



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 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 évolué par modification simplifiée le 06 juillet 2023.

La Communauté de Communes souhaite engager une procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi afin d'envisager des évolutions nécessaires pour préciser les intentions, les principes d'aménagement et de programmation de l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Renouveau Urbain du site industriel de Jalla localisé à Régnay et également de se conformer à la décision du Tribunal Administratif de Lyon du 12 mars 2024.

Ainsi les modalités de la mise à disposition du public ont été définies par la délibération du conseil communautaire 2024-009.bis-CC du 04 avril 2024 et la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi a-t-elle été prescrite par l'arrêté 2024-007-A du 5 avril 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	4
IV. EXPOSE DES MOTIFS ET MODIFICATIONS APPORTEES	4

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 et notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Renouvellement Urbain pour « les anciens bâtiments industriels »

Vu la délibération n°2024-009.bis-CC du 04 avril 2024 définissant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 pour l'évolution du PLUi de la CoPLER

Vu la décision du Tribunal Administratif de Lyon du 12 mars 2024 à propos du dossier n° 2203601 portant sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bourg sud-Est à Saint-Symphorien-de-Lay

Vu l'arrêté n°2024-007-A du 5 avril 2024 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLUi de la CoPLER

Vu la présentation faite aux membres du bureau communautaire du 13 juin 2024 de la proposition de modification d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de renouvellement urbain relative au site Jalla à Régnny.

Vu la Décision du Président 2024-DP-013bis du 18 juin 2024 portant Approbation de la modification de l'OAP de renouvellement urbain pour « les anciens bâtiments industriels » dont celui du site industriel de Jalla à Régnny

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 la Mairie de Régný, au siège de la Communauté de communes et sur les sites internet existants de la Communauté de communes et de la commune de Régný.

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

1. EXPOSÉ DES MOTIFS ET MODIFICATIONS APPORTÉES

En premier lieu, considérant les objectifs de réimplanter des activités économiques essentiellement productives sur le site Jalla à Régný, de redynamiser le cœur de village et le bassin de vie de Régný, de reconnecter le site au village et à la gare notamment par des liaisons douces ainsi que de désartificialiser une partie du site.

Considérant que la programmation nécessite pour l'atteinte des objectifs la requalification du site à vocation industrielle et artisanale de production, la renaturation d'une partie du site (zones inondations et polluées), la réouverture du cours d'eau du Chavenan, la préservation d'une partie des bâtiments à valeur patrimoniale, le désenclavement du site par sa reconnexion avec le bourg et la gare et la création d'issues facilitant son accessibilité et les circulations.

Il est nécessaire de faire évoluer la rédaction de l'OAP existante renouvellement urbain du site industriel de Jalla à Régný.

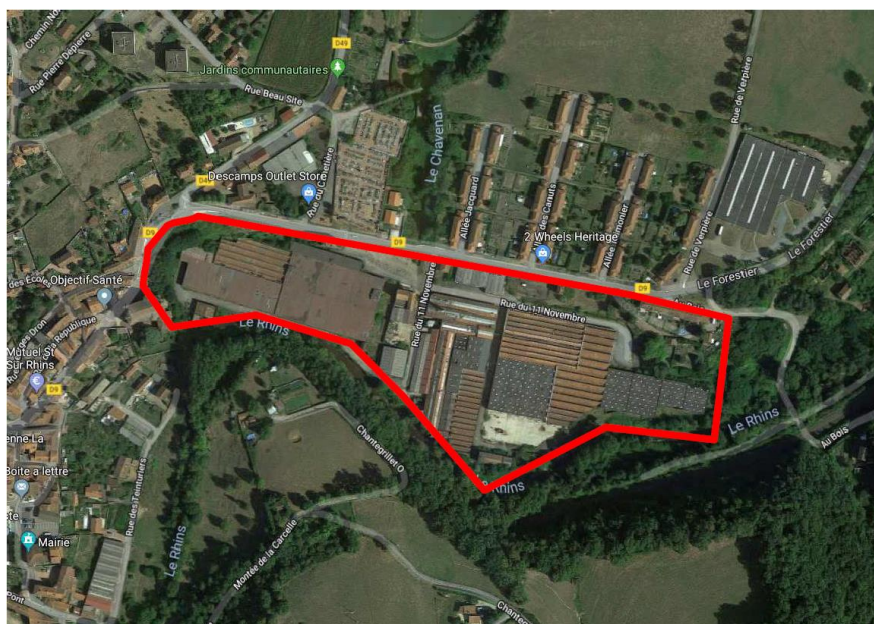
En second lieu, il est nécessaire de mettre en conformité le PLUi afin de prendre en compte la décision du Tribunal Administratif de Lyon du 12 mars 2024.

a) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) renouvellement urbain du site industriel de Jalla à Régný :

AVANT MODIFICATION : RÉDACTION DE L'OAP RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE INDUSTRIEL DE JALLA A REGNY :

2- « Les anciens bâtiments industriels » :

A la page 141 du document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » stipule que :



Le site industriel Jalla situé en entrée Est de la commune de Régný constitue une friche industrielle majeure.

Au vu de son emprise et de sa localisation, son ré-emploi pour des activités économiques paraît être le plus cohérent.

Le site pourra être scindé en plusieurs entités suivant les acquéreurs potentiels et après dépollution.

Les aménagements devront prendre en compte le risque inondation (Site concerné par le Friche industrielle à Régný périmètre du PPNRPI du Rhins)

2- « Les anciens bâtiments industriels » : (modifié)

Modifications du paragraphe « Anciens bâtiments pouvant être rénovés pour une activité économique » :

Contexte

Le territoire de la COPLER est riche d'un patrimoine industriel caractéristique de l'industrie textile. De nombreux bâtiments sur le territoire ne sont aujourd'hui plus occupés. C'est pourquoi une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Renouvellement Urbain a été créée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal afin de poser les principes et les objectifs d'occupation de ces anciens bâtiments industriels pouvant être rénovés pour une activité économique notamment sur le site Jalla.

Le site industriel Jalla situé en entrée Est de la commune de Régný constitue une friche industrielle majeure de presque 7 hectares en plein cœur du Bourg de Régný.

Ce site, de par sa localisation le long du Rhins, est exposé à l'aléa « inondation » et une partie significative est classée en zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (PPRNPI) Rhins-Rhodon et Trambouzan.

Lieu de production de tissu éponge depuis 1871, le développement de la société Jalla est allée de pair avec l'essor de la commune de Régný. Son départ, suite à la restructuration de l'activité industrielle, laisse un vide non seulement sur le site, mais aussi en plein cœur du bourg du fait de sa localisation, et chez les habitants du territoire.

Les compléments à l'OAP Renouvellement urbain sur cette emprise vise à revaloriser le site, pour y accueillir de nouvelles activités économiques, redynamiser le cœur de village et le bassin de vie de Régný.

Elle doit aussi permettre de repenser la connexion du site au village pour qu'il devienne un quartier à part entière, compte tenu de sa localisation en plein cœur du village.

Par ailleurs, dans un contexte de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la requalification des friches est un objectif majeur.

Le site ayant été dépollué, l'intervention consiste désormais à intervenir sur le bâti et les espaces extérieurs pour y permettre l'implantation de nouvelles activités artisanales de production et/ou industrielles.

Vocation

Le site est dédié à l'accueil d'activités économiques productives et de services aux entreprises.

Programmation

Il est attendu :

- la requalification du site permettant la redynamisation de sa vocation économique notamment industrielle et artisanale de production,
- la renaturation d'une partie du site principalement concernée par les inondations et les zones polluées,
- la réouverture du cours d'eau du Chavenan notamment pour une meilleure gestion des eaux pluviales,
- la préservation d'une partie des bâtiments existants pour leur valeur patrimoniale industrielle et identitaire de la commune,
- le désenclavement du site par sa reconnexion avec le bourg et la gare notamment, grâce à des cheminements pour modes actifs et la déconstruction d'au moins une partie du mur d'enceinte,
- la création d'issues facilitant son accessibilité ainsi que les circulations internes et externes.

Qualité paysagère et environnementale

- Améliorer l'intégration et la visibilité du site depuis Régny, en arasant le mur de clôture le long du virage, à l'Ouest,
- Valoriser le cours d'eau qui traverse le site avant de rejoindre le Rhins,
- Conserver et valoriser la végétation sur les berges du Rhins
- Renaturer la partie centrale de la friche, afin de créer une centralité dans un espace vert aménagé et de désimperméabiliser une partie du site face aux enjeux environnementaux.
- Renaturer autant que possible la partie sud du site soumise aux inondations.

