

Nombre de conseillers : L'an deux mille vingt-six, le 10 février, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni à 19h00, dans la salle du conseil, sous la présidence de Lucas PUGIN, Maire.
En exercice : 29
Quorum : 15
Présents : 20
Votants : 23

Date de la convocation : 4 février 2026

Délibération adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés
Voix pour : 19
Voix contre : 4
(T. GAL, S. BIOLLUZ, Olivier VENTURINI et Virna VENTURINI)

Présents : MM. Lucas PUGIN, S. LE MOAL, É. BOUCHET, D. GERELLI-FORT, B. MARQUET, I. SAGE, André PUGIN, N. SEMLAL, S. JAVOGUES, G. SUATON, P. VIDONNE, J-L. MAULET, C. MEYNET, P. SAUVAGET, F. CONTAT, J-L. LACHENAL, J-P. PETRONIN, T. GAL, Olivier VENTURINI et Virna VENTURINI

Procurations : MM. C. PEGUET à D. GERELLI-FORT et R. DIAKHATÉ à S. LE MOAL et S. BIOLLUZ à T. GAL

Excusées : Mmes V. JACQUEMOUD et A. MIZZI

Absents : MM. G. GAUTHIER, D. EISACK, S. MILLOT-FEUGIER et P. BARON

Secrétaire de séance : M. É. BOUCHET

2026DELIB010 PLU : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4

2.1 Documents d'urbanisme

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 à L 123-19 et R123-1 à R123-27 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants, R153-20 et suivants ;

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 ;

Vu la délibération N°2024DELIB0139 du conseil municipal en date du 17 décembre 2024 approuvant la modification N°2 du PLU de la commune et les pièces s'y rapportant ;

Vu la délibération N°2024DELIB0140 du conseil municipal en date du 17 décembre 2024 approuvant la modification N°3 du PLU de la commune et les pièces s'y rapportant ;

Vu l'arrêté du Maire n°AR2025URB149 du 3 avril 2025 portant prescription de la modification n°4 du plan local d'urbanisme ;

Vu la décision n°2025-ARA-AC-3856 de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 22 juin 2025, suite à la saisine en date du 24 avril 2025- après examen au cas par cas, soumettant le projet de modification n°4 à évaluation environnementale ;

Vu le recours gracieux du 22 juillet 2025 déposé par la commune contre la décision n°2025-ARA-AC-3856 en date du 22 juin 2025 et les propositions de modification du projet de modification 4 du PLU ;

Vu la décision n°2025-ARA-AC-3982 de la Mission régionale d'autorité environnementale du 16 septembre 2025 après examen du recours gracieux formé par la commune, ne soumettant pas le projet de modification n°4 à évaluation environnementale ;

Vu la délibération n°2025DELIB103 du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2025 décidant de ne pas soumettre la procédure de modification n°4 du PLU à évaluation environnementale ;

Vu l'arrêté n°AR2025URB626 du 6 octobre 2025 du Maire ouvrant une enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLU ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées au titre de l'article L.153-40 du code de l'Urbanisme ;

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur du 19 janvier 2026 ;

Considérant que la modification n°4 prescrite par arrêté du 03 avril 2025 portait sur les points suivants :

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 « Ésery » 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 de mixité sociale ...).
- Modification de la règle de stationnement notamment concernant les places visiteurs
- Correction le cas échéant d'erreurs matérielles ou clarification de règles

Considérant que la procédure de modification engagée respecte les exigences de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme en ce qu'elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit pas 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, n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser, ne crée aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant le déroulement de la procédure comme suit :

Demande « cas par cas » auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

Une demande dite « cas par cas » a été faite auprès de la MRAE afin de savoir si celle-ci considèrerait nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale. L'autorité environnementale a, dans un premier **avis conforme n° 2025-ARA-AC-3856 du 22 juin 2025**, soumis la présente procédure à évaluation environnementale, au motif que les évolutions suivantes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Entre autres, la nouvelle OAP applicable sur le site de l'ancienne laverie ne comprenait 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.

