

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR
Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
de la commune de REIGNIER-ESERY (Haute Savoie)

DEPARTEMENT DE HAUTE SAVOIE
COMMUNE DE REIGNIER-ESERY

Enquête publique

Mercredi 12 Novembre au mardi 16 décembre 2025

Demande au titre de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme relatif à la
Modification du plan local d'urbanisme

TITRE DEUXIEME

Luc DECOURRIERE
Commissaire-Enquêteur
Janvier 2026

SOMMAIRE

TITRE PREMIER :

Rapport du Commissaire-Enquêteur

- 1- Présentation
- 2- Composition du dossier d'enquête publique
- 3- Présentation synthétique du contenu du dossier
- 4- Organisation et déroulement de l'enquête
- 5- Contributions du public
- 6- Les avis des PPA
- 7- Procès-verbal de synthèse
- 8- Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage
- 9- Intérêt général du projet

ANNEXES :

Annexe 1 : Procès-Verbal de Synthèse

Annexe 2 : Mémoire en réponse

TITRE DEUXIEME

- 10- Analyse et commentaires du Commissaire-Enquêteur
- 11- Avis personnel et motivé du Commissaire-Enquêteur

10 - Analyse et commentaires du Commissaire-Enquêteur

Dès réception de ma désignation par le Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec la Mairie de REIGNIER ESERY.

M PUGIN, adjoint au maire chargé de l'urbanisme et Mme DURIEZ du service urbanisme m'ont présenté, lors d'un entretien préalable en date du 29 septembre 2025, les enjeux de cette modification.

M PUGIN m'a fait visiter les sites concernés par cette modification le 7 novembre 2025.

9-1 L'objet de l'enquête et ses enjeux

L'objet de la présente procédure de modification n°4 du PLU porte sur plusieurs points clés :

Mise en œuvre du Projet Urbain « Cœur de Ville » :

- Ajout d'une OAP spécifique au secteur Cœur de Ville. Cette OAP précise les modalités d'urbanisation, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, la programmation, les densités visées et la gestion des mobilités.
- Suppression de la servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) du Cœur de Ville, dont l'objectif initial était de laisser du temps pour l'aménagement cohérent du site.
- Intégration du projet urbain « Cœur de Ville » impliquant des reclassifications de zones. L'ancien hôpital local est reclassé de UE à UA (pour autoriser logement, commerces et services). Le parc de l'ancien hôpital local est reclassé de UE à UEP (pour limiter la constructibilité et maintenir un espace paysager ouvert au public). 1,45 ha de l'ancienne laverie passe de UE à 1AUA pour privilégier la production de logements.

Gestion de l'activité en zone agricole :

- Ajout d'un ou plusieurs bâtiments qui pourront changer de destination en zone agricole (Zone A).
- Soutenir un projet de diversification agricole (maraîchage et élevage) sur le secteur de l'Eculaz, en autorisant notamment un espace de restauration de type « ferme-auberge » (capacité d'environ 40 couverts), activité non autorisée par le règlement actuel de la zone agricole.

Corrections et Adaptations Réglementaires :

- Correction d'erreurs matérielles (par exemple, la remise de l'emplacement réservé n°8 et l'affichage des bâtiments patrimoniaux).
- Modification des règles de stationnement, notamment en majorant les exigences de places visiteurs sur les secteurs UA, UB, UC et UD afin d'assurer un nombre suffisant de stationnements dans les projets à mixité sociale et éviter le report sur le domaine public.
- Ajustement des OAP, comme la correction de l'OAP « Esery » pour assurer la conformité avec le règlement écrit et la modification de l'OAP « secteur de Morlange ».

9-2 Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée comme suit :

- La mise à disposition d'un dossier papier correspondant au projet de modification, en mairie de REICNIER ESERY, aux heures et jours habituels d'ouverture et au format PDF sur la page du site internet de la commune dédiée.
- L'ouverture d'un registre permettant au public de consigner ses observations.
- Les personnes intéressées pouvaient également formuler leurs observations en adressant leur courrier ou un mail à Monsieur le Commissaire enquêteur.
- 3 permanences ont été assurées en mairie.

11- Avis personnel et motivé du Commissaire-Enquêteur

11-1 Points forts

La rénovation de l'ancien hôpital local

La réhabilitation permet d'implanter des équipements publics essentiels tels qu'une école de musique, un cinéma et une Maison des Jeunes et de la Culture (MJC). Le projet offre également la possibilité de relocaliser le pôle médico-social (PMS) au sein de ces bâtiments, sous réserve d'une concertation avec les services départementaux.

L'ancien hôpital est identifié comme l'un des trois bâtiments remarquables du secteur. Sa rénovation encourage la déconstruction des extensions récentes au profit d'une architecture plus cohérente (éventuellement contemporaine et vitrée sur l'est) afin de mettre en valeur le bâtiment historique.

Le projet prévoit une mixité d'usages incluant des activités tertiaires, comme des espaces de co-working. Cette densification au contact des commerces existants vise à renforcer l'attractivité et l'urbanité du centre-ville.

Pour assurer la faisabilité économique de la rénovation de ce patrimoine coûteux, le règlement autorise la création de logements dans la limite de 30 % de la surface totale de plancher. Cette stratégie permet de produire des logements sans recourir à l'étalement urbain, tout en bénéficiant de la proximité immédiate du futur parc urbain.

