
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



FOURNEAUX

PARCELLE B 214 : 247 Route d'Amplepuis

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



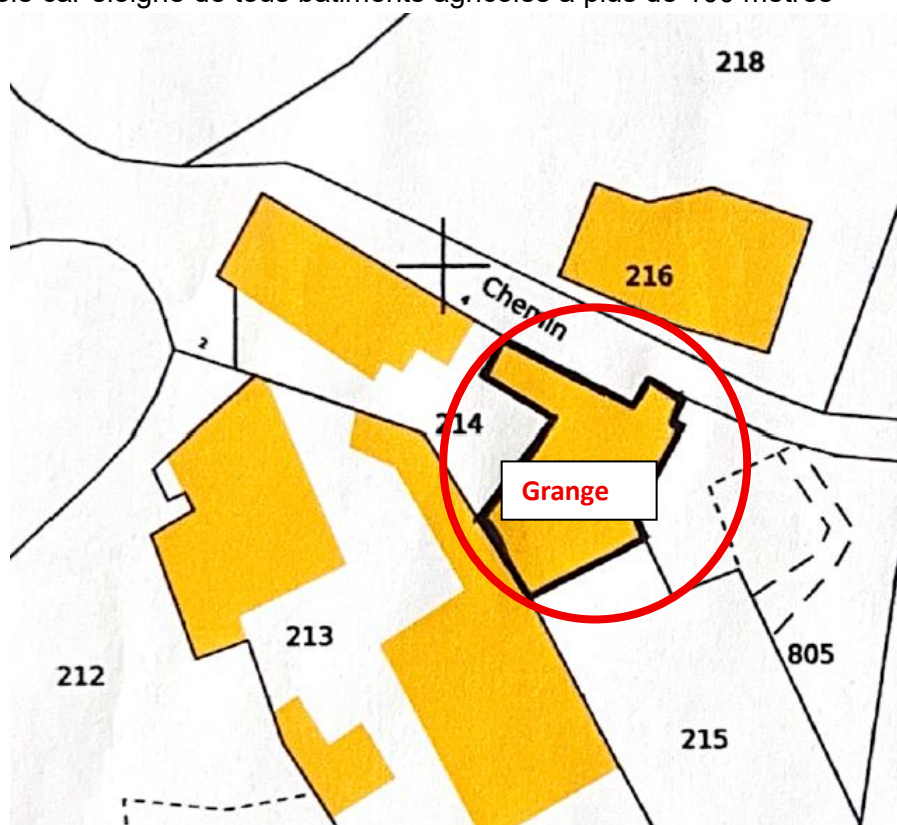
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierre
Occupation actuelle	Occupé en annexe habitation
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole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



LAY

PARCELLE A 214 : 4 Chemin de Recorbet

Patrimoine architectural + bâtiment attenant à l'habitation + dans un hameau + 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	Pierre
Occupation actuelle	Vacant depuis début 2000
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



1 - Bâtiment
grange, vue cour
intérieur + environ
400 m2 terrain -
Face : Ouest

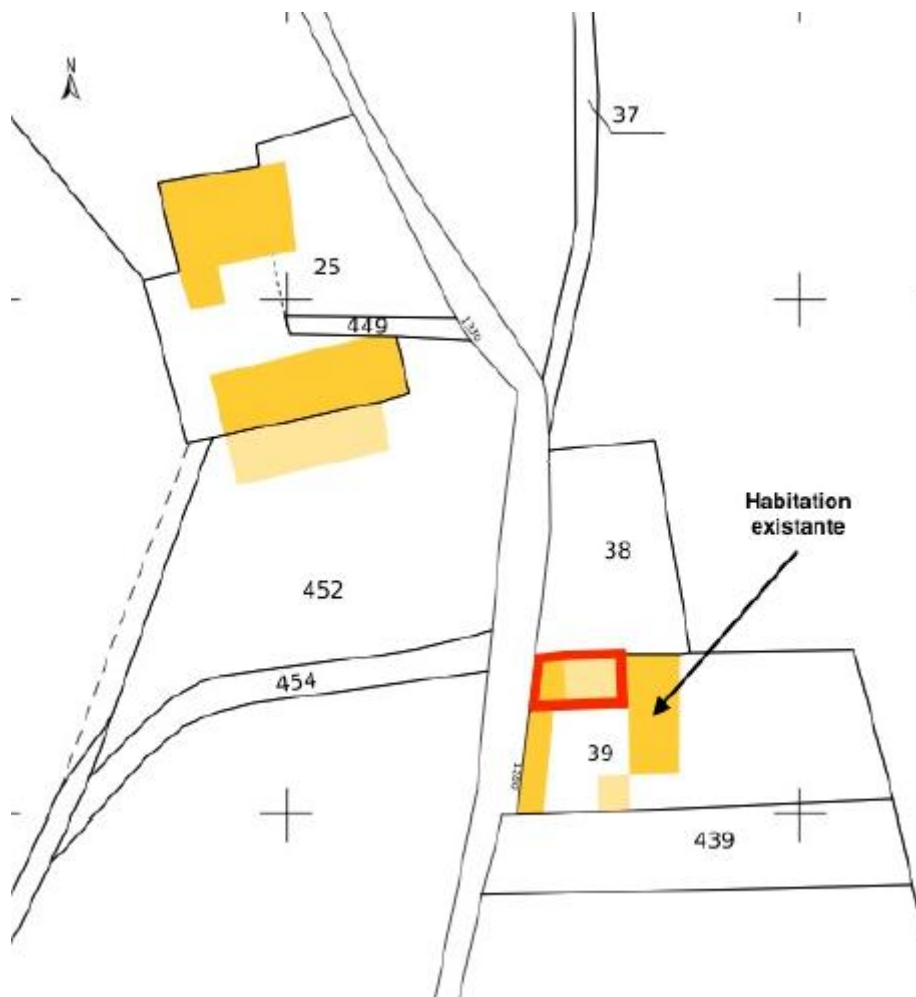


8 - Bâtiment
grange + 2300 m2
de terrain
Face : Sud

MACHEZAL

PARCELLE A 39 : 1280 Chemin de Chizalet

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



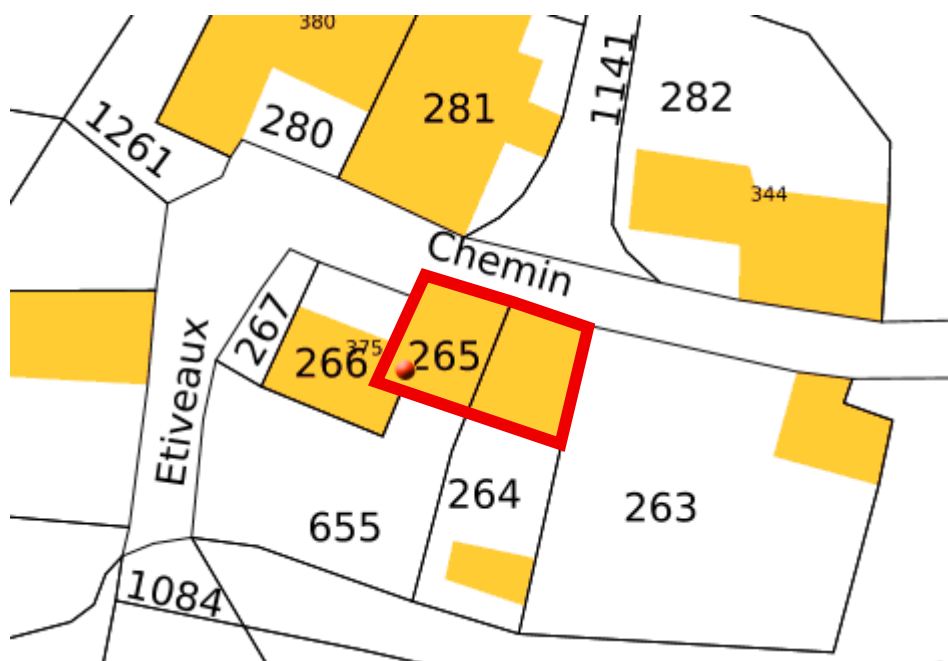
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierre
Occupation actuelle	Occupé en annexe habitation
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole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



