



MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIGNIER-ESERY

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier certifié conforme par M. Le Maire et
annexé à la présente délibération du conseil
municipal de la commune de REIGNIER-ESERY
du 10/02/2026 approuvant la modification N°4
du PLU

Le Maire

Lucas PUGIN

APPROBATION

Février 2026

REVISION GENERALE du PLU approuvé le 3 décembre 2019	
Modification / révision allégée	Approbation
Modification n°1	27 septembre 2022
Modification n°2	17 décembre 2024
Modification n°3	17 décembre 2024
Modification n°4	10 février 2026



SOMMAIRE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	3
Coordonnées du maitre d'ouvrage	3
Objet de la présente procédure	3
Cadre de la présente procédure.....	5
La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme :	6
Rappel des étapes de la procédure	7
LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4	9
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2016	10
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	10
La mise en valeur du paysage.....	11
Prise en compte des risques et nuisances.....	12
Orientations générales pour l'équipement commercial et le développement économique	13
Orientations générales pour les équipements.....	14
Orientations générales pour l'attractivité urbaine	15
Orientations générales pour les transports et déplacements	16
Orientations générales d'habitat	17
II- L'IDENTIFICATION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE POUR UNE ACTIVITÉ DE FERME-AUBERGE	19
Le projet pris en compte	19
L'évolution apportée au règlement graphique	20
Les évolutions apportées au règlement écrit.....	21
III- L'INTÉGRATION DU PROJET URBAIN « CŒUR DE VILLE »	22
Suppression de la servitude « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) du Cœur de Ville	22
Reclassement de l'ancien hôpital local du secteur UE au secteur UA	22
Reclassement du parc de l'ancien hôpital local du secteur UE au secteur UEP	24
Reclassement de 1,45 ha du secteur UE en secteur 1AUA	25
Majoration de la servitude de mixité sociale sur le secteur 1AUA	28
Mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur 1AUA	28
L'ajout d'une servitude de localisation pour un itinéraire modes actifs en site propre et un futur transport en commun.....	28
L'ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement du futur parc urbain.....	29
Orientations retenues dans la gestion des mobilités au sein de l'OAP n°12 « Cœur de Ville »	29
Orientations retenues l'aménagement du parc.....	29
Orientations retenues le bâtiment patrimonial	30
Orientations retenues sur la frange Ouest du parc urbain	30
Orientations retenues sur la densification du site de l'ancienne laverie	30
Orientations retenues sur la prise en compte des risques	30
IV- LES CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES	31
L'emplacement réservé n°8	31
Les bâtiments patrimoniaux le long de la rue des Greffions à Esery	34
Clarification du repérage patrimonial n°27 à Cry.....	36
V- LES ÉVOLUTIONS COMPLÉMENTAIRES APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET AU RÈGLEMENT ÉCRIT	37
L'OAP n°4 Morlange à Reignier	37
L'OAP n°6 Esery	37
Suppression des références au Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du Cœur de ville.....	37
Majoration des exigences en stationnement visiteur sur les secteurs UA, UB, UC et UD.....	38
VI- LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	39

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire de REIGNIER ESERY
Mairie de REIGNIER ESERY
197 Grande Rue
74930 REIGNIER-ESERY
Téléphone : 04 50 43 40 03

La commune de Reignier-Esery se situe dans le département de Haute-Savoie, à environ 15 km au Sud-Est de Genève et à environ 36 km au Nord-Est de Annecy. Elle se situe dans l'agglomération transfrontalière du Grand Genève.

Elle est le siège de la Communauté de communes Arve et Salève qui regroupe 8 communes. Elle est le fruit de la fusion entre les communes de Reignier et de Ésery en 1974.

Elle est intégrée en 2009 dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) « Arve et Salève ». Elle est maintenant intégrée dans le SCoT « Cœur de Faucigny » qui intègre les EPCI des 4 rivières, de la vallée verte et de Faucigny Glières en 2019. La commune est aussi dans l'inter- SCoT Genevois de 2013.

Toutefois, dans l'attente de l'approbation du SCoT « Cœur de Faucigny », le SCoT « Arve et Salève » reste opposable et le PLU de Reignier-Esery doit être compatible avec celui-ci.

Objet de la présente procédure

Il est prescrit une procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en application des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La modification n°4 du P.L.U. portera sur :

- Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - Ajout d'une OAP sur le secteur Cœur de Ville, précisant notamment les modalités d'urbanisation, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, la programmation, les densités visées et la gestion des mobilités
 - Correction d'une erreur sur l'OAP « Esery » afin d'assurer la conformité avec le règlement écrit
 - Modification de l'OAP « secteur de Morlange »
- Concernant le règlement graphique :
 - Suppression du périmètre d'attente de projet existant sur le secteur Cœur de Ville
 - Passage du tènement de la Laverie, au sein de l'OAP « Cœur de Ville » en secteur 1AUA (secteur Ue au PLU opposable).
 - Mise en place d'un nouveau secteur Uep, relatif au projet de parc urbain mis en œuvre dans l'OAP Cœur de Ville ;
 - Mise en place d'un nouvel emplacement réservé pour le parc urbain ;
 - Modification ou suppression d'emplacement(s) réservé(s) existant(s) en lien avec l'OAP « Cœur de Ville » et mise en place d'une servitude de localisation
 - Ajustement des limites des secteurs 2AUBcv du cœur de ville
 - Correction d'erreurs matérielles (remise de l'emplacement réservé n°8, affichage des bâtiments patrimoniaux, ...)
 - Ajout de bâtiment(s) pouvant changer de destination en zone agricole

- Évolutions de la mise en forme du règlement graphique (numéros de parcelles, conflits entre étiquettes, ...)
- Concernant le règlement écrit :
 - Ajout d'un règlement propre au nouveau secteur Uep
 - Modifications règlementaires en lien avec l'OAP Cœur de ville (espaces verts, servitude e mixité sociale, ...).
 - Modification de la règle de stationnement notamment concernant les places visiteurs
 - Correction le cas échéant d'erreurs matérielles ou clarification de règles

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD)

Cadre de la présente procédure

Le présent document a pour objet de : compléter le rapport de présentation du PLU de Reignier-Esery et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°4, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Article R151-5 :

« *Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

La présente procédure est **soumise à évaluation environnementale « au cas par cas »**.



Qu'est-ce que la procédure « cas par cas » ?

Si certaines procédures sont soumises de manière systématique à évaluation environnementale (comme une révision générale de PLU par exemple), d'autres peuvent faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Le maître d'ouvrage (commune de Reignier-Esery), établit une auto-évaluation sur l'opportunité de soumettre la procédure à évaluation environnementale. Il est envisagé de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale (voir partie IV). Cette décision doit être confirmée par **l'autorité environnementale**, via une demande d'avis envoyée par la commune. **Cet avis est annexé au dossier d'enquête publique. Suite à cet avis, écrit ou tacite, le Conseil municipal sera amené à le prendre en compte par délibération.**

L'autorité environnementale procède à cet examen en se fondant sur une liste de critères portant sur les caractéristiques du projet, sa localisation et les caractéristiques de l'impact potentiel, en **application de l'article R 122-3 du Code de l'Environnement**.

La présente procédure n'est pas soumise à concertation préalable obligatoire, en l'absence d'évaluation environnementale.

La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme :

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

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 est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

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 L153-40

« 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 L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, 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. 153-25 et L. 153-26. »

La présente procédure sur le PLU est **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui donne un avis sur l'évaluation du maître d'ouvrage de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R104-33 (CU)

Dans les cas mentionnés à l'article (...) R. 104-12, (...), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Article R104-34 (CU)

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Rappel des étapes de la procédure

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il est également mis en ligne sur le site internet de la commune.

En application de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal sera amené à prendre en compte l'avis de l'autorité environnementale (saisine cas par cas) par délibération.

Le dossier est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.

Le dossier, complété par les éventuels avis « mis par les PPA, est ensuite soumis à enquête publique selon les modalités en vigueur.

Suite à l'enquête publique, le dossier peut être modifié (dans le respect des objectifs fixés dans l'arrêté de prescription de la procédure) pour tenir compte :

- **Des avis des personnes publiques associées**
- **Des observations du public émises au cours de l'enquête publique**
- **Des conclusions du commissaire-enquêteur**

Il est précisé que l'approbation de la modification n°4 du PLU interviendra par délibération du Conseil municipal.

