



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIGNIER-ESERY

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier de notification aux personnes publiques associées

Dossier d'enquête publique

**NOTIFICATION PPA
JUILLET 2024**

REVISION GENERALE du PLU approuvé le 3 décembre 2019	
Modification / révision allégée	Approbation
Modification n°1	27 septembre 2022
<i>Projet de modification n°2</i>	<i>En cours</i>
Projet de modification n°3	



SOMMAIRE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	3
Coordonnées du maître d'ouvrage	3
Objet de la présente procédure	3
Cadre de la présente procédure.....	5
La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme :	6
Rappel des étapes de la procédures	8
LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3	9
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2016	11
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	11
La mise en valeur du paysage.....	12
Prise en compte des risques et nuisances.....	13
Orientations générales pour l'équipement commercial et le développement économique	14
Orientations générales pour les équipements.....	15
Orientations générales pour l'attractivité urbaine	15
Orientations générales pour les transports et déplacements	17
Orientations générales d'habitat	18
Synthèse de la production de logement prévisible avec la modification n°3 du PLU :	21
II- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	22
Suppression de la servitude « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) du secteur gare	22
Reclassement de 1,95 ha de la zone UC en zone UB	22
L'ajout d'un emplacement réservé pour connexion structurante entre le centre-ville et la gare (navette autonome à terme)	23
L'ajout d'un emplacement réservé pour réalisation d'une nouvelle voie en sens unique, permettant de supprimer les accès existants sur la rue de la gare.....	23
L'ajout d'un emplacement réservé pour réalisation d'une nouvelle voie en sens unique, permettant de relier la rue des Jonquilles à la rue de Bellecombe	24
L'ajout d'un emplacement réservé pour réalisation d'un itinéraire modes actifs depuis la gare en direction de Pers-Jussy ..	24
III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	25
Concernant les évolutions apportées à la servitude de mixité sociale (article 2)	25
Concernant la suppression du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)	26
IV- L'AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE POGRAMMATION N°12 SUR LE SECTEUR GARE (5 ha) ...	27
Secteur d'étude :	27
Diagnostic / agriculture et paysage	28
Diagnostic / densités et paysage	29
Les objectifs poursuivis / enjeux :	30
Orientations retenues sur la gestion des mobilités actives et des transports en commun	31
Orientations retenues sur la gestion des circulations voiture	31
Orientations retenues sur la densification	31
Orientations retenues pour le renforcement de la vie de quartier	32
V- LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	33

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire de REIGNIER ESERY
Mairie de REIGNIER ESERY
197 Grande Rue
74930 REIGNIER-ESERY
Téléphone : 04 50 43 40 03

La commune de Reignier-Esery se situe dans le département de Haute-Savoie, à environ 15 km au Sud-Est de Genève et à environ 36 km au Nord-Est de Annecy. Elle se situe dans l'agglomération transfrontalière du Grand Genève.

Elle est le siège de la Communauté de communes Arve et Salève qui regroupe 8 communes. Elle est le fruit de la fusion entre les communes de Reignier et de Ésery en 1974.

Elle est intégrée en 2009 dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) « Arve et Salève ». Elle est maintenant intégrée dans le SCoT « Cœur de Faucigny » qui intègre les EPCI des 4 rivières, de la vallée verte et de Faucigny Glières en 2019. La commune est aussi dans l'inter- SCoT Genevois de 2013.

Toutefois, dans l'attente de l'approbation du SCoT « Cœur de Faucigny », le SCoT « Arve et Salève » reste opposable et le PLU de Reignier-Esery doit être compatible avec celui-ci.

Objet de la présente procédure

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de REIGNIER-ESERY, souhaite procéder à la modification du P.L.U. pour les motifs suivants :

- Mieux maîtriser la production de logement sur le secteur gare,
- Renforcer la production de logement social à proximité de la gare,
- Mieux organiser les mobilités à l'échelle du site.