NEAUX

PARCELLE A 265 – A 264 : Les Étiveaux

Caractère patrimonial + Attenante à l'habitation + dans un hameau



Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierre + Pisé
Occupation actuelle	Vacant depuis 2001
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Non renseigné
Pas de retour possible à l'activité agricole	Non renseigné



NEAUX

PARCELLE C155P1 – C156P1 : Les Etournelles

Bâtiment attenant au logement déjà utilisé comme logement + patrimoine architectural + pas d'impact sur l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 mètres



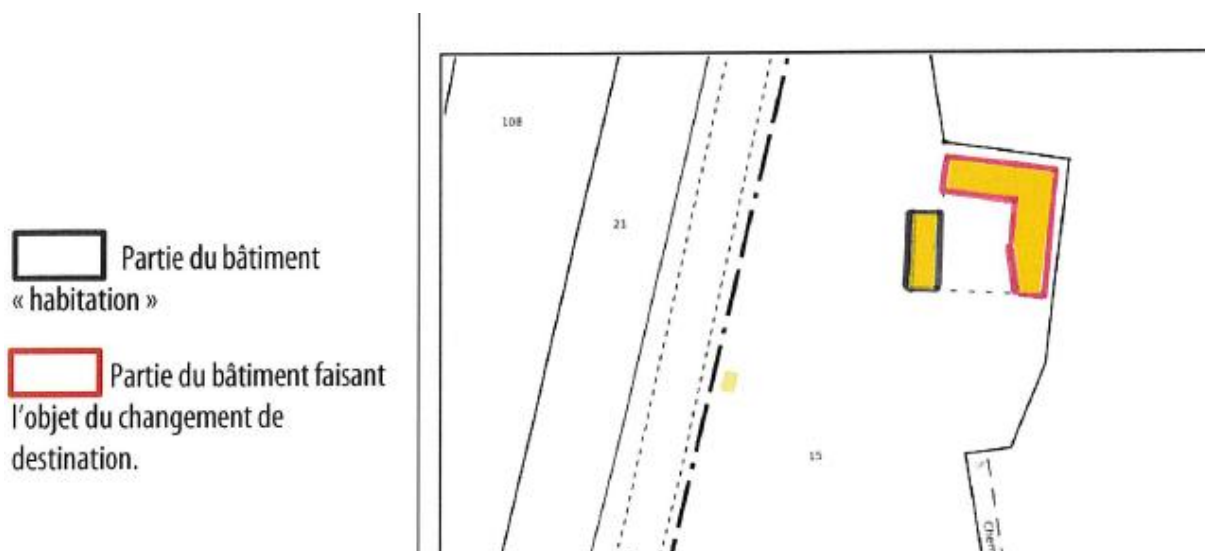
Destination souhaitée	Commerce, activité de services → Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme
Matériau principal	Pierre
Occupation actuelle	Activité de service (Chasse)
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Non
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



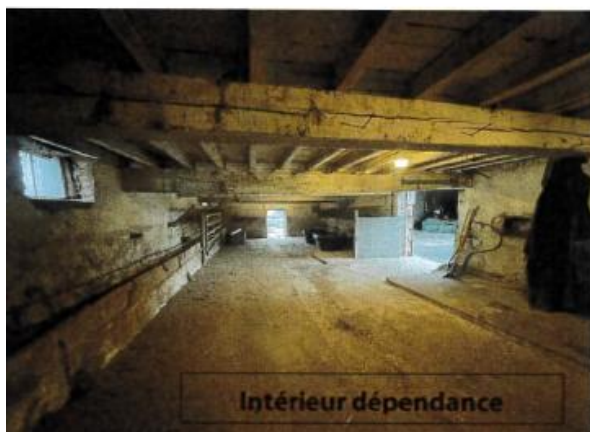
NEULISE

1- PARCELLE YE 15 : 115 Chemin Tolon

Très beau patrimoine architectural + bâtiment annexe à l'habitation mais corps de ferme clos + pas d'impact sur l'activité agricole car éloigné de tous bâtiments agricoles à plus de 100 mètres



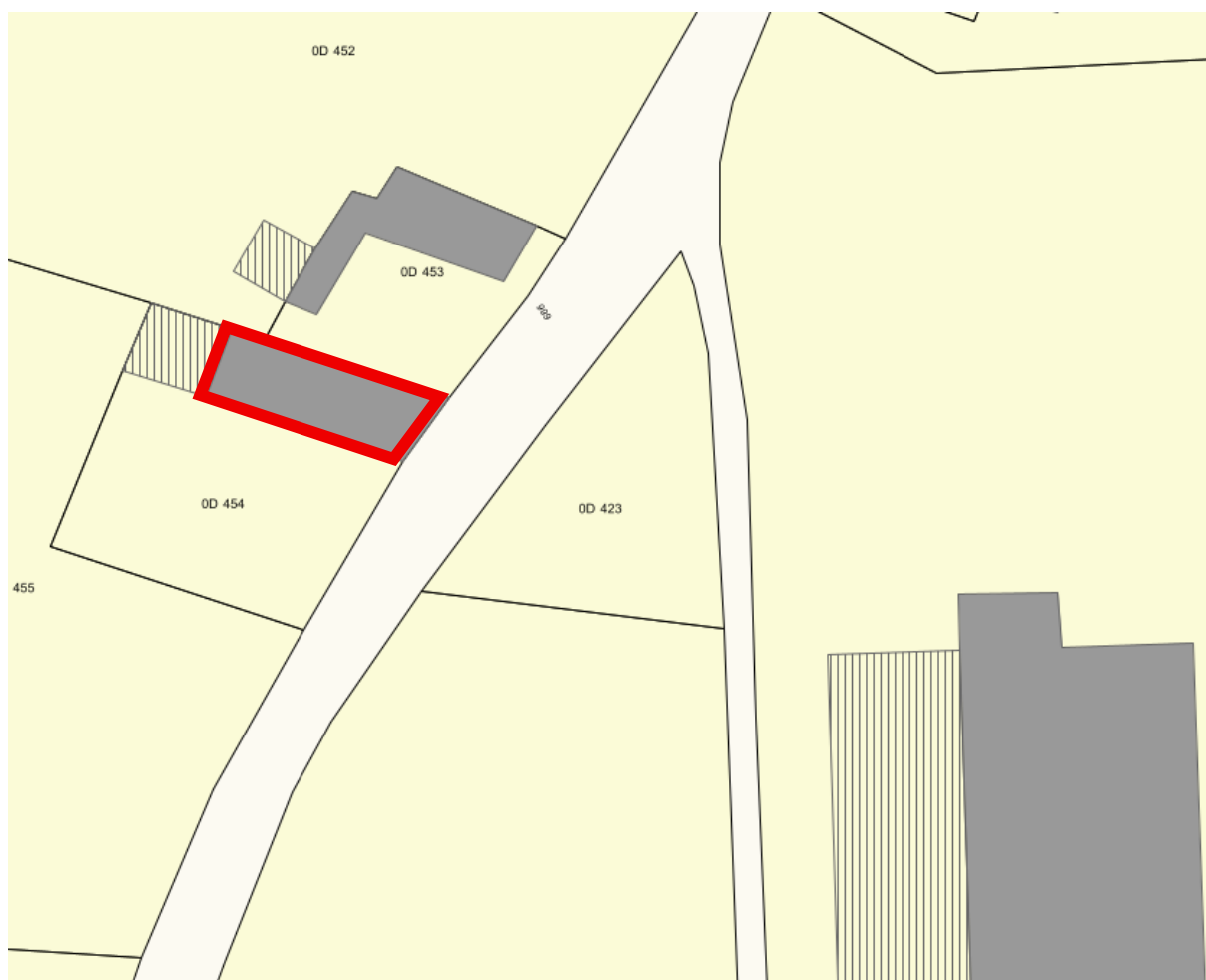
Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange + écurie + remise + pigeonnier
Matériau principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant depuis 2023
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