La publicité et l'information concernant le caractère opposable de la modification n°4 du PLU

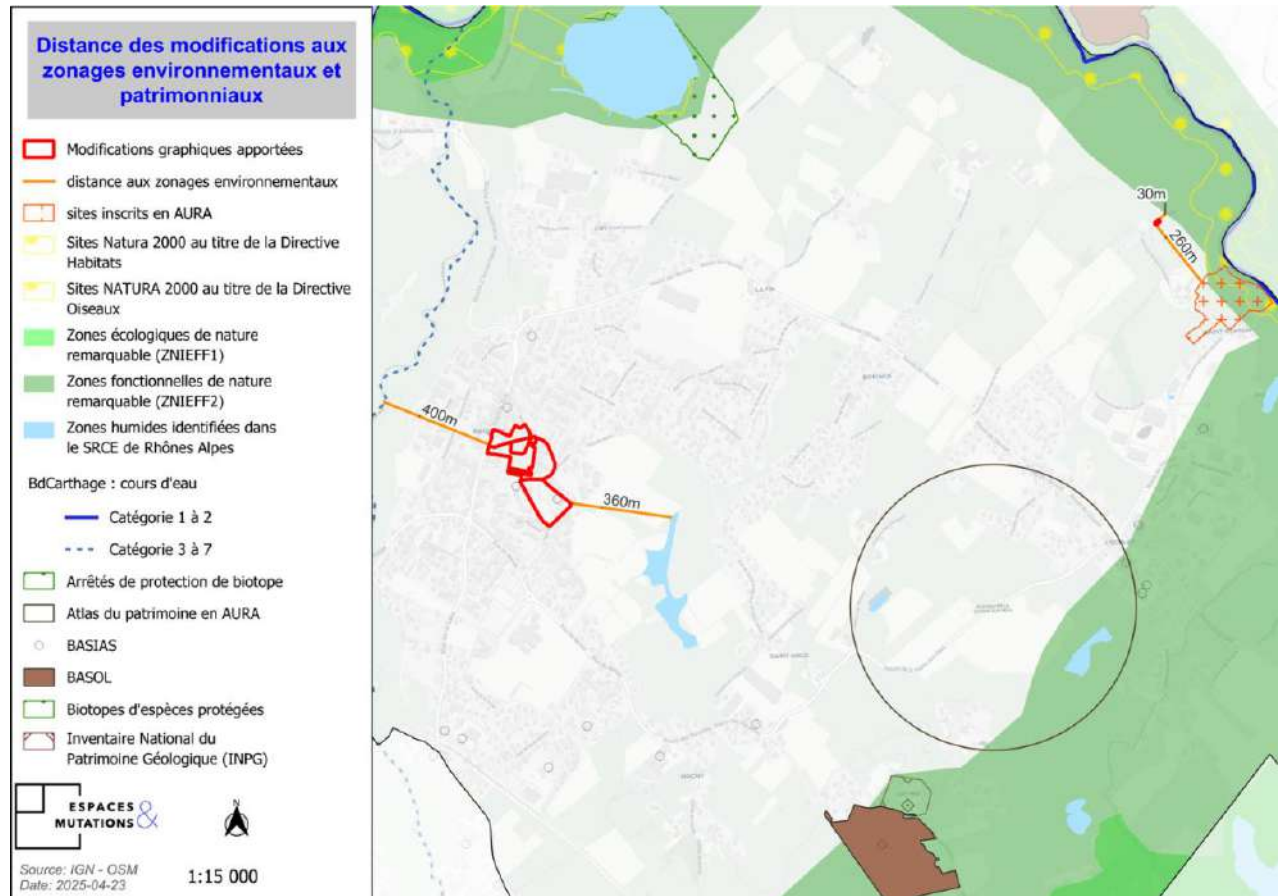
La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4

Carte de localisation des évolutions apportées au PLU avec les distances vis-à-vis des principaux zonages de protection environnementale avoisinants.



Le périmètre du Cœur de Ville est totalement inséré dans le tissu urbain et ne vient pas fragiliser l'alimentation de la zone humide la plus proche, située à 360 m.

Le changement de destination autorisé pour le bâtiment agricole en lien avec le projet de ferme auberge ne vient pas réduire les distances vis-à-vis de la ZNIEFF de type 2. Pour rappe, ce changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2016

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

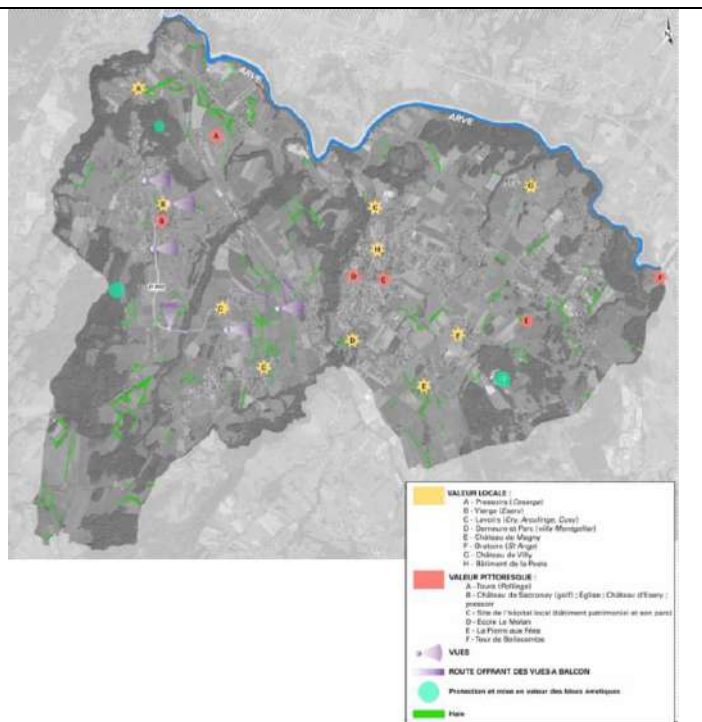
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

<p>Orientation 1 : Protection des espaces naturels et continuités écologiques</p> <p>La présente modification n'a aucun impact sur les zones naturelles.</p>	
<p>Orientation 2 : Protection des espaces agricoles</p> <p>La présente modification n'a aucun impact sur les zones agricoles. Elle vient au contraire renforcer l'optimisation du foncier déjà bâti ce qui limitera mécaniquement la pression sur les espaces agricoles.</p>	

La mise en valeur du paysage

Orientation 1 : Préserver les grands équilibres du paysage

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation. En effet, l'ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination ne permettra pas d'extension dudit bâtiment, ce qui maintiendra la cohérence actuelle de cet ensemble bâti rural



Orientation 2 : Protection du patrimoine

- La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

Prise en compte des risques et nuisances

<p>Orientation 1 : Risques naturels</p> <p>La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.</p>	
<p>Orientation 2 : Risques technologiques et nuisances</p> <p>Un site BASIAS a été identifié au niveau de l'ancienne laverie de l'OAP « Cœur de Ville ». Ainsi, l'aménagement est conditionné soit à l'établissement de l'absence de pollution, soit à la dépollution du site, soit en rendant le projet compatible avec l'état des sols.</p>	

Orientations générales pour l'équipement commercial et le développement économique

<p>Orientation 1 : Conforter l'attractivité commerciale du centre urbain</p> <p>La présente modification a un impact positif sur cette orientation en venant renforcer la densification du cœur de ville, au contact des commerces et services de proximité. La possibilité d'implanter une petite halle commerciale, au sein du parc urbain ainsi que des commerces en rez-de-chaussée viendra aussi renforcer l'urbanité du secteur.</p>	<p> ■ AXE ET PÔLE D'ATTRACTIVITE COMMERCIAL ■ GRAND COMMERCE STRUCTURANT </p>
<p>Orientation 2 : Permettre le maintien et le développement des activités industrielles et artisanales</p> <p>La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.</p>	<p> ■ ZAE occupé ou en cours ■ Extension projeté de la ZAE </p>

Orientations générales pour les équipements

Orientation 1 : Accompagner le développement urbain avec des équipements collectifs adaptés et attractifs

La présente modification a un impact positif en organisant la rénovation de l'ancien hôpital local, où des équipements structurants seront prévus (école de musique, cinéma, ...).



