

# **ENQUETE PUBLIQUE**

**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 PREMIER**

\*\*\*\*\*

**Luc DECOURRIERE  
Commissaire-Enquêteur  
Janvier 2026**

# SOMMAIRE

## **TITRE PREMIER :** **Rapport du Commissaire-Enquêteur**

1-	Présentation .....	2
2-	Composition du dossier d'enquête publique .....	7
3-	Présentation synthétique du contenu du dossier.....	8
4-	Organisation et déroulement de l'enquête.....	14
5-	Contributions du public.....	17
6-	Les avis des PPA.....	31
7-	Procès-verbal de synthèse.....	35
8-	Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage .....	35
9-	Intérêt général du projet.....	36

### 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

Enquête publique relative à :  
Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Décembre 2025  
Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

# **TITRE PREMIER :**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

### **1. Présentation**

#### **1-1 Présentation générale**

La Commune de Reignier Esery est comprise dans le périmètre du SCOT Arves et Salève ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-19, L153-36 et suivants, R153-8 à R153-10 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

Vu l'article R123-25 du code de l'environnement relatif à l'indemnisation des commissaires enquêteurs ;

Vu la délibération 2019DELIB155 du Conseil municipal en date du 3 décembre 2019 portant approbation de la révision du PLU ;

Vu la délibération 2022DELIB 092 du Conseil municipal en date du 27 septembre 2022 portant approbation de la modification N°1 du PLU ;

Vu la délibération 2024DELIB 139 du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2024 portant approbation de la modification N°2 du PLU ;

Vu la délibération 2024DELIB 140 du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2024 portant approbation de la modification N°3 du PLU ;

Vu l'arrêté du Maire AR2025URB149 en date du 03 avril 2025 portant prescription de la modification N°4 du PLU ;

Vu la demande de désignation du commissaire enquêteur en date du 20/05/2025 auprès du tribunal administratif de Grenoble en vue de mener une enquête publique sur le projet de modification N°4 du PLU ;

Vu la décision en date du 11 juin 2025 de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Luc DECOURRIERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Philippe NIVELLE en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu la notification du projet de modification N°4 à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 24/04/2025 laquelle a émis un avis conforme N°2025-ARA-AC-3856 en date du 22/06/2025, après examen au cas par cas, précisant que le projet de modification N°4 du plan local d'urbanisme (PLU) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et requiert la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Enquête publique relative à :

Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Décembre 2025

Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

Vu le recours gracieux du 22/07/2025 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, réceptionné par la MRAE le 23 juillet ;

Vu l'avis conforme de la MRAE N° 2025-ARA-AC-3982 en date du 16 septembre 2025 suite au recours gracieux formé par la commune à l'encontre de la décision N°2025-ARA-AC-3856 en date du 22 juin 2025 ;

Vu la délibération 2025DELIB103 du conseil municipal en date du 23 septembre 2025 prenant acte de l'avis conforme de la MRAE N° 2025-ARA-AC-3982 en date du 16 septembre 2025 de ne pas soumettre le projet de modification N°4 du PLU à une évaluation environnementale ;

Vu les pièces du dossier de modification N°4 du PLU soumises à enquête publique :

Considérant le projet initial de modification N°4 du PLU ;

Considérant les modifications apportées au projet de modification n° 4 du PLU, suite au recours gracieux ;

La Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Reignier-Esery détaille les changements apportés aux règles d'urbanisme de la commune.

Les modifications majeures concernent l'intégration du Projet Urbain « Cœur de Ville », qui supprime un périmètre d'attente de projet et reclassifie d'anciennes zones pour permettre la rénovation de l'ancien hôpital local, la création d'un parc urbain (secteur UEP), et le développement de logements mixtes (secteur 1AUA) sur l'ancien site de la laverie.

D'autre part, cette modification vise à l'identification d'un bâtiment en zone agricole pour un changement de destination vers une activité de ferme-auberge.

Elle corrige diverses erreurs matérielles dans le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## **Champ d'application de la modification de droit commun**

(L. 153-36 à L153-44)

- Modification du règlement, des OAP ou du programme d'orientations et d'actions ayant pour effet :
- 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,
  - soit de diminuer ces possibilités de construire,
  - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## **Lancement de la procédure**

(L. 153-37 et L153-38)

- La procédure de modification du PLU(i) est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification (engagement décidé par décision/arrêté ad'hoc).
- Obligation d'une délibération motivée du conseil municipal ou de l'EPCI lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.

## **Études - Réalisation du dossier**

*Phase donnant lieu à concertation facultative avec le public*

- Le président de l'EPCI compétent ou le maire conduit la procédure qui aboutit à un dossier de modification.
- Contenu du dossier : rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après modification.

## **Evaluation environnementale – examen au cas par cas** (le cas échéant)

(L. 104-2 / R. 104-1 / R. 104-8 à R. 104-14)

Saisine de l'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas.

Elle déterminera si le PLU en cours d'évolution doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale.

- Réponse sous 2 mois maximum.

## **Demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée** (le cas échéant) (L142-5)

Le cas échéant, en l'absence de SCoT applicable sur le territoire, demande de dérogation limitée pour ouverture à l'urbanisation :

- Demande à formuler auprès du préfet de département.
- Réponse sous 4 mois (après avis de la CDPENAF et de l'établissement public en charge de l'élaboration du SCoT).

-

## **Notification du projet de modification (L153-40)**

- Arrêt du bilan de la concertation (le cas échéant).
- Soumission du projet pour avis au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.
- Soumission à l'Autorité Environnementale dans le cas où le projet est soumis à évaluation environnementale.

Enquête publique relative à :

Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Décembre 2025

Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

- Soumission à la CDPENAF en cas de modifications portant sur les STECAL ou les extensions et annexes en zones A et N.

## **Avis Autorité Environnementale, PPA, CDPENAF**

### **Arrêté préfectoral de dérogation à l'urbanisation limitée**

#### **Enquête publique**

(L. 153-19 / R. 153-8 et R153-12/ code de l'env R. 123-8)

- Projet de PLU(i) soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'EPCI.
- Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

#### **Ajustement du contenu du PLU(i)** (le cas échéant)

(L. 153-43)

Possibilité de modification du projet de PLU(i) après enquête pour tenir compte :

- des avis joints à l'enquête publique,
- des observations du public,
- du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique.

#### **Approbation du PLU(i)**

(L. 153-44)

- Délibération de l'EPCI ou du conseil municipal approuvant le projet de PLU(i).
- Délibération faisant l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-2.1
- Mise à disposition du public du PLU(i) approuvé.
- Publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.

#### **Transmission au préfet et contrôle de légalité**

(L. 153-44 / L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales)

- Transmission du document approuvé au préfet en vue du contrôle de légalité.

Enquête publique relative à :

Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Décembre 2025

Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

### **1-3 Objets de la modification :**

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 ».

## **2- Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier mis à l'enquête publique se compose comme suit :

- Arrêté de mise à l'enquête publique
- Mesures de publicité
- Mention des textes qui régissent l'enquête publique
- Dossier de modification n° 4
- Annexes informatives
- Avis de PPA
- Registre d'enquête publique
- Plans de zonage
- Projet liste des emplacements réservés
- Projet de règlement écrit du PLU
- Projet OAP

## 3- Présentation synthétique du contenu du dossier

### 3-1 Contenu de la modification n° 4

#### - Intégration du Projet Urbain « Cœur de Ville »

L'intégration du projet urbain « Cœur de Ville » est l'élément majeur de la Modification n°4. Les objectifs spécifiques incluent :

- Aménagement du Bâtiment Patrimonial (Ancien Hôpital) : Organiser la rénovation de l'ancien hôpital local pour y prévoir des équipements structurants (école de musique, cinéma, Maison des Jeunes et de la Culture, hôtellerie, co-working, commerces et services). Les locaux techniques/industriels sont limités à une emprise inférieure à 40m<sup>2</sup>. La réalisation de logements dans le bâtiment patrimonial est autorisée pour assurer la faisabilité économique de la rénovation.
- Logement et Mixité Sociale : Privilégier la production de logements sur le tènement de l'ancienne laverie (1AUA) en assurant des opérations denses (jusqu'à R+3+combles). La modification vise à majorer la servitude de mixité sociale de 35% à 40% de logements locatifs sociaux dans le secteur 1AUA pour compenser l'absence de mixité sociale dans la rénovation de l'ancien hôpital local.
- Rythme de Production : Mettre en place un échancier d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur 1AUA pour respecter le rythme de production de logement fixé par le PADD.
- Priorisation des projets : Le classement en 1AUA permet de s'assurer que la rénovation de l'ancien hôpital local soit priorisée avant toute nouvelle construction.
- Création du Parc Urbain (UEP) : Maintenir un espace paysager ouvert au public au cœur de la ville et limiter fortement la constructibilité dans ce secteur. Les orientations visent à valoriser le patrimoine, tout en assurant l'animation de cet espace (par l'aménagement d'une halle commerciale) sans fragiliser l'intégrité du cœur du parc.
- Mobilités : Ajouter une servitude de localisation pour un itinéraire modes actifs en site propre et un futur transport en commun.
- Attractivité Économique et Urbaine : Renforcer la densification du cœur de ville, au contact des commerces et services de proximité, et conforter l'attractivité commerciale du centre urbain.
- Gestion des Risques (Ancienne Laverie) : S'assurer de la réalisation préalable d'une étude de sols pour l'ancienne laverie (site inscrit BASIAS) afin d'établir l'absence de pollution ou de définir les mesures de dépollution nécessaires pour rendre le projet compatible avec l'état des sols avant toute construction.

L'intégration de ce projet est l'objet principal de la modification. Elle vise à renforcer la densification et l'attractivité du centre urbain. Elle entraîne des modifications importantes du règlement graphique et écrit :

- Création de l'OAP n°12 « Cœur de Ville » : Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce secteur, précisant les modalités d'urbanisation, l'échancier d'ouverture à l'urbanisation, la programmation, les densités et la gestion des mobilités.
- Reclassements de Zones :
  - L'ancien hôpital local est reclassé de UE à UA pour autoriser le logement, les commerces, les services et les équipements structurants.
  - Le parc de l'ancien hôpital est reclassé de UE à UEP (secteur particulier « parc urbain »). L'objectif est de maintenir un espace paysager ouvert au public et de limiter fortement la

Enquête publique relative à :

Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Décembre 2025

Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

constructibilité, tout en permettant l'aménagement d'une halle commerciale et d'aires de jeux pour enfants pour animer l'espace.

- Un tènement de 1,45 ha (ancienne laverie) passe de UE à 1AUA pour privilégier la production de logements, avec des opérations denses (jusqu'à R+3+combles).
- Mixité Sociale et Échéancier : La servitude de mixité sociale est majorée de 35% à 40% de logements locatifs sociaux dans le secteur 1AUA, afin de compenser l'absence de mixité sociale dans la rénovation de l'ancien hôpital. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUA est échelonnée et conditionnée à la réalisation préalable de la rénovation de l'ancien hôpital local.
- Risque de Pollution : Le site de l'ancienne laverie (1AUA) est inscrit dans la base de données BASIAS. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude de sols pour établir l'absence de pollution, définir la dépollution nécessaire, ou rendre le projet compatible avec l'état des sols.
- Mobilité : Ajout d'une servitude de localisation pour un itinéraire modes actifs en site propre et un futur transport en commun.
- Suppression de la servitude PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) existante sur le secteur Cœur de Ville.
- Servitudes et Emplacements Réservés :
  - Mise en place d'un nouvel emplacement réservé pour l'aménagement du futur parc urbain.
  - Remplacement de l'emplacement réservé n°36 par une servitude de localisation pour un itinéraire modes actifs en site propre et un futur transport en commun.

- **Diversification de l'activité agricole (ferme-auberge)**

La procédure vise à soutenir un projet de diversification agricole (maraîchage et élevage) sur le secteur de l'Eculaz :

- Un ou plusieurs bâtiments existants sont identifiés pour pouvoir changer de destination en zone agricole (Zone A).
- Autorisation de « restauration à la ferme » : Un espace de restaurant de type « ferme-auberge » (capacité d'environ 40 couverts), activité non autorisée par le règlement actuel de la Zone A, est permis dans une construction existante et identifiée. Cette autorisation est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

- **Corrections d'erreurs matérielles et évolutions réglementaires**

La modification n°4 apporte plusieurs ajustements au règlement et aux OAP existantes :

- Corrections d'erreurs matérielles :
  - Correction de l'affichage de l'emplacement réservé n°8, qui avait disparu lors de la génération du règlement graphique suite à la modification n°3.
  - Correction de l'affichage des bâtiments patrimoniaux (N1 à N15) le long de la rue des Greffions à Esery.
- Ajustements des OAP :
  - L'OAP n°4 Morlange est corrigée par la suppression des références aux surfaces de plancher autorisées, cette disposition étant illégale car s'apparentant à un Coefficient d'Occupation du Sol (COS).
  - L'OAP n°6 Esery est ajustée pour que la hauteur bâtie soit limitée à R+1+combles, assurant la conformité avec le règlement écrit de la zone 1AUc.