SAINT-JUST-LA-PENDUE

1- PARCELLE D 454 : 999 rue de l'étang

Patrimoine patrimonial + fait partie d'un corps de ferme



Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange + Ecurie
Matériau principal	Pierre, Pisé
Occupation actuelle	Vacant depuis 5 ans
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Non (30 m)
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



SAINT-SYMPHORIEN-DE-LAY

PARCELLE B 253 : Le Martoray

Caractère patrimonial + Attenante à l'habitation + dans un hameau

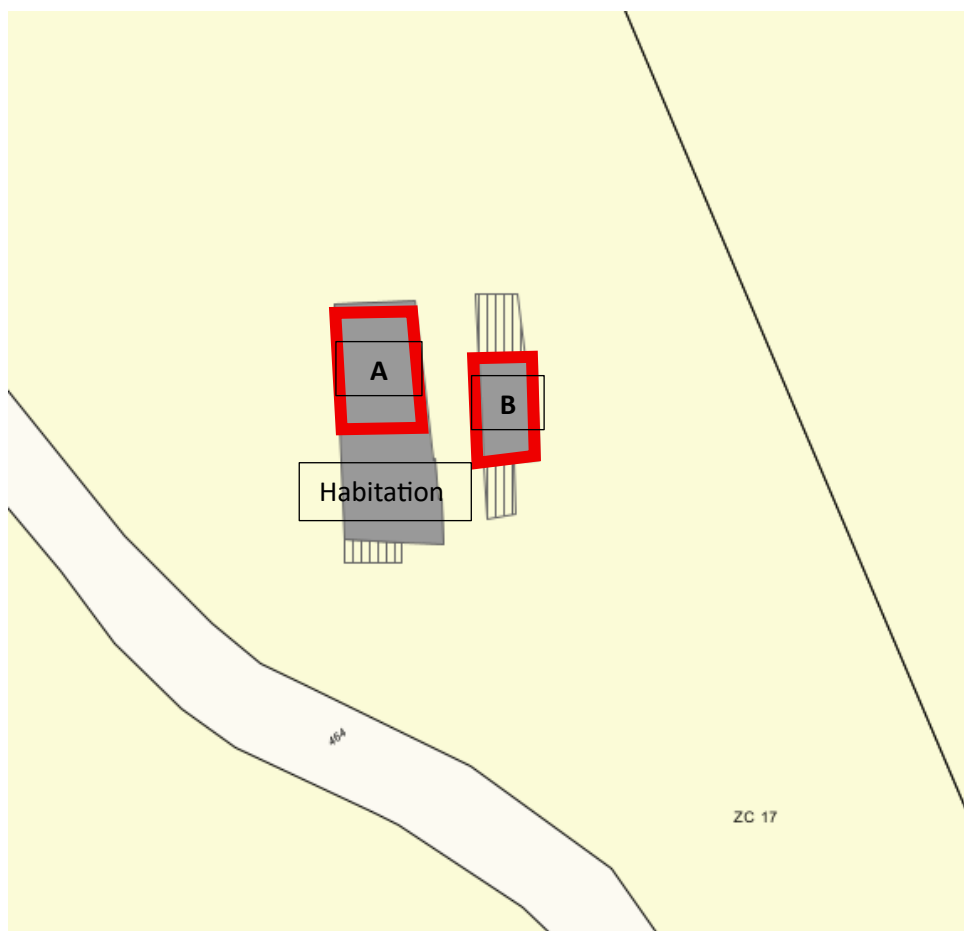


Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme
Matériau principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



VENDRANGES

PARCELLE ZC 17 : 464 chemin de bêtaillon



Bâtiment A :

Caractère patrimonial + Attenante à l'habitation + pas d'exploitation à proximité

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange + écurie
Matériau principal	Pisé + Bois
Occupation actuelle	Vacant depuis 4 ans
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
Électricité	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



Bâtiment B :

Fait partie d'un corps de ferme

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

SUPPRESSION DE LA LISTE

Depuis l'approbation du PLUi, certains bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ont été transformés et sont désormais habités. Il n'est donc plus nécessaire qu'ils soient identifiés au règlement comme pouvant changer de destination.

Le bâtiment suivant a déjà changé de destination. Le Permis de construire a été accordé le 13/12/2019 et la DAACT a été déposée sans contestation le 25/01/2022. Le bâtiment peut être retiré de la liste.

Chirassimont : Bâtiment Bissay à Les Verdonnières - C157



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel 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
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

3.1.2. L'adaptation des changements de destinations autorisés

Le PLUi de la Cople autorise actuellement le changement de destination des anciens bâtiments agricoles vers de l'habitat. Certains anciens bâtiments agricoles peuvent présenter un intérêt pour d'autres destinations et notamment les activités artisanales en raison de leur taille parfois importante. Le règlement du PLUi et la liste des bâtiments pouvant changer de destination en annexe du règlement sont ainsi modifiés pour permettre la destination artisanat sur certains bâtiments. Il en est de même pour la création d'hébergements touristiques type gîte par des non agriculteurs qui peuvent trouver place au sein d'anciens bâtiments agricoles. Afin de limiter l'impact de ces activités, ces changements de destination seront limités à l'enveloppe des bâtiments existants et les extensions et annexes ne sont pas autorisées.

En cohérence avec l'orientation n°12 du PADD, les bâtiments pouvant changer de destination pour la création d'hébergements touristiques par les non agriculteurs, seront situés dans les seules communes de Cordelle, Lay, Régnny, Saint-Symphorien-de-Lay et Saint-Priest-la-Roche qui constituent les principaux secteurs touristiques du territoire identifiés.

Afin de ne pas créer des nuisances pour les habitations limitrophes il est ajouté dans le règlement écrit que les projets peuvent être interdits en cas de nuisances possibles pour les riverains que ce soit pour les activités artisanales ou touristiques.