Équipements	
1 - Mairie	13 - Ecole La Rose des Vents
2 - Ecole Le Joran	14 - Complexe sportif (stades, skatepark, espace multisports)
3 - Ecole Le Molan	15 - Crèche Lou P'Tious
4 - Espace du Foron - Médiathèque	16 - Gendarmerie
5 - MJC	17 - Lycée Jeanne Antide
6 - Collège de la Pierre aux Fées	18 - Ecole des Vents Blancs
7 - Gymnase	19 - Services techniques
8 - Eglise	20 - Gare
9 - Perception	21 - Base de loisirs Site des Rocailles (tennis, mini racing, pétanque, parcours de santé...)
10 - Poste et Police	22 - Déchèterie
11 - Local Jeune	23 - Nouveau site de l'Hôpital Local Départemental
12 - Cimetière	

Conforter le développement du pôle sportif et de loisirs

Secteur de projet en cours

Orientation 2 : le développement des communications numériques

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

Orientation 3 : La gestion des déchets

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

Orientation 4 : Adéquation des réseaux avec le développement urbain

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

Orientation 5 : Réseaux d'énergie

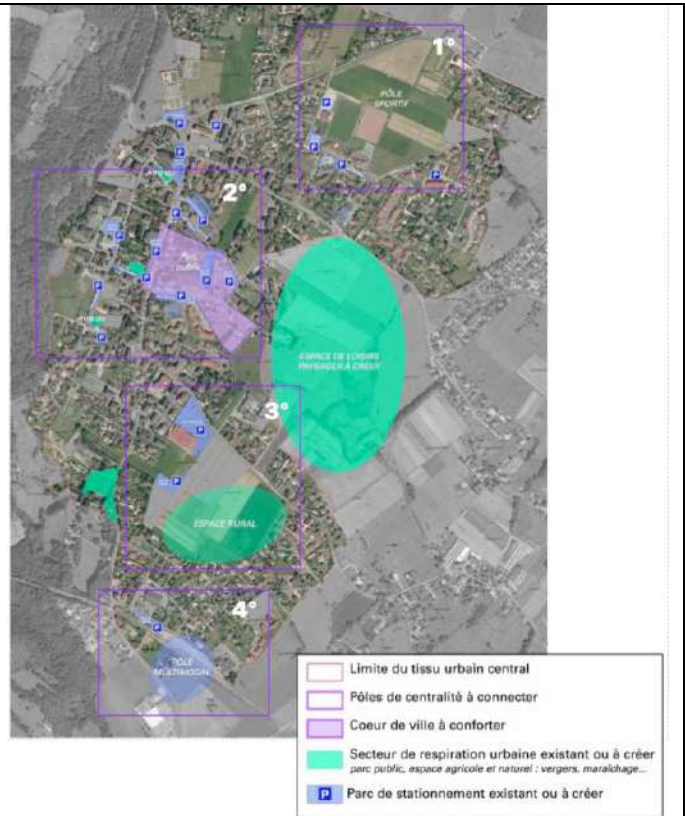
La présente modification a un impact positif puisqu'elle intègre l'obligation de raccordement des futurs projets au réseau de chaleur urbain (obligatoire au titre de l'article L712-3 du Code de l'énergie).

Orientations générales pour l'attractivité urbaine

Orientation 1 : Au centre urbain

La présente modification participe au maillage des espaces public dans le cœur de ville :

- Futur parc urbain,
- Réalisation de pénétrantes depuis la Grand Rue
- Confortement d'un axe modes actifs et de transports en commun vers le sud du centre-ville, avec un itinéraire dédié alternatif à la Grand Rue.



Orientation 2 : Dans les pôles d'urbanisations secondaires

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.



Orientation 3 : Reste du tissu urbain

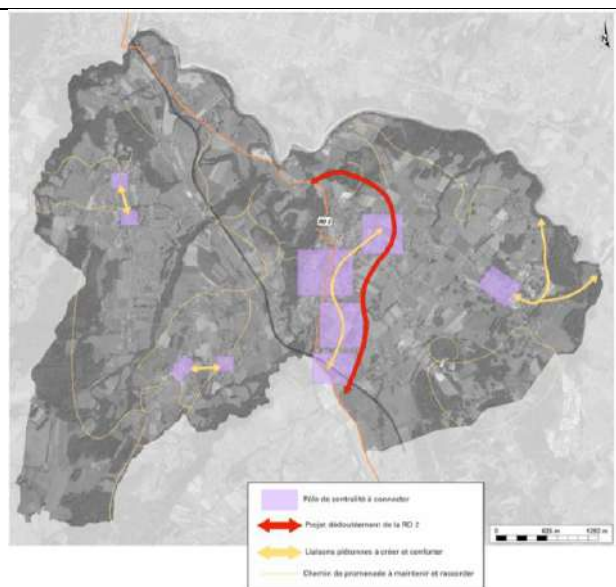
La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.



Orientations générales pour les transports et déplacements

Orientation 1 : Déplacement viaire

L'erreur graphique (non apparition de l'emplacement réservé n°8) est corrigée.



Orientation 2 : Déplacement en mode doux

La présente modification a un impact positif sur cette orientation, en intégrant cette thématique dans l'OAP Cœur de Ville.	
Orientation 3 : Transport collectif par train La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.	
Orientation 4 : Transports et qualité de l'air La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.	

Orientations générales d'habitat

Orientation 1 : Projet de développement

<p>Puisque seuls les objectifs à l'horizon 2024 pourront être traduits dans le zonage opérationnel du PLU il est nécessaire de distinguer pour la dernière période les objectifs à cet horizon soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entre 2020 et 2024 : 356 logements dont 50% de LLS soit 178 LLS - Entre 2024 et 2030 : 533 logements dont 50% de LLS soit 267 LLS <p>Ainsi, le total de nouvelles résidences principales admises sur la commune entre 2014 et 2024 est estimé à 956 dont 460 LLS, puis 533 nouvelles résidences principales dont 267 LLS entre 2024 et 2030.</p>

Rappel : environ 518 logements à produire sur 2024-2030, d'après le PADD. A noter aussi que le PLH3 de la communauté de communes fixe pour objectif la production d'environ 730 logements sur la commune pour la période 2023-2029.

	Nombre de logements
OAP densité	170
Divisions parcellaires	25 (source : PADD)
Changements de destination	5 (source : PADD)
Zones 1AU non différées	250
Secteur gare	115
Cœur de ville	100 à ouverture différée
TOTAL	Env. 650

Le potentiel revu du PLU sur 2024-2030 serait d'environ 650 logements, dont 100 logements conditionnés à la rénovation de l'ancien hôpital local (donc une livraison soit un volume compatible avec le PADD).

Orientation 2 : Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le besoin foncier théorique sur la commune est estimé à **21,1 ha**.

Densités moyennes préconisées :

- **50 logements/ha pour les logements collectifs**
- **30 logements/ha pour les logements semi-collectifs/individuels groupés ou jumelés**
- **13 logements/ha pour les logements individuels purs**

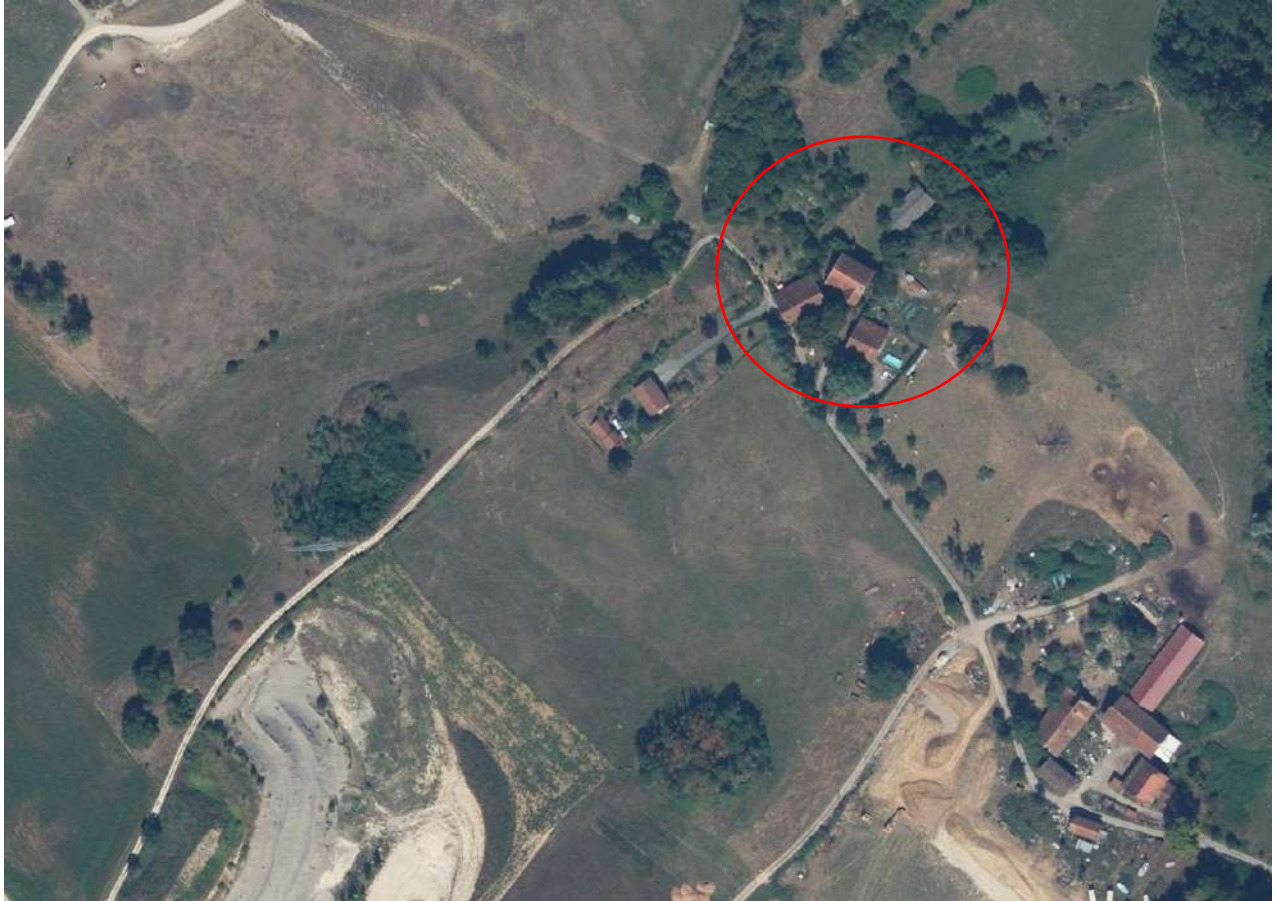
	2014-2024		2024-2030	
	Objectif en nb de logement	Besoin foncier théorique (ha)	Objectif en nb de logement	Besoin foncier théorique (ha)
Logement collectif (50 lgt/ha)	113	2,3	311	6,2
Logement semi-collectifs/individuels groupés ou jumelés (30 lgt/ha)	57	1,9	155	5,2
Logement individuel pur (13 lgt/ha)	19	1,5	52	4
TOTAL OBJECTIF	189	5,7	518	15,4
Dont LLS	197		267	

