



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la modification n°4 du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Reignier-Esery (74)**

**Avis n° 2025-ARA-AC-3856**

**Avis conforme délibéré le 22 juin 2025**

## **Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 22 juin 2025 sous la coordination de Marc Ezerzer, en application de sa décision du 24 septembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Marc Ezerzer attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024, 3 décembre 2024 et 10 avril 2025 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3856, présentée le 24 avril 2025 par la commune de Reignier-Esery, relative à la modification n°4 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 28 mai 2025 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie en date du 6 juin 2025 ;

**Considérant** que la commune de Reignier-Ésery (Haute-Savoie) compte 8 170 habitants sur une superficie de 2 510 hectares (données Insee 2021), elle fait partie de la communauté de communes Arves et Salève, est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du même nom, en cours de révision dont l'armature territoriale la qualifie de commune de rang A (sur trois rangs, de A à C) et est soumise à la loi Montagne ;

**Considérant** que la modification n°4 du PLU a pour objet de :

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour :
  - modifier l'OAP n°4 « *secteur de Morlange* » à Reignier (zone 1AU, 1,4 ha) pour supprimer les mots : « *la surface de plancher maximale réalisable est de 1 300 m<sup>2</sup>* » (tranche A) et « *la surface de plancher maximale réalisable est de 7 100 m<sup>2</sup>* » (tranche A) ;
  - rectifier une erreur dans l'OAP n°6 « *Ésery* » (zone 1AUc) afin d'assurer une cohérence avec le règlement écrit (hauteur limitée à R+1+C) ;
  - ajouter une OAP n°12 sur le secteur « *Cœur de ville* » à Reignier (zones Ua, 1AUa, Uep, 2AUbcv) comprenant notamment les orientations suivantes :
    - (zone Ua, au nord-est de l'OAP) orientations relatives à l'ancien hôpital :
      - partie nord : résidence hôtelière, activités tertiaires (espace de co-working, etc.) ; avec possibilité de logements mais dans la limite de 30 % de la surface de plancher totale générée à l'intérieur du bâtiment historique ;
      - partie sud : programmation à dominante culturelle (maison des jeunes et de la culture, école de musique, etc.) ;
      - possibilité de cinéma et de relocalisation du pôle médico-social ;
      - possibilité de démolition/reconstruction des extensions de l'ancien hôpital située à l'est avec possibilité d'architecture contemporaine à dominante vitrée ;
      - parking ouvert au public sous dalle de 90 places ;
    - (zone Uep, au centre de l'OAP) orientations relatives au parc urbain :
      - des arbres urbains à conserver ; parc urbain de 1,2 ha ; cône de vue à maintenir ;
      - une halle pourra être réalisée selon certaines conditions (parcelle 0F 600 pour partie) notamment avec un linéaire limité à 30 m et un retrait de 25 m minimum vis-à-vis du bâtiment historique de l'ancien hôpital ;
    - orientations relatives à la frange nord-ouest de l'OAP :
      - (partie nord-ouest, zone Ua) construction avec un épannelage (gabarits R+1+C, R+2+C et R+3+C en s'éloignant du parc) ;
      - (partie nord-est, zone 2AUbcv) gabarit R+1+C ;
      - stationnements en sous-sol (ou semi-enterrés) ;
    - (zone 1AUa, au sud-est de l'OAP) orientations relatives au tènement de l'ancienne laverie :
      - partie nord, 40 logements, densité de 60 logements/ha, gabarit R+2+C ;
      - partie sud, 60 logements, densité de 90 logements/ha, gabarit R+3+C ;
      - l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa est conditionnée à la délivrance de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux relatifs au programme d'aménagement prévu sur la zone Ua ;
    - gestion des mobilités avec :
      - un réseau de mobilité douce pour piétons et cycles ;
      - pour la partie sud-est de l'OAP, un futur transport en commun ;
      - à la jonction entre la partie sud-est et l'ancien hôpital l'aménagement d'un carrefour ;