Enquête publique relative à :

Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Décembre 2025

Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

- Règles de Stationnement : Augmentation des exigences en matière de stationnement visiteur dans les secteurs UA, UB, UC et UD. La demande passe de 1 place banalisée pour 120 m<sup>2</sup> à 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, afin de garantir un nombre suffisant de places dans les projets de mixité sociale et éviter le report sur le domaine public.

### **3-2 Incidences Environnementales**

La Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est soumise à une évaluation environnementale « au cas par cas ». L'Autorité Environnementale estime que la procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale en raison de l'absence d'effet notable sur l'environnement.

#### **Incidences positives et améliorations**

Le projet est jugé avoir plusieurs effets positifs :

- Gestion des eaux pluviales : La modification a un effet positif sur la gestion des eaux pluviales au niveau du cœur de ville. En préservant l'ancien hôpital local (classé UEP - parc urbain), la procédure assure une meilleure infiltration des eaux sur site, ce qui contribue à la lutte contre l'assèchement des sols.
- Énergie et climat : La procédure a un impact positif sur l'énergie et le climat. L'OAP « Cœur de Ville » intègre l'obligation de raccordement des futurs projets au réseau de chaleur urbain.
- Déplacements et qualité de l'air : La modification a une incidence positive en prévoyant des logements au plus près de la centralité urbaine et en confortant les commerces, services et équipements de proximité, ce qui contribue à la limitation des déplacements contraints du quotidien.
- Protection des espaces agricoles : La modification n'a aucun impact négatif sur les zones agricoles. Elle vient au contraire renforcer l'optimisation du foncier déjà bâti, ce qui limite mécaniquement la pression sur les espaces agricoles.

#### **Gestion des risques**

- Sols Pollués (Ancienne Laverie) : Le secteur 1AUA (ancienne laverie) est inscrit dans la base de données BASIAS. Pour gérer ce risque potentiel de pollution, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une étude de sols. Cette étude doit soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre, soit définir les modifications nécessaires pour rendre le projet compatible avec l'état des sols.
- Risques Naturels et Technologiques : La Modification n°4 est jugée sans effet sur les risques et nuisances en général.

#### **Préservation du patrimoine**

- Paysage et Patrimoine Bâti : Les enjeux paysagers ont été pris en compte. Le projet assure la préservation de l'ancien hôpital local, du parc urbain, des clôtures existantes en ferronnerie, et des éléments paysagers ponctuels comme l'allée plantée depuis la Grand Rue. Les hauteurs du bâti environnant sont pensées pour assurer une transition progressive et respecter les co-visibilités avec le parc.

### **Absence d'incidences notables**

Plusieurs domaines environnementaux ne sont pas affectés par la Modification n°4 :

- Sites Natura 2000 : La procédure n'a pas d'incidence significative sur les sites Natura 2000.
- Milieux naturels et biodiversité : La modification n'a aucun impact sur les zones naturelles, et elle ne porte pas sur des surfaces soumises à zonage environnemental.
- Zones humides : Aucune des zones humides identifiées sur le territoire n'est concernée par l'évolution du PLU.
- Eau potable et assainissement : La modification n°4 n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation et les règles d'assainissement ne sont pas modifiées. Les besoins en eau des zones existantes sont donc inchangés.
- Développement agricole : Le projet de ferme-auberge en Zone A est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et ne permet pas l'extension du bâtiment existant, préservant ainsi la cohérence du bâti rural.

### **3-3 Evolution du règlement écrit**

La modification n°4 du P.L.U. de Reignier-Esery apporte de nombreuses évolutions au règlement graphique, au règlement écrit, et aux OAP.

Le règlement écrit est modifié par l'ajout d'un nouveau règlement de zone et l'ajustement des articles existants.

#### **Changements liés au projet « Cœur de Ville »**

Nouveau règlement UEP (parc urbain) :

- Article 1 : Toutes les constructions sont interdites dans le secteur UEP, excepté celles autorisées à l'article 2-7.
- Article 2-7 : Sont uniquement autorisées les constructions liées aux sous-destinations suivantes, et uniquement dans les conditions fixées par l'OAP n°12 : artisanat et commerce de détail (halle commerciale), restauration, équipements sportifs (aires de jeux), et locaux techniques/industriels des administrations publiques (limités à une emprise au sol inférieure à 40 m²).
- Article 10 : La hauteur totale des volumes bâtis ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Modification dans le secteur UC

L'objet de la modification est de lever cette servitude par la mise en place d'une nouvelle OAP.

Modifications dans le secteur UA (ancien hôpital) :

- Article 9 (CES) : Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé au sein du périmètre de l'OAP n°12 « Cœur de Ville ».
- Article 10 (toitures) : Les toitures terrasses ou plates sont admises uniquement dans le périmètre de l'OAP n°12 pour les extensions prévues du bâtiment historique de l'ancien hôpital local.
- Article 13 (espaces verts) : Le pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre est ramené de 25% à 15% au sein du périmètre de l'OAP n°12.

Enquête publique relative à :

Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Décembre 2025

Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

Modifications dans le secteur 1AUA (ancienne laverie) :

- Ouverture à l'urbanisation : L'ouverture du secteur est conditionnée au respect de l'échéancier défini dans l'OAP et à la réalisation préalable d'une étude de sols (en raison de l'inscription BASIAS).
- Les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions
- Mixité sociale : La servitude de mixité sociale sur le site de l'ancienne laverie est majorée : tout programme d'habitat doit inclure 40% de logements locatifs sociaux pérennes, contre 35% auparavant.
- Article 13 (espaces verts) : Pour la zone 1AUA « Cœur de Ville », le coefficient d'espaces verts de pleine terre applicable est celui du secteur UB (et non plus celui du secteur UA).

### **Changements dans la zone agricole (A)**

Article 2 : Ajout d'une disposition autorisant, sous conditions, la sous-destination de «restauration». Uniquement les activités de type « restauration à la ferme » sont permises, sous réserve d'être aménagées dans une construction existante et identifiée, et soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

### **Règle générale de stationnement**

Secteurs UA, UB, UC et UD (et 1AU) : Les exigences en matière de stationnement visiteur sont majorées. Pour toute opération d'habitat de plus de 250 m<sup>2</sup>, il est désormais demandé 1 place banalisée dite « visiteur » par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au lieu de 120 m<sup>2</sup> précédemment.

## **3-4 Rappel des orientations du PADD**

La modification n°4 s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de 2016. Elle a des impacts positifs sur plusieurs objectifs du PADD, notamment :

- Optimisation du foncier : La procédure vient renforcer l'optimisation du foncier déjà bâti, ce qui limite mécaniquement la pression sur les espaces agricoles.
- Équipements : Accompagner le développement urbain avec des équipements collectifs adaptés et attractifs (via la rénovation de l'ancien hôpital).
- Énergie : Intégrer l'obligation de raccordement des futurs projets au réseau de chaleur urbain.
- Gestion des eaux : Avoir un effet positif sur la gestion des eaux pluviales en préservant le parc de l'ancien hôpital, assurant une meilleure infiltration des eaux sur site.

## **3-5 Bilan de la consommation d'ENAF**

Le bilan de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), tel qu'il ressort des documents relatifs à la Modification n°4 du PLU de Reignier-Esery, indique que cette procédure vise à ne pas augmenter, et même à limiter, la pression sur ces espaces.

Voici les éléments clés concernant la protection des ENAF et la modération de la consommation d'espace :

Enquête publique relative à :  
Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Décembre 2025  
Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

## Protection des ENAF

La modification n°4 s'inscrit dans les objectifs du PADD du PLU approuvé en 2016, qui comprend spécifiquement l'orientation de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Selon l'analyse des incidences potentielles du projet :

- Espaces naturels : La présente modification n'a aucun impact sur les zones naturelles.
- Espaces agricoles : La modification n'a aucun impact sur les zones agricoles. Au contraire, elle est censée renforcer l'optimisation du foncier déjà bâti, ce qui est vu comme un moyen de limiter mécaniquement la pression sur les espaces agricoles.
- Modération de l'espace : La procédure n'a pas d'incidence sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Sites protégés : Aucune des zones humides identifiées n'est concernée par l'évolution du PLU.

En conclusion, bien que la modification n°4 du PLU introduise des ajustements réglementaires et des changements de zonage, elle est présentée comme étant sans effet notable sur l'environnement et s'inscrivant dans la continuité des objectifs du PADD visant la protection des ENAF et la densification du tissu urbain existant. La procédure n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation.

## 4 – Organisation et déroulement de l'enquête

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.

### 4-1 Avis du public

Selon les articles L.123-10 et R.123-9 à R.123-11 du code de l'environnement, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et tout au long de son déroulement, le maître d'ouvrage doit informer le public, par tous les moyens possibles (affichage, presse écrite, communication audiovisuelle...), de l'objet de l'enquête, de la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer, de l'existence d'une évaluation environnementale ou d'une étude d'impact, des noms et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et lorsqu'il a été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.

Préparé par la mairie de REIGNIER EZERY, en reprenant les informations de l'arrêté d'ouverture et après relecture, cet Avis au public ou Avis d'ouverture d'enquête a été réalisé, au moyen d'affiches de format A2 pour l'enquête présente.

Ces affiches, en caractères noirs sur fond jaune, visibles de la voie publique, sont conformes aux articles R.123-9 et R.123-11 du code de l'environnement.

De manière générale, cet affichage a été constaté par le commissaire enquêteur. Les citoyens ont été suffisamment informés.

Les dates de l'enquête publique ont été fixées du **mercredi 12 novembre 2025 à 9h00 au mardi 16 décembre 2025 à 17h**, soit une durée de 35 jours.

Les dates, lieux et heures de permanences du commissaire enquêteur, au nombre de trois, ont été arrêtées comme suit :

DATES	HORAIRES	LIEUX
Mercredi 12 novembre 2025	9h à 12h00	Mairie
Vendredi 5 décembre 2025	14h à 17h00	
Mardi 16 décembre 2025	14h à 17h00	

Ces permanences se sont tenues sans aucune difficulté.

## 4-2 Publicité

Les citoyens étaient informés par voie d’affichage conformément à la réglementation en vigueur.

L’enquête faisait aussi l’objet d’une publication sur le site internet de la mairie et sur le réseau social FACEBOOK.

Un dossier détaillé et complet du projet répondant aux textes propres concernant la modification n°4 du Plan Local d’Urbanisme était disponible.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête (à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur) étaient déposés à l'accueil de la mairie de REIGNIER-ESERY 197 Grande Rue 74930 REIGNIER-ESERY, siège de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique pouvait également être consulté sur le site internet de la commune : <https://mmw.reignier-esery.com/ma-mairie/enquetes-publiques/en-cours/modification-n4-plu/>

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la mairie (les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h00, le jeudi de 14h à 17h00, le samedi de 9h00 à 12h00 (sauf jours fériés et jour de fermeture exceptionnelle). Il était également consultable sur un poste informatique.

Chacun pouvait consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de REIGNIER-ESERY à l'adresse suivante : Mairie de REIGNIER-ESERY A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (avec mention « Ne pas ouvrir ») 197, Grande Rue 74930 REIGNIER-ESERY.

Les observations du public pouvaient être déposées par voie électronique en les adressant uniquement à l'adresse mail dédiée suivante : [urbanisme-enquetepublique@reignier-esery.com](mailto:urbanisme-enquetepublique@reignier-esery.com). Cette adresse mail était accessible du mercredi 12 novembre à 9h00 jusqu’au mardi 16 décembre 2025 à 17h00.

Les observations ou propositions écrites du public transmises par courrier postal ou remises au commissaire enquêteur et celles transmises par voie électronique ont été annexées au registre du siège de l'enquête et étaient ainsi accessibles durant toute la durée de l'enquête. Les observations faites par voie électronique étaient également disponibles sur le site internet.

Les éventuelles pièces jointes, d'une taille maximale de 9 Mo, devaient être déposées sous format pdf uniquement.

L’enquête s’est déroulée sans aucun incident, dans des conditions très bonnes d’accueil du public et de place pour la consultation du dossier.

L’information du public a été faite conformément à la législation en vigueur.

Le Commissaire enquêteur a pu constater que l'organisation et le déroulement de l'enquête ont été conformes à l'Arrêté de M. le Maire en date du 6 octobre 2025 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de REIGNIER ESERY. Il a pu constater également qu'aucun incident n'est venu émailler le déroulement de l'enquête et que les échanges avec le public ont été courtois et de bonne tenue. Il tient particulièrement à remercier les élus et la chargée d'urbanisme en charge du dossier pour leur disponibilité. Il estime donc, sous les réserves habituelles, que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique et visées dans l'arrêté de M. le Maire de REIGNIER ESERY, a été respecté.

## 5– Contributions du public

### 5-1 Observations portées sur le registre

Une seule personne a déposé des contributions sur le registre.

