

**ARRETE PORTANT PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
DE LA COMMUNE DE REIGNIER-ESERY**

Préfecture de la Haute-Savoie
SGCD / Pôle accueil courrier

Codification ACTE : 2.1

27 JUIN 2024

ARRIVEE
5

Le Maire de la Commune de REIGNIER-ESERY,

- **VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- **VU** l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- **VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants ;
- **VU** le schéma de cohérence territorial Arve et Salève approuvé le 17 juin 2009 ;
- **VU** la délibération n°2019DELIB155 du Conseil Municipal en date du 3 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune et les pièces s'y rapportant ;
- **VU** la délibération n°2022DELIB092 du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2022 approuvant la modification n°1 du P.L.U. de la commune et les pièces s'y rapportant ;
- **CONSIDERANT** qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du P.L.U. pour les motifs suivants :
 - Mieux maîtriser l'échelonnement de la production de logements
 - Mieux maîtriser la densification des tenements fonciers encore disponibles et la maîtriser sur les espaces périphériques éloignés des centralités
 - Mieux maîtriser l'urbanisation, dans une logique d'adaptation au changement climatique
 - Cette procédure peut permettre aussi la correction éventuelles d'erreurs matérielles et des clarifications/compléments de diverses règles.
- **CONSIDERANT** qu'en application de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le P.L.U. peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ;
- **CONSIDERANT** que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :
 - Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) ;
 - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
 - Ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six 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.
- **CONSIDERANT** qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, la modification du P.L.U. est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- **CONSIDERANT** que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du P.L.U. avec enquête publique ;
- **CONSIDERANT** qu'en application de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du P.L.U. sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Il est prescrit une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en application des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : La modification n°2 du P.L.U. portera sur :

- Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - Ajout d'une OAP thématique sur « l'adaptation au changement climatique et la densification des espaces urbanisés »
 - Ajout d'OAP multi-sites « de densité » sur des sites présentant des enjeux spécifiques de densification et pour lesquels des objectifs de densité et de forme urbaine seront fixés
 - Ajout d'une OAP sectorielle sur « le cœur d'Esery », avec pour principes notamment l'encadrement de l'implantation du bâti, l'aspect extérieur, l'interface espace public/espace privé, le maintien de la végétation.
 - Modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones 1AU
 - Précision apportée à l'OAP Beauregard, sur le caractère illustratif des implantations bâties,
- Concernant le règlement graphique :
 - Ajout d'une servitude de rez-de-chaussée commercial et de services rue des Greffions (Esery)
 - Modification des limites de zonages entre les zones UC (vouées à se densifier) et les zones UD (développement limité), en fonction des environnements urbains et des distances vis-à-vis des pôles générateurs de déplacements
 - Correction d'erreurs matérielles ou oublis
 - Ajout et/ou modification de l'emprise de certains emplacements réservés en fonction des projets
 - Ajout de nouveaux bâtiments patrimoniaux
 - Ajout du périmètre de raccordement au réseau de chaleur urbain
- Concernant le règlement écrit :
 - Majoration des objectifs d'espaces verts de pleine terre et minoration des coefficients d'emprise au sol (hors zone UA), excepté si application de la servitude de mixité sociale. Dans ce dernier cas, le coefficient d'emprise au sol sera même légèrement augmenté en zones UB et UC.
 - Suppression des dérogations de hauteur pour les attiques avec toiture bioclimatique en zone UA et UB,
 - Modification de la règle de retrait des attiques par rapport aux façades principales
 - Suppression de la dérogation de hauteur pour les hôtels en zone UC
 - Ajout ou modification des modalités de calcul de certaines règles, notamment la hauteur.
 - Ajout d'une règle encadrant les proportions entre la hauteur et la longueur des bâtiments en zones UC et UD,
 - Ajout de dispositions pour améliorer l'intégration des projets dans leur environnement urbain
 - Adaptation le cas échéant des dispositions de l'article 4 relatif aux eaux pluviales, selon les dispositions du futur Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP),
 - Ajout de fiches relatives aux nouveaux bâtiments patrimoniaux identifiés et correction de certaines fiches existantes.
 - Compléments apportés sur la gestion des déchets.
 - Compléments apportés au lexique
 - Correction d'erreurs matérielles et clarification de règles le cas échéant

Préfecture de la Haute-Savoie
SGCD / Pôle accueil courrier
27 JUIN 2024
ARRIVEE
5

ARTICLE 3 : Le projet de modification du P.L.U. sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A.) avant l'ouverture de l'enquête publique (cette dernière faisant l'objet d'un arrêté séparé). Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

ARTICLE 4 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal.

ARTICLE 5 : Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois - Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il fera également l'objet d'une diffusion par voie électronique par le biais du site internet de la Mairie.

ARTICLE 6 : Ampliation du présent arrêté sera adressée au Préfet du département de La Haute-Savoie ainsi qu'au Directeur Départemental des Territoires (D.D.T.) de La Haute-Savoie.

Fait à Reignier-Esery, le 19/06/2024



Le Maire,
Lucas PUGIN



Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble (Place Verdun - 38000 GRENOBLE) dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Cette saisine peut se faire par la voie de l'application « Télé-recours citoyens » sur le site www.telerecours.fr. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire adressé par écrit dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette démarche interrompt alors les délais de recours contentieux. Le délai de deux mois pour saisir le juge recommencera à courir lorsque ce recours aura été rejeté de manière expresse ou implicite par l'administration.

Préfecture de la Haute-Savoie
SGCD / Pôle accueil courrier

27 JUIN 2024

ARRIVEE
5

