



Monsieur le commissaire
enquêteur
197 Grande rue
74 930 REIGNIER ESERY

Lyon, le 5 novembre 2024

Dépôt par courriel à urbanisme-enquetepublique@reignier-esery.com

N/Réf : BALAD/ZODIAC – PLU REIGNIER ESERY

Objet : Observations écrites dans le cadre des projets de modification n°2 et n°3 du PLU de REIGNIER-ESERY

Monsieur le commissaire enquêteur,

Le cadre légal de la présente démarche s'inscrit sur le fondement des dispositions de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme aux termes desquelles :

« A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, 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 (...) ».

Je viens vers vous en qualité de conseil de la SCI ZODIAC représentée par son gérant Monsieur Daniel AUDIN et la SARL BALAD représentée par ses gérants Monsieur Daniel AUDIN et Madame Laurence AUDIN.

La SCI ZODIAC est propriétaire des parcelles cadastrées F 2483, F 2485, F 1452, F 2363, F 2362 et F 2364 sur la commune de REIGNIER-ESERY.

La société BALAD est, quant à elle, propriétaire des parcelles cadastrées F 2482, F 1545 et F 1543 sur la commune de REIGNIER-ESERY.

Nous souhaitons déposer les présentes observations dans le prolongement de nos échanges qui ont eu lieu lors de votre permanence en mairie du jeudi 24 octobre 2024.

La modification n°3 du PLU de REIGNIER-ESERY actuellement en enquête publique va porter atteinte à la jouissance des parcelles appartenant à la SCI ZODIAC et à la société BALAD.



Le dénivelé positif de 3,52 mètres interroge donc sur la faisabilité du trajet de cette navette.

Le choix du tracé de cet emplacement réservé ne semble donc pas avoir pris en compte la topographie particulière des terrains et démontre donc une incohérence dans le choix de cet emplacement.

1.2. L'emplacement réservé qui concerne l'ensemble des parcelles a pour objet la réalisation d'une voie à sens unique afin de supprimer les accès existants sur la rue de la gare.

Selon l'additif au rapport de présentation cet emplacement réservé a un profil de 4,5 mètres de largeur.

Le tracé de cet emplacement peut être discuté pour plusieurs raisons.

La première concerne le tracé de l'emplacement réservé au regard de la construction située sur la parcelle cadastrée n°2362. Ce bâtiment comporte un local inoccupé au rez-de-chaussée et deux logements loués à l'étage. L'accès à ces deux logements se fait sur le chemin qui est impacté dans sa totalité par l'emplacement réservé.

Ainsi, si une voie à sens unique venait à être créée à cet endroit les personnes habitant les deux appartements ne pourraient sortir de leur habitation.

La deuxième raison concerne la constructibilité des parcelles appartenant à la société BALAD. En effet, ces parcelles ont des surfaces limitées, la parcelle cadastrée n°1545 est de 231 m², la parcelle cadastrée n°1543 a une surface de 203 m² et la parcelle cadastrée n°2482 est d'une superficie de 161 m². **Ainsi, instaurer un emplacement réservé d'une largeur de 4,5 mètres sur ces parcelles va nécessairement impacter fortement la constructibilité de ces dernières.**

Ce dernier point rejoint la troisième raison pour laquelle le tracé de cet emplacement réservé peut être discuté et qui est selon nous l'incohérence la plus importante de cette servitude.

En effet, ainsi qu'il va l'être abordé dans la suite des présentes observations, la modification n°3 du PLU modifie le zonage des parcelles des sociétés BALAD et ZODIAC, et crée une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ces parcelles, afin de densifier ces parcelles et de permettre des constructions optimisées sur ces parcelles.

Or, mettre en œuvre deux emplacements réservés sur ces parcelles a pour effet de réduire la constructibilité de ces dernières sur lesquelles ne pourront être autorisées que des constructions situées entre ces deux emplacements réservés.

Pour l'ensemble des raisons évoquées, il est demandé que l'emplacement réservé relatif à la réalisation de la nouvelle voie en sens unique soit déplacé plus à l'ouest afin qu'il n'impacte plus les parcelles cadastrées numéro 2364, 1543, 1545 et 2482.

2. La modification n°3 du PLU a pour effet de modifier le zonage des parcelles appartenant aux sociétés ZODIAC et BALAD afin de permettre une augmentation de la densité de ces parcelles.

Dans ce cadre, à l'issue de l'adoption de la modification du PLU, les parcelles relèveront de la zone UB.

L'article Ub11-3 du règlement du PLU prévoit que les toitures terrasses sont autorisées.

Toutefois, la modification n°2 du PLU également soumise à l'enquête, et faisant également l'objet des présentes observations, prévoit à son article Ub10 que la hauteur du bâtiment « *ne devra pas excéder :*

- *A 10 m à la sablière ou à l'acrotère*
- *A 12 m au faitage ».*

Or, en cas de toiture terrasse végétalisée (donc inaccessible sauf pour l'entretien des éléments techniques) cela a pour effet de rabaisser la hauteur du bâtiment puisqu'il conviendrait donc de tenir compte de la mesure à l'acrotère.