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
RP 1.1	BAUD G.
Favorable à la démolition des ailes arrière du bâtiment. Elle s'interroge sur l'opportunité de baies vitrées au regard de la compatibilité esthétique et énergétique	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<p><u>Réponse MO :</u></p> <p>Une architecture plus contemporaine de la partie neuve est au contraire souhaitable, pour « trancher » avec le bâtiment patrimonial et éviter « un pastiche » qui nuirait à sa mise en valeur.</p> <p>L'extension contemporaine de la mairie peut notamment être prise en exemple.</p> <p>La façade de l'hôpital coté parc est figée via la fiche patrimoniale. L'OAP laisse la possibilité de proposer une dominante vitrée pour la partie reconstruite à l'arrière du bâtiment. Concernant la question énergétique, cette partie reconstruite devra respecter les normes en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (RE 2020, ....) et démontrer la prise en compte de la réglementation thermique qui assurera au bâtiment une qualité énergétique.</p>	
<p><u>Appréciation du CE :</u> La réponse donnée par le MO sur le volet architectural est conforme à l'esprit du projet.</p> <p>En termes de qualité énergétique, le projet sera effectivement contraint par la réglementation.</p> <p>je prends acte de la réponse argumentée et justifiée du MO</p>	
RP 1.2	BAUD G.
Elle souhaite savoir ce qu'il adviendra de la plaque du Dr Goy qui n'est pas évoquée dans le projet	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	

Réponse MO :

Cette plaque n'est effectivement pas mentionnée dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Il ne s'agit d'ailleurs pas de question d'urbanisme. Une attention particulière sera apportée au maintien des éléments patrimoniaux dont la plaque mentionnée mais cela ne relève pas du PLU.

Appréciation du CE : Le commissaire prend acte de cette attention particulière

**RP 1.3**

**BAUD G.**

Le parc restera-t-il public à l'avenir avec les activités existantes qui seront maintenues voir élargies.

Commentaire du CE : Au MO de répondre

Réponse MO :

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit bien un parc public. Il fait d'ailleurs en partie l'objet de cette modification du PLU. A ce propos, un zonage adapté et un emplacement réservé est mis en place pour s'assurer de son caractère public.

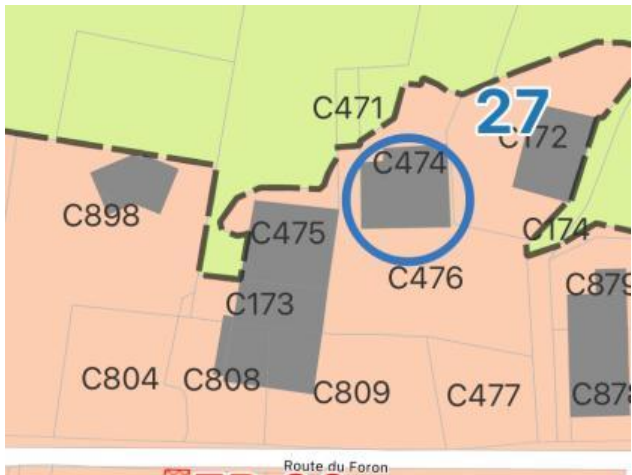
Concernant les activités présentes dans le parc, elles seront remises au gout du jour dans la cadre de l'aménagement global de ce dernier.

Appréciation du CE : Le commissaire prend acte de cette réponse qui correspond bien à l'esprit insufflé par ce projet.

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
RP 1.4	BAUD G.
Le bâtiment de la conciergerie sera-t-il conservé ?	
<u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u>	
<p><b>Réponse MO :</b></p> <p>Cette demande est hors champs de la présente procédure : le bâtiment de la conciergerie est hors secteur de l'OAP 12 cœur de Ville.</p> <p>Il est précisé que le bâtiment de la conciergerie fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin d'en assurer sa préservation (fiche patrimoniale N26) depuis l'approbation de la modification N°2 du PLU. De plus, la commune étant propriétaire du bâtiment cela lui assure d'en maîtriser son devenir. De plus, le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments patrimoniaux.</p>	
<u>Appréciation du CE : Dont acte</u>	
RP 1.5	BAUD G.
Favorable aux transports en commun sauf si retour de la navette autonome.	
<u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u>	
<p><b>Réponse MO :</b></p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation évoque un transport en commun en site propre. Le type de véhicule mobilisé n'est pas encore défini et ne relève pas du PLU.</p>	
<u>Appréciation du CE : Hors champ de l'enquête</u>	

## 5-2 Observations écrites transmises au Commissaire-Enquêteur

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique pris par Monsieur le Maire de REIGNIER ESERY ouvrait la possibilité d'adresser au Commissaire-Enquêteur des observations écrites par courrier ou par mail. Un seul courrier m'est parvenu et a été consigné dans le registre.  
Aucun mail n'a été reçu.

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
CR 1.1	Indivision MORAND VERNEY
Souhaitent que la fiche patrimoniale n°27 soit modifiée afin de classer aussi au titre du L151-19 pour protéger la cour ainsi que les bâtiments ceinturant (C475 et C173).	
<u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u>	
<b>Réponse MO :</b> La demande concerne la mise à jour et la clarification de la fiche patrimoniale 27	
	
Cette demande rentre dans le champ des erreurs matérielles et à ce titre une suite favorable pourrait être donnée. En effet, la fiche patrimoniale 27 donne des prescriptions sur les bâtiments ceinturant la cour intérieure « route du Foron ». Il s'agit donc d'une correction matérielle du repérage au règlement graphique et de la fiche patrimoniale : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les parcelles C475 et C173 seront aussi repérées avec le n°27.</li><li>- Cette fiche sera aussi renommée « cour intérieure et bâtiments la ceinturant », pour plus de clarté.</li></ul>	
<u>Appréciation du CE :</u> Dont acte	

### 5-3 Réponses aux contributions du public lors des permanences

15 personnes ont été reçues au cours des permanences

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
P 1.1	BIOLLUZ Michèle
Souhaite que les extensions de l'ancien hôpital, dans un souci de respect du caractère patrimonial, ne comportent pas de toit plat. Elle souhaite aussi éviter les baies vitrées de moins en moins adaptées aux changements climatiques.	
<u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u>	
<b>Réponse MO :</b> L'OAP ainsi que sa traduction réglementaire de la zone Ua laisse la possibilité de proposer une architecture plus contemporaine sur la partie arrière du bâtiment. Les toitures plates sont donc autorisées pour la partie arrière du bâtiment. Dans ce cadre, la commune veillera à sa bonne intégration architecturale. Rappel de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « <i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales</i> ». L'OAP laisse la possibilité de proposer une dominante vitrée pour la partie reconstruite du bâtiment. Concernant la question énergétique la partie reconstruite devra respecter les normes en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (RE 2020, ...) et démontrer la prise en compte de la réglementation thermique qui assurera au bâtiment une qualité énergétique.	
<b>Appréciation du CE :</b> La réponse donnée par le MO sur le volet architectural est conforme à l'esprit du projet. En termes de qualité énergétique, le projet sera effectivement contraint par la réglementation. Je prends acte de la réponse argumentée et justifiée du MO	

<b>P 1.2</b>	<b>BIOLLUZ Michèle</b>
Sont notées deux erreurs dans le dossier où est écrit « quartier le gare » au lieu de « cœur de ville » (rapport additif p 22 et règlement zone UC suppression de la zone PAPAG)	
<b><u>Commentaire du CE : Au MO de corriger</u></b>	
<b><u>Réponse MO :</u></b> Dont acte, ces erreurs seront à corriger dans le dossier soumis à l'approbation du Conseil municipal.	
<b><u>Appréciation du CE :</u></b> Dont acte	
<b>P 1.3</b>	<b>BIOLLUZ Michèle</b>
Pour les espaces arborés existant, elle suggère que soit ajoutée la disposition suivante « en cas de destruction, après expertise, ils devront être remplacés par des arbres ayant la même envergure à l'âge adulte » Elle souhaite aussi un maintien d'un coefficient de 25% minimum du tènement réalisé en espace vert de pleine terre au lieu des 15% prévu pour l'OAP « Cœur de ville » même si ce pourcentage a été défini du fait de la proximité du futur parc urbain.	
<b><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></b>	
<b><u>Réponse MO :</u></b> La proposition de compléments sur le remplacement des sujets par des arbres équivalent est pertinente et va dans l'esprit général de l'orientation d'aménagement et de programmation.  Concernant la demande de maintien d'un taux de 25% d'espaces verts de pleine terre, il est rappelé que le rapport de présentation justifie cette disposition 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).  Si le coefficient venait à être augmenté à 25%, cela devrait s'accompagner par une augmentation de l'emprise du secteur UA au détriment du secteur UEp, ce qui n'est pas souhaitable. En effet, la délimitation du secteur UA au plus près du bâti fait que les espaces verts de pleine terra sont déjà limités et un taux de 25% obligerait de renaturer les parties déconstruites du bâti ce qui ne permettrait pas la mise en œuvre du programme de l'orientation d'aménagement et de programmation.	
<b><u>Appréciation du CE :</u></b> les réponses apportées par le MO m'apparaissent satisfaisantes et n'appellent pas d'autre commentaire de ma part.	

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
<b>P 1.4</b>	<b>BIOLLUZ Michèle</b>
Elle est surprise de l'absence de servitude de mixité sociale au sein de l'ancien hôpital alors que cette servitude s'élève à 40% sur la construction prévue à la place de l'ancienne laverie.	
<b><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></b>	
<b><u>Réponse MO :</u></b> Cette répartition des logements sociaux à produire s'explique par la complexité de la mise en œuvre du programme de réhabilitation de l'ancien hôpital local : l'ajout d'une servitude de mixité sociale pourrait fragiliser la faisabilité opérationnelle de ce projet d'intérêt général (surcoût financier non supportable pour les opérateurs et pour les bailleurs sociaux), et ainsi compromettre toute réhabilitation de ce bâtiment. De plus, cette servitude n'aurait pas généré un nombre important de logements sociaux, puisque les logements restent à la marge du programme mais sont nécessaires à son équilibre économique. En revanche, la servitude est bien fixée à 40% sur la partie 1AUA dédiée essentiellement au logement. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUA est conditionnée à la réalisation du programme sur l'ancien hôpital local.	
<b><u>Appréciation du CE :</u></b> Je partage l'avis du MO au regard des arguments développés.	
<b>P 2</b>	<b>LEMOINE Philippe</b>
Pas de question. Venu pour des renseignements sur la modification numéro 3 du Plu	
<b><u>Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas cette demande</u></b>	
<b><u>Réponse MO :</u></b> Dont acte	
<b>P 3</b>	<b>DELETRAZ Michel</b>
Veut savoir si la rue de Morlange sera impactée. Pas de remarque puisque M DELETRAZ n'est pas impacté par la modification de l'OAP n°4.	
<b><u>Commentaire du CE : Pas de commentaire</u></b>	
<b><u>Réponse MO :</u></b> Dont acte	

<b>CODE CONTRIBUTION</b>	<b>NOM du (des) contributeur(s)</b>
<b>P4</b>	<b>VIDONNE Jean Claude</b>
Veut savoir si la rue de Morlange sera impactée. Pas de remarque puisque M VIDONNE n'est pas impacté par la modification de l'OAP n°4.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Pas de commentaire</u></a>	
<b>Réponse MO :</b> Dont acte	
<b>P 5</b>	<b>DI LUZIO Sandra</b>
Venue consulter le dossier du fait des difficultés à lire le règlement graphique sur internet	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Pas de commentaire</u></a>	
<b>P 6</b>	<b>RICATTOZ Patrick</b>
Venu consulter le dossier et notamment le devenir des bâtiments de l'ancien hôpital. Pas de question.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Pas de commentaire</u></a>	