La présente procédure n'a pas d'incidence sur ces objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace. À noter toutefois que l'actualisation du potentiel logement du PLU ne devrait pas permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sur la durée du PLU.

II- L'IDENTIFICATION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE POUR UNE ACTIVITÉ DE FERME-AUBERGE

Le projet pris en compte

Il s'agit ici de prendre en compte un projet de diversification agricole sur le secteur de l'Eculaz :



L'activité agricole consiste en des activités de maraichage et d'élevage. À noter la présence de la carrière de l'Eculaz (dont le prolongement d'exploitation est récent) à environ 200 m au Sud.

L'objectif est ici de venir prolonger l'activité agricole en mobilisant deux bâtiments existants, avec :

- **Un espace de transformation des produits dans le prolongement de la production** (autorisé par le règlement de la zone agricole dans le bâti existant)
- **Un point de vente des produits** (autorisé par le règlement de la zone agricole dans le bâti existant)
- **Un espace pédagogique de découverte de l'activité** autorisé par le règlement de la zone agricole dans le bâti existant)
- **Un espace de restaurant, d'une capacité d'environ 40 couverts** (non autorisé par le règlement de la zone agricole)

La modification du PLU consisterait à prolonger le repérage d'un bâtiment pouvant changer de destination sur la partie hangar située à l'arrière, afin de permettre le projet.

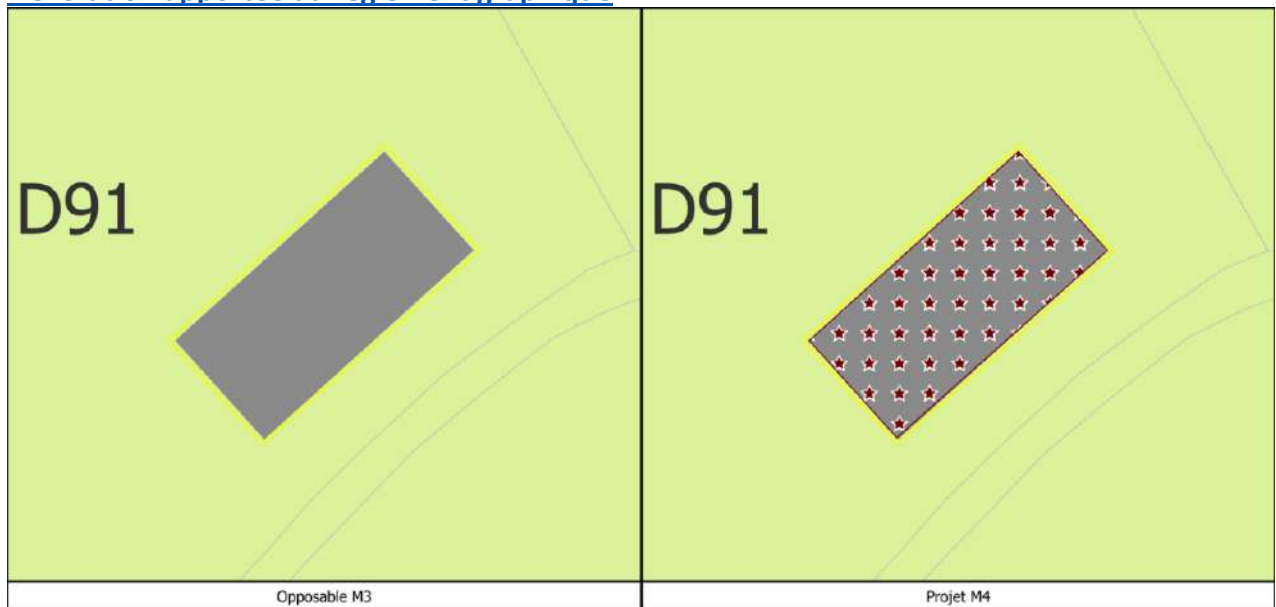


Nouveau bâtiment repéré comme pouvant changer de destination

Bâtiments patrimoniaux

Bâtiment repéré comme pouvant changer de destination

L'évolution apportée au règlement graphique



Commune de Reigner Esery

Emprise de la modification

07-00 à 03 – Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

zonage

Zone agricole

Evolution du zonage



1:306



Le bâtiment existant est donc repéré au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Le changement de destination effectif sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les évolutions apportées au règlement écrit

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
A	<p>Article 2</p> <p>Est ajouté</p> <p>Pour la sous-destination de « restauration » : sont uniquement autorisés les activités de type « restauration à la ferme », à condition d'être aménagées dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.</p>	<p>Les conditions visent à bien tenir compte du contexte agricole dans lequel s'inscrit le projet. La CDPENAF devra donner son accord.</p>

III- L'INTÉGRATION DU PROJET URBAIN « CŒUR DE VILLE »

Suppression de la servitude « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) du Cœur de Ville

L'objectif du PAPAG était de laisser le temps à la collectivité de réfléchir à un aménagement cohérent du site, à traduire en OAP. Il s'agit de l'objet de la présente modification, ce qui engendre la suppression dudit périmètre.

Le règlement écrit est aussi mis à jour :

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA	<p>Est supprimé</p> <p>Dans le secteur de projet dit « Cœur de Ville » repéré au titre de l'article L1541 du code de l'urbanisme, sont interdites pendant cinq ans à partir la date d'opposabilité du présent PLU toutes les constructions ou installations d'une superficie supérieure à une emprise au sol de m².</p>	<p>L'objet de la modification est de lever cette servitude par la mise en place d'une nouvelle OAP.</p>

Reclassement de l'ancien hôpital local du secteur UE au secteur UA



Afin de permettre la réalisation de la programmation prévue dans l'OAP, le bâtiment patrimonial est reclassé en UA, ce qui autorise notamment le logement ainsi que les commerces et services. Sa délimitation est toutefois limitée côté Ouest au bâtiment. Le côté Est est quant à lui bordé par le domaine public pour permettre l'extension du bâtiment.