- modifier le règlement graphique pour :
  - s'agissant du secteur « *Cœur de ville* » :
    - supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement existant sur ce secteur ;
    - reclasser le tènement de l'ancien hôpital (parcelles 0F 92 pp et 0F 93), actuellement classé en zone Ue (secteur d'accueil des équipements), en zone Ua (centre urbain de Reignier) ;
    - reclasser le tènement de l'ancienne laverie (parcelles 0F 94 et 95), actuellement classé en zone Ue, en zone 1AUa (zone à urbaniser de manière organisée avec application des règles de la zone Ua) ce qui permet la mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur 1AUa ;
    - reclasser le parc de l'ancien hôpital, actuellement classé en zone Ue, en zone Uep correspondant au parc urbain prévu au sein de l'OAP n°12 ;
    - ajuster les limites des zones 2AUbcv (zone à urbaniser non ouverte immédiatement à l'urbanisation) ;
    - ajout d'un emplacement réservé n°46 (9 130 m<sup>2</sup>) pour la réalisation du parc urbain ; modification du tracé de l'emplacement réservé n°36 (sur le tènement de l'ancienne laverie) en le remplaçant par une servitude de localisation n°S1 (1 085 m<sup>2</sup>) pour un itinéraire modes actifs en site propre et un futur transport en commun ;
  - rectifier des erreurs matérielles (emplacement réservé n°8 et affichage des bâtiments patrimoniaux le long de la rue des Greffions à Esery) ;
  - (zone A) ajouter un bâtiment pouvant changer de destination en zone agricole dans le secteur de l'Eculaz (parcelle D91) ;
  - modifier la mise en forme du règlement graphique (numéros de parcelles, conflits entre étiquettes) ;
- modifier le règlement écrit pour :
  - définir les règles applicables dans l'OAP n°12 « *Cœur de ville* » :
    - définir les règles applicables dans la zone Uep (parc urbain) : interdire les constructions excepté celles relatives aux aires de jeux pour enfants, aux petits bâtiments de stockage liés au fonctionnement du parc et à une halle commerciale et limiter la hauteur des bâtiments à 9 m ;
    - définir les règles applicables dans la zone Ua :
      - le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé et le taux d'espace vert de pleine terre est diminué (passe de 25 à 15 %) compte tenu de la proximité immédiate du futur parc urbain ;
      - les toitures-terrasses ou plates sont admises pour les extensions prévues du bâtiment historique de l'ancien hôpital ;
    - définir les règles applicables dans la zone 1AUa (ancienne laverie) :
      - reprise des dispositions applicables au secteur UA, à l'exception des constructions industrielles ;
      - coefficient d'espaces verts de pleine terre applicable identique à celui du secteur UB (40 % ou 35 % si application de la servitude de mixité sociale) ;
      - la servitude de mixité sociale est majorée (passe de 35 % à 40 %) ;

- modifier les règles de stationnement notamment concernant les places pour visiteurs (1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> au lieu de 120 m<sup>2</sup> pour les opérations d'habitat de plus de 250 m<sup>2</sup>) ;
- ajouter la sous-destination de « *restauration* » dans la zone A ;

**Considérant** que la personne publique responsable du PLU précise que :

- l'évolution projetée du PLU n'induit pas de délocalisation d'activité ni d'incidences environnementales associées dans la mesure où le bâtiment de l'ancien hôpital et établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) est désaffecté et que l'hôpital et l'Ehpad ont déjà été délocalisés au 61 rue des Vents Blancs à Reignier-Ésery ;
- pour la partie nord de l'OAP (secteur UA avec l'ancien hôpital local) les parkings seront semi-enterrés, et possiblement pour le secteur 1AUa ;
- le futur transport en commun est projeté dans la trame verte du cœur de ville, dans un espace paysager et à distance des logements ;

**Considérant** que, s'agissant des sites et sols susceptibles d'être pollués :

- l'auto-évaluation énonce : « *La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ? / Aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la modification n°4 du PLU<sup>1</sup>* » ;
- toutefois, la partie sud-est de l'OAP n°12 comprend le site de l'ancienne laverie de l'ancienne maison départementale de retraite, laquelle est référencée dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (Casias<sup>2</sup>, n° [SSP4080975](#)) ;
- l'OAP n°12 prévoit, sur ce site, des bâtiments à usage d'habitation collective de gabarits R+2+combles et R+3+combles, avec une densité de 60 à 90 logements/hectare ;
- le dossier ne comprend pas d'analyse de l'état des sols permettant d'apprécier si le site est pollué ou s'il est compatible avec la destination projetée (habitat) ; il ne présente pas de mesures à mettre en œuvre pour rendre le site compatible avec la destination projetée et garantir l'absence de contamination des eaux ;
- l'OAP n°12 ne comprend pas d'orientation visant à subordonner toute demande d'autorisation d'urbanisme ou mutation à une étude de sols pour, soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution préalables à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de construction ou d'aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l'état des sols ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reignier-Esery (74) est susceptible d'avoir des inci-

---

1 Additif au rapport de présentation daté d'avril 2025 p.38, § 6.8.

2 Mention de blanchisserie-teinturerie et dépôt de liquides inflammables. Le site Internet [Géorisques](#) précise que : « *La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles (qu'il s'agisse d'industries lourdes, manufacturières, etc.) ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes (par exemple les blanchisseries, les stations-services et garages, etc.). Elle témoigne notamment de l'histoire industrielle d'un territoire depuis la fin du 19ème siècle. / La constitution de la CASIAS a pour finalité de conserver la mémoire d'anciens sites industriels et activités de service pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement. // Il faut souligner que la CASIAS est une cartographie de l'histoire des activités industrielles ou de services qui se sont succédées au cours du temps sur un territoire, et ne préjuge pas de la pollution effective des sols des établissements recensés.* ».

dences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

### **Rend l'avis qui suit :**

La modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reignier-Esery (74) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment de :

- exposer l'état initial de l'environnement, en particulier l'état des sols dans la partie sud-est de l'OAP n°12 au niveau du site de l'ancienne laverie de l'ancienne maison départementale de retraite ;
- expliquer les choix au regard des enjeux environnementaux et des solutions de substitution raisonnables ;
- évaluer les incidences de l'évolution du PLU (des constructions, aménagements et installations qu'il rend possible) sur l'environnement, en particulier s'agissant de la potentielle pollution des sols du site retenu pour l'opération d'aménagement projetée ;
- présenter les mesures prises dans le PLU (règlement écrit ou graphique ou OAP) pour éviter ces incidences ou les réduire, et si besoin les compenser ;
- définir les mesures de suivi.

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité  
environnementale Auvergne-Rhône-  
Alpes et par délégation,  
son membre

Marc Ezerzer