Le règlement écrit est ainsi modifié :

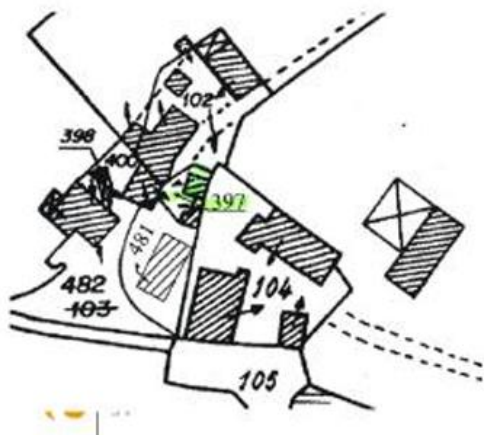
Règlement actuel (zones A et N)	Règlement modifié (zones A et N)
2.1.8. Le changement de destination des bâtiments identifiés dans la liste figurant en annexe du règlement, dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole.	2.1.8. Le changement de destination des bâtiments identifiés dans la liste figurant en annexe du règlement dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole. Les sous- destinations de changements autorisées sont l'habitation, l'artisanat et les autres hébergements touristiques. Pour ces derniers, ils doivent être localisés dans l'une des communes identifiées au PADD. Pour les changements de destination à vocation artisanale et autre hébergement touristique, le projet est limité au volume des bâtiments existants (sans extensions et annexes) et ne doit pas générer de nuisances pour les riverains.

Règlement actuel (zones Am et Nm)	Règlement modifié (zones Am et Nm)
2.1.8. 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.	2.1.8. 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. Les sous- destinations de changements autorisées sont l'habitation et l'artisanat. Pour les changements de destination à vocation artisanale, le projet est limité au volume des bâtiments existants (sans extensions et annexes) et ne doit pas générer de nuisances pour les riverains.

3.1.3. Correction du tableau des changements de destination

Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle pour mettre à jour le numéro de parcelle qui est erroné pour le bâtiment Lasnon à Saint-Priest-la-Roche dans le PLUi approuvé.

Saint Priest la Roche : Bâtiment Lasnon - ~~A397~~ A 511



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Moins de 4m
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

3.1.4. Adaptation du règlement écrit des zones AUr

Le PLUi, dans son règlement, stipule que les opérations d'aménagement en zone AUr doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme unique portant sur la totalité du périmètre. Cette règle permet de garantir la cohérence globale du projet sur l'ensemble de la zone AUr néanmoins, certains cas peuvent nécessiter que les aménagements soient réalisés en plusieurs phases successives pouvant être délivrées sur la base de plusieurs autorisations d'urbanisme. Face à ce constat et uniquement dans le cas de zones AUr traversées par une voirie publique, ce qui peut justifier le dépôt de plusieurs autorisations d'urbanisme, le règlement de la zone AUr est complété pour permettre la réalisation d'opérations distinctes de part et d'autre de la voie publique existante.

Règlement actuel	Règlement modifié
<u>Conditions de mise en œuvre</u> Pour rappel, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUI. Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone concernée.	<u>Conditions de mise en œuvre</u> Pour rappel, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUI. Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone concernée sauf lorsque le site est traversé par une voirie publique qui délimite des sous-secteurs pouvant ainsi bénéficier d'opérations d'aménagement distinctes.

3.1.5. Encadrement des projets photovoltaïques au sol dans les zones urbaines

Le règlement actuel du PLUi n'encadre pas la réalisation des installations de production d'énergies renouvelables au sol dans les différentes zones urbaines du territoire. Il est donc prévu dans le cadre de cette modification simplifiée de rectifier ce point en modifiant le règlement écrit en fonction des caractéristiques des différentes zones. **Pour la zone UA**, le règlement est ainsi modifié :

Règlement actuel (zones UA et UA1)	Règlement modifié (zones UA et UA1)
<u>Article UA2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</u> Sont admis sous conditions en UA et UA1 : • L'artisanat et l'industrie sous condition d'être compatible avec le voisinage et l'environnement et ne pas entraîner de nuisances graves ou de dangers (bruits, odeurs, trafic routier, fumée, dégradation visuelle...) ; • Les entrepôts sous condition de représenter une emprise au sol inférieure à 100m² ; • Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne importante pour le voisinage. En outre, les aires de plus de 4 stationnements devront faire l'objet d'un projet paysager (plantations, perméabilité des surfaces.) ; • L'ouverture d'installations classées soumises à déclaration ou enregistrement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (droguerie, laverie, ...) et que soient mises en œuvre toutes	<u>Article UA2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</u> Sont admis sous conditions en UA et UA1 : • L'artisanat et l'industrie sous condition d'être compatible avec le voisinage et l'environnement et ne pas entraîner de nuisances graves ou de dangers (bruits, odeurs, trafic routier, fumée, dégradation visuelle...) ; • Les entrepôts sous condition de représenter une emprise au sol inférieure à 100m² ; • Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne importante pour le voisinage. En outre, les aires de plus de 4 stationnements devront faire l'objet d'un projet paysager (plantations, perméabilité des surfaces.) ; • L'ouverture d'installations classées soumises à déclaration ou enregistrement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (droguerie, laverie, ...) et que soient mises en œuvre toutes

dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances graves pour le voisinage.	dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances graves pour le voisinage. - Les installations de production d'énergies renouvelables photovoltaïques sont autorisées soit sur des sols pollués ou stériles soit en toitures des constructions soit sous forme d'ombrières sur les espaces de stationnement. A défaut, une installation au sol peut être autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - Que leur installation en toiture ne soit techniquement pas possible, - Que l'emprise totale au sol soit inférieure à 30m² et représente moins de 10% des surfaces non bâties du ténement, - Que leurs intégrations paysagère et architecturale soient soignées.
<u>Article UA10 – Hauteur des constructions</u> Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9. 2 La hauteur maximale des constructions est limitée à : 12m pour les communes de Saint-Just-la-Pendue, Régný, Saint-Symphorien de Lay et Neulise, 9m pour les autres communes La hauteur des annexes (garage, buanderie) ne doit pas excéder 4 m, sauf en limite des voies et emprises publiques, dans la limite de la hauteur maximale des autres constructions voisines.	<u>Article UA10 – Hauteur des constructions</u> Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9. 2 La hauteur maximale des constructions est limitée à : 12m pour les communes de Saint-Just-la-Pendue, Régný, Saint-Symphorien de Lay et Neulise, 9m pour les autres communes La hauteur des annexes (garage, buanderie) ne doit pas excéder 4 m, sauf en limite des voies et emprises publiques, dans la limite de la hauteur maximale des autres constructions voisines. La hauteur maximale des installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïques au sol est limitée à 1,80 mètres.

Pour la zone UB, le règlement est ainsi modifié :

<u>Article UB2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</u> Sont admis sous conditions : • Les constructions à usage d’habitat, de bureaux dans le bâti existant ; • L’aménagement et la réhabilitation des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Cités Jalla; • Les annexes aux habitations, les piscines.	<u>Article UB2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</u> Sont admis sous conditions : • Les constructions à usage d’habitat, de bureaux dans le bâti existant ; • L’aménagement et la réhabilitation des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Cités Jalla; • Les annexes aux habitations, les piscines. • Les installations de production d’énergies renouvelables photovoltaïques sont autorisées soit sur des sols pollués ou stériles soit en toitures des constructions soit sous forme d’ombrières sur les espaces de stationnement. A défaut, une installation au sol peut être autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : ○ Que leur installation en toiture ne soit techniquement pas possible, ○ Que l’emprise totale au sol soit inférieure à 30m² et représente moins de 10% des surfaces non bâties du ténement, ○ Que leurs intégrations paysagère et architecturale soient soignées.
<u>Article UB10 – Hauteur des constructions</u> La hauteur des constructions devra tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents avec le respect de la silhouette générale de la rue. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4 mètres.	<u>Article UB10 – Hauteur des constructions</u> La hauteur des constructions devra tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents avec le respect de la silhouette générale de la rue. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4 mètres. La hauteur maximale des installations de production d’énergies renouvelables de type photovoltaïques au sol est limitée à 1,80 mètres.