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
P7	BOUVIER Nathalie
Veut savoir quand aboutira l'OAP 26 sur la commune d'ESERY	
<b>Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas cette demande</b>	
<p><b>Réponse MO :</b> L'OAP secteur « la teppe » n°26 n'existe plus depuis l'approbation de la révision du PLU en 2019.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Zone Uic (op26) : secteur «La Teppe» à ESERY</p> <p>PLU REIGNIER-ESERY - Orientations d'Aménagement Modificatives n°3 - Bureau Lemaire, Architectes urbanistes, 74 800 Chavanay</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE REIGNIER-ESERY</p> <p><b>Conditions obligatoires :</b> La faisabilité d'implantation indiquée ci-contre devra être confirmée par un plan topographique. Accès obligatoires aux parcelles par la route des Crêtets. Logements individuels accolés et indépendants. Création d'espaces verts communs permettant de gérer les eaux pluviales par des dispositifs adaptés. Réalisation d'une liaison piétonne avec l'école d'Esery.</p> <p><b>Organisation et composition souhaitée (à respecter dans l'esprit)</b></p> <p><b>Légende :</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Logements individuels accolés</li> <li>Logements individuels indépendants</li> <li>Logements collectifs</li> <li>Emplacement réservé individuel à usage d'habitat</li> <li>Emplacement réservé collectif à usage d'habitat</li> <li>Accès possible aux constructeurs</li> </ul> </p> <p><b>Conditions générales :</b> Le règlement applicable est celui de la zone Uic.</p> <p><b>Les capacités pourraient être de :</b> en m<sup>2</sup> de SHON env. 2 500 m<sup>2</sup></p> <p>Les formes et la nature des logements sont adaptés à leur usage.</p> </div> </div>	
P8	DUCLUZEAUX Patrick
Souhaite qu'il n'y ait pas de construction nouvelle dans l'OAP cœur de ville afin de préserver une qualité de vie.	
Il se pose des questions par rapport à ce qu'il considère comme l'absence de projet précis pour le bâtiment de l'ancien hôpital.	
<b>Commentaire du CE : Au MO de répondre</b>	
<p><b>Réponse MO :</b> L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) précise bien le programme souhaité sur le site de l'ancien hôpital local. Il est rappelé qu'une OAP comprend uniquement des orientations, avec une souplesse quant à leurs déclinaisons opérationnelles. Elle ne vise pas à ce stade à préciser le programme architectural.</p> <p>De plus, face aux nouvelles réglementations nationales et notamment à la limitation de consommation des espaces agricoles naturels et forestiers, ce secteur déjà urbanisé présente un potentiel de densification que le PLU ne peut pas ignorer, conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience. Sa mobilisation, tout en prenant en compte les enjeux de nature en ville, est donc nécessaire et encadrée dans le projet d'OAP.</p>	
<b>Appréciation du CE :</b> La commissaire partage totalement l'argumentaire du MO. En effet ce projet répond bien aux réglementations nationales en termes de densification.	
P9	BARDBAZ Vanessa (société Thonon Agrégats)
Venue consulter le dossier pour une autorisation de création d'ISDI sur la commune	
<b>Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas cette demande</b>	

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
P10	DUPONT Christian
Le chemin St Romain pourra-t-il absorber la circulation provoquée par la création de la ferme auberge ? Inquiet des nuisances par rapport à son exploitation	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<p><b>Réponse MO :</b></p> <p>L'établissement devra respecter les normes en vigueur sur l'accueil du public et notamment sur les normes des établissements recevant du public. Les services « incendie » et « accessibilité » devront émettre un avis sur l'autorisation de travaux au titre du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Concernant les éventuelles nuisances générées par l'établissement, celui-ci devra se conformer à la réglementation municipale en vigueur. De plus, une ferme auberge est un lieu de restauration aménagé sur une exploitation agricole en activité et qui rentre dans le prolongement de ses activités de productions animales ou végétales. Il ne s'agit donc pas de l'activité principale et la partie restauration restera secondaire.</p>	
<p><b>Appréciation du CE :</b> les réponses apportées par le MO m'apparaissent satisfaisantes et n'appellent pas d'autre commentaire de ma part.</p>	
P11	VUILLIET Mikael accompagné de VUILLIET Yves et Jacqueline
Ils contestent la zone réservée instituée lors de la révision n+3 du PLU	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas cette requête</u></a>	
P12	ANTHOINE Bruno
Signale des imprécisions sur le règlement graphique qui ne concernent pas l'enquête publique.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas ces remarques</u></a>	

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
P13.1	VENTURINI Virna
Elle souhaite un coefficient de 25% du ténement réalisé en espace vert de pleine terre au lieu des 15% prévu pour l'OAP « Cœur de ville »	
<a href="#">Commentaire du CE : Au MO de répondre</a>	
<p><b>Réponse MO :</b></p> <p><b>Il est rappelé que le rapport de présentation justifie cette disposition</b> 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>Si le coefficient venait à être augmenté à 25%, cela devrait s'accompagner par une augmentation de l'emprise du secteur UA au détriment du secteur UEp, ce qui n'est pas souhaitable. En effet, la délimitation du secteur UA au plus près du bâti fait que les espaces verts de pleine terra sont déjà limités et un taux de 25% obligerait de renaturer les parties déconstruites du bâti ce qui ne permettrait pas la mise en œuvre du programme de l'orientation d'aménagement et de programmation.</p>	
<b>Appréciation du CE :</b> les réponses apportées par le MO m'apparaissent satisfaisantes et n'appellent pas d'autre commentaire de ma part.	
P13.2	VENTURINI Virna
Regrette qu'il n'y ait pas de logements dédiés aux personnels de l'hôpital dans le programme de rénovation de l'ancien hôpital	
<a href="#">Commentaire du CE : Au MO de répondre</a>	
<p><b>Réponse MO :</b></p> <p>Il n'est pas possible de cibler dans un document d'urbanisme directement l'attribution des logements aux</p>	

personnels de l'hôpital qui seront réalisés dans l'enceinte de l'ancien hôpital local. En effet, cela consisterait à créer une nouvelle sous-destination de construction, ce qui n'est pas possible. Cependant cette proposition n'est pas écartée et sera étudiée en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme.

**Appréciation du CE :** Je partage la position du MO au regard des arguments développés.

**P13.3**

**VENTURINI Virna**


Emet des réserves sur la densité des constructions possibles derrière l'ancien hôpital

**Commentaire du CE :** Au MO de répondre

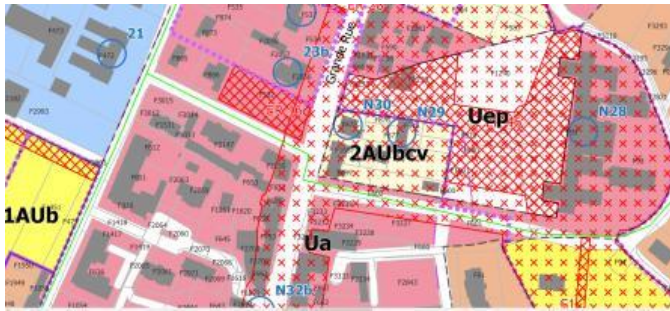
**Réponse MO :**

La démolition-reconstruction projetée par l'OAP ne viendra pas majorer l'emprise au sol existante. Ainsi, la situation existante ne sera pas aggravée et sera même améliorée par une intégration architecturale plus soignée du bâti nouveau, permettant ainsi de valoriser le bâtiment historique.

**Appréciation du CE :** la réponse apportée par le MO est conforme à l'esprit qui a présidé à la réflexion sur ce projet

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
P13.4	VENTURINI Virna
Souhaite que les extensions de l'ancien hôpital, dans un souci de respect du caractère patrimonial, ne comportent pas de toit plat.	
<u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u>	
<b>Réponse MO :</b> Reprendre réponse apportée précédemment.	
<b>Appréciation du CE :</b> La réponse donnée par le MO sur le volet architectural est conforme à l'esprit du projet.	
P13.5	VENTURINI Virna
Règlement graphique : Elle signale l'absence de couleur sur une partie de l'OAP Cœur de ville.	
<u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u>	
<b>Réponse MO :</b> L'aplat blanc correspond à la partie où la déconstruction est souhaitée, suivie d'une reconstruction.	
 <p><b>OAP n°12 / ZONE UA-1AUA-UEP-2AUBcv / « Cœur de Ville »</b></p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUA est conditionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'achèvement du programme d'aménagement prévu sur la zone UA de l'OAP. Par achèvement, il est ici entendu délivrance de la Déclaration attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).</li> <li>- Et à l'aménagement paysager du parc urbain.</li> </ul> <p><b>Typologie des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Forme d'habitat à densité faible</li> <li>Forme d'habitat à densité moyenne</li> <li>Forme d'habitat à densité forte</li> <li>Site de création artistique</li> <li>Reservoir de façade mixte</li> <li>Intégration d'équipements publics de façade côté et sans face</li> <li>Renouveau technique et qualité</li> <li>Abandon des extensions et vides de bâtiment technique aux possibilités de reconstruction pour accéder une partie du programme prévu.</li> </ul> <p><b>Organisation des mobilités et des accès :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Carrefour à piétons</li> <li>Effacement d'accès aux lots constructibles</li> <li>Cheminement piéton à côté</li> </ul> <p><b>Préservation de l'environnement et des paysages :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arbre existant à conserver</li> <li>Espace collectif à aménager</li> <li>Claie de voir à installer</li> <li>Carrière et carrière des fermettes existantes sur plans au cas de réajustement dans le parc.</li> </ul>	

Concernant l'aplat blanc du règlement graphique (plan de zonage), l'aplat de couleur sur la zone Uep n'a pas été correctement représenté dans le dossier soumis à l'enquête publique. Un aplat bleu correspondant à la zone UE sera rétabli



**Appréciation du CE :** Dont acte sur la correction qui sera apportée

## 6 – Les avis des PPA

Le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme a été soumis pour avis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées :  
Personnes Publiques Associées ou Consultées

M. le Préfet de la haute Savoie (DDT)  
M. le Président du Conseil Régional  
M. le Président du Département  
M. le Président de la Chambre du Commerce et de l'industrie  
M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat  
M. le Président de la Chambre d'Agriculture  
M. le Président du syndicat mixte du SCOT Cœur de Faucigny  
INAO  
M. le Président de la Communauté de communes Arve et Salève  
CDPENAF  
SM4CC PROXIMITY

### Avis de la MRAe

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Reignier-Esery a fait l'objet d'une procédure en deux étapes, aboutissant à une décision finale de non-soumission à évaluation environnementale suite à des engagements réglementaires pris par la commune.

#### **Premier avis (22 Juin 2025) : Exigence d'une Évaluation Environnementale**

Initialement, la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes a rendu un avis conforme le 22 juin 2025 (Avis n° 2025-ARA-AC-3856), concluant que la modification n°4 était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

La MRAe exigeait la réalisation d'une évaluation environnementale liée au risque de pollution des sols sur le site de l'ancienne laverie (tènement de la zone 1AUa) dans le secteur "Cœur de ville".

- Risque identifié : La partie sud-est de l'OAP n°12, destinée à l'habitat collectif dense (60 à 90 logements/ha), correspond au site de l'ancienne laverie de la maison départementale de retraite, répertorié dans la base CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, n° SSP4080975).
- Manque initial : Le dossier initial ne comprenait pas d'analyse de l'état des sols pour apprécier la pollution ou la compatibilité du site avec la destination projetée (habitat). De plus, l'OAP n°12 ne subordonnait pas explicitement l'autorisation d'urbanisme à une étude de sols ou à la dépollution.

#### **Recours et modifications réglementaires**

Suite à cet avis exigeant une évaluation environnementale, la commune de Reignier-Esery a formulé un recours gracieux le 23 juillet 2025.

Pour répondre aux préoccupations de la MRAe concernant l'enjeu des sols potentiellement pollués, la commune a modifié le règlement du PLU pour que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa (ancienne laverie) soit désormais conditionnée de manière contraignante.

Mesures correctives mises en place :

- Règlement écrit modifié (Secteur 1AUA) : L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée non seulement au respect de l'échéancier, mais aussi à la réalisation d'une étude de sols. Cette étude doit obligatoirement :
  1. Établir l'absence de pollution, ou
  2. Définir les mesures de dépollution préalables à mettre en œuvre, ou
  3. Définir les modifications du projet (construction ou destination) pour le rendre compatible avec l'état des sols.
- L'OAP n°12 complétée : Les orientations de l'OAP n°12 ont été complétées pour inclure un rappel sur le fait que l'ancienne laverie est répertoriée à la base de données CASIAS et que l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation de l'étude de sols et au respect de ses conclusions.

### **Deuxième avis (16 Septembre 2025) : non-soumission à évaluation**

En réponse aux éléments complémentaires et aux modifications réglementaires apportées par la commune, la MRAe a rendu un nouvel avis conforme le 16 septembre 2025 (Avis n° 2025-ARA-AC-3982).

- Conclusion révisée : La MRAe a estimé que, grâce aux éléments complémentaires (les conditions réglementaires sur l'étude de sols), l'évolution projetée du PLU n'était plus susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement et la santé humaine.
- Décision finale : La modification n°4 du PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Suite à ce second avis, le conseil municipal a délibéré le 17 septembre 2025 pour prendre acte de cet avis conforme et décider de ne pas soumettre le projet de modification n°4 du PLU à une évaluation environnementale.

**L'avis est favorable**

### **Avis du SCOT Cœur de Faucigny**

Les membres du Bureau émettent un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU de la commune de Reignier-Esery.

**L'avis est favorable**

## **Avis du Département**

L'avis favorable concernant le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Reignier-Esery est formulé sous la réserve que la commune prenne en considération les remarques et observations détaillées ci-dessous.

Les principales observations formulées par le département concernent le secteur du pôle médico-social (PMS) :

Demande initiale : Le département souhaite formuler des observations concernant le secteur du pôle médico-social (PMS) de Reignier.

Incompatibilité du zonage et de la sécurité du site :

- Actuellement, le pôle médico-social est situé en zone Uep (zones destinées à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif).
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°12 dite « Cœur de Ville » y est définie.
- Selon cette OAP, le bâtiment du PMS est implanté dans une zone qualifiée de « préservation de l'environnement - espace collectif à aménager ».
- Cette désignation semble incompatible avec la conservation du parking actuellement clôturé du PMS, ainsi qu'avec la sécurisation du site.
- Le département souhaite que la commune envisage une solution de stationnement de proximité, compatible avec les impératifs de sécurisation du site.