Pour cette raison, il est demandé dans le cadre des observations déposées au titre de la modification n°2 du PLU, qu'il soit ajouté l'hypothèse de la toiture terrasse végétalisée en indiquant « 12 m au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture végétalisée ».

3. En outre, la modification n°3 du PLU met en place l'OAP 12 ZONE UB-UC/ « secteur Gare » qui concerne les parcelles détenues par les sociétés BALAD et ZODIAC ainsi que le démontre le document joint au dossier d'enquête :

LOCALISATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3.1. Plus particulièrement, l'OAP n°12 impose aux parcelles concernées une densité maximale, un linéaire d'activité en rez-de-chaussée et un espace paysager ainsi que le démontre le plan ci-après :

ORIENTATIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS DU SOL / DENSITÉ / PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

Parcelles de la société ZODIAC

Parcelle de la société BALAD



L'usage du sol

Un espace paysager ouvert au public et support de lien social sera obligatoirement réalisé au sein de l'opération d'ensemble A, et connecté directement à la future navette autonome.

Habitat collectif (densité de 60 logts/ha), soit environ 70 logements maximum. En effet, une partie de ce secteur pourrait être mobilisé par des occupations différentes, de type Etablissement de santé ou d'action sociale.

Linéaires de rez-de-chaussée d'activités « artisanat/commerce de proximité et restauration uniquement » souhaité. A minima un local commercial sera exigé. Chaque unité/local sera limité à 150 m² de Surface de plancher.

1 Densité horizontale (30 logts/ha), soit environ 15 logements

2 Densité horizontale (30 logts/ha), soit environ 30 logements

3.2. Concernant les prescriptions relatives à l'habitat collectif, il est prévu :

« Habitat collectif (densité de 60 logts/ha), soit environ 70 logements maximum. ». Or, la notion d'habitat collectif n'est pas définie au sein du glossaire prévu au règlement du PLU.

Ainsi, il n'est pas possible de savoir à partir de combien de logement la collectivité considère être en présence d'habitat collectif. En effet, si l'on comprend bien que le maximum sur la zone orange est de 70 logements, on ne comprend pas combien de logements minimums peuvent être accepté par la collectivité.

Cette précision est d'autant plus importante que, comme nous l'avons déjà évoqué, les parcelles des sociétés BALAD et ZODIAC sont grevées de deux emplacements réservés limitant leur constructibilité et qu'il existe également sur ces parcelles un linéaire commercial. Il est donc difficile de comprendre comment il peut être imposé dans le même temps la densité de 60 logements par hectare si la constructibilité des parcelles est impactée par les objectifs de la même OAP.

Ainsi, il serait utile soit que l'OAP définisse un minimum de densité des parcelles soit que le glossaire définisse la notion d' « habitat collectif » avec un nombre minimum de logement à partir duquel la construction revêt cette notion.

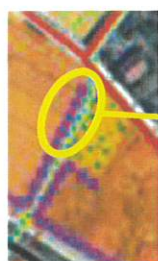
3.3. Concernant le linéaire commercial, il est prévu qu'il concerne les activités de « artisanat/commerce de proximité et restauration uniquement » et que « chaque unité/local sera limité à 150 m² de surface de plancher. »

Au regard des activités demandées, la superficie de 150 m² de surface de plancher par lot nous paraît trop réduite, il est demandé que cette surface de plancher soit augmentée à 300 m² afin de permettre d'accueillir réellement ces activités qui peuvent avoir besoin d'atelier, d'une remise ou de cuisine.

De plus, il n'est pas précisé si les commerces seront comptabilisés dans la densité d'habitat collectif abordée au point précédent. Or, il semble difficile de tenir un objectif de densité si important, au regard de la hauteur autorisée sur la zone et des inscriptions limitant la constructibilité des parcelles, si les lots à usage de commerce ne sont pas comptabilisés au sein des surfaces prises en compte pour le calcul de la densité.

Ainsi, il semble utile de permettre de comptabiliser les lots commerciaux pour le calcul de la densité de la construction.

Par ailleurs, au regard de la déclivité du terrain telle que démontrée au point 1.1. il ne sera pas possible de prévoir des cellules commerciales au rez-de-chaussée sur la partie basse du terrain. **L'accessibilité de ces lots et leur emplacement rendra difficile leur utilisation. Ainsi, la commercialisation de ces lots ou leur location sera difficile voire impossible.** C'est la raison pour laquelle, il est demandé de **supprimer le linéaire commercial dans sa partie Est pour la partie qui s'étend au-delà de l'espace paysager :**



Linéaire commercial
dont il est demandé
la suppression

3.4. Concernant toujours l'OAP, l'additif au rapport de présentation produit un plan pour définir les objectifs de cette OAP repris ci-après.