Dans le cadre d'un recours gracieux de la commune sur cet avis, les conditions d'ouverture à l'urbanisation du nouveau secteur 1AUA ont été complétées, en la subordonnant également 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.

Ainsi, l'autorité environnementale a dans un second avis conforme n°2025-ARA-AC-3982 du 16 septembre 2025 décidé de ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale

Le Conseil Municipal a ensuite confirmé la non réalisation d'une évaluation environnementale par délibération n°2025DELIB103 en date du 23 septembre 2025.

Notification du dossier

Le dossier de modification N°4 du PLU a été notifié à l'ensemble des Personnes Publiques

Dans ce cadre, six avis ont été reçus de la Préfecture de Haute Savoie, de la Communauté de Communes Arve et Salève, du Conseil départemental de Haute-Savoie, du syndicat Schéma de Cohérence Territoriale « Cœur de Faucigny », de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Haute Savoie et de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) ;

■ La Préfecture de la Haute Savoie a émis un avis favorable.

■ La Communauté de Communes Arve et Salève a émis un avis favorable

■ Le Schéma de Cohérence Territoriale « Cœur de Faucigny » a émis un avis favorable

■ Le Conseil Départemental a émis un avis favorable sous réserve d'intégrer les problématiques de stationnement de proximité pour le Pôle Médico-Social (PMS) et de manière générale permettre le maintien du PMS.

En réponse à l'avis du Conseil Départemental, il est rappelé que l'article 2-3 du règlement du secteur UEp autorise la reconstruction après sinistre en gardant la destination initiale. Le règlement écrit est clarifié sur l'application de cette disposition dans le secteur UEp. De plus, il est précisé que le parking actuel du PMS sera aussi maintenu, tant que l'éventuelle relocalisation du PMS ne sera pas effective, en concertation avec le Département.

■ L'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) a émis avis favorable

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a émis un avis favorable avec une remarque de privilégier les rez-de-chaussée « actifs » côté Grande Rue afin de ne pas occasionner de rupture dans le linéaire commercial.

L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) n'appelle pas de modification du projet, puisque le projet de l'OAP vise justement à épaissir la centralité urbaine aujourd'hui linéaire le long de la Grande Rue, en promouvant des rez-de-chaussée « actifs » en interface avec le futur parc urbain.

Observations faites lors de l'enquête publique :

Le projet de modification n°4 a été soumis à enquête publique, qui s'est déroulée du 12 novembre au 16 décembre 2025 inclus.

Ont été dénombrés :

- une contribution sur le registre
- un courrier papier.
- quinze (15) contributions émises lors des permanences du commissaire-enquêteur.

Les principales observations portent sur :

- L'aspect de la future reconstruction de la partie Est de l'ancien hôpital local
- La protection de la plaque du docteur Goy
- La vocation du futur parc
- Le renforcement de la protection des arbres existants
- Une demande de correction d'une erreur matérielle sur la fiche patrimoniale n°27
- Des observations sur des erreurs matérielles dans l'additif au rapport de présentation

D'autres demandes ont été formulées, hors champs de la présente procédure et certaines visites lors des permanences du commissaire-enquêteur n'ont pas amené à des observations particulières.

Ces observations du public amènent ainsi à proposer quelques adaptations au projet de modification n°4 en vue de son approbation :

- Correction de l'erreur matérielle concernant la fiche patrimoniale n°27 et sa localisation au règlement graphique
- Renforcement des orientations relatives au futur parc urbain au sein de l'OAP n°12.
- Correction de deux erreurs matérielles dans le rapport de présentation
- Correction d'affichage sur le règlement graphique

Conclusion et avis du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la procédure sans aucune réserve.