Cohérence des aménagements et vigilance patrimoniale :

- L'OAP prévoit la création d'un cheminement piéton dans une zone où un bâtiment de garage est implanté, ce qui nécessite des vérifications afin d'assurer la cohérence des aménagements envisagés.
- Une attention particulière est attirée sur la proximité immédiate de ce secteur avec trois bâtiments récemment classés remarquables, dont l'ancien hôpital, ce qui implique une vigilance sur les évolutions futures du site.

Avenir du PMS et ancienne implantation hospitalière :

- L'OAP mentionne la possibilité de relocaliser le pôle médico-social dans les bâtiments de l'ancien hôpital.
- Le département souligne que toute réflexion relative à l'avenir du PMS devra être concertée avec ses services.

Maintien du service et possibilité de construction/reconstruction :

- Il est important de préciser que, selon le règlement actuel, la construction d'un nouveau bâtiment de pour le PMS, même s'il n'est pas prévu sur ce secteur, et sa reconstruction en cas de sinistre, resterait envisageable.

Le Département de la Haute-Savoie donne un avis favorable sur le projet de PLU de Reignier-Esery, sous réserve de la prise en compte de ces remarques et observations formulées.

**L'avis est favorable**

### **Avis de la Communauté de Communes Arve et Salève**

La Communauté de Communes Arve et Salève salue les modifications, y voyant une volonté affirmée de répondre aux enjeux de mixité sociale et de se conformer aux objectifs du PLH n°3 en vigueur.

Après examen de l'ensemble des informations, le Conseil communautaire a, à l'unanimité, émis un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU.

**L'avis est favorable**

### **Avis DDT**

L'avis est favorable, reconnaissant l'effort de réflexion sur le Cœur de Ville et saluant le renforcement de la mixité sociale, tout en rappelant les obligations de la commune concernant la production d'une version électronique normalisée et la publication du PLU sur le Géoportail de l'Urbanisme

**L'avis est favorable**

### **Avis de la CCI**

la CCI Haute-Savoie formule un avis favorable quant à cette modification n°4, en attirant néanmoins l'attention sur la remarque ci-dessous en lien avec le secteur de l'ancien hôpital.

En effet, l'OAP n°12 « Cœur de Ville » prévoit notamment une construction type « halle » au sein du parc urbain destinée à accueillir des activités commerciales et/ou des équipements, ainsi que l'implantation de rez-de-chaussée « actifs » dans les futurs bâtiments à l'est de la zone. Au sujet de ces rez-de-chaussée, la CCI suggère de les implanter côté Grand Rue, afin de ne pas occasionner une rupture du linéaire commercial.

**L'avis est favorable**

### **Avis de l'INAO**

Après étude du dossier, l'INAO ne s'oppose pas à ce projet, dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur les AOP et IGP concernées.

**L'avis est favorable**

## **7 – Procès-verbal de synthèse (voir annexe1)**

Un procès-verbal de synthèse a été remis en mains propres à Monsieur Pugin, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme de Reignier Esery, le 23 décembre 2025. Ce procès-verbal a été transmis conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire a été invité à fournir ses réponses dans un délai qui tenait compte de la fermeture des services liée aux vacances d'hiver.

## **8- Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage aux questions et remarques du Commissaire-Enquêteur (voir annexe 2)**

Ce document m'a été transmis le 13 janvier 2026. Il répond à toutes les questions posées suite aux visites au cours des permanences, aux remarques en réponses des PPA, aux mails et courriers reçus et aux contributions inscrites sur le registre papier. Les réponses sont complètes et parfaitement argumentées.

## 9 – Intérêt général du projet

Cette modification de Plu concerne les points suivants :

- L'intégration du Projet Urbain « Cœur de Ville », qui supprime un périmètre d'attente de projet et reclassifie d'anciennes zones pour permettre la rénovation de l'ancien hôpital local, la création d'un parc urbain (secteur UEP), et le développement de logements mixtes (secteur 1AUA) sur l'ancien site de la laverie
- L'identification d'un bâtiment en zone agricole pour un changement de destination vers une activité de ferme-auberge
- Corriger diverses erreurs matérielles dans le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Toutes les réponses aux questions du public ont été apportées dans le cadre du « mémoire en réponse » de façon précise et satisfaisante.

### 8.1 Eléments en faveur du projet

#### 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

## 8-2 Questionnements posés par le projet

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 m<sup>2</sup> à une place pour 60 m<sup>2</sup> 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.

# **ANNEXES**

**Annexe 1 : Procès-Verbal de Synthèse**

**Annexe 2 : Mémoire en réponse**

# **Annexe 1 : Procès-Verbal de Synthèse**

Enquête publique relative à :  
Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Décembre 2025  
Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

**Procès-verbal de synthèse  
des observations écrites ou orales du Public  
et des questions des PPA**

**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**

\*\*\*\*\*

**Luc DECOURRIERE  
Commissaire-Enquêteur  
Décembre 2025**

Enquête publique relative à :  
Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Décembre 2025  
Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

# SOMMAIRE

- 1-1 Préambule**
- 1-2 Organisation et déroulement de l'enquête**
- 1-3 Observations portées sur les registres**
- 1-4 Observations écrites transmises au Commissaire**
- 1-5 Questions du public lors des permanences**
- 1-6 Demande de compléments d'informations suite à la consultation des P.P.A.**
- 1-7 Questions et demandes de compléments adressés à Monsieur le Maire**

## **1.1**      **Préambule**

Je soussigné, Luc DECOURRIERE, commissaire-enquêteur, rapporte les opérations exposées ci-après suite à la désignation par Monsieur Stéphane WEGNER, Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble, numéro E25000125/38 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 11 juin 2025, me désignant pour conduire cette enquête.

L'arrêté, pris par M le Maire de REIGNIER ESERY le 6 octobre 2025, ordonne l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLU de la Commune de REIGNIER ESERY

## **1.2**      **Organisation et déroulement de l'enquête**

### **Présentation**

La Commune de Reignier Esery est comprise dans le périmètre du SCOT Arves et Salève ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-19, L153-36 et suivants, R153-8 à R153-10

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

Vu l'article R123-25 du code de l'environnement relatif à l'indemnisation des commissaires enquêteurs ;

Vu la délibération 2019DELIB155 du Conseil municipal en date du 3 décembre 2019 portant approbation de la révision du PLU,

Vu la délibération 2022DELIB 092 du Conseil municipal en date du 27 septembre 2022 portant approbation de la modification N°1 du PLU,

Vu la délibération 2024DELIB 139 du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2024 portant approbation de la modification N°2 du PLU,

Vu la délibération 2024DELIB 140 du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2024 portant approbation de la modification N°3 du PLU,

Vu l'arrêté du Maire AR2025URB149 en date du 03 avril 2025 portant prescription de la modification N°4 du PLU,

Vu la demande de désignation du commissaire enquêteur en date du 20/05/2025 auprès du tribunal administratif de Grenoble en vue de mener une enquête publique sur le projet de modification N°4 du PLU,

Vu la décision en date du 11 juin 2025 de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Luc DECOURRIERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Philippe NIVELLE en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu la notification du projet de modification N°4 à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 24/04/2025 laquelle a émis un avis conforme N°2025-ARA-AC-3856 en date du 22/06/2025, après examen au cas par cas, précisant que le projet de modification N°4 du plan local d'urbanisme (PLU) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et requiert la réalisation d'une évaluation environnementale,

Vu le recours gracieux du 22/07/2025 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, réceptionné par la MRAE le 23 juillet

Vu l'avis conforme de la MRAE N° 2025-ARA-AC-3982 en date du 16 septembre 2025 suite au recours gracieux formé par la commune à l'encontre de la décision N°2025-ARA-AC-3856 en date du 22 juin 2025

Vu la délibération 2025DELIB103 du conseil municipal en date du 23 septembre 2025 prenant acte de l'avis conforme de la MRAE N° 2025-ARA-AC-3982 en date du 16 septembre 2025 de ne pas soumettre le projet de modification N°4 du PLU à une évaluation environnementale,

Vu les pièces du dossier de modification N°4 du PLU soumises à enquête publique,

Considérant le projet initial de modification N°4 du PLU,

Considérant les modifications apportées au projet de modification N°4 du PLU, suite au recours gracieux :

La modification majeure concerne l'intégration du Projet Urbain « Cœur de Ville », qui supprime un périmètre d'attente de projet et reclassifie d'anciennes zones pour permettre la rénovation de l'ancien hôpital local, la création d'un parc urbain (secteur UEP), et le développement de logements mixtes (secteur 1AUA) sur l'ancien site de la laverie.

D'autre part, cette modification vise à l'identification d'un bâtiment en zone agricole pour un changement de destination vers une activité de ferme-auberge.

Elle corrige diverses erreurs matérielles dans le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## **Organisation**

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

M PUGIN Adjoint au maire chargé de l'urbanisme m'a fait visiter les sites concernés par cette modification le 7 novembre 2025.

Les dates de l'enquête publique ont été fixées du **mercredi 12 novembre 2025 à 9h00 au mardi 16 décembre 2025 à 17h**, soit une durée de 35 jours.

Les dates, lieux et heures de permanences du commissaire enquêteur, au nombre de trois, ont été arrêtées comme suit :

DATES	HORAIRES	LIEUX
Mercredi 12 novembre 2025	9h à 12h00	Mairie
Vendredi 5 décembre 2025	14h à 17h00	
Mardi 16 décembre 2025	14h à 17h00	

Ces permanences se sont tenues sans aucune difficulté.

### **Information de la population**

Les citoyens étaient informés par voie d'affichage conformément à la réglementation en vigueur

L'enquête faisait aussi l'objet d'une publication sur le site internet de la mairie et sur le réseau social FACEBOOK.

Un dossier détaillé et complet du projet répondant aux textes propres concernant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme était disponible.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête (à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur) étaient déposés à l'accueil de la mairie de REIGNIER-ESERY 197 grande rue 74930 REIGNIER-ESERY, siège de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique pouvait également être consulté sur le site internet de la commune : <https://mmw.reignier-esery.com/ma-mairie/enquetes-publiques/en-cours/modification-n4-plu/>

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier aux jours et heures suivant d'ouverture de la mairie (les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h00, le jeudi de 14h à 17h00, le samedi de 9h00 à 12h00 (sauf jours fériés et jour de fermeture exceptionnelle) où il était également consultable sur un poste informatique.

Chacun pouvait consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de REIGNIER-ESERY à l'adresse suivante : Mairie de

REIGNIER-ESERY A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (avec mention « Ne pas ouvrir »)  
197, Grande Rue 74930 REIGNIER-ESERY

Les observations du public pouvaient être déposées par voie électronique en les adressant uniquement à l'adresse mail dédiée suivante : [urbanisme-enquetepublique@reignier-esery.com](mailto:urbanisme-enquetepublique@reignier-esery.com). Cette adresse mail était accessible du Mercredi 12 Novembre à 9h00 jusqu'au mardi 16 décembre 2025 à 17h00.

Les observations ou propositions écrites du public transmises par courrier postal ou remises au commissaire enquêteur et celles transmises par voie électronique ont été annexées au registre du siège de l'enquête et étaient ainsi accessibles durant toute la durée de l'enquête. Les observations faites par voie électronique étaient également disponibles sur le site internet.

Les éventuelles pièces jointes, d'une taille maximale de 9 Mo, devaient être déposées sous format pdf uniquement.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident, dans des conditions très bonnes d'accueil du public et de place pour la consultation du dossier.

L'information du public a été faite conformément à la législation en vigueur.

### **1.3** Observations portées sur le registre

Une seule personne a déposé des contributions sur le registre.

<b>CODE CONTRIBUTION</b>	<b>NOM du (des) contributeur(s)</b>
<b>RP 1.1</b>	<b>BAUD G.</b>
Favorable à la démolition des ailes arrière du bâtiment. Elle s'interroge sur l'opportunité de baies vitrées au regard de la compatibilité esthétique et énergétique	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	
<b>RP 1.2</b>	<b>BAUD G.</b>
Elle souhaite savoir ce qu'il adviendra de la plaque du Dr Goy qui n'est pas évoquée dans le projet	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	
<b>RP 1.3</b>	<b>BAUD G.</b>
Le parc restera-t-il public à l'avenir avec les activités existantes qui seront maintenues voir élargies.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	

<b>CODE CONTRIBUTION</b>	<b>NOM du (des) contributeur(s)</b>
<b>RP 1.4</b>	<b>BAUD G.</b>
Le bâtiment de la conciergerie sera-t-il conservé ?	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	
<b>RP 1.5</b>	<b>BAUD G.</b>
Favorable aux transports en commun sauf si retour de la navette autonome.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	

## **1.4** Observations écrites transmises au Commissaire-Enquêteur

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique pris par Monsieur le Maire de REIGNIER ESERY ouvrait la possibilité d'adresser au Commissaire-Enquêteur des observations écrites par courrier ou par mail. Un seul courrier m'est parvenu par courrier et a été consigné dans le registre.  
Aucun mail n'a été reçu.