Qualité urbaine et architecturale

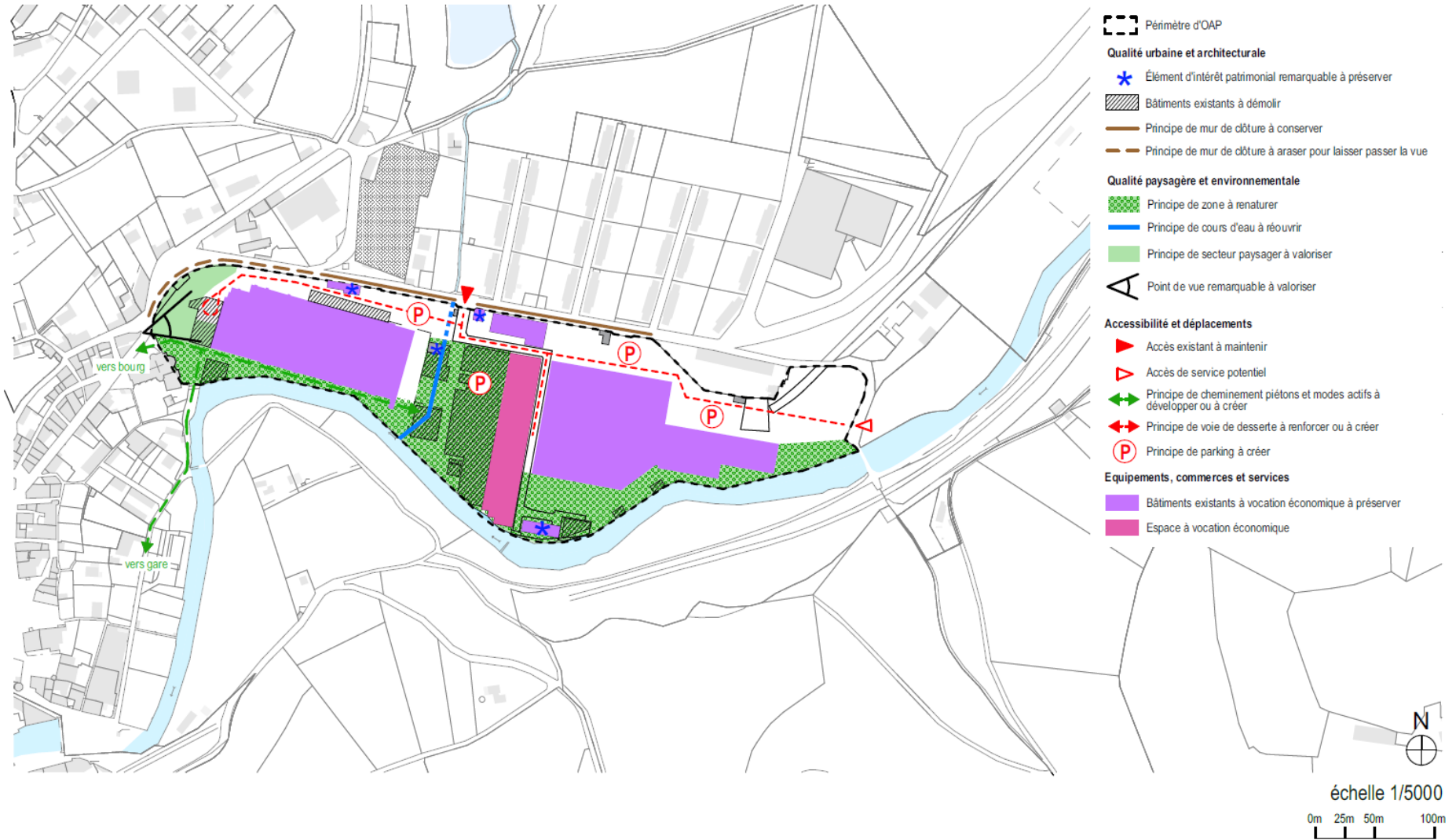
- Concentrer l'activité artisanale/industrielle dans les bâtiments existants,
- Conserver et valoriser les bâtiments et aménagements d'intérêt patrimonial remarquable.