Pour la zone UC, le règlement est ainsi modifié :

<u>Article UC2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</u> Sont admis sous conditions : • L'aménagement et l'extension limitée des activités économiques existantes (artisanat, industrie, bureaux) à la date d'approbation du PLUI, dans la limite d'une augmentation de 30% de leur surface de plancher existante. • Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter de gêne pour le voisinage, par leur implantation.	<u>Article UC2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</u> Sont admis sous conditions : • L'aménagement et l'extension limitée des activités économiques existantes (artisanat, industrie, bureaux) à la date d'approbation du PLUI, dans la limite d'une augmentation de 30% de leur surface de plancher existante. • Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter de gêne pour le voisinage, par leur implantation. • Les installations de production d'énergies renouvelables photovoltaïques sont autorisées soit sur des sols pollués ou stériles soit en toitures des constructions soit sous forme d'ombrières sur les espaces de stationnement. A défaut, une installation au sol peut être autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : ○ Que leur installation en toiture ne soit techniquement pas possible, ○ Que l'emprise totale au sol soit inférieure à 30m² et représente moins de 10% des surfaces non bâties du tènement, ○ Que leurs intégrations paysagère et architecturale soient soignées.
<u>Article UC10 – Hauteur des constructions</u> Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9. 2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m. La hauteur des annexes (garage ...) ne doit pas excéder 4 m.	<u>Article UC10 – Hauteur des constructions</u> Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9. 2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m. La hauteur des annexes (garage ...) ne doit pas excéder 4 m. La hauteur maximale des installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïques au sol est limitée à 1,80 mètres.

Pour la zone UH, le règlement est ainsi modifié :

<u>Article UH2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</u> Sont admis sous conditions : • L'aménagement et l'extension limitée des activités économiques existantes (artisanat, industrie, bureaux) à la date d'approbation du PLUI, dans la limite d'une augmentation de 30% de leur surface de plancher existante.	<u>Article UH2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</u> Sont admis sous conditions : • L'aménagement et l'extension limitée des activités économiques existantes (artisanat, industrie, bureaux) à la date d'approbation du PLUI, dans la limite d'une augmentation de 30% de leur surface de plancher existante. • Les installations de production d'énergies renouvelables photovoltaïques sont autorisées soit sur des sols pollués ou stériles soit en toitures des constructions soit sous forme d'ombrières sur les espaces de stationnement. A défaut, une installation au sol peut être autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : ○ Que leur installation en toiture ne soit techniquement pas possible, ○ Que l'emprise totale au sol soit inférieure à 30m² et représente moins de 10% des surfaces non bâties du ténement, ○ Que leurs intégrations paysagère et architecturale soient soignées.
<u>Article UH10 – Hauteur des constructions</u> Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9. La hauteur maximale des habitations est limitée à 9. La hauteur des annexes (garage, buanderie) ne doit pas excéder 4 m.	<u>Article UH10 – Hauteur des constructions</u> Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9. La hauteur maximale des habitations est limitée à 9. La hauteur des annexes (garage, buanderie) ne doit pas excéder 4 m. La hauteur maximale des installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïques au sol est limitée à 1,80 mètres.

3.1.6. Modification du règlement de la zone Ap (Agricole d'intérêt paysager)

Dans la zone Agricole (A), des sous-secteurs Agricole d'intérêt paysager (Ap) ont été instaurés afin de préserver et protéger l'intérêt paysager majeur du secteur. Peu nombreux, ils concernent les espaces très visibles depuis les grands axes (RN7) et constitutifs des silhouettes ou des abords qualitatifs de certains bourgs. 4 communes sont concernées : Fourneaux, Lay, St-Just-la-Pendue et St-Symphorien-de-Lay.

Dans le cadre des démarches Petites Villes de Demain et Centres-Bourgs, ces communes souhaitent développer les mobilités douces. 3 d'entre-elles (Fourneaux, St-Just-la-Pendue et St-Symphorien-de-Lay) souhaiteraient réaliser des aménagements le long des voiries existantes, aménagements non admis en secteurs Ap.

Afin de répondre aux orientations du PADD qui visent à développer les mobilités actives et à préserver les paysages, il est nécessaire de modifier le règlement écrit du secteur Ap afin d'admettre les aménagements et voiries à fins de mobilités douces.

Règlement actuel	Règlement modifié
Sont admis sous conditions en zone Ap : 2.1.12 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 à condition que : • 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. 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 . 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 ;	Sont admis sous conditions en zone Ap : 2.1.12 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 à condition que : • 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. 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 . 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) .	– 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) . 2.1.14. Les aménagements et voiries publics à fins de mobilités actives sous réserve du respect d'une intégration paysagère de qualité.
---	---

3.2. Modification du règlement graphique et des OAP

Le règlement graphique est ajusté sur plusieurs points. Ces modifications sont dues à :

- La correction d'erreurs matérielles,
- La réalisation de travaux sur les systèmes épuratoires,
- La modification d'une marge de recul au titre de la loi Barnier.

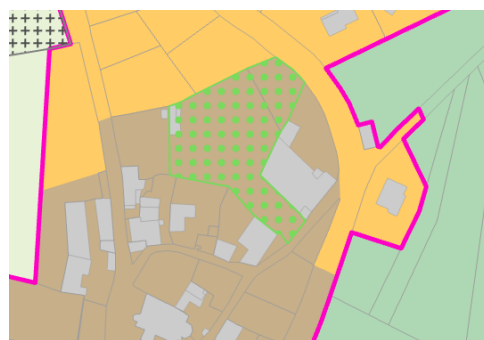
3.2.1. Vendranges – modification d'une prescription surfacique

Il a été observé qu'un décalage s'est fait entre certaines prescriptions surfaciques et le cadastre lors de l'approbation du PLUi de la Copler. Cette modification sert à corriger une erreur matérielle constatée au sein du PLUi et en particulier sur la commune de Vendranges. Les surfaces demeurent identiques mais sont repositionnées en suivant les contours des limites cadastrales. La prescription surfacique au titre de l'article L151-19 est ainsi repositionnée au droit des parcelles A770 et A771.