<b>CODE CONTRIBUTION</b>	<b>NOM du (des) contributeur(s)</b>
<b>CR 1.1</b>	<b>Indivision MORAND VERNEY</b>
Souhaitent que la fiche patrimoniale n°27 soit modifiée afin de classer aussi au titre du L151-19 pour protéger la cour ainsi que les bâtiments ceinturant (C475 et C173).	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	

## 1.5 Questions du Public lors des permanences

15 personnes ont été reçues au cours des permanences

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
<b>P 1.1</b>	<b>BIOLLUZ Michèle</b>
Souhaite que les extensions de l'ancien hôpital, dans un souci de respect du caractère patrimonial, ne comportent pas de toit plat. Elle souhaite aussi éviter les baies vitrées de moins en moins adaptées aux changements climatiques.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b>Réponse MO :</b>	
<b>P 1.2</b>	<b>BIOLLUZ Michèle</b>
Sont notées deux erreurs dans le dossier où est écrit « quartier le gare » au lieu de « cœur de ville » (rapport additif p 22 et règlement zone UC suppression de la zone PAPAG	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de corriger</u></a>	
<b>Réponse MO :</b>	
<b>P 1.3</b>	<b>BIOLLUZ Michèle</b>
Pour les espaces arborés existant, elle suggère que soit ajoutée la disposition suivante « en cas de destruction, après expertise, ils devront être remplacés par des arbres ayant la même envergure à l'âge adulte » Elle souhaite aussi un maintien d'un coefficient de 25% minimum du tènement réalisé en espace vert de pleine terre au lieu des 15% prévu pour l'OAP « Cœur de ville » même si ce pourcentage a été défini du fait de la proximité du futur parc urbain.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b>Réponse MO :</b>	

<b>CODE CONTRIBUTION</b>	<b>NOM du (des) contributeur(s)</b>
<b>P 1.4</b>	<b>BIOLLUZ Michèle</b>
Elle est surprise de l'absence de servitude de mixité sociale au sein de l'ancien hôpital alors que cette servitude s'élève à 40% sur la construction prévue à la place de l'ancienne laverie.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	
<b>P 2</b>	<b>LEMOINE Philippe</b>
Pas de question. Venu pour des renseignements sur la modification numéro 3 du Plu	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas cette demande</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	
<b>P 3</b>	<b>DELETRAZ Michel</b>
Veut savoir si la rue de Morlange sera impactée. Pas de remarque puisque M DELETRAZ n'est pas impacté par la modification de l'OAP n°4.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Pas de commentaire</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	

<b>CODE CONTRIBUTION</b>	<b>NOM du (des) contributeur(s)</b>
<b>P4</b>	<b>VIDONNE Jean Claude</b>
Veut savoir si la rue de Morlange sera impactée. Pas de remarque puisque M VIDONNE n'est pas impacté par la modification de l'OAP n°4.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Pas de commentaire</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	
<b>P 5</b>	<b>DI LUZIO Sandra</b>
Venue consulter le dossier du fait des difficultés à lire le règlement graphique sur internet	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Pas de commentaire</u></a>	
<b>P 6</b>	<b>RICATTOZ Patrick</b>
Venu consulter le dossier et notamment le devenir des bâtiments de l'ancien hôpital. Pas de question.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Pas de commentaire</u></a>	

<b>CODE CONTRIBUTION</b>	<b>NOM du (des) contributeur(s)</b>
<b>P7</b>	<b>BOUVIER Nathalie</b>
Veut savoir quand aboutira l'OAP 26 sur la commune d'ESERY	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas cette demande</u></a>	
<b>Réponse MO :</b>	
<b>P8</b>	<b>DUCLUZEAUX Patrick</b>
Souhaite qu'il n'y ait pas de construction nouvelle dans l'OAP cœur de ville afin de préserver une qualité de vie. Il se pose des questions par rapport à ce qu'il considère comme l'absence de projet précis pour le bâtiment de l'ancien hôpital.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b>Réponse MO :</b>	
<b>P9</b>	<b>BARDAZ Vanessa (société Thonon Agrégats)</b>
Venue consulter le dossier pour une autorisation de création d'ISDI sur la commune	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas cette demande</u></a>	

<b>CODE CONTRIBUTION</b>	<b>NOM du (des) contributeur(s)</b>
<b>P10</b>	<b>DUPONT Christian</b>
Le chemin St Romain pourra-t-il absorber la circulation provoquée par la création de la ferme auberge ? Inquiet des nuisances par rapport à son exploitation	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	
<b>P11</b>	<b>VUILLIET Mikael accompagné de VUILLIET Yves et Jacqueline</b>
Ils contestent la zone réservée instituée lors de la révision n+3 du PLU	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas cette requête</u></a>	
<b>P12</b>	<b>ANTHOINE Bruno</b>
Signale des imprécisions sur le règlement graphique qui ne concernent pas l'enquête publique.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas ces remarques</u></a>	

<b>CODE CONTRIBUTION</b>	<b>NOM du (des) contributeur(s)</b>
<b>P13.1</b>	<b>VENTURINI Virna</b>
Elle souhaite un coefficient de 25% du ténement réalisé en espace vert de pleine terre au lieu des 15% prévu pour l'OAP « Cœur de ville »	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	
<b>P13.2</b>	<b>VENTURINI Virna</b>
Regrette qu'il n'y ait pas de logements dédiés aux personnels de l'hôpital dans le programme de rénovation de l'ancien hôpital	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	
<b>P13.3</b>	<b>VENTURINI Virna</b>
Emet des réserves sur la densité des constructions possibles derrière l'ancien hôpital	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	

<b>CODE CONTRIBUTION</b>	<b>NOM du (des) contributeur(s)</b>
<b>P13.4</b>	<b>VENTURINI Virna</b>
Souhaite que les extensions de l'ancien hôpital, dans un souci de respect du caractère patrimonial, ne comportent pas de toit plat.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	
<b>P13.5</b>	<b>VENTURINI Virna</b>
Règlement graphique : Elle signale l'absence de couleur sur une partie de l'OAP Cœur de ville.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<b><u>Réponse MO :</u></b>	

## **1-6** **Demande de complément d'informations suite à la consultation des P.P.A.**

L'avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) a été demandé conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.

### **Avis de la MRAe**

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Reignier-Esery a fait l'objet d'une procédure en deux étapes, aboutissant à une décision finale de non-soumission à évaluation environnementale suite à des engagements réglementaires pris par la commune.

### **Premier Avis Conforme (22 Juin 2025) : Exigence d'une Évaluation Environnementale**

Initialement, la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes a rendu un avis conforme le 22 juin 2025 (Avis n° 2025-ARA-AC-3856), concluant que la Modification n°4 était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Le Point de Blocage Principal était que la MRAe exigeait la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux. Cette exigence était principalement motivée par le risque lié à la pollution des sols sur le site de l'ancienne laverie (tènement de la zone 1AUa) dans le secteur "Cœur de ville".

- Risque identifié : La partie sud-est de l'OAP n°12, destinée à l'habitat collectif dense (60 à 90 logements/ha), correspond au site de l'ancienne laverie de la maison départementale de retraite, répertorié dans la base CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, n° SSP4080975).
- Manque Initial : Le dossier initial ne comprenait pas d'analyse de l'état des sols pour apprécier la pollution ou la compatibilité du site avec la destination projetée (habitat). De plus, l'OAP n°12 ne subordonnait pas explicitement l'autorisation d'urbanisme à une étude de sols ou à la dépollution.

### **Recours et Modifications Réglementaires**

Suite à cet avis exigeant une évaluation environnementale, la commune de Reignier-Esery a formulé un recours gracieux le 23 juillet 2025.

Pour répondre aux préoccupations de la MRAe concernant l'enjeu des sols potentiellement pollués, la commune a modifié le règlement du PLU pour que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa (ancienne laverie) soit désormais conditionnée de manière contraignante.

Les mesures correctives mises en place sont les suivantes :

- Règlement écrit modifié (Secteur 1AUA) : L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée non seulement au respect de l'échéancier, mais aussi à la réalisation d'une étude de sols. Cette étude doit obligatoirement :
  1. Établir l'absence de pollution, ou
  2. Définir les mesures de dépollution préalables à mettre en œuvre, ou
  3. Définir les modifications du projet (construction ou destination) pour le rendre compatible avec l'état des sols.
- L'OAP n°12 Complétée : Les orientations de l'OAP n°12 ont été complétées pour inclure un rappel sur le fait que l'ancienne laverie est répertoriée à la base de données CASIAS et que l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation de l'étude de sols et au respect de ses conclusions.

## **Deuxième Avis Conforme (16 Septembre 2025) : Non-Soumission à Évaluation**

En réponse aux éléments complémentaires et aux modifications réglementaires apportées par la commune, la MRAe a rendu un nouvel avis conforme le 16 septembre 2025 (Avis n° 2025-ARA-AC-3982).

- Conclusion Révisée : La MRAe a estimé que, grâce aux éléments complémentaires (les conditions réglementaires sur l'étude de sols), l'évolution projetée du PLU n'était plus susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement et la santé humaine.
- Décision Finale : La Modification n°4 du PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Suite à ce second avis, le Conseil Municipal a délibéré le 17 septembre 2025 pour prendre acte de cet avis conforme et décider de ne pas soumettre le projet de modification n°4 du PLU à une évaluation environnementale.

### **L'avis est favorable**

#### **Avis du SCOT Cœur de Faucigny**

Les membres du Bureau émettent un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU de la commune de Reignier-Esery.

### **L'avis est favorable**

#### **Avis du Département**

L'avis favorable concernant le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Reignier-Esery est formulé sous la réserve que la commune prenne en considération les remarques et observations détaillées ci-dessous. Le Département souhaite également que ces observations soient intégrées dans une future version actualisée du PLU une fois que celui-ci sera approuvé.

Les principales observations formulées par le Département concernent le secteur du pôle médico-social (PMS) :

Demande initiale : Le Département souhaite formuler des observations concernant le secteur du pôle médico-social (PMS) de Reignier.

Incompatibilité du zonage et de la sécurité du site :

- Actuellement, le pôle médico-social est situé en zone Uep (zones destinées à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif).
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°12 dite « Cœur de Ville » y est définie.
- Selon cette OAP, le bâtiment du PMS est implanté dans une zone qualifiée de « préservation de l'environnement - espace collectif à aménager ».
- Cette désignation semble incompatible avec la conservation du parking actuellement clôturé du PMS, ainsi qu'avec la sécurisation du site.
- Le Département souhaite que la commune envisage une solution de stationnement de proximité, compatible avec les impératifs de sécurisation du site.

Cohérence des aménagements et vigilance patrimoniale :

- L'OAP prévoit la création d'un cheminement piéton dans une zone où un bâtiment de garage est implanté, ce qui nécessite des vérifications afin d'assurer la cohérence des aménagements envisagés.
- Une attention particulière est attirée sur la proximité immédiate de ce secteur avec trois bâtiments récemment classés remarquables, dont l'ancien hôpital, ce qui implique une vigilance sur les évolutions futures du site.

Avenir du PMS et ancienne implantation hospitalière :

- L'OAP mentionne la possibilité de relocaliser le pôle médico-social dans les bâtiments de l'ancien hôpital.
- Le Département souligne que toute réflexion relative à l'avenir du PMS devra être concertée avec les services.
- 

Maintien du service et possibilité de construction/reconstruction :

- Il est important de préciser que, selon le règlement actuel, la construction d'un nouveau bâtiment de type PMS, même s'il n'est pas prévu sur ce secteur, et sa reconstruction en cas de sinistre, resterait envisageable.
- Ceci n'est possible que si le PMS est maintenu par la commune de Reignier-Esery, ce qui est prévu à ce jour.

Le Département de la Haute-Savoie donne un avis favorable sur le projet de PLU de Reignier-Esery, sous réserve de la prise en compte de ces remarques et observations formulées.

**L'avis est favorable**

#### **Avis de la Communauté de Communes Arve et Salève**

La Communauté de Communes Arve et Salève salue les modifications, y voyant une volonté affirmée de répondre aux enjeux de mixité sociale et de se conformer aux objectifs du PLH n°3 en vigueur.

Après examen de l'ensemble des informations, le Conseil communautaire a, à l'unanimité, émis un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU.

**L'avis est favorable**

#### **Avis DDT**

L'avis est favorable, reconnaissant l'effort de réflexion sur le Cœur de Ville et saluant le renforcement de la mixité sociale, tout en rappelant les obligations de la commune concernant la production d'une version électronique normalisée et la publication du PLU sur le Géoportail de l'Urbanisme

**L'avis est favorable**

### **Avis de la CCI**

La CCI Haute-Savoie formule un avis favorable quant à cette modification n°4, en attirant néanmoins l'attention sur la remarque ci-dessous en lien avec le secteur de l'ancien hôpital.

