



Affaire suivie par :
Service urbanisme
04 50 43 14 38
urbanisme@reignier-esery.com

Madame la Présidente de la Mission Régionale
d'Autorité Environnementale Auvergne-
Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle Autorité Environnementale
69453 LYON CEDEX 6

Réf. : C2025-0110- LP/MQ
Objet : Recours gracieux / avis conforme n° 2025-ARA-
AC-3856 du 22 juin 2025 – modification n°4
PLU de REIGNIER-ESERY (74)

Reignier-Ésery, le 22/07/2025

Madame la Présidente,

Par avis conforme n° 2025-ARA-AC-3856 du 22 juin 2025, la Mission régionale d'autorité environnementale a décidé de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reignier-Ésery, au motif que les évolutions suivantes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Dans ce cadre, la commune étant en mesure d'apporter des réponses aux attendus formulés dans l'avis, elle souhaite formuler un recours gracieux à l'encontre de cet avis.

Pour rappel, dans votre avis, vous requérez la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, sur la base des considérations suivantes :

- L'auto-évaluation énonce : « La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ? / Aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la modification n°4 du PLU1 » ;
- Toutefois, la partie sud-est de l'OAP n°12 comprend le site de l'ancienne laverie de l'ancienne maison départementale de retraite, laquelle est référencée dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (Casias, n° SSP4080975) ;
- L'OAP n°12 prévoit, sur ce site, des bâtiments à usage d'habitation collective de gabarits R+2+combles et R+3+combles, avec une densité de 60 à 90 logements/hectare ;
- Le dossier ne comprend pas d'analyse de l'état des sols permettant d'apprécier si le site est pollué ou s'il est compatible avec la destination projetée (habitat) ; il ne présente pas de mesures à mettre en œuvre pour rendre le site compatible avec la destination projetée et garantir l'absence de contamination des eaux ;
- L'OAP n°12 ne comprend pas d'orientation visant à subordonner toute demande d'autorisation d'urbanisme ou mutation à une étude de sols pour, soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution préalables à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de construction ou d'aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l'état des sols

En préalable, la commune souhaite rappeler que cette nouvelle OAP vise à répondre aux enjeux suivants :

- Pérenniser, étendre le parc de l'ancien hôpital local et assurer son ouverture au public.
- Mettre en valeur le bâtiment de l'ancien hôpital local.
- Accompagner la densification sur les terrains déjà artificialisés mobilisables en périphérie (site de l'ancienne laverie). Cette production de logements, en renouvellement urbain, au plus près de la centralité urbaine est donc privilégiée et participera ainsi à la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Effectivement le secteur 1AU du site de l'ancienne laverie est bien identifié dans la base de données BASIAS. C'est par erreur que l'autoévaluation en a fait l'omission et elle sera donc complétée dans ce sens. En l'absence d'étude de sol qui permettrait de confirmer ou d'infirmer à ce stade une éventuelle pollution des sols, il est proposé de compléter le dispositif de conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

La prise en compte de cet enjeu environnemental viendra renforcer l'argumentaire déjà exposé dans le projet pour justifier le passage du terrain en question du secteur UE (donc urbanisable sans conditions) en un secteur 1AUa (urbanisation échelonnée et conditionnée).

Évolution du règlement (+ report dans l'additif au rapport) :

Version 2025	avril	<u>2-2/ Secteur 1AUA de l'OAP « Cœur de Ville »</u>
		<p><u>Pour les constructions à destination de « habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :</u></p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Logement <p><i>Les habitations :</i></p> <p>Pour tout programme de Surface de Plancher à usage d'habitat, 40% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum -40% de la surface de plancher devront être réalisés.</p> <p>Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.</p>
		<p><u>Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :</u></p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail <p>Les commerces de détail et l'artisanat non nuisant de moins de 300 m2 de surface de plancher. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.</p> <p>Les rez-de-chaussée, donnant sur un espace public ou ouverts au public et affectés à de l'artisanat ou à du commerce de détail, ne peuvent être transformés en logements d'habitation ou être annexés à une habitation.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non nuisantes de moins de 300 m² de surface de plancher. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.</p> <p>Les rez-de-chaussée, donnant sur un espace public ou ouverts au public et affectés à des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ne peuvent être transformés en logements d'habitation</p>
Version juillet 2025	<p><u>2-2/ Secteur 1AUA de l'OAP « Cœur de Ville »</u></p> <p><u>L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Au respect de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation défini dans la pièce « orientations d'aménagement et de programmation ».</u> - <u>Et à la réalisation d'une étude de sols pour, soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de construction ou d'aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l'état des sols. Le projet devra obligatoirement se conformer aux conclusions de cette étude.</u> <p><u>Pour les constructions à destination de « habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement <p><i>Les habitations :</i></p> <p>Pour tout programme de Surface de Plancher à usage d'habitat, 40% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum -40% de la surface de plancher devront être réalisés.</p> <p>Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.</p> <p><u>Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail <p>Les commerces de détail et l'artisanat non nuisant de moins de 300 m² de surface de plancher. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.</p> <p>Les rez-de-chaussée, donnant sur un espace public ou ouverts au public et affectés à de l'artisanat ou à du commerce de détail, ne peuvent être transformés en logements d'habitation ou être annexés à une habitation.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non nuisantes de moins de 300 m² de surface de plancher. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.</p> <p>Les rez-de-chaussée, donnant sur un espace public ou ouverts au public et affectés à des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ne peuvent être transformés en logements d'habitation</p>
--	---

Un rappel sera aussi formulé dans l'OAP.

Au regard des évolutions projetées sur le projet de modification n°4 du PLU, je vous demande de bien vouloir **reconsidérer vos conclusions quant à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.**

Mes services et mon urbaniste (bureau Espaces & Mutations) se tiennent à votre disposition, pour tout éclairage nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes sincères salutations

Lucas Pugin,

Maire de Reignier-Esery



Pièces jointes :

- Additif au rapport de présentation complété (les évolutions sont figurées en **surligné jaune**).
- Projet de règlement complété (les nouvelles formulations sont figurées en **surligné jaune**).
- Projet d'OAP complétée (les évolutions sont figurées dans l'encart bleu sur les orientations relatives au tènement de l'ancienne laverie).