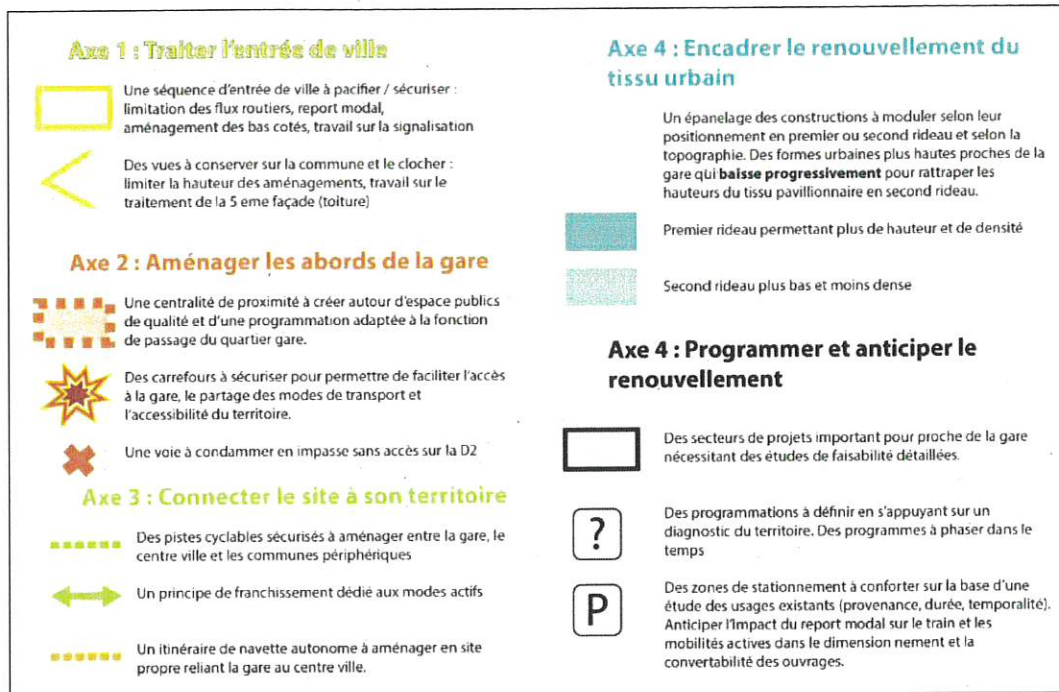
Ce plan comporte pour les parcelles de la SCI ZODIAC un point d'interrogation qui est légendé « des programmations à définir n s'appuyant sur un diagnostic du territoire. Des programmes à phaser dans le temps ».

Il n'y a aucune précision complémentaire, il s'agit ici de s'assurer de la constructibilité de ces parcelles qui sont grevées depuis 2019 d'une servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » qui interdit toute construction. En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, il n'est possible de figer la constructibilité des parcelles que pour une durée de cinq ans.

Si l'objet de l'inscription des points d'interrogation est à nouveau de figer la constructibilité de la zone, il est rappelé à la collectivité que l'objectif d'une OAP est de préciser la volonté de la collectivité sur une zone mais pas de définir les caractéristiques des constructions dont la définition relève du règlement.

Les objectifs poursuivis / enjeux :





Ainsi, il nous semble opportun de revenir sur ce plan relatif aux objectifs poursuivis de l'OAP 12 ou alors de préciser cet « Axe 4 : programmer et anticiper le renouvellement ».

4. Enfin, l'article Ub 2 du règlement écrit du PLU applicable à la zone tel qu'il ressort de la modification n°3 prévoit :

Pour le périmètre de l'OAP n°12 « secteur Gare » uniquement :

- Pour tout programme de plus de 600 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 5 logements, 50% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum 50% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

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.

Cette disposition appelle deux observations de la part des sociétés BALAD et ZODIAC.

4.1. La première concerne le minimum à partir duquel il est exigé de respecter le pourcentage de 50% de logement locatifs sociaux. Le texte prévoit soit 600 m² de surface de plancher soit 5 logements. Or, il est difficile de savoir comment devront être gérés les 50% de logements locatifs sociaux sur une opération de 5 logements.

C'est la raison pour laquelle il est demandé de fixer ce seuil à 6 logements.

4.2. La seconde concerne le fait que cette disposition ne précise pas qu'elle s'applique uniquement aux constructions neuves et non aux modifications des constructions existantes telles que l'extension ou la surélévation.

Or, il ressort de la jurisprudence que la définition de programme de logements ne s'applique qu'aux constructions neuves et non aux divisions des logements existants, il conviendrait que le règlement soit clair sur ce point.

5. Ainsi, par le présent courrier les sociétés BALAD et ZODIAC entendent formuler, par mon biais, les présentes observations qui constituent une contribution à enquête publique et que je vous demande de bien vouloir annexer à votre rapport.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information que vous souhaiteriez, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de toute ma considération et de mon sincère dévouement.

Johana JOUNIER

Avocat