Parallèlement, le règlement applicable est aussi adapté pour tenir compte de l'occupation du sol et de la proximité immédiate du parc urbain :

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p>UA</p>	<p>Article 9</p> <p><u>Est précisé</u></p> <p>Le Coefficient d’Emprise au Sol n’est pas règlementé au sein du périmètre de l’OAP n°12 « cœur de ville ».</p>	<p>Cette disposition est supprimée pour tenir compte de l’occupation effective du sol sur le secteur, et de la proximité immédiate avec le futur parc urbain.</p>
	<p>Article 10</p> <p><u>Est précisé</u></p> <p>Les toitures terrasses ou plate ne sont pas admises, excepté dans le périmètre de l’OAP n°12 « cœur de ville » et uniquement pour les extensions prévues du bâtiment historique de l’ancien hôpital local.</p>	<p>L’objectif est ici de permettre la réalisation d’une extension qui « tranche » avec le bâtiment historique, et réussir ainsi « la greffe » avec le bâtiment patrimonial.</p>
	<p>Article 13</p> <p><u>Est ajouté</u></p> <p>En tout état de cause 25% minimum du tènement sera réalisé en espace vert de pleine terre et ce, en un seul tenant (des cheminements mode doux peuvent être inclus à l’intérieur de ces espaces verts d’un seul tenant, mais ne sont pas comptés dans les 25%).</p> <p>Toutefois, au sein du périmètre de l’OAP n°12 « cœur de ville », ce pourcentage est ramené à 15%.</p>	<p>Ce pourcentage est diminué pour tenir compte de l’occupation effective du sol sur le secteur, et de la proximité immédiate avec le futur parc urbain. Les objectifs poursuivis par cette règle (rafraichissement des espaces urbains, espaces d’agrément, ...) sont remplis par l’OAP et le futur parc urbain. Le secteur UA a été limité au plus près du bâti pour privilégier le parc urbain (secteur Uep).</p> <p>Ce coefficient peut donc être diminuer dans le secteur UA de l’OAP.</p>

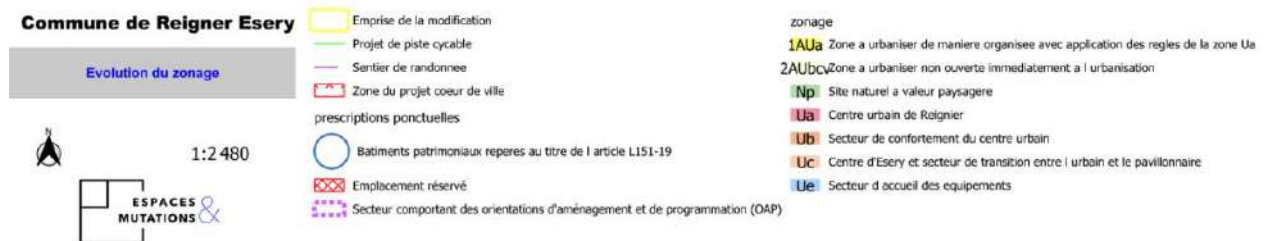
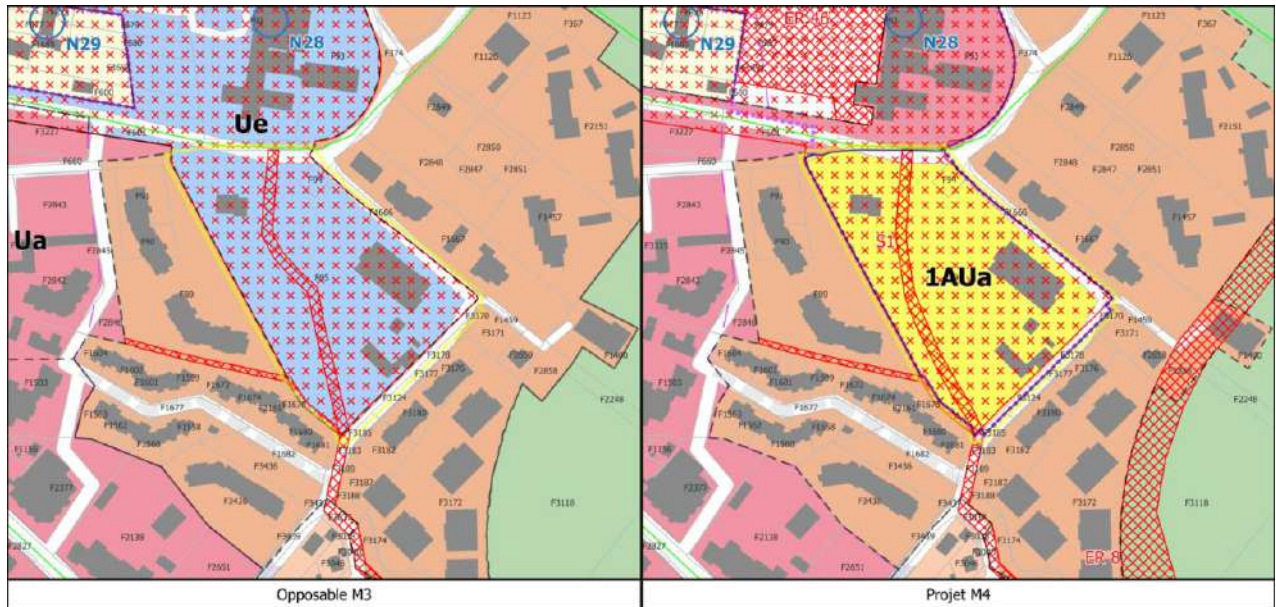
Reclassement du parc de l'ancien hôpital local du secteur UE au secteur UEP

Cette évolution est la disposition majeure du projet : maintenir un espace paysage ouvert au public au cœur de la ville. Ainsi, un secteur particulier « parc urbain » est mis en place pour limiter fortement la constructibilité.

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UEP	<p><u>Article 1</u> <u>Est précisé</u> <u>Dans le secteur Uep, toutes les constructions sont interdites, excepté celles autorisées à l'article 2.</u></p>	<p>Maintenir cet espace paysager en cœur de ville</p>
	<p><u>Article 2</u> <u>Est ajouté</u> <u>2-7/ Complémentaire dans le secteur Uep</u> Sont uniquement autorisés les constructions relevant des sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - artisanat et commerce de détail, et uniquement dans les conditions fixées par l'OAP n°12 « Cœur de Ville » - restauration, et uniquement dans les conditions fixées par l'OAP n°12 « Cœur de Ville » - équipements sportifs, sous réserve de se limiter à des installations et aménagement type « aire de jeux » - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 40 m² par construction (type toilettes publiques, petit bâtiment technique, ...) 	<p>L'objectif est ici de traduire les dispositions de l'OAP , à savoir la réalisation d'une halle commerciale pour animer ce futur espace public, ainsi que les aires de jeux pour enfants et les petits bâtiments de stockage liés au fonctionnement du parc.</p>
	<p><u>Article 10</u> <u>Est ajouté</u> <u>En secteur Uep, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux et à partir du sol après travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder à 9 m au faitage.</u></p>	<p>La hauteur est volontairement plus limitée que dans le secteur UE afin d'assurer le maintien d'espaces ouverts.</p>

Reclassement de 1,45 ha du secteur UE en secteur 1AUA

Le projet urbain du cœur de ville privilégie la production de logements sur le tènement de l'ancienne laverie.



Cette évolution permet la réalisation de logements, avec des opérations denses (volumétrie bâtie pouvant aller jusqu'à R+3+combles), avec de la mixité sociale, tout en assurant la présence d'espaces verts de pleine terre importants.

Le classement en secteur 1AUA (plutôt que UE) permet à la fois :

- De mieux contextualiser les règles d'urbanisme (mixité sociale, ...).
- D'échelonner la production de logement dans le respect des dispositions du PADD et du Programme Local de l'Habitat.
- De prioriser la rénovation de l'ancien hôpital local ainsi que du futur parc public (enjeu patrimonial et de fonctionnement urbain)
- De s'assurer de la réalisation préalable 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.

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
1AUA	<p><u>Article 2 / Autorisé sous conditions</u></p> <p><u>Est ajouté</u></p> <p><u>L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionné :</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>L'ancienne laverie est inscrite dans la base de donnée BASIAS. Aucune étude de sols n'a été réalisée aujourd'hui, permettant d'apprécier si le site est pollué ou s'il est compatible avec la destination projetée (habitat).</p>
1AUA	<p><u>Article 2 / Autorisé sous conditions</u></p> <p><u>Est ajouté</u></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> <p><u>Artisanat et commerce de détail</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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><u>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les activités de service où 	<p>Reprise des dispositions applicables au secteur UA, en ne reprenant cependant pas la possibilité de réaliser des constructions industrielles, puisque non prévues dans l'OAP n°12 « Cœur de Ville ».</p>

	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Article 13 / Espaces libres</p> <p><u>Est ajouté :</u></p> <p><u>Pour l'article 1AU13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les zones 1AUa (hors OAP Cœur de ville) se référer au règlement de la zone Ua - Pour la zone 1AUa « Cœur de ville » : se référer au règlement de la zone Ub 	<p>Le coefficient d'espaces verts de pleine terre applicable est celui du secteur UB et non pas celui du secteur UA, puisque la configuration parcellaire est suffisamment importante pour supporter une proportion d'espaces verts de pleine terre plus importante. De manière générale, ce coefficient est plus faible en UA pour tenir compte des configurations généralement plus contraintes du foncier.</p>

Majoration de la servitude de mixité sociale sur le secteur 1AUA

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
1AUA	<p><u>Est ajouté</u></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>(...)</p>	<p>La servitude de mixité sociale est majorée de 35% à 40% pour tenir compte de l'absence de mixité sociale mise en place dans le cadre de la rénovation de l'ancien hôpital local.</p>

Mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur 1AUA

Le classement en 1AUA plutôt qu'en UA permet d'assurer un échelonnement de la production de logement, pour à la fois :

- respecter le rythme de production de logement fixé au PADD ;
- prioriser la rénovation de l'ancien hôpital local avant la construction neuve.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation du secteur sera conditionnée à la délivrance de la DAACT liée à la programmation prévue sur le secteur UA.

