



**PRÉFÈTE  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**Service Aménagement et Risques**

Pôle aménagement

Affaire suivie par Frédéric Auget

Tél. : 04 50 33 78 98

Mél. : frederic.auget@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le Maire de Reignier-Esery

**Objet : Modification n° 4 du PLU de la commune de Reignier-Esery**

Le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Reignier-Esery a été notifié et réceptionné à la préfecture le 07/05/2025, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La commune de Reignier-Esery dispose d'un PLU approuvé le 03/12/2019 qui a fait l'objet de trois modifications le 27/09/2022. Le territoire est couvert par le SCoT de la communauté de communes Arve et Salève approuvé le 17/06/2009 (actuellement en cours de révision/élaboration avec le ScoT Cœur de Faucigny).

La modification n°4 du PLU de Reignier-Ésery a pour objet de :

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour :
  - modifier l'OAP n°4 « *secteur de Morlange* » à Reignier (zone 1AU, 1,4 ha) ;
  - rectifier une erreur dans l'OAP n°6 « *Ésery* » (zone 1AUc) afin d'assurer une cohérence avec le règlement écrit (hauteur limitée à R+1+C) ;
  - ajouter une OAP n°12 sur le secteur « *Cœur de ville* » à Reignier (zones Ua, 1AUa, Uep, 2AUbcv)
- modifier le règlement graphique pour :
  - supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement existant sur le secteur Cœur de Ville ;
  - reclasser le tènement de l'ancien hôpital (parcelles OF 92 pp et OF 93), actuellement classé en zone Ue (secteur d'accueil des équipements), en zone Ua (centre urbain de Reignier) ;
  - reclasser le tènement de l'ancienne laverie (parcelles OF 94 et 95), actuellement classé en zone Ue, en zone 1AUa ;
  - reclasser le parc de l'ancien hôpital, actuellement classé en zone Ue, en zone Uep correspondant au parc urbain prévu au sein de l'OAP n°12 ;

- ajuster les limites des zones 2AUbcv ;
- modifier les emplacements réservés :
  - ajout d'un ER n°46 (9130 m<sup>2</sup>) pour la réalisation du parc urbain ;
  - modifier le tracé de l'ER n°36 (sur le tènement de l'ancienne laverie) en le remplaçant par une servitude de localisation n°S1 (1085 m<sup>2</sup>) pour un itinéraire modes actifs en site propre et un futur transport en commun ;
- rectifier des erreurs matérielles (emplacement réservé n°8 et affichage des bâtiments patrimoniaux le long de la rue des Greffions à Esery) ;
- (zone A) ajouter un bâtiment pouvant changer de destination en zone agricole dans le secteur de l'Éculaz (parcelle D91) ;
- modifier la mise en forme du règlement graphique (numéros de parcelles, conflits entre étiquettes) ;
- modifier le règlement écrit pour :
  - définir les règles applicables dans l'OAP n°12 « *Cœur de ville* » :
    - définir les règles applicables à la zone Uep (parc urbain) ;
    - définir les règles applicables à la zone Ua ;
    - définir les règles applicables à la zone 1AUa (ancienne laverie) ;
  - modifier les règles de stationnement notamment concernant les places visiteurs (1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> au lieu de 120 m<sup>2</sup> pour les opérations d'habitat de plus de 250 m<sup>2</sup>) ;
  - ajouter la sous-destination de « restauration » dans la zone A.

Plusieurs modifications concernent la rectification d'erreurs matérielles, lesquelles n'appellent pas d'observations particulières. Deux objets retiennent particulièrement l'attention, la création d'une OAP sur le site de l'ancien hôpital et le repérage d'un bâtiment pouvant changer de destination.

#### Création d'une OAP n°12

Le PAPAG du cœur de ville, correspondant au secteur de l'ancien hôpital est supprimé pour mettre en œuvre l'OAP n°12. L'ancien hôpital est reclassé du secteur Ue en secteur Ua, afin de mettre en œuvre les orientations de l'OAP n°12. Cette OAP comporte plusieurs zonages en fonction des orientations d'aménagement, et de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation défini sur les différents secteurs, notamment en ce qui concerne la zone 1AUa, ceci afin d'assurer un échelonnement de la production de logements dans le temps. Trois secteurs sont classés en 2AUbcv pour une ouverture à l'urbanisation différée, au-delà du PLU actuel.

Compte tenu de sa localisation et de sa superficie, cette OAP présentent de forts enjeux. A cet égard, les principes d'aménagement de cette OAP sont relativement bien détaillés et témoignent d'une véritable réflexion sur le devenir de ce site correspondant à l'ancien hôpital et ses dépendances.

#### Changement de destination d'un bâtiment en zone A

Un bâtiment est identifié pour pouvoir changer de destination en zone agricole, afin de permettre une activité de ferme-auberge sur le secteur de l'Éculaz.

Le projet est en lien avec le GAEC de Pressigny pour diversifier l'activité en supplément de l'espace de vente et l'espace pédagogique déjà existant. Ce changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. A ce stade, et compte tenu de l'absence d'activité agricole dans ce bâtiment, le projet ne suscite pas d'observation particulière.

## Règlement

Parmi les modifications opérées, il est à saluer le relèvement de la servitude de mixité sociale de 35 à 40 % sur la zone 1Aua. Cette modification est bienvenue sur un secteur avec une maîtrise foncière publique.

En synthèse, j'émet un avis favorable au dossier de modification n°4 du PLU de Reignier-Esery.

Par ailleurs, en ce qui concerne le règlement graphique, la version électronique requise en application de l'article L. 133-4 du code précité, devra aussi être produite à l'approbation. La version (CNIG) compte en effet parmi les pièces à remettre en préfecture.

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Pour toute procédure d'évolution de PLU approuvée après le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'elle devienne opposable.

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur départemental des territoires  
le chef du service aménagement et risques

Copie : Préfecture - BAFU