Considérant les conclusions et l'avis favorable du Commissaire enquêteur, sans aucune réserve ;

Considérant que les observations du public émises au cours de l'enquête publique mettent en évidence la nécessité de procéder à des évolutions mineures par rapport au projet notifié et mis à enquête :

- Ajout du repérage de la protection patrimoniale n°27 sur les parcelles C475 et C173
- Correction de l'intitulé de la fiche patrimoniale n°27, renommée « cour intérieure et bâtiments la ceinturant », pour plus de clarté.
- Ajout dans les orientations relatives au futur parc urbain, « *qu'en cas de destruction d'arbres, après expertise, ceux-ci devront être remplacés par des arbres ayant la même envergure à l'âge adulte* »
- Correction de deux erreurs matérielles dans le rapport de présentation où il est écrit « Quartier de la Gare » au lieu de « Cœur de Ville » et « UC » au lieu de « UA ».
- Amélioration de la lisibilité graphique du nouveau secteur UEp au règlement graphique.

Considérant que les avis émis par les personnes publiques associées nécessitent une précision au règlement écrit du secteur UEp par rapport au projet notifié et mis à enquête :

- Précision aux articles 1 et 2 du secteur UE que les règles Z-1 à Z-5 s'appliquent aussi en secteur UEp

Considérant que l'intégralité de ces adaptations procède des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Considérant que le dossier de modification N°4 du PLU de Reignier-Ésery, tel qu'il est présenté au conseil municipal avec les corrections et compléments indiqués ci-dessus pour tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L 153-21 du code de l'urbanisme,

Et comprenant :

-Pièce n°1 - Additif au rapport de présentation, ayant vocation à compléter le rapport de présentation du PLU approuvé le 3 décembre 2019 et les additifs des modification n°1, n°2 et n°3

-Pièce n°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ayant vocation à remplacer cette pièce du PLU approuvé le 17 décembre 2024.

-Pièce n°4 - Règlement graphique

4-a - Plan d'ensemble ayant vocation à modifier le plan de zonage du PLU approuvé le 17 décembre 2024

4-b - zoom sur Reignier ayant vocation à modifier le plan de zonage du PLU approuvé le 17 décembre 2024

4-c - zoom sur Ésery ayant vocation à modifier le plan de zonage du PLU approuvé le 17 décembre 2024

4-d- zoom sur l'Éculaz ayant vocation à modifier le plan de zonage du PLU approuvé le 17 décembre 2024

-Pièce n°5- règlement écrit

5.a- Règlement écrit ayant vocation à remplacer le règlement du PLU approuvé le 17 décembre 2024

5.b- Liste des emplacements réservés, ayant vocation à remplacer la liste des emplacements réservés du PLU approuvé le 17 décembre 2024

5.c -Liste des éléments repérés au titre de l'article L151-19 ayant vocation à remplacer la liste des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du PLU approuvé le 17 décembre 2024

-Pièce n°6 - Annexes

Annexes informatives : ajout de l'avis de l'autorité environnementale

Après l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité,

Article 1 : Décide d'approuver le dossier de modification N°4 du PLU de Reignier-Ésery tel qu'il est annexé à la présente délibération

Article 2 : Précise que :

-conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois en mairie de Reignier-Ésery. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. En outre, la délibération sera transmise à Madame la Préfète et publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Reignier-Ésery.

-Conformément à l'article R153-22 du code de l'urbanisme, le dossier approuvé de la modification n°4 du PLU de Reignier-Ésery sera publié sur le portail national de l'urbanisme.

Le dossier approuvé de la modification n°4 du PLU de Reignier-Ésery sera tenu à la disposition du public à la mairie de Reignier-Ésery aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de Haute-Savoie.

La délibération deviendra exécutoire dès sa transmission à Madame le Maire pour l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;

Article 3 : Donne tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant dans l'ordre du tableau en cas d'empêchement, pour demander des subventions aussi élevées que possible pour ce projet et pour l'exécution de la présente délibération.

Le Secrétaire de Séance

Éric BOUCHET

Le Maire



Lucas PUGIN

Monsieur le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente

Publiée le **9 FEV. 2026**

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de 2 mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat, de son affichage et de sa notification. Les recours gracieux prolongent les délais de recours contentieux.