Il est prescrit une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en application des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La modification n°3 du P.L.U. portera sur :

- Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - Ajout d'une OAP sur le secteur gare, précisant notamment les modalités d'urbanisation, la programmation, les densités visées et la gestion des mobilité
- Concernant le règlement graphique :
 - Suppression du périmètre d'attente de projet existant sur le secteur gare,
 - Passage d'une partie du périmètre de l'OAP en secteur Ub, permettant une densification plus importante à proximité immédiate de la gare,
 - Ajout d'un emplacement réservé pour espace public, en lien avec la programmation de cette nouvelle OAP,
 - Ajout d'emplacements réservés pour la gestion des mobilités.
- Concernant le règlement écrit :

- Majoration de la servitude de mixité sociale sur le périmètre d'application de la nouvelle OAP « secteur gare »

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD)

Cadre de la présente procédure

Le présent document a pour objet de : compléter le rapport de présentation du PLU de Reignier-Esery et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°3, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

La présente procédure est **soumise à évaluation environnementale « au cas par cas »**.



Qu'est-ce que la procédure « cas par cas » ?

Si certaines procédures sont soumises de manière systématique à évaluation environnementale (comme une révision générale de PLU par exemple), d'autres peuvent faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Le maître d'ouvrage (commune de Reignier-Esery), établit une auto-évaluation sur l'opportunité de soumettre la procédure à évaluation environnementale. Il est envisagé de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale (voir partie IV). Cette décision doit être confirmée par **l'autorité environnementale**, via une demande d'avis envoyée par la commune. *Cet avis est annexé au dossier d'enquête publique. Suite à cet avis, écrit ou tacite, le Conseil municipal sera amené à le prendre en compte par délibération.*

L'autorité environnementale procède à cet examen en se fondant sur une liste de critères portant sur les caractéristiques du projet, sa localisation et les caractéristiques de l'impact potentiel, en **application de l'article R 122-3 du Code de l'Environnement**.

La présente procédure n'est pas soumise à concertation préalable obligatoire, en l'absence d'évaluation environnementale.

La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme :

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° 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 ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

La présente procédure sur le PLU est **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui donne un avis sur l'évaluation du maître d'ouvrage de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R104-33 (CU)

Dans les cas mentionnés à l'article (...) R. 104-12, (...), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Article R104-34 (CU)

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 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, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Nota : l'autorité environnementale a été saisie en juillet 2024. Dans sa décision n°XX en date du XX août 2024, celle-ci a confirmé de ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.

Rappel des étapes de la procédures

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il est également mis en ligne sur le site internet de la commune.

En application de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal sera amené à prendre en compte l'avis de l'autorité environnementale (saisine cas par cas) par délibération.

Le dossier est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.

Le dossier, complété par les éventuels avis « mis par les PPA, est ensuite soumis à enquête publique selon les modalités en vigueur.

Suite à l'enquête publique, le dossier peut être modifié (dans le respect des objectifs fixés dans l'arrêté de prescription de la procédure) pour tenir compte :

- Des avis des personnes publiques associées
- Des observations du public émises au cours de l'enquête publique
- Des conclusions du commissaire-enquêteur

Il est précisé que l'approbation de la modification n°3 du PLU interviendra par délibération du Conseil municipal.

La publicité et l'information concernant le caractère opposable de la modification n°3 du PLU

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie.