L'ajout d'une servitude de localisation pour un itinéraire modes actifs en site propre et un futur transport en commun



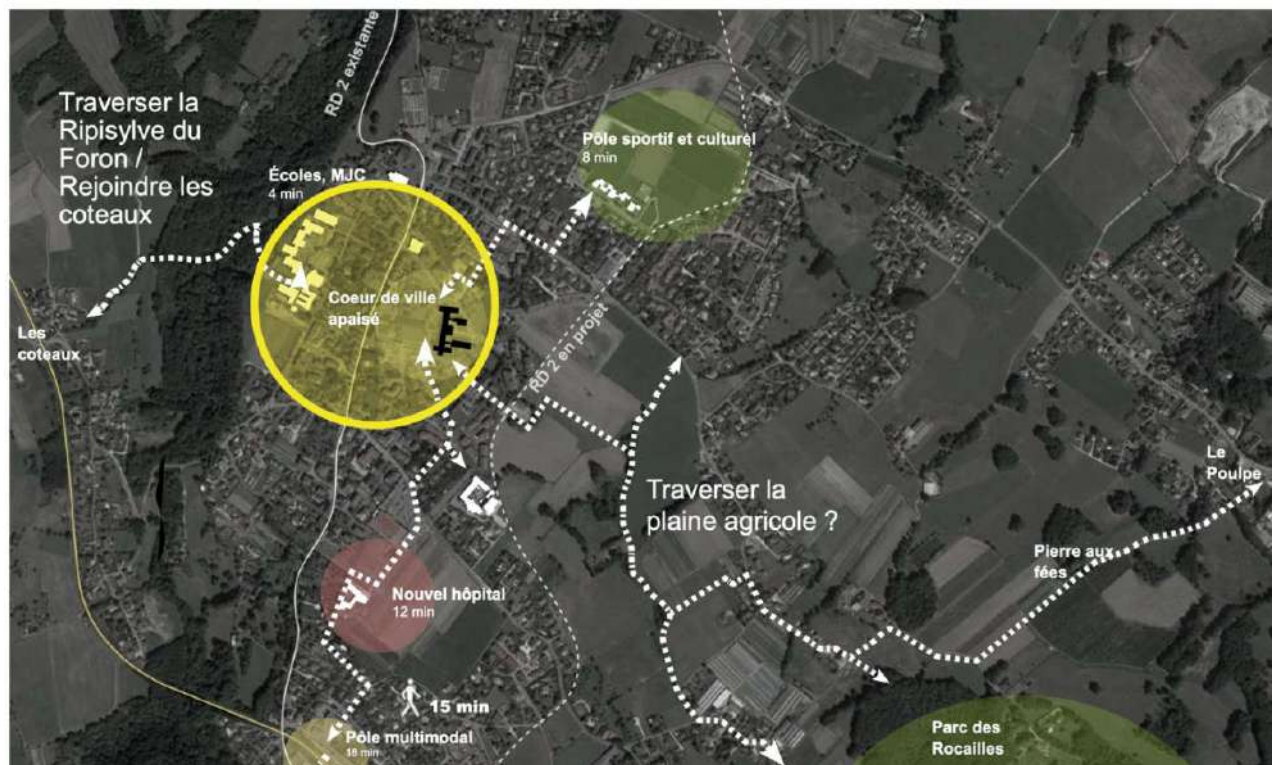
L'emplacement réservé n°36 est remplacé par une servitude de localisation pour laisser plus de souplesse dans sa réalisation, qui est cadrée par la nouvelle OAP n°12 du Cœur de Ville.

L'ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement du futur parc urbain



Ce parc urbain ayant vocation à être public, un emplacement réservé n°46 est mis en place sur les parties de ce secteur Uep non maîtrisé par la commune.

Orientations retenues dans la gestion des mobilités au sein de l'OAP n°12 « Cœur de Ville »



L'OAP prévoit un certain nombre de continuités modes actifs depuis les principaux pôles générateurs de déplacements à proximité. Notamment, l'accroche depuis la Grand Rue est bien prise en compte :

- maintien de l'allée actuelle
- épannelage progressif des constructions riveraines pour assurer une ouverture visuelle sur l'allée depuis la Grand Rue.

Orientations retenues l'aménagement du parc

Les orientations retenues visent à :

- limiter fortement la constructibilité et maintenir ainsi la végétalisation
- protéger l'ambiance boisée du site
- valoriser la patrimoine ponctuel (feronneries)
- assurer l'animation de cet espace (halle commerciale), sans toutefois fragiliser la mise en scène du bâtiment patrimonial et l'intégrité du cœur du parc.

Orientations retenues le bâtiment patrimonial

La déconstruction des extensions récentes est encouragée. Pour rassurer la faisabilité économique de la rénovation du bâtiment, une partie de la surface de plancher pourra être réalisée en logement. Toutefois, la majeure partie du programme devra permettre de compléter l'offre « commerce et services » ainsi qu'équipement du centre-ville de Reignier :

- hôtellerie,
- cinéma,
- école de musique,
- Maison des Jeunes et de la Culture,
- Espace de co-working,
- ...

Orientations retenues sur la frange Ouest du parc urbain

Les hauteurs bâties sont limitées à R+1+combles, afin d'assurer une transition progressive vers la densité urbaine existante sur la Grand Rue.

Orientations retenues sur la densification du site de l'ancienne laverie

La hauteur bâtie est progressive depuis l'ensemble parc urbain / bâtiment patrimonial vers l'habitat collectif plus au sud. Cela permet d'assurer une transition progressive vers plus de densité depuis la rue du Môle.

Les accès sont limités depuis le domaine public, pour des raisons de sécurité.

Au regard de la densité envisagée, il est demandé d'accompagner la frange sud-ouest du site avec une transition paysagère, compte-tenu de la présence d'habitat individuel dense à proximité. Cet espace paysager sera notamment support du futur itinéraire modes actifs (piétons, vélos) et transports en commun structurant en direction de la gare.

Orientations retenues sur la prise en compte des risques

Il est rappelé que l'ancienne laverie est inscrite à la base de données BASIAS. Ainsi, une étude de sols est nécessaire 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.