 Vergers, jardins et parcs d'intérêt paysager et patrimonial

PLUi approuvé

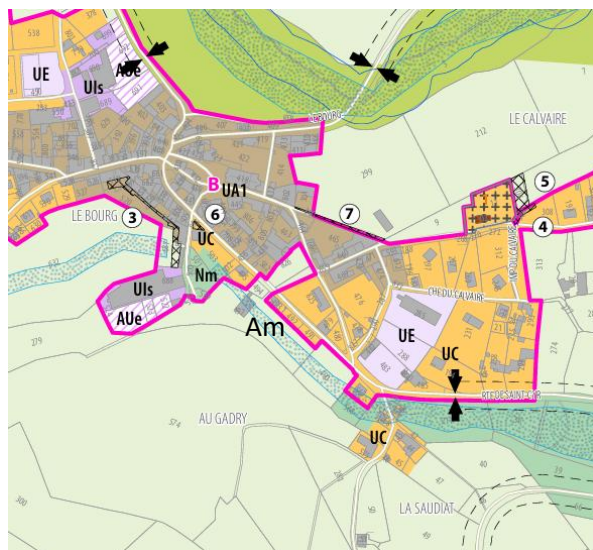


 Vergers, jardins et parcs d'intérêt paysager et patrimonial

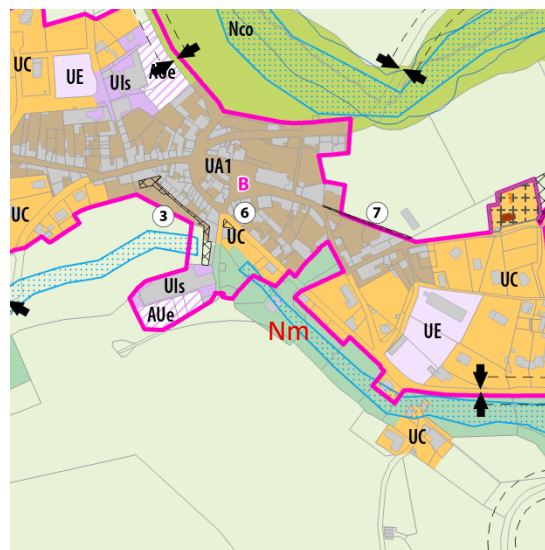
PLUi modifié

3.2.2. Chirassimont – modification du zonage d’une parcelle en zone A

Les parcelles D 490, 826 862, 864, 866 et partiellement 825 sont classées au PLUi approuvé en zone agricole. Leur classement en zone agricole crée une discontinuité de la zone naturelle au sud du bourg de Chirassimont. D’autre part, une partie de ces parcelles sont concernées par une zone humide et nécessitent d’être protégées de toute construction. Cette modification de zonage, en inscrivant ces parcelles en zone Nm permet de corriger cette erreur matérielle.



PLUi approuvé

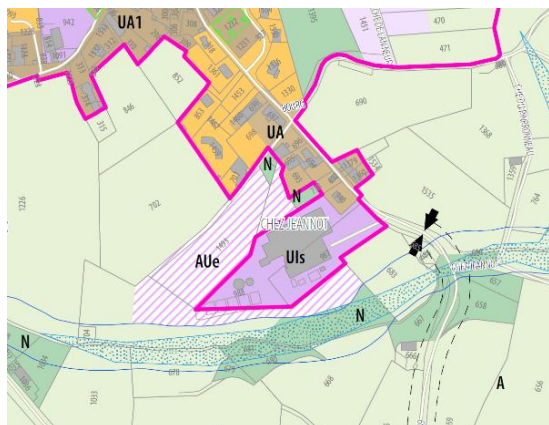


PLUi modifié

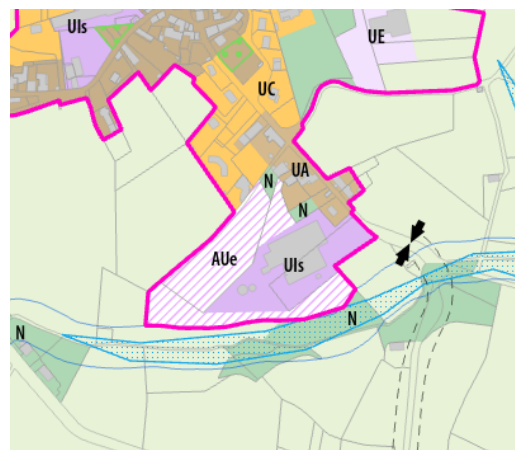
3.2.3. Fourneaux – modification du périmètre d’OAP du bourg

Dans le PLUi approuvé, les périmètres des OAP sont reportés au règlement graphique que ce soit pour les OAP de bourg ou pour les OAP sectorielles. Dans la commune de Fourneaux, le report du périmètre de l’OAP est erroné sur le règlement graphique et non cohérent avec le périmètre de l’OAP. D’autre part, conformément au code de l’urbanisme, l’ensemble des zones AU indicées doivent être encadrées par une OAP et dans le cas de Fourneaux, l’erreur de report exclue la zone Aue alors qu’elle bénéficie d’orientations dans l’OAP.

Afin de corriger cette erreur matérielle, le règlement graphique est modifié de la manière suivante :



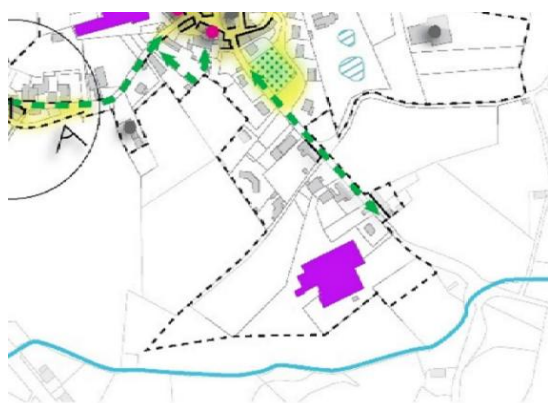
PLUi approuvé



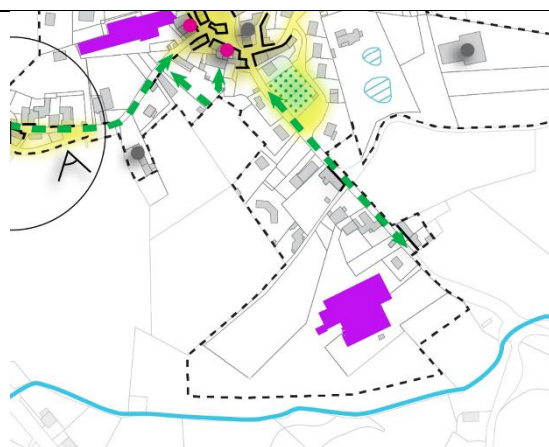
PLUi modifié

En lien avec la correction du périmètre d'OAP centre bourg de Fourneaux au règlement graphique, le périmètre de l'OAP centre bourg est mise à jour également dans l'OAP afin d'intégrer la totalité de la zone AUE.

