

# COMMUNE DE REIGNIER-ESERY, HAUTE-SAVOIE

## Modification N°5 du PLU

### Rapport du Commissaire enquêteur

---

**REIGNIER-ESERY**, commune d'environ 7500 habitants, est située en Haute-Savoie entre Annemasse et La Roche sur Foron. Elle appartient à la Communauté de communes Arve et Salève.

Le **PLU** approuvé le 9 février 2004 a fait l'objet de procédures de modification en 2005, 2007, 2010 et 2011, de modifications simplifiées en 2012 et 2013 et de deux mises en compatibilité en 2012 et 2013.

En parallèle à cette procédure de modification N°5, le PLU est en cours de révision générale prescrite par délibération du Conseil municipal du 17 octobre 2014.

#### **La modification N°5 et donc l'enquête publique liée portent sur les points suivants :**

- Mise en place de Coefficient d'Emprise au Sol (CES) suite à la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) par la loi ALUR en 2014,
- Modification du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) dans les zones Ux et Uy,
- Agrandissement de la zone UE du Lycée Jeanne Antide pour qu'elle corresponde au tènement sur lequel il est implanté et adaptation du règlement pour permettre le projet de construction d'un internat,
- Reclassement en secteur Ng de la zone N des bâtiments liés à l'activité du golf actuellement classés en secteur Nb
- Modification du règlement pour mieux tenir compte de l'obligation de logements sociaux issue de l'application de la loi ALUR,
- Modification du règlement pour tenir compte des évolutions réglementaires et de la réalité de la pratique du droit des sols.

La procédure de modification a été engagée selon l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme. L'enquête publique a été prescrite par arrêté N° AR2018URB446 (remplaçant l'arrêté AR2018URB417 qui avait fait l'objet d'observations de la part des services de la Préfecture) pour une durée de 31 jours du lundi 25 juin au mercredi 25 juillet inclus.

Monsieur Georges Constantin a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Président du Tribunal administratif de Grenoble du 18 avril 2018.

Le commissaire enquêteur a rencontré le maître d'ouvrage, maire de Reignier-Esery accompagné du maire délégué d'Esery et du service d'urbanisme le 18 mai 2018 et a effectué une visite sur place le 4 juin 2018.

Le dossier d'enquête publique mis à disposition du public comprenait :

- Les textes régissant l'enquête publique et en particulier les modifications de PLU,

- L'arrêté prescrivant la modification N°5 du PLU et les avis d'affichage, ainsi que les insertions dans la presse (Le Dauphiné Libéré, Le Messenger),
- L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et les avis d'affichage,
- La décision de désignation du commissaire enquêteur,
- La décision du 7 juin 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas,
- La consultation des Personnes publiques associées et leur avis.

Tous ces documents étaient consultables sur le site internet de la commune.

## **Déroulement de l'enquête**

L'information effective du public et la publicité de l'enquête ont été faites dans de bonnes conditions et conformes à la réglementation tant dans la partie affichage que publicité dans la presse, dans la documentation fournie et sur le site internet de la commune.

L'enquête publique s'est déroulée du 25 juin au 25 juillet 2018 inclus avec trois permanences de commissaire enquêteur :

- le 25 juin de 9h à 12h
- le 07 juillet de 9h à 12h
- le 25 juillet de 14 à 17h

Le commissaire enquêteur a reçu 5 personnes le 25 juin, 7 personnes le 7 juillet et 2 personnes le 25 juillet. Il a par ailleurs reçu 2 courriers et 1 mail sur le site internet de la commune.

Les permanences se sont déroulées dans un bon climat, les personnes reçues venant surtout chercher des informations. Les observations ont été notées sur le registre d'enquête publique.

## **Analyse des observations**

La plupart des observations des personnes reçues ou des courriers et mail reçu portaient sur la prochaine révision du PLU.

Toutefois après explication du projet de modification N°5 l'agrandissement de la zone UE du Lycée Jeanne Antide pour permettre la construction d'un internat et le reclassement en secteur Ng de la zone N des bâtiments liés à l'activité du golf font l'objet d'un large consensus.

La mise en place du coefficient d'emprise au sol suite à la suppression du COS par la loi ALUR a fait l'objet d'un réel intérêt de plusieurs propriétaires.

L'exigence de largeur des voies dans les zones susceptibles de recevoir des opérations de logements (voies privées ne pouvant avoir une largeur inférieure à 6,50m dont 1,5 m de trottoir) fait l'objet d'une bonne compréhension, avec toutefois une remarque « ne doit pas faciliter la vitesse ».

Les autres points du projet n'ont pas fait l'objet d'observations.

## **CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

J'ai examiné le PLU actuel de la commune de Reignier-Esery avec les modifications intervenues depuis 2005, le projet de modification N°5 et ses différents points, les textes réglementaires concernés, les avis des Personnes publiques associées.

J'ai eu une présentation du projet de modification N°5 par le maire et les responsables de l'urbanisme.

J'ai visité la commune pour voir l'impact des mesures proposées.

J'ai vérifié que l'information du public a été bien faite et que la procédure d'enquête publique était conforme à la réglementation.

J'ai constaté que le projet de modification N°5 du PLU ne rencontrait aucune opposition.

Compte tenu de l'intérêt des modifications proposées dont la mise en œuvre ne peut attendre la révision générale du PLU, notamment celles concernant le futur internat du lycée Jeanne Antide, ou l'application de la loi ALUR de 2014, ou encore l'exigence de 30% en logements sociaux pour toute opération de plus de 600 m<sup>2</sup> (contre 800 m<sup>2</sup> actuellement), **j'émet un avis favorable au projet de modification N°5 du PLU de la commune de Reignier-Esery.**

**Georges CONSTANTIN**