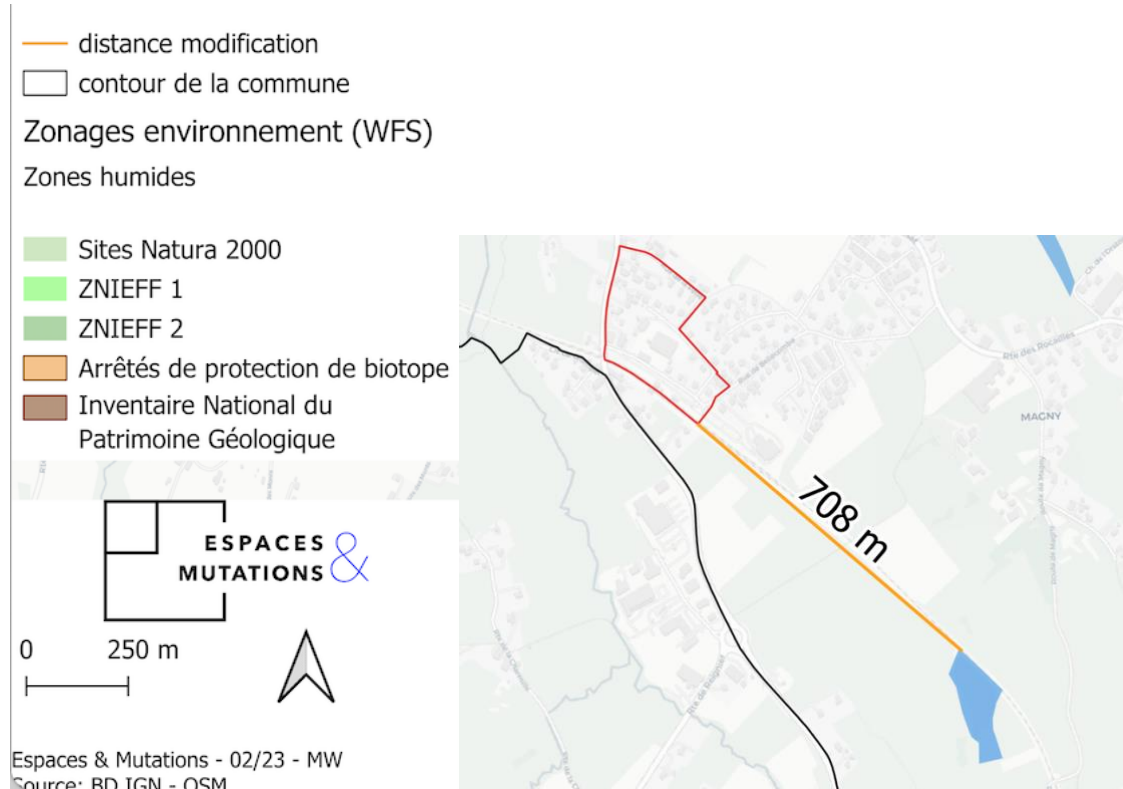
Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3

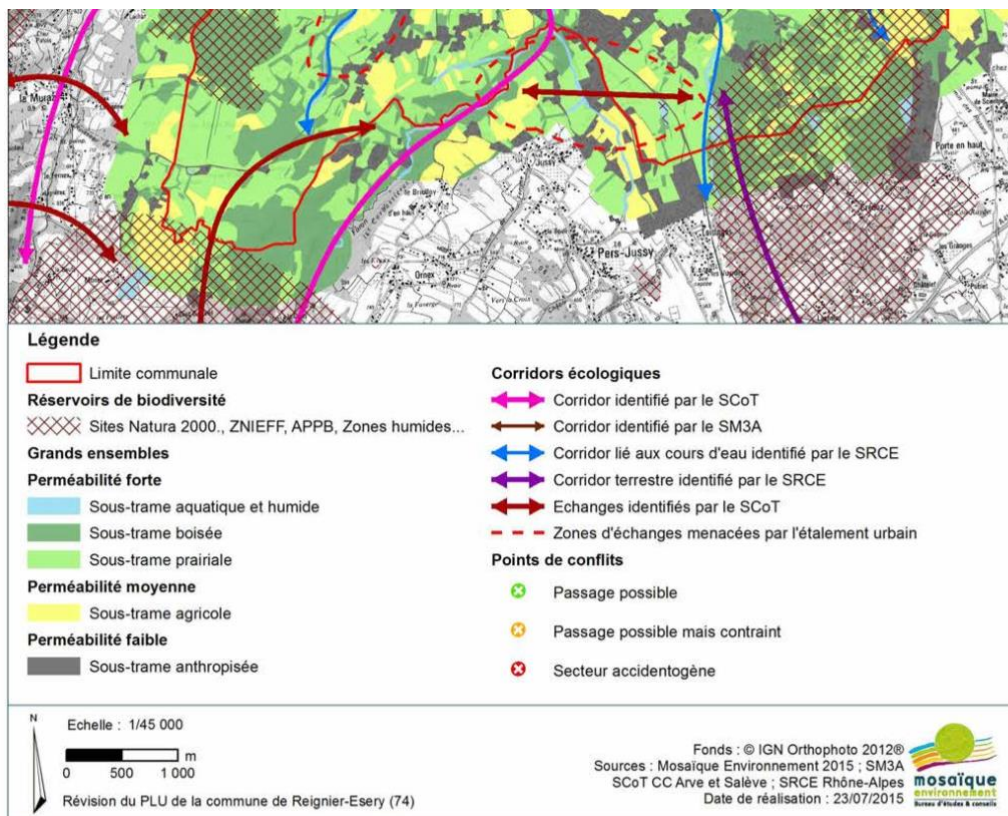
Carte de localisation des évolutions apportées au PLU avec les distances vis-à-vis des principaux zonages de protection environnementale avoisinants.