En effet, l'OAP n°12 « Cœur de Ville » prévoit notamment une construction type « halle » au sein du parc urbain destinée à accueillir des activités commerciales et/ou des équipements, ainsi que l'implantation de rez-de-chaussée « actifs » dans les futurs bâtiments à l'est de la zone. Au sujet de ces rez-de-chaussée, la CCI suggère de les implanter côté Grand Rue, afin de ne pas occasionner une rupture du linéaire commercial.

**L'avis est favorable**

### **Avis de l'INAO**

Après étude du dossier, l'INAO ne s'oppose pas à ce projet, dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur les AOP et IGP concernées.

**L'avis est favorable**

**Les avis émis par les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) ne soulèvent aucune question de la part du commissaire enquêteur.**

## **1-7** Questions et demandes de compléments adressés à Monsieur le Maire

Considérant :

- Le contenu du dossier soumis à enquête publique ;
- Les remarques orales ou écrites reçues de la part du public concernant ce dossier ;
- Les conclusions favorables des PPA ;
- Les réponses apportées à mes questions tout au long de la procédure d'enquête par Monsieur le Maire ;

J'ai présenté ce procès-verbal de synthèse à Monsieur l'adjoint au maire délégué l'urbanisme de REIGNIER ESERY et lui en ai remis un exemplaire en mains propres le 23 décembre 2025.

J'ai informé Monsieur le Maire de REIGNIER ESERY que, conformément aux dispositions de l'article R123-8 du Code de l'Environnement, une réponse à chacune des remarques, des questions ou demandes d'informations complémentaires, est attendue dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente, faute de quoi, sauf justification d'un délai supplémentaire, il sera considéré comme ayant renoncé à cette faculté.

Le mémoire en réponse est à adresser au Commissaire-Enquêteur afin que ces apports puissent être pris en compte dans le rapport et les conclusions de l'enquête.

Fait à Mouxy le 23 décembre 2025.

**Luc DECOURRIERE, Commissaire-Enquêteur**

Document remis en mains propres

**Monsieur l'adjoint au maire délégué l'urbanisme**

Le 23 décembre 2025.

## **Annexe 2 : Mémoire en réponse**



**Mémoire en réponse**  
**au Procès-verbal de synthèse**  
**des observations écrites ou orales du Public**  
**et des questions des PPA**

**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**

\*\*\*\*\*

## 1.1 Observations portées sur le registre

Une seule personne a déposé des contributions sur le registre.

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
RP 1.1	BAUD G.
Favorable à la démolition des ailes arrière du bâtiment. Elle s'interroge sur l'opportunité de baies vitrées au regard de la compatibilité esthétique et énergétique	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<p><u>Réponse MO :</u></p> <p>Une architecture plus contemporaine de la partie neuve est au contraire souhaitable, pour « trancher » avec le bâtiment patrimonial et éviter « un pastiche » qui nuirait à sa mise en valeur.</p> <p>L'extension contemporaine de la mairie peut notamment être prise en exemple.</p> <p>La façade de l'hôpital coté parc est figée via la fiche patrimoniale. L'OAP laisse la possibilité de proposer une dominante vitrée pour la partie reconstruite à l'arrière du bâtiment. Concernant la question énergétique, cette partie reconstruite devra respecter les normes en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (RE 2020, ....) et démontrer la prise en compte de la réglementation thermique qui assurera au bâtiment une qualité énergétique.</p>	
RP 1.2	BAUD G.
Elle souhaite savoir ce qu'il adviendra de la plaque du Dr Goy qui n'est pas évoquée dans le projet	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	
<p><u>Réponse MO :</u></p> <p>Cette plaque n'est effectivement pas mentionnée dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Il ne s'agit d'ailleurs pas de question d'urbanisme. Une attention particulière sera apportée au maintien des éléments patrimoniaux dont la plaque mentionnée mais cela ne relève pas du PLU.</p>	
RP 1.3	BAUD G.
Le parc restera-t-il public à l'avenir avec les activités existantes qui seront maintenues voir élargies.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u></a>	

**Réponse MO :**

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit bien un parc public. Il fait d'ailleurs en partie l'objet de cette modification du PLU. A ce propos, un zonage adapté et un emplacement réservé est mis en place pour s'assurer de son caractère public.

Concernant les activités présentes dans le parc, elles seront remises au gout du jour dans la cadre de l'aménagement global de ce dernier.

<b>CODE CONTRIBUTION</b>	<b>NOM du (des) contributeur(s)</b>
<b>RP 1.4</b>	<b>BAUD G.</b>

Le bâtiment de la conciergerie sera-t-il conservé ?

**Commentaire du CE : Au MO de répondre**

**Réponse MO :**

Cette demande est hors champs de la présente procédure : le bâtiment de la conciergerie est hors secteur de l'OAP 12 cœur de Ville.

Il est précisé que le bâtiment de la conciergerie fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin d'en assurer sa préservation (fiche patrimoniale N26) depuis l'approbation de la modification N°2 du PLU. De plus, la commune étant propriétaire du bâtiment cela lui assure d'en maîtriser son devenir. De plus, le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments patrimoniaux.

<b>RP 1.5</b>	<b>BAUD G.</b>
---------------	----------------

Favorable aux transports en commun sauf si retour de la navette autonome.

**Commentaire du CE : Au MO de répondre**

**Réponse MO :**

L'orientation d'aménagement et de programmation évoque un transport en commun en site propre. Le type de véhicule mobilisé n'est pas encore défini et ne relève pas du PLU.

## 1.2 Observations écrites transmises au Commissaire-Enquêteur

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique pris par Monsieur le Maire de REIGNIER ESERY ouvrait la possibilité d'adresser au Commissaire-Enquêteur des observations écrites par courrier ou par mail. Un seul courrier m'est parvenu par courrier et a été consigné dans le registre. Aucun mail n'a été reçu.

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
CR 1.1	Indivision MORAND VERNEY
Souhaitent que la fiche patrimoniale n°27 soit modifiée afin de classer aussi au titre du L151-19 pour protéger la cour ainsi que les bâtiments ceinturant (C475 et C173).	
<u>Commentaire du CE</u> : Au MO de répondre	
<b>Réponse MO :</b> La demande concerne la mise à jour et la clarification de la fiche patrimoniale 27	
	
Cette demande rentre dans le champ des erreurs matérielles et à ce titre une suite favorable pourrait être donnée. En effet, la fiche patrimoniale 27 donne des prescriptions sur les bâtiments ceinturant la cour intérieure « route du Foron ». Il s'agit donc d'une correction matérielle du repérage au règlement graphique et de la fiche patrimoniale :	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Les parcelles C475 et C173 seront aussi repérées avec le n°27.</li><li>- Cette fiche sera aussi renommée « cour intérieure et bâtiments la ceinturant », pour plus de clarté.</li></ul>	

### 1.3 Questions du Public lors des permanences

15 personnes ont été reçues au cours des permanences

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
P 1.1	BIOLLUZ Michèle
Souhaite que les extensions de l'ancien hôpital, dans un souci de respect du caractère patrimonial, ne comportent pas de toit plat. Elle souhaite aussi éviter les baies vitrées de moins en moins adaptées aux changements climatiques.	
<u>Commentaire du CE : Au MO de répondre</u>	
<b>Réponse MO :</b> L'OAP ainsi que sa traduction réglementaire de la zone Ua laisse la possibilité de proposer une architecture plus contemporaine sur la partie arrière du bâtiment. Les toitures plates sont donc autorisées pour la partie arrière du bâtiment. Dans ce cadre, la commune veillera à sa bonne intégration architecturale. Rappel de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : « <i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales</i> ». L'OAP laisse la possibilité de proposer une dominante vitrée pour la partie reconstruite du bâtiment. Concernant la question énergétique la partie reconstruite devra respecter les normes en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (RE 2020, ...) et démontrer la prise en compte de la réglementation thermique qui assurera au bâtiment une qualité énergétique.	
P 1.2	BIOLLUZ Michèle
Sont notées deux erreurs dans le dossier où est écrit « quartier le gare » au lieu de « cœur de ville » (rapport additif p 22 et règlement zone UC suppression de la zone PAPAG	
<u>Commentaire du CE : Au MO de corriger</u>	
<b>Réponse MO :</b> Dont acte, ces erreurs seront à corriger dans le dossier soumis à l'approbation du Conseil municipal.	
P 1.3	BIOLLUZ Michèle

Pour les espaces arborés existant, elle suggère que soit ajoutée la disposition suivante « en cas de destruction, après expertise, ils devront être remplacés par des arbres ayant la même envergure à l'âge adulte »

Elle souhaite aussi un maintien d'un coefficient de 25% minimum du tènement réalisé en espace vert de pleine terre au lieu des 15% prévu pour l'OAP « Cœur de ville » même si ce pourcentage a été défini du fait de la proximité du futur parc urbain.

**Commentaire du CE : Au MO de répondre**

**Réponse MO :**

La proposition de compléments sur le remplacement des sujets par des arbres équivalent est pertinente et va dans l'esprit général de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Concernant la demande de maintien d'un taux de 25% d'espaces verts de pleine terre, il est rappelé que le rapport de présentation justifie cette disposition 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).

Si le coefficient venait à être augmenté à 25%, cela devrait s'accompagner par une augmentation de l'emprise du secteur UA au détriment du secteur UEp, ce qui n'est pas souhaitable. En effet, la délimitation du secteur UA au plus près du bâti fait que les espaces verts de pleine terre sont déjà limités et un taux de 25% obligerait de renaturer les parties déconstruites du bâti ce qui ne permettrait pas la mise en œuvre du programme de l'orientation d'aménagement et de programmation.

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
P 1.4	BIOLLUZ Michèle
Elle est surprise de l'absence de servitude de mixité sociale au sein de l'ancien hôpital alors que cette servitude s'élève à 40% sur la construction prévue à la place de l'ancienne laverie.	

**Commentaire du CE : Au MO de répondre**

**Réponse MO :**

Cette répartition des logements sociaux à produire s'explique par la complexité de la mise en œuvre du programme de réhabilitation de l'ancien hôpital local : l'ajout d'une servitude de mixité sociale pourrait fragiliser la faisabilité opérationnelle de ce projet d'intérêt général (surcoût financier non supportable pour les opérateurs et pour les bailleurs sociaux), et ainsi compromettre toute réhabilitation de ce bâtiment. De

plus, cette servitude n'aurait pas généré un nombre important de logements sociaux, puisque les logements restent à la marge du programme mais sont nécessaires à son équilibre économique. En revanche, la servitude est bien fixée à 40% sur la partie 1AUA dédiée essentiellement au logement. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUA est conditionnée à la réalisation du programme sur l'ancien hôpital local.

**P 2** | **LEMOINE Philippe**

Pas de question. Venu pour des renseignements sur la modification numéro 3 du Plu

[Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas cette demande](#)

**Réponse MO :**

Dont acte

**P 3** | **DELETRAZ Michel**

Veut savoir si la rue de Morlange sera impactée. Pas de remarque puisque M DELETRAZ n'est pas impacté par la modification de l'OAP n°4.

[Commentaire du CE : Pas de commentaire](#)

**Réponse MO :**

Dont acte

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
<b>P4</b>	<b>VIDONNE Jean Claude</b>
Veut savoir si la rue de Morlange sera impactée. Pas de remarque puisque M VIDONNE n'est pas impacté par la modification de l'OAP n°4.	
<a href="#"><u>Commentaire du CE : Pas de commentaire</u></a>	
<b>Réponse MO :</b>	
Dont acte	
<b>P 5</b>	<b>DI LUZIO Sandra</b>

Venue consulter le dossier du fait des difficultés à lire le règlement graphique sur internet

[Commentaire du CE : Pas de commentaire](#)

P 6

RICATTOZ Patrick

Venu consulter le dossier et notamment le devenir des bâtiments de l'ancien hôpital. Pas de question.

[Commentaire du CE : Pas de commentaire](#)

CODE CONTRIBUTION

NOM du (des) contributeur(s)

P7

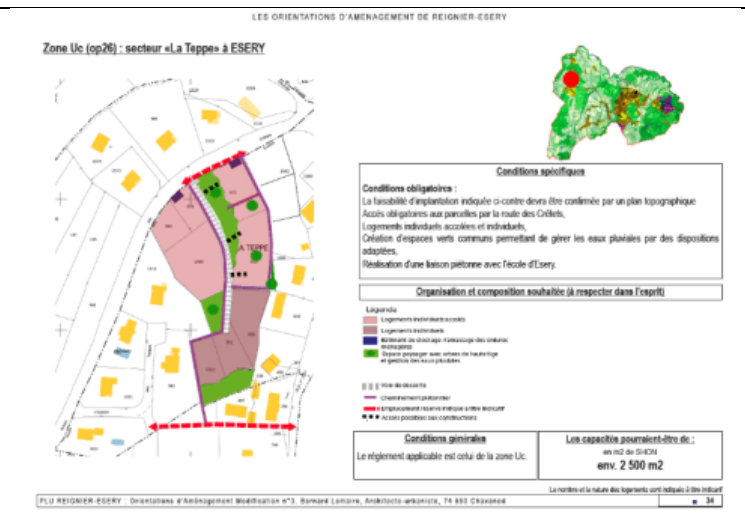
BOUVIER Nathalie

Veut savoir quand aboutira l'OAP 26 sur la commune d'ESERY

[Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas cette demande](#)

**Réponse MO :**

L'OAP secteur « la teppe » n°26 n'existe plus depuis l'approbation de la révision du PLU en 2019.