IV- LES CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

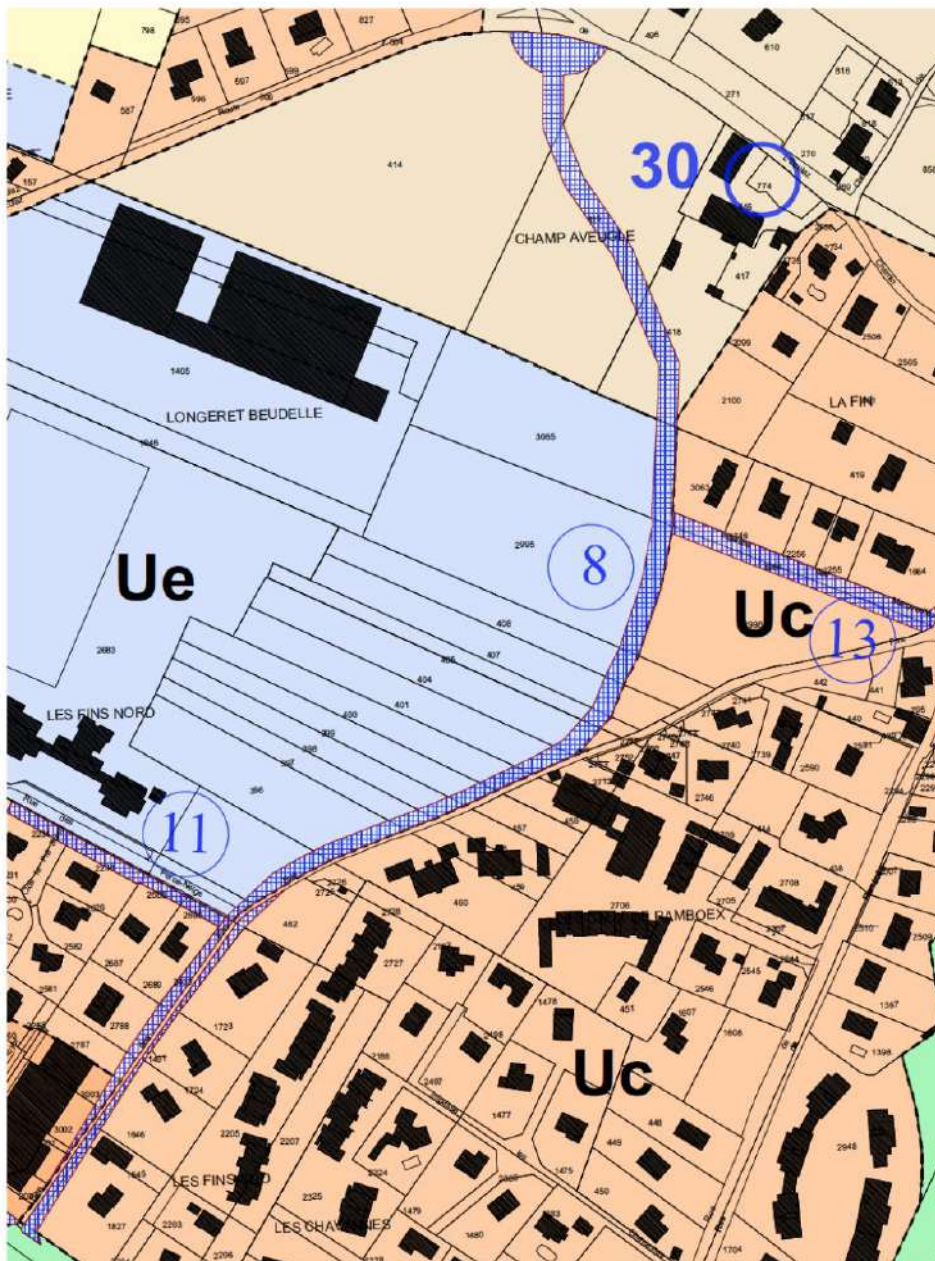
L'emplacement réservé n°8

Cet emplacement réservé est bien inscrit dans la liste des emplacements réservés du PLU opposable. Voici ci-dessous les extraits de l'annexe du règlement écrit reprenant de la liste des emplacements réservés :

N°	Désignation des opérations	Collectivité ayant demandé l'inscription	Surfaces approximatives	Largeur de la voie
1	Elargissement et extension du chemin de la pierre Beauregard	Commune	1163,7 m ²	
2	Réalisation d'une liaison piétonne/voiture entre l'impasse des Teppes et la route des Greffions	Commune	270 m ²	4 m
3	Création d'un chemin piéton entre les zones UC, et Ue	Commune	350 m ²	
4	Extension cimetière et élargissement de la voie d'accès au cimetière	Commune	2200 m ²	11 m
5	Aménagement d'un parking public	Commune	270 m ²	
6	Création d'une voie reliant chemin de Champ Canard à la route d'Esery	Commune	2120 m ²	
7	Équipement public proche du pourtour de l'école d'Arculinge	Commune	3050 m ²	
8	Voie de desserte	Commune	57670 m ²	
9	Elargissement de la route de Cry	Commune	600 m ²	
10	Équipement lié au cimetière	Commune	2680 m ²	
11	Elargissement rue des Perce-Neige (voirie + piste piétons/cycles)	Commune	700 m ²	
12	Elargissement rue de Saint Ange (voirie + piste piétons/cycles) + création nouvelle voirie pour la desserte de la zone Ub	Commune	3190 m ²	
12 bis	Parking public de 30 à 40 places	Commune	1950 m ²	

Emplacement réservé 8

Destinataire : Commune	
Objet : Voie de desserte	
N° parcelles concernées : 414 (p) – 415 (p) – 418 (p) – 2100 (p) – 3065 (p) – 2995 (p) – 408 (p) – 407 (p) – 405 (p) – 404 (p) – 401 (p) – 400 (p) – 399 (p) – 398 (p) – 397 (p) – 396 (p) – 2683 (p) – 2684 (p) – 462 (p) – 2403 – 2788 (p) – 2787 (p) – 3003 (p) – 3002 (p) – 3001 (p) – 1646 (p) – 1645 (p) – 1827 (p) – 2853 (p) – 2894 (p) – 369 (p) – 1329 (p) – 1460 (p) – 2858 – 2248 (p) – 3118 (p) – 3141 (p) – 3139 (p) – 116 (p) – 1141 (p) – 1142 (p) – 2336 (p) – 1798 (p) – 2965 (p) – 2501 – 1720 – 2966 (p) – 2680 (p) – 1230 (p) – 1231 (p) – 2801 (p) – 2805 (p) – 57 (p) – 58 (p) – 60 (p) – 2009 (p) – 1994 (p) – 1051 (p) – 1050 (p)	Surface ou largeur : 57670 m ²



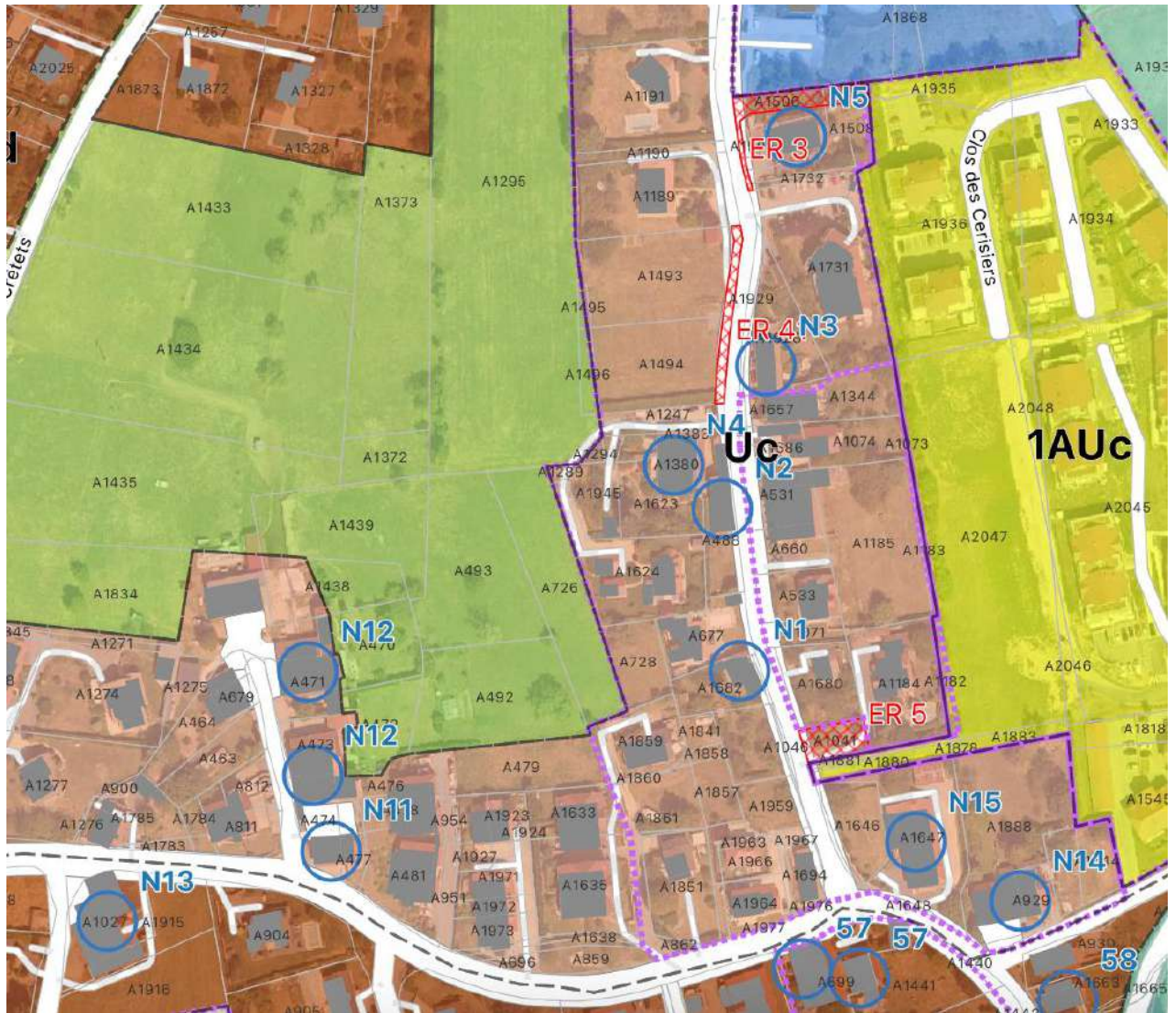
Les bâtiments patrimoniaux le long de la rue des Greffions à Esery

Des bâtiments patrimoniaux ont été ajoutés lors de la modification n°1 du PLU. Ils apparaissent bien dans l'annexe du règlement écrit (atlas des constructions d'intérêt).