Le périmètre référencé avec des enjeux environnementaux le plus proche sont :

- Une zone humide (à environ 700 mètres)



En revanche, la révision du PLU a permis de mettre en évidence un espace sensible en terme de continuités écologiques au sud (« zones d'échanges menacées par l'étalement urbain ») :



Ainsi, le PLU s'était attaché à ne pas prévoir d'extension urbaine vers ce site.

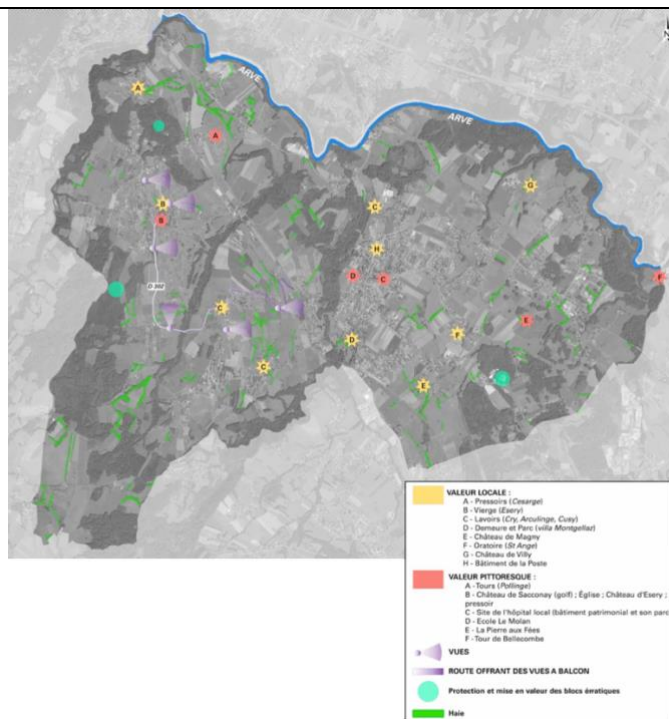
La modification n°3 n'a pas d'impact sur ces enjeux environnementaux. Elle se limite à mieux organiser le renouvellement du foncier déjà bâti autour de la gare.

L'emplacement réservé pour continuité modes actifs en direction de Pers-Jussy est situé le long de la voie ferrée et ne vient donc pas fragmenter les espaces agricoles et naturels supports de biodiversité.

La mise en valeur du paysage

Orientation 1 : Préserver les grands équilibres du paysage

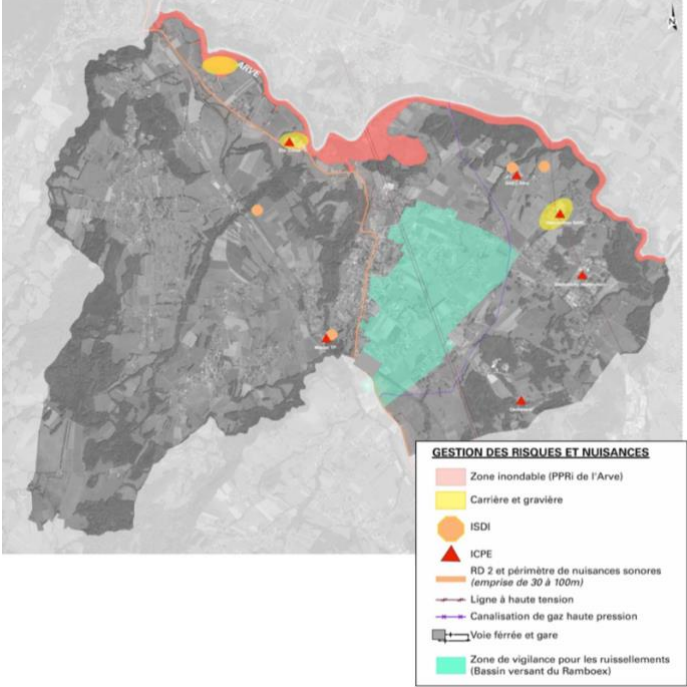
La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.