P8

DUCLUZEAUX Patrick

Souhaite qu'il n'y ait pas de construction nouvelle dans l'OAP cœur de ville afin de préserver une qualité de vie.  
Il se pose des questions par rapport à ce qu'il considère comme l'absence de projet précis pour le bâtiment de l'ancien hôpital.

[Commentaire du CE : Au MO de répondre](#)

**Réponse MO :**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) précise bien le programme souhaité sur le site

de l'ancien hôpital local. Il est rappelé qu'une OAP comprend uniquement des orientations, avec une souplesse quant à leurs déclinaisons opérationnelles. Elle ne vise pas à ce stade à préciser le programme architectural.

De plus, face aux nouvelles réglementations nationales et notamment à la limitation de consommation des espaces agricoles naturels et forestiers, ce secteur déjà urbanisé présente un potentiel de densification que le PLU ne peut pas ignorer, conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience. Sa mobilisation, tout en prenant en compte les enjeux de nature en ville, est donc nécessaire et encadrée dans le projet d'OAP.

<b>P9</b>	<b>BARDBAZ Vanessa (société Thonon Agrégats)</b>
-----------	--

Venue consulter le dossier pour une autorisation de création d'ISDI sur la commune

[Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas cette demande](#)

CODE CONTRIBUTION	NOM du (des) contributeur(s)
-------------------	------------------------------

<b>P10</b>	<b>DUPONT Christian</b>
------------	-------------------------

Le chemin St Romain pourra-t-il absorber la circulation provoquée par la création de la ferme auberge ?  
Inquiet des nuisances par rapport à son exploitation

[Commentaire du CE : Au MO de répondre](#)

**Réponse MO :**

L'établissement devra respecter les normes en vigueur sur l'accueil du public et notamment sur les normes des établissements recevant du public. Les services « incendie » et « accessibilité » devront émettre un avis sur l'autorisation de travaux au titre du Code de la construction et de l'habitation.

Concernant les éventuelles nuisances générées par l'établissement, celui-ci devra se conformer à la réglementation municipale en vigueur. De plus, une ferme auberge est un lieu de restauration aménagé sur une exploitation agricole en activité et qui rentre dans le prolongement de ses activités de productions animales ou végétales. Il ne s'agit donc pas de l'activité principale et la partie restauration restera secondaire.

<b>P11</b>	<b>VUILLIET Mikael accompagné de VUILLIET Yves et Jacqueline</b>
------------	--

Ils contestent la zone réservée instituée lors de la révision n+3 du PLU

**Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas cette requête**

**P12**

**ANTHOINE Bruno**

Signale des imprécisions sur le règlement graphique qui ne concernent pas l'enquête publique.

**Commentaire du CE : L'enquête ne concerne pas ces remarques**

**CODE CONTRIBUTION**

**NOM du (des) contributeur(s)**

**P13.1**

**VENTURINI Virna**

Elle souhaite un coefficient de 25% du ténement réalisé en espace vert de pleine terre au lieu des 15% prévu pour l'OAP « Cœur de ville »

**Commentaire du CE : Au MO de répondre**

**Réponse MO :**

**Il est rappelé que le rapport de présentation justifie cette disposition** 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).

Si le coefficient venait à être augmenté à 25%, cela devrait s'accompagner par une augmentation de l'emprise du secteur UA au détriment du secteur UEp, ce qui n'est pas souhaitable. En effet, la délimitation du secteur UA au plus près du bâti fait que les espaces verts de pleine terre sont déjà limités et un taux de 25% obligerait de renaturer les parties déconstruites du bâti ce qui ne permettrait pas la mise en œuvre du programme de l'orientation d'aménagement et de programmation.

**P13.2**

**VENTURINI Virna**

Regrette qu'il n'y ait pas de logements dédiés aux personnels de l'hôpital dans le programme de rénovation de l'ancien hôpital

**Commentaire du CE : Au MO de répondre**

**Réponse MO :**

Il n'est pas possible de cibler dans un document d'urbanisme directement l'attribution des logements aux personnels de l'hôpital qui seront réalisés dans l'enceinte de l'ancien hôpital local. En effet, cela consisterait à créer une nouvelle sous-destination de construction, ce qui n'est pas possible. Cependant cette proposition n'est pas écartée et sera étudiée en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme.

**P13.3**

**VENTURINI Virna**

Emet des réserves sur la densité des constructions possibles derrière l'ancien hôpital

**Commentaire du CE : Au MO de répondre**

**Réponse MO :**

La démolition-reconstruction projetée par l'OAP ne viendra pas majorer l'emprise au sol existante. Ainsi, la situation existante ne sera pas aggravée et sera même améliorée par une intégration architecturale plus soignée du bâti nouveau, permettant ainsi de valoriser le bâtiment historique.

**CODE CONTRIBUTION**

**NOM du (des) contributeur(s)**

**P13.4**

**VENTURINI Virna**

Souhaite que les extensions de l'ancien hôpital, dans un souci de respect du caractère patrimonial, ne comportent pas de toit plat.

**Commentaire du CE : Au MO de répondre**

**Réponse MO :**

Reprendre réponse apportée précédemment.

**P13.5**

**VENTURINI Virna**

Règlement graphique : Elle signale l'absence de couleur sur une partie de l'OAP Cœur de ville.

**Commentaire du CE : Au MO de répondre**

**Réponse MO :**

L'aplat blanc correspond à la partie où la déconstruction est souhaitée, suivie d'une reconstruction.



Initialement, la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes a rendu un avis conforme le 22 juin 2025 (Avis n° 2025-ARA-AC-3856), concluant que la Modification n°4 était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Le Point de Blocage Principal était que la MRAe exigeait la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux. Cette exigence était principalement motivée par le risque lié à la pollution des sols sur le site de l'ancienne laverie (tènement de la zone 1AUa) dans le secteur "Cœur de ville".

- Risque identifié : La partie sud-est de l'OAP n°12, destinée à l'habitat collectif dense (60 à 90 logements/ha), correspond au site de l'ancienne laverie de la maison départementale de retraite, répertorié dans la base CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, n° SSP4080975).
- Manque Initial : Le dossier initial ne comprenait pas d'analyse de l'état des sols pour apprécier la pollution ou la compatibilité du site avec la destination projetée (habitat). De plus, l'OAP n°12 ne subordonnait pas explicitement l'autorisation d'urbanisme à une étude de sols ou à la dépollution.

### **Recours et Modifications Réglementaires**

Suite à cet avis exigeant une évaluation environnementale, la commune de Reignier-Esery a formulé un recours gracieux le 23 juillet 2025.

Pour répondre aux préoccupations de la MRAe concernant l'enjeu des sols potentiellement pollués, la commune a modifié le règlement du PLU pour que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa (ancienne laverie) soit désormais conditionnée de manière contraignante.

Les mesures correctives mises en place sont les suivantes :

- Règlement écrit modifié (Secteur 1AUA) : L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée non seulement au respect de l'échéancier, mais aussi à la réalisation d'une étude de sols. Cette étude doit obligatoirement :
  1. Établir l'absence de pollution, ou
  2. Définir les mesures de dépollution préalables à mettre en œuvre, ou
  3. Définir les modifications du projet (construction ou destination) pour le rendre compatible avec l'état des sols.
- L'OAP n°12 Complétée : Les orientations de l'OAP n°12 ont été complétées pour inclure un rappel sur le fait que l'ancienne laverie est répertoriée à la base de données CASIAS et que l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation de l'étude de sols et au respect de ses conclusions.

### **Deuxième Avis Conforme (16 Septembre 2025) : Non-Soumission à Évaluation**

En réponse aux éléments complémentaires et aux modifications réglementaires apportées par la commune, la MRAe a rendu un nouvel avis conforme le 16 septembre 2025 (Avis n° 2025-ARA-AC-3982).

- Conclusion Révisée : La MRAe a estimé que, grâce aux éléments complémentaires (les conditions réglementaires sur l'étude de sols), l'évolution projetée du PLU n'était plus susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement et la santé humaine.
- Décision Finale : La Modification n°4 du PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Suite à ce second avis, le Conseil Municipal a délibéré le ~~17 septembre~~ **23 septembre 2025** pour prendre acte de cet avis conforme et décider de ne pas soumettre le projet de modification n°4 du PLU à une évaluation environnementale.

### **L'avis est favorable**

Enquête publique relative à :  
Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Décembre 2025  
Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

## **Avis du SCOT Cœur de Faucigny**

Les membres du Bureau émettent un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU de la commune de Reignier-Esery.

### **L'avis est favorable**

## **Avis du Département**

L'avis favorable concernant le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Reignier-Esery est formulé sous la réserve que la commune prenne en considération les remarques et observations détaillées ci-dessous. Le Département souhaite également que ces observations soient intégrées dans une future version actualisée du PLU une fois que celui-ci sera approuvé.

Les principales observations formulées par le Département concernent le secteur du pôle médico-social (PMS) :

Demande initiale : Le Département souhaite formuler des observations concernant le secteur du pôle médico-social (PMS) de Reignier.

Incompatibilité du zonage et de la sécurité du site :

- Actuellement, le pôle médico-social est situé en zone Uep (zones destinées à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif).
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°12 dite « Cœur de Ville » y est définie.
- Selon cette OAP, le bâtiment du PMS est implanté dans une zone qualifiée de « préservation de l'environnement - espace collectif à aménager ».
- Cette désignation semble incompatible avec la conservation du parking actuellement clôturé du PMS, ainsi qu'avec la sécurisation du site.
- Le Département souhaite que la commune envisage une solution de stationnement de proximité, compatible avec les impératifs de sécurisation du site.

Cohérence des aménagements et vigilance patrimoniale :

- L'OAP prévoit la création d'un cheminement piéton dans une zone où un bâtiment de garage est implanté, ce qui nécessite des vérifications afin d'assurer la cohérence des aménagements envisagés.
- Une attention particulière est attirée sur la proximité immédiate de ce secteur avec trois bâtiments récemment classés remarquables, dont l'ancien hôpital, ce qui implique une vigilance sur les évolutions futures du site.

Avenir du PMS et ancienne implantation hospitalière :

- L'OAP mentionne la possibilité de relocaliser le pôle médico-social dans les bâtiments de l'ancien hôpital.
- Le Département souligne que toute réflexion relative à l'avenir du PMS devra être concertée avec les services.
- 

Maintien du service et possibilité de construction/reconstruction :

- Il est important de préciser que, selon le règlement actuel, la construction d'un nouveau bâtiment de type PMS, même s'il n'est pas prévu sur ce secteur, et sa reconstruction en cas de sinistre, resterait envisageable.
- Ceci n'est possible que si le PMS est maintenu par la commune de Reignier-Esery, ce qui est prévu à ce jour.

Le Département de la Haute-Savoie donne un avis favorable sur le projet de PLU de Reignier-Esery, sous réserve de la prise en compte de ces remarques et observations formulées.

**L'avis est favorable**

#### **Avis de la Communauté de Communes Arve et Salève**

La Communauté de Communes Arve et Salève salue les modifications, y voyant une volonté affirmée de répondre aux enjeux de mixité sociale et de se conformer aux objectifs du PLH n°3 en vigueur.

Après examen de l'ensemble des informations, le Conseil communautaire a, à l'unanimité, émis un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU.

**L'avis est favorable**

#### **Avis DDT**

L'avis est favorable, reconnaissant l'effort de réflexion sur le Cœur de Ville et saluant le renforcement de la mixité sociale, tout en rappelant les obligations de la commune concernant la production d'une version électronique normalisée et la publication du PLU sur le Géoportail de l'Urbanisme

**L'avis est favorable**

#### **Avis de la CCI**

La CCI Haute-Savoie formule un avis favorable quant à cette modification n°4, en attirant néanmoins l'attention sur la remarque ci-dessous en lien avec le secteur de l'ancien hôpital.

En effet, l'OAP n°12 « Cœur de Ville » prévoit notamment une construction type « halle » au sein du parc urbain destinée à accueillir des activités commerciales et/ou des équipements, ainsi que l'implantation de rez-de-chaussée « actifs » dans les futurs bâtiments à l'est de la zone. Au sujet de ces rez-de-chaussée, la CCI suggère de les implanter côté Grand Rue, afin de ne pas occasionner une rupture du linéaire commercial.

**L'avis est favorable**

**Avis de l'INAO**

Après étude du dossier, l'INAO ne s'oppose pas à ce projet, dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur les AOP et IGP concernées.

**L'avis est favorable**

**Les avis émis par les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) ne soulèvent aucune question de la part du commissaire enquêteur**