Accessibilité et déplacements

- Assurer la connexion modes actifs (piétons, vélos) entre la friche et
 - Le centre bourg de Régny en contre-haut
 - La gare au Sud de Régny via un cheminement le long du Rhins.
- Permettre un éventuel accès de service par l'Est, pour les véhicules de transports,
- Limiter l'emprise des accès véhicules et du stationnement en la contenant sur la partie Nord du tènement

OAP SITE JALLA

Régny



b) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Bourg Sud-Est de Saint-Symphorien-de-Lay :

Dans son jugement en date du 12 mars 2024, le Tribunal Administratif de Lyon a décidé que :

- considérant « 10. En matière d'aménagement, une orientation d'aménagement et de programmation implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain, ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur. **Si les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en vertu des dispositions citées au point précédent, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du plan local d'urbanisme, qui peuvent y préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées. »**
- « La délibération du 24 mars 2022 du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône est annulée en tant que l'orientation d'aménagement et de programmation « Bourg Sud » comprend des prescriptions relatives au type de logements autorisables dans son périmètre au regard de critères de mixité sociale et du caractère individuel ou groupé de ces logements. »

Ainsi, il est nécessaire de modifier l'OAP pour se conformer à la décision de justice.

AVANT MODIFICATION :

***Proposition de modification de l'OAP
aménagement commune de Saint-Symphorien-
de-Lay***

En bleu : les suppressions

En vert : les ajouts.

Saint-Symphorien-de-Lay

Le bourg Sud-Est

N° : 1/3

Superficie du site : 3950 m²

Programmation

Le site est dédié à l'accueil de logements. Il est attendu **8 logements minimum**. ~~en proposant une diversité de forme et d'occupation des logements :~~

~~— de l'habitat groupé ou intermédiaire sur la partie Ouest~~

~~— de l'habitat individuel sur la partie Est~~

~~Sur l'ensemble de l'opération, il sera réalisé deux logements sociaux (en locatif ou en accession sociale).~~

L'implantation des bâtiments devra permettre une densification ultérieure.

Qualité paysagère et environnementale

- Protéger l'alignement d'arbres qui longe l'allée du midi.
- Privilégier pour chaque nouveau logement le principe d'un jardin privatif ~~orienté au sud~~ afin de conserver le caractère « vert » du secteur de développement et de créer une certaine qualité d'habiter pour les résidents.
- Proposer des principes paysagers et encourager des procédés d'aménagement qui n'artificialisent que faiblement le sol (dalles végétalisées, surfaces importantes de pleine terre par exemple...) ~~pour le parking mutualisé au centre du secteur.~~

Qualité urbaine et architecturale

- **Privilégier** une orientation sud pour les logements conformément aux principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.
- **Tenir compte de l'intimité des propriétés voisines notamment en cas d'implantation en surplomb**
- ~~Protéger et~~ Préserver ~~le muret d'alignement~~ **l'alignement du mur** qui met en valeur le caractère du secteur de développement et du bourg **quel que soit le nombre d'accès créés.**