Orientation 2 : Protection du patrimoine

- La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

Prise en compte des risques et nuisances

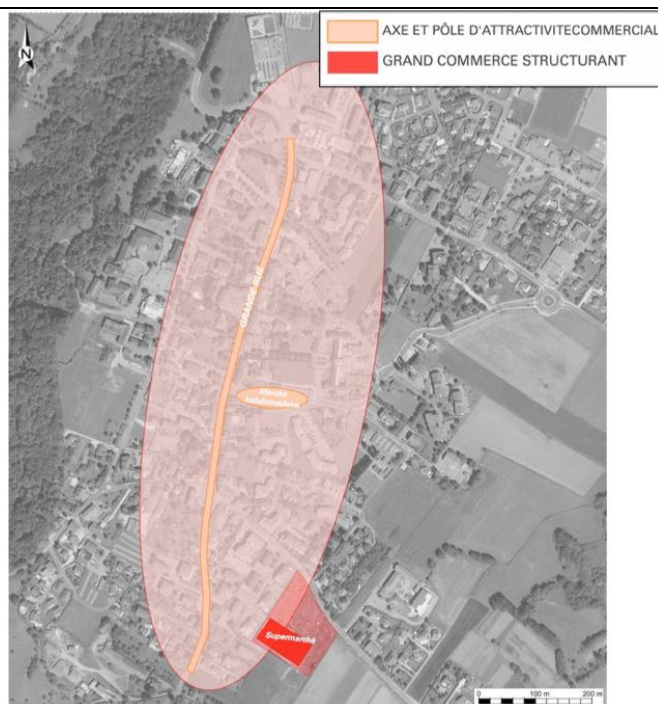
<p>Orientation 1 : Risques naturels</p> <p>La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.</p>	 <p>La carte illustre les zones à risque et les nuisances dans une zone d'étude. Les zones inondables (PPRI de l'Arve) sont délimitées en rouge. Les carrières et gravières sont indiquées par des formes jaunes. Les ISDI (Inondations Subites de Dérive Industrielle) sont marquées par des triangles orange. Les ICPE (Installations Classées pour l'Environnement) sont signalées par des triangles rouges. Les RD 2 et leur périmètre de nuisances sonores (emprise de 30 à 100m) sont représentés par des lignes orange. Les lignes à haute tension sont indiquées par des lignes violettes. Les canalisations de gaz haute pression sont représentées par des lignes bleues. Les voies ferrées et gares sont marquées par des symboles gris. La zone de vigilance pour les ruissellements (Bassin versant du Ramboex) est colorée en vert.</p> <p>GESTION DES RISQUES ET NUISANCES</p> <ul style="list-style-type: none">Zone inondable (PPRI de l'Arve)Carrière et gravièreISDIICPERD 2 et périmètre de nuisances sonores (emprise de 30 à 100m)Ligne à haute tensionCanalisation de gaz haute pressionVoie ferrée et gareZone de vigilance pour les ruissellements (Bassin versant du Ramboex)
<p>Orientation 2 : Risques technologiques et nuisances</p> <p>La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.</p>	

Orientations générales pour l'équipement commercial et le développement économique

Orientation 1 : Conforter l'attractivité commerciale du centre urbain

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation. En effet, la réalisation de rez-de-chaussée d'activité au sein de l'OAP vise uniquement à créer une offre de proximité en lien avec la densification et la fréquentation liée à la gare. En aucun cas, cette polarité doit être concurrentielle du centre-ville. Pour cela, les locaux sont limités à 150 m² de SP / unité.

De plus, le principe de connexion via une navette autonome entre la gare et le centre-ville est maintenue et renforcée par cette modification (conformement de l'emplacement réservé).