Or, lors de la génération du règlement graphique en version informatique non modifiable suite à l'approbation de la modification n°3 du PLU, ces ajouts de bâtiments n'apparaissent pas, alors qu'ils n'ont pas été modifiés par la procédure et qu'ils apparaissent bien à juste titre dans l'annexe du règlement écrit.

Il s'agit des bâtiments N1 à N15 :





Clarification du repérage patrimonial n°27 à Cry

Suite à une observation émise lors de l'enquête publique relative au projet de modification n°4, le repérage est agrandi sur l'ensemble des bâtiments ceinturant la cour intérieure, pour respecter les prescriptions de la fiche patrimoniale n°27.



Cour intérieure protégée au PLU

Pour plus de clarté, l'intitulé de la fiche patrimoniale n°27 est complété : « Cour intérieure **et bâtiments la ceinturant** » route du Foron.

V- LES ÉVOLUTIONS COMPLÉMENTAIRES APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET AU RÈGLEMENT ÉCRIT

L'OAP n°4 Morlange à Reignier

L'OAP Morlange est modifiée à la marge en supprimant les références aux surfaces de plancher autorisées. En effet, cette disposition n'est pas légale, puisque le PLU ne peut pas encadrer directement la surface de plancher autorisée sur un secteur urbain. Cela serait revenu à définir un Coefficient d'Occupation du Sol (COS), dispositif supprimé du Code d'urbanisme par la loi ALUR de 2014.

L'OAP n°6 Esery

Cette OAP est régie par les règles du secteur 1AUc, où la hauteur est limitée à R+1+combles. Or, l'OAP mentionne une hauteur bâtie à atteindre de R+2+combles. L'OAP ne pouvant autoriser des volumétries plus importantes que celles autorisées au règlement, la hauteur mentionnée dans l'OAP est ramenée à R+1+combles.

Suppression des références au Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du Cœur de ville

Puisqu'une OAP a été définie sur le périmètre du Cœur de Ville, le PAPAG est supprimé, à la fois sur le règlement graphique et sur le règlement écrit.

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p style="text-align: center;">UE 2AUbcv</p>	<p><u>Est supprimé</u></p> <p>Dans le secteur de projet dit « Cœur de Ville » repéré au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, sont interdites pendant cinq ans à partir de la date d'opposabilité du présent PLU, toutes les constructions ou installations d'une superficie supérieure à une emprise au sol de 5 m².</p>	<p>L'objet de la modification est de lever cette servitude par la mise en place d'une nouvelle OAP.</p>

Majoration des exigences en stationnement visiteur sur les secteurs UA, UB, UC et UD

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB UC UD 1AU	<p><u>Est modifié</u></p> <p>Pour toute opération d'habitat de plus de 250 m², il est demandé, complémentairement aux places affectées aux habitations, 1 place banalisée dite « visiteur » par tranche de 120 m² 60 m² de surface de plancher. Ces places visiteurs devront être libres d'accès dans l'espace collectif de l'opération.</p>	<p>L'objet de la modification est d'assurer la réalisation d'un nombre suffisant de stationnement dans les projets comprenant de la mixité sociale, où le Plu ne peut imposer qu'une place de stationnement par logement. En l'absence de places de stationnement suffisants dans les projets, il est observé un report des besoins sur le domaine public, engendrant à la fois des problèmes de saturations et de diminution de la place dédiée au piéton sur l'espace public (stationnement sauvage sur les trottoirs, ...).</p>

VI- LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

La commune de Reignier-Esery est concernée par deux sites Natura 2000, qui partagent le même périmètre et le même nom : la ZSC FR8201715 et la ZPS FR8212032 « Vallée de l'Arve ».

La commune est concernée sur une surface d'environ 78,4 ha par ces deux zonages.

Pour rappel, un PLU est susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000, lorsqu'il prévoit des possibilités d'urbanisation et d'aménagement sur ou à proximité de ce dernier.

Aucune modification n'est apportée aux protections mises en place lors de l'élaboration du PLU : L'ensemble du périmètre concerné par Natura 2000 est protégé par un zonage N, très restrictif en termes de constructions nouvelles. Des recommandations sont faites également afin d'apporter une bonne protection aux forêts alluviales, présentant des enjeux écologiques prioritaires.

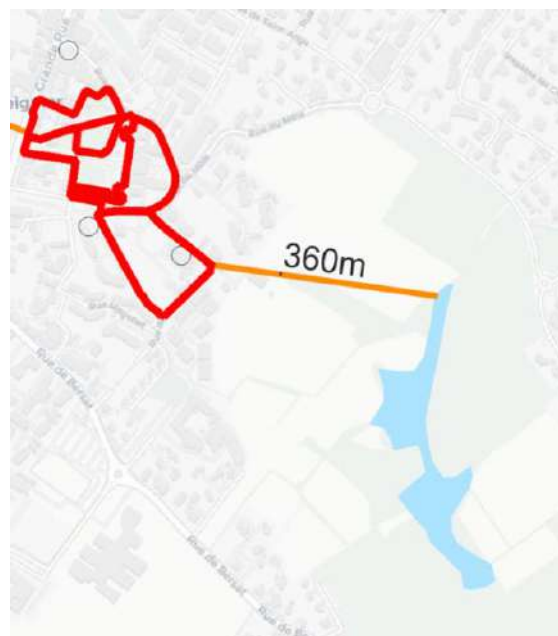
Aucun nouvel usage pour occupation du sol n'est introduit à proximité de ces sites dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLU.

6.2. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

L'ensemble des modifications, comme décrit ci-dessus ne porte pas sur des surfaces soumises à zonage environnemental. L'ajout de l'OAP sur le secteur du Cœur de Ville vise à permettre le renouvellement urbain d'un secteur déjà bâti, mais aussi à protéger le parc existant et notamment ses boisements. Le passage du tènement de la laverie de UE en 1AUA permettra d'imposer des espaces verts de pleine terre.

6.3. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Aucune des zones humides identifiées sur le territoire n'est concerné par la présente évolution du PLU. Il en est de même des espaces à proximité. L'évolution la plus proche d'une zone humide se situe à plus de 300 m.



6.4 La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

La modification n°4 n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelles zones. De plus, la création de logement permise par l'OAP est en grande partie différée via l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone 1AUA. Les besoins en eau des zones sont donc inchangés.

6.5 La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

La modification n°4 a un effet positif sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle du cœur de ville, en préservant le parc de l'ancien hôpital local (aujourd'hui classé en U « équipements » avec peu d'obligation de non artificialisation des sols) ce qui assure une meilleure infiltration des eaux sur site (lutte contre l'assèchement des sols).

6.6 La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

La modification n°4 est sans effet sur l'assainissement dans la mesure où il n'y a pas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Les règles relatives à l'assainissement ne sont pas modifiées. Le Cœur de Ville est desservi par l'assainissement collectif.

6.7 La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Les enjeux paysagers ont bien été pris en compte : l'ancien hôpital local est bien préservé, le parc également, ainsi que les clôtures existantes en ferronnerie. De même, les éléments paysagers ponctuels (allée plantée depuis la grand Rue, ...) sont préservés. Les hauteurs du bâti environnant sont aussi pensées en fonction des co-visibilités avec le parc.

6.8 La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Le secteur 1AUA correspond au site de l'ancienne laverie de l'ancienne maison départementale de retraite. Elle est par conséquent inscrite dans la base de données BASIAS. Cette pollution n'étant que potentielle, et en l'absence d'étude de sols réalisée à ce jour, le passage de ce secteur U immédiatement constructible en secteur « 1AU » à l'ouverture conditionnée s'imposait. Entre autres, l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude de sols qui définira le cas échéant les mesures environnementales à mettre en œuvre préalablement à la construction des bâtiments.

6.9 La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

La modification n°4 est sans effet sur les risques et les nuisances.

6.10 La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

La procédure ne change pas le parti d'aménagement du PLU.

La modification n°4 peut avoir une incidence positive sur :

- La limitation des déplacements contraints du quotidien en prévoyant des logements au plus près de la centralité urbaine et en confortant les commerces, services et équipements de proximité.
- La limitation de la consommation énergétique, l'OAP du Cœur de Ville étant desservie par le réseau de chaleur urbain.

Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.