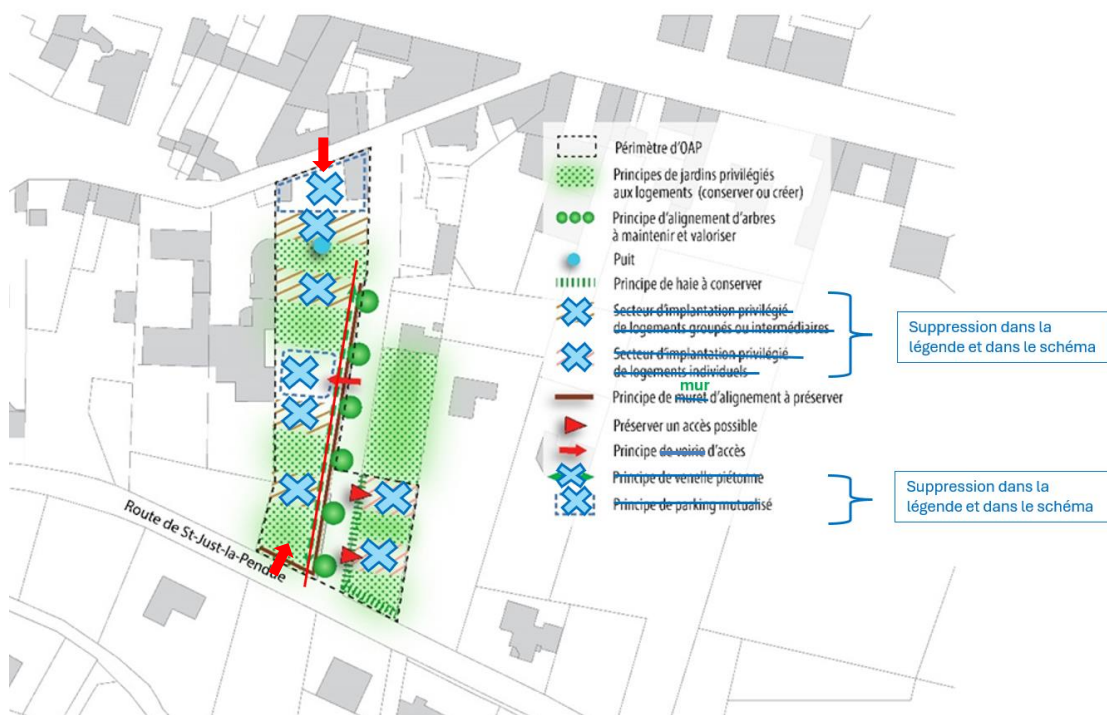
Accessibilité et de déplacements

Les orientations en matière d'accessibilité sont préconisées compte tenu des contraintes d'aménagement du site. Il est rappelé que les espaces de stationnement ainsi que les cheminements modes actifs sont réservés aux logements de l'opération.

- Pour la partie nord de la rive ouest de l'allée du midi : **l'accès se fera par la rue des écoles** ~~l'accès sera par la rue des écoles et un parking sera aménagé au nord de l'immeuble et/ou logements intermédiaire~~
- Pour partie sud de la rive ouest de l'allée du midi : **les accès se feront par l'allée du midi et/ou la route de Saint-Just-la-Pendue.**
 - ~~Créer un seul accès automobile de l'allée du midi vers le parking collectif/mutualisé.~~
 - ~~Définir un espace de stationnement mutualisé accessible depuis l'allée du midi, pour les logements à l'ouest de l'allée du midi.~~
 - ~~Permettre l'accès aux logements depuis le parking par un système de venelle piétonne longeant le muret d'alignement.~~
- ~~Pour la partie à l'est de la rue du midi : prévoir un accès individualisé et une surface de stationnement (espace privatif et/ou garage) pour chacun des logements situés à l'est de l'allée du midi.~~

A titre informatif, une extension du réseau potable Allée du midi est nécessaire sur 70ml (source : Roannaise de l'eau)

Illustration à titre d'information, avec les modifications : en bleu les suppressions / en vert les ajouts.



APRES MODIFICATION

Saint-Symphorien-de-Lay

Le bourg Sud-Est

N° : 1/3

Superficie du site : 3950 m²

Programmation

Le site est dédié à l'accueil de logements. Il est attendu **8 logements minimum**.

L'implantation des bâtiments devra permettre une densification ultérieure.

Qualité paysagère et environnementale

- Protéger l'alignement d'arbres qui longe l'allée du midi.
- Privilégier pour chaque nouveau logement le principe d'un jardin privatif afin de conserver le caractère « vert » du secteur de développement et de créer une certaine qualité d'habiter pour les résidents.
- Proposer des principes paysagers et encourager des procédés d'aménagement qui n'artificialisent que faiblement le sol (dalles végétalisées, surfaces importantes de pleine terre par exemple...).

Qualité urbaine et architecturale

- Privilégier une orientation sud pour les logements conformément aux principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.

- Tenir compte de l'intimité des propriétés voisines notamment en cas d'implantation en surplomb
- Préserver l'alignement du mur qui met en valeur le caractère du secteur de développement et du bourg quel que soit le nombre d'accès créés.