L'OAP est ainsi modifiée :



**Extrait de l'OAP Centre bourg de Fourneaux
PLUi approuvé**



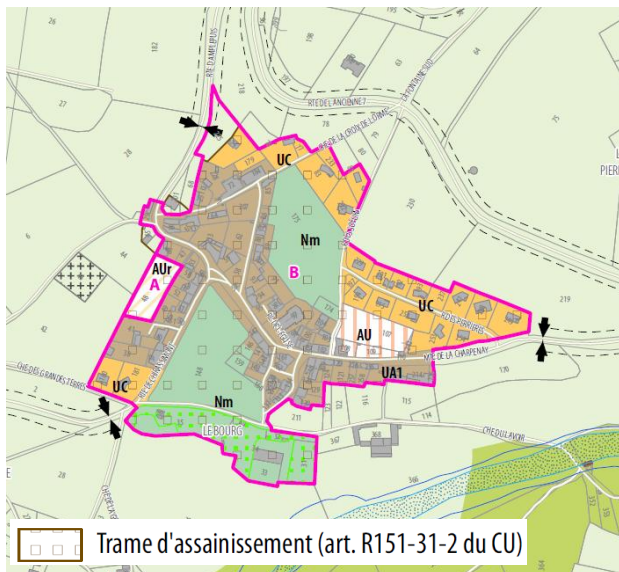
**Extrait de l'OAP Centre bourg de Fourneaux
PLUi modifié**

3.2.4. Suppression de la trame assainissement

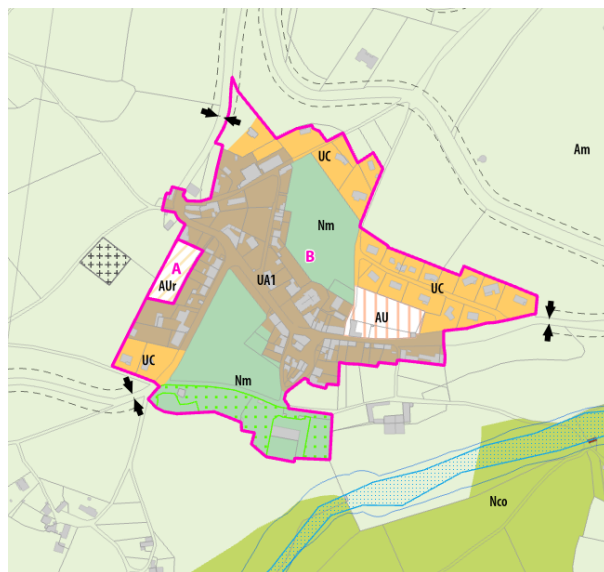
Le PLUi approuvé comporte une prescription surfacique dénommée « Trame d'assainissement », instaurée au titre de l'article R 151-31-2 du code de l'urbanisme. Cette trame a été instaurée dans 6 communes du territoire (Croizet-sur-Gand, Hôpital sur Rhins à St Cyr de Favières, Neaux, Saint-Symphorien de Lay, Saint-Victor-sur-Rhins et Machezal) au regard des insuffisances des réseaux et/ou des systèmes d'assainissement collectif ne permettant pas la desserte des nouvelles constructions. Dans ces secteurs, le règlement interdit la délivrance des autorisations d'urbanisation jusqu'à la réception des travaux de mise aux normes du système d'assainissement concerné.

Suite aux travaux réalisés de mise en conformité des systèmes d'assainissement dans les communes de Machéal, Saint-Symphorien de Lay et Saint-Victor-sur-Rhins, la « trame assainissement » est supprimée.

Pour la commune de **Machézal (Bourg)** :

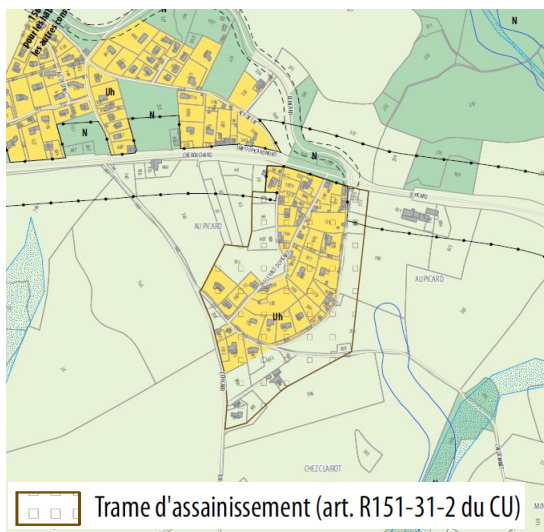


PLUi approuvé

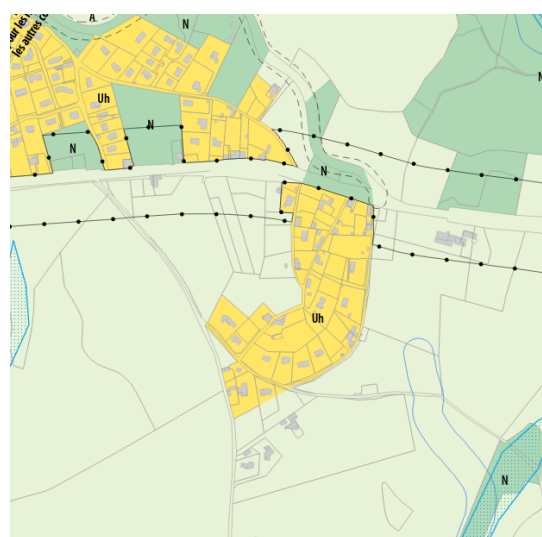


PLUi modifié

Pour la commune de **Saint-Symphorien de Lay (Picard Sud)**:

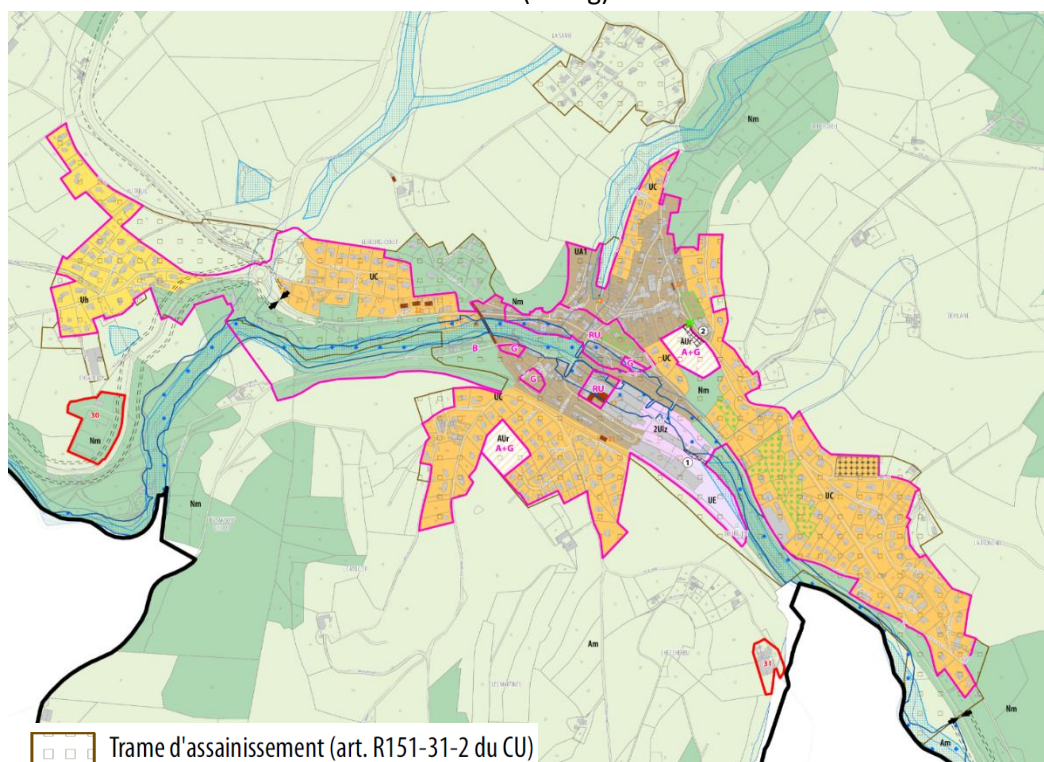


PLUi approuvé

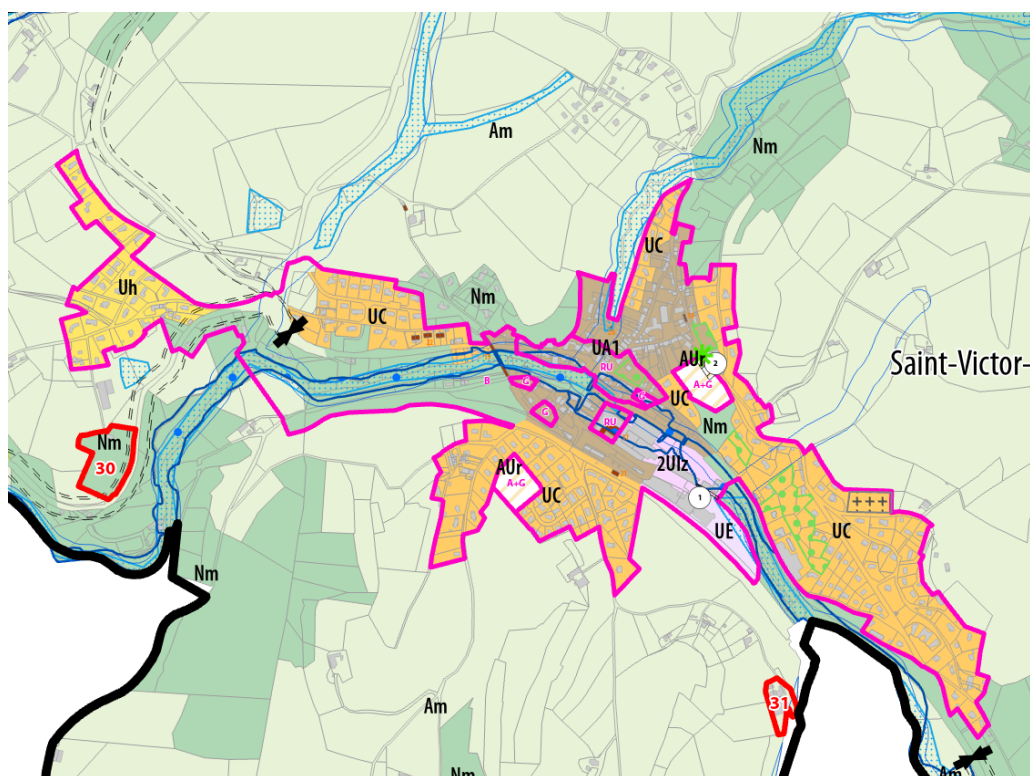


PLUi modifié

Pour la commune de **Saint-Victor-sur-Rhins (Bourg)** :



PLUi approuvé



PLUi modifié

3.2.5. Modification des marges de recul de la RN82 au droit de la ZA des Jacquins Est

Rappel du cadre juridique :

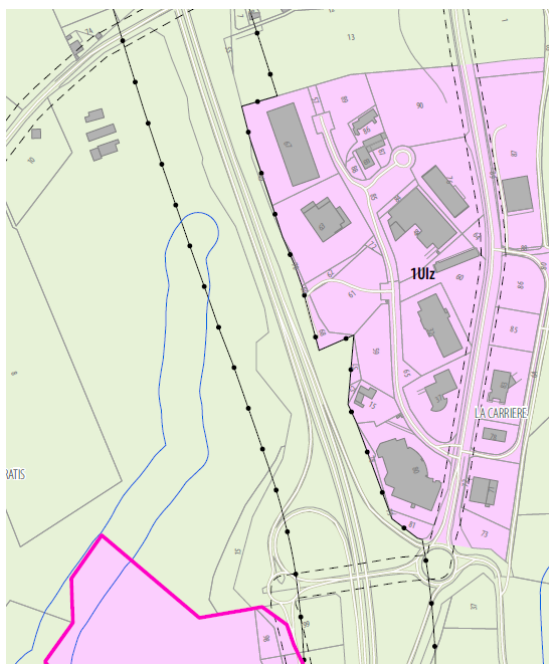
L'article L111-6 du Code de l'urbanisme issu de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « Barnier », instaure le long des voies et en dehors des espaces urbanisés, un principe d'inconstructibilité qui s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de :

- 100 mètres pour les autoroutes, les voies express et les déviations ;
- 75 mètres pour les routes à grande circulation.

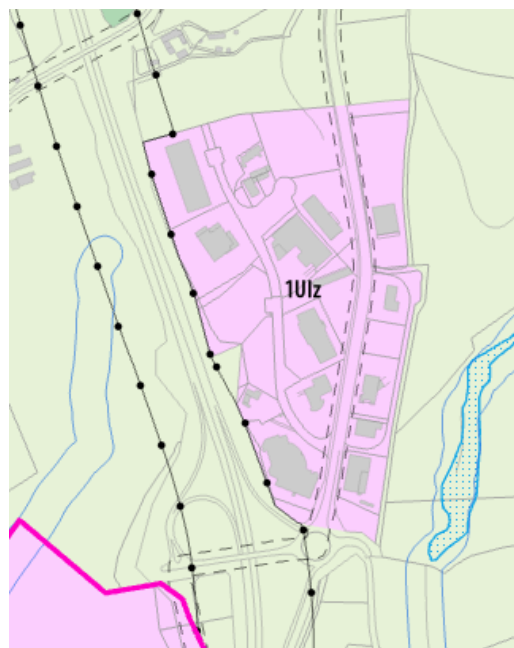
Les dispositions de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, permettent toutefois d'écarter cette inconstructibilité et de fixer des règles d'implantation différentes lorsque le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Cet article vise à promouvoir une urbanisation de qualité dans ces sites, généralement situés en entrée de ville, par la réalisation d'une étude qui justifie que les exigences de l'article L.1118, à savoir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages l'a bien été par le projet.

Le dossier de demande de dérogation concernant l'adaptation de la marge de recul par rapport à la RN 82, au droit de la zone économique des Jacquins Est, est annexé au dossier de modification.

En compatibilité avec les conclusions de la demande de dérogation, la marge de recul est modifiée de la manière suivante :



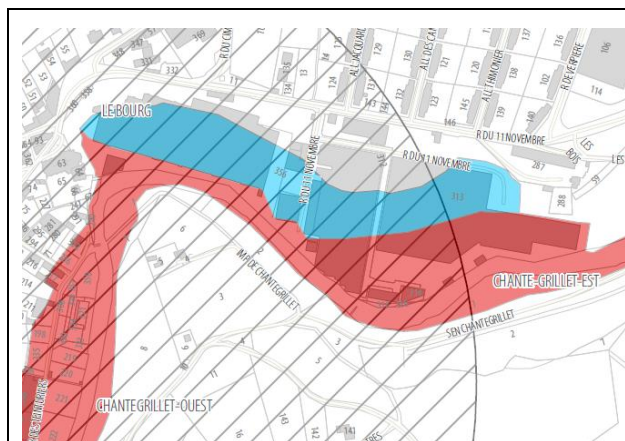
PLUi approuvé



PLUi modifié

3.3. Modification du plan des SUP

Le plan des servitudes d'utilité publique qui intègre un certain nombre de SUP dont le PPRNPi Rhins et Trambouze présente une erreur quant à la délimitation des zones rouges et bleues sur la commune de Régnv. Cette modification vise à corriger cette erreur matérielle en reprenant les contours des zones inondables du PPRNPi approuvé.



PLUi approuvé



PLUi modifié