La création du parc urbain

Amélioration de la gestion des eaux et lutte contre la chaleur

Le projet impose la conservation des arbres urbains existants et des boisements, tout en maintenant un cône de vue essentiel.

Le parc est conçu comme un lieu de vie et de rencontre. Il est prévu d'y installer une halle commerciale (pour animer l'espace public), des aires de jeux pour enfants, ainsi que des cheminements dédiés aux modes de mobilité doux (piétons et cycles) pour mailler le centre-ville.

Compte tenu de la proximité immédiate de ce « poumon », la commune peut se permettre de diminuer le taux d'espace vert de pleine terre requis dans la zone constructible adjacente (passant de 25 % à 15 % en zone Ua), facilitant ainsi la densification du centre sans sacrifier le confort des habitants.

Création d'un programme immobilier sur l'emplacement de l'ancienne laverie

Cette densification au sein même de l'enveloppe urbaine existante vise à renforcer l'urbanité du centre-ville en concentrant les habitants à proximité immédiate des commerces et des services de proximité.

La servitude de mixité sociale y est majorée à 40 % (contre 35 % ailleurs), imposant ainsi la création de logements locatifs sociaux pérennes pour compenser le déficit de mixité sur le reste de l'OAP.

L'implantation de logements dans cette centralité permet de limiter les déplacements contraints quotidiens. De plus, le projet prévoit l'aménagement d'une transition paysagère sur la frange sud-ouest qui servira de support à un futur itinéraire pour les modes actifs (piétons, vélos) et les transports en commun en direction de la gare.

Le reclassement de ce site en zone 1AUa permet à la commune d'échelonner la production de logements, garantissant ainsi que la rénovation du patrimoine historique reste la priorité.

Création d'une ferme-auberge dans le secteur de l'Éculaz,

Ce projet encourage la diversification et la pérennisation de l'activité agricole.

Le projet utilise des bâtiments existants, notamment un hangar situé à l'arrière, qui fait l'objet d'un changement de destination. Cette approche permet de maintenir la cohérence de l'ensemble bâti rural sans nécessiter de nouvelles constructions ou extensions, préservant ainsi le paysage.

Ce projet garantit un lien direct avec la production locale et offre une nouvelle animation conviviale pour le secteur.

L'ensemble des mesures n'ont pas d'incidence négative sur l'environnement

11-2 Points faibles et amendables

Le questionnement le plus critique concernait le site de l'ancienne laverie. La MRAe s'étonnait de l'absence d'analyse préalable de l'état des sols et de mesures de dépollution garantissant la santé des futurs habitants. La commune a conditionné l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à la réalisation d'une étude de sols obligatoire, dont les conclusions devront être strictement respectées pour rendre le site compatible avec l'habitat,

Le projet pose la question de savoir comment rénover un bâtiment historique coûteux (l'ancien hôpital) tout en créant un parc urbain. Pour assurer la viabilité de l'opération, la commune autorise la création de logements (30 % de la surface) au sein de l'hôpital.

L'impossibilité de réaliser du logement social dans le bâtiment historique a conduit à un questionnement sur la mixité sociale, résolu par une majoration de la servitude de mixité sociale (40 %) sur le tènement de l'ancienne laverie.

La densification du centre-ville a soulevé des craintes concernant la saturation de l'espace public. Le projet double les exigences de stationnement visiteur, passant d'une place pour 120 m² à une place pour 60 m² de surface de plancher.

Bien que la modification n'impacte pas directement les zones Natura 2000 ou les zones agricoles, des points de vigilance ont été maintenus pour ce qui concerne l'infiltration naturelle des eaux pluviales en plein centre-ville et sur l'impact visuel.

La réflexion sur le devenir du PMS sera à envisager en concertation avec le Département.

11-3 Bilan de ces aspects positifs et intérêt général du projet

Je considère :

- Que les aspects positifs qui ressortent du dossier soumis à l'enquête l'emportent très nettement.
- Que la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de REIGNIER ESERY est un projet cohérent
- Que les dispositions prises n'entraînent pas de fait une artificialisation des sols
- Considérant la teneur des échanges et les réponses aux observations que j'ai pu recueillir au cours des trois permanences.
- Considérant les réponses apportées au Procès-Verbal de Synthèse par monsieur le Maire de Reignier Esery suite aux observations formulées par le public
- Considérant les avis positifs de l'ensemble des PPA.

11-4 Avis personnel et motivé du Commissaire-Enquêteur

Compte tenu des considérations ci-dessus, de la cohérence et de la qualité du projet déposé.

ET APRES AVOIR :

- Étudié le dossier de présentation de l'enquête ;
- Entendu les responsables du projet ;
- Effectué une visite la plus exhaustive possible du territoire de la Commune ;
- Pris connaissance des avis des personnes publiques associées ;
- Assuré les permanences prévues dans l'arrêté de monsieur le maire de la commune ;
- Analysé toutes les observations du public, orales, reçues par courrier, inscrites sur le registre papier ;
- Analysé le mémoire en réponse du maître d'ouvrage et acté sa volonté de répondre à chacune des observations qui se sont exprimées, précisant, voire justifiant les objectifs visés à travers ce projet de modification et prenant en compte certaines de celles-ci

Pour l'ensemble des motifs énoncés :

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reignier Esery sans aucune réserve.

Fait le 19 janvier 2026

**Luc DECOURRIERE
Commissaire-Enquêteur**

NB : Le rapport d'enquête avec ses annexes et les conclusions motivées forment un ensemble indissociable et doivent être considérés en globalité.