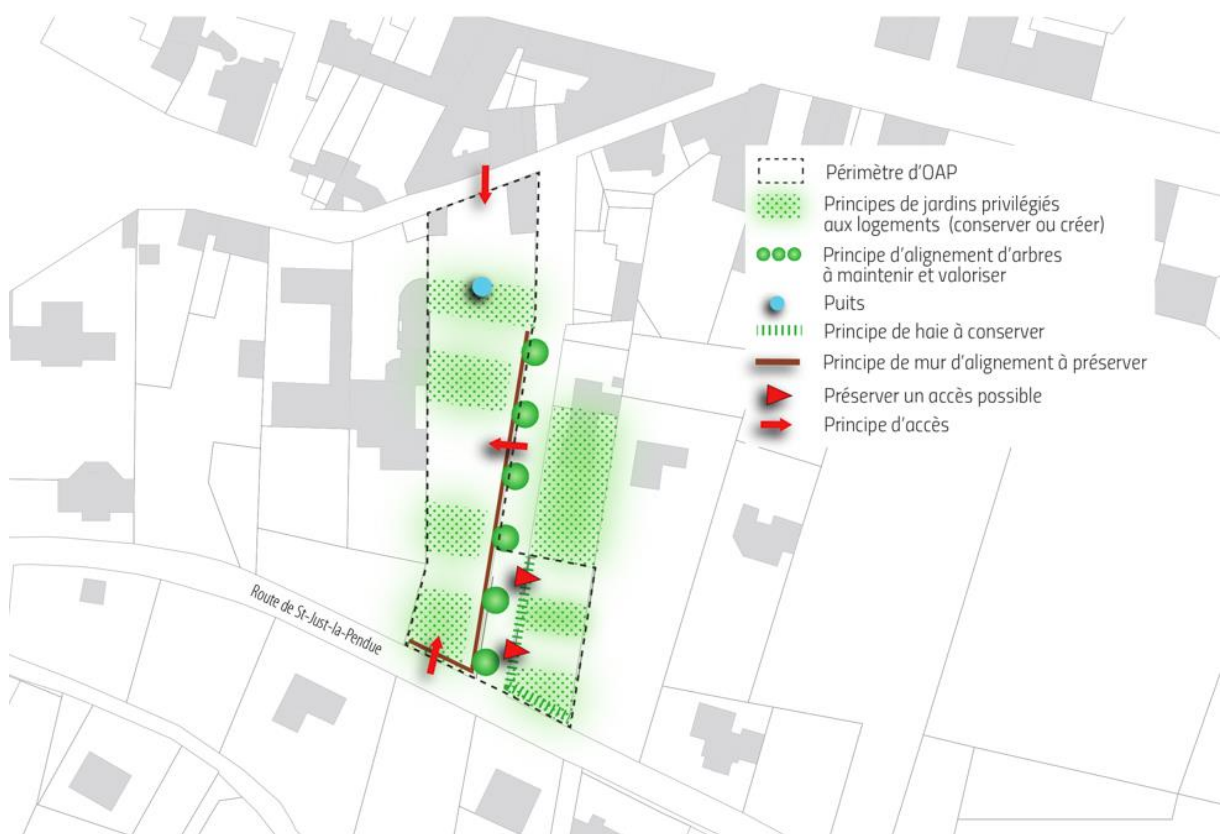
Accessibilité et de déplacements

Les orientations en matière d'accessibilité sont préconisées compte tenu des contraintes d'aménagement du site. Il est rappelé que les espaces de stationnement ainsi que les cheminements modes actifs sont réservés aux logements de l'opération.

- Pour la partie nord de la rive ouest de l'allée du midi : l'accès se fera par la rue des écoles
- Pour partie sud de la rive ouest de l'allée du midi : les accès se feront par l'allée du midi et/ou la route de Saint-Just-la-Pendue.

A titre informatif, une extension du réseau potable Allée du midi est nécessaire sur 70ml (source : Roannaise de l'eau)

Illustration à titre d'information :



CONCLUSIONS

Conformément aux dispositions des articles L. 153-36 et suivants et notamment de l'article L. 153-45 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 du code précité.

En effet, les modifications apportées au plan local d'urbanisme intercommunal de la CoPLER et citées en introduction :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne portent pas sur une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Ne résultent pas de l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

Par conséquent et conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, l'évolution du PLUi de la CoPLER porte sur une modification simplifiée.

Le site étant industrialisé, la modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, ainsi que la prise en compte de la décision du tribunal administratif.

Il est à noter, par ailleurs, que la modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal est sans conséquence sur les documents devant être pris en compte ou compatibles avec le PLUi.