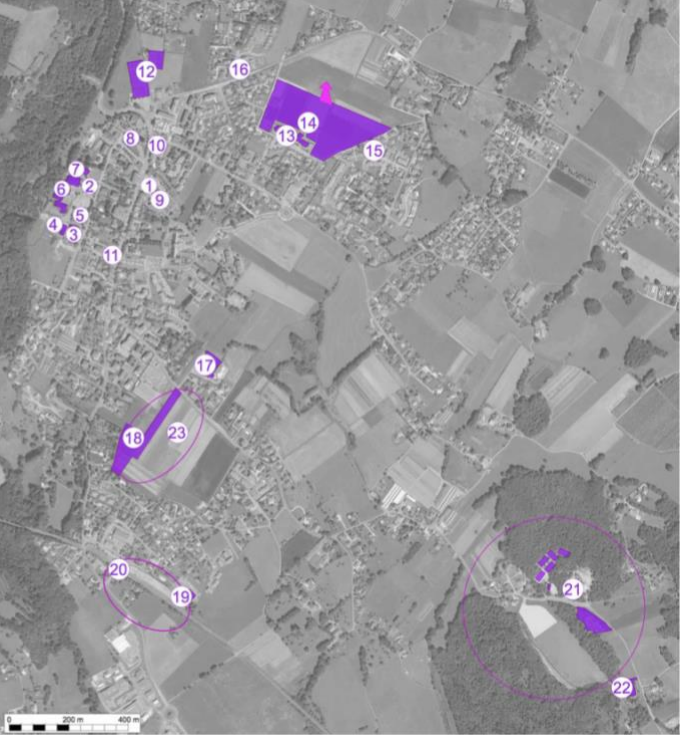




Orientation 2 : Permettre le maintien et le développement des activités industrielles et artisanales

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.



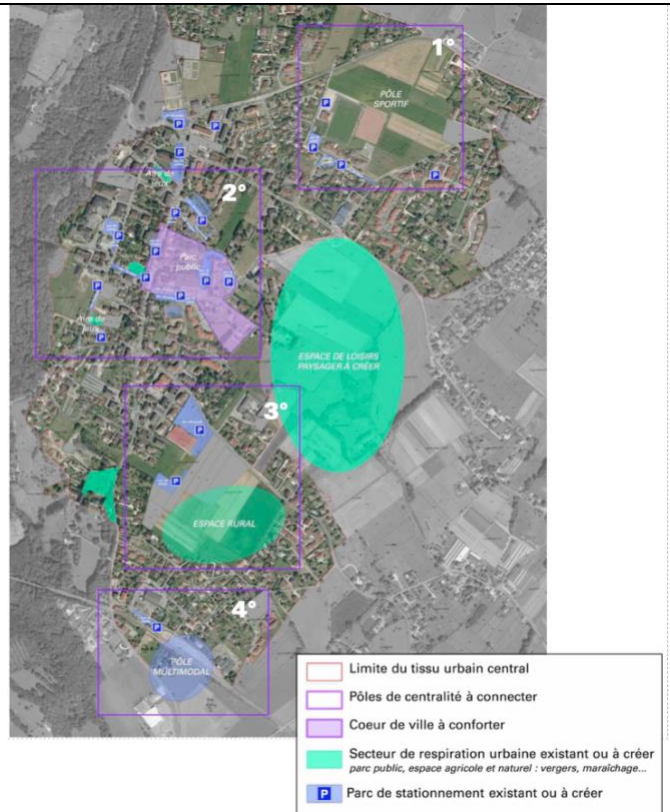
Orientations générales pour les équipements

<p>Orientation 1 : Accompagner le développement urbain avec des équipements collectifs adaptés et attractifs</p> <p>La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.</p>	 <p>CENTRE URBAIN</p> <p>Équipements</p> <table border="0"> <tr> <td>1 - Mairie</td> <td>13 - Ecole La Rose des Vents</td> </tr> <tr> <td>2 - Ecole Le Joran</td> <td>14 - Complexe sportif (stades, skatepark, espace multisports)</td> </tr> <tr> <td>3 - Ecole Le Molan</td> <td>15 - Crèche Loup/Tious</td> </tr> <tr> <td>4 - Espace du Foron - Médiathèque</td> <td>16 - Gendarmerie</td> </tr> <tr> <td>5 - MJC</td> <td>17 - Lycée Jeanne Antide</td> </tr> <tr> <td>6 - Collège de la Pierre aux Fées</td> <td>18 - Ecole des Vents Blancs</td> </tr> <tr> <td>7 - Gymnase</td> <td>19 - Services techniques</td> </tr> <tr> <td>8 - Eglise</td> <td>20 - Gare</td> </tr> <tr> <td>9 - Perception</td> <td>21 - Base de loisirs Site des Rocailles (tennis, mini racing, pétanque, parcours de santé...)</td> </tr> <tr> <td>10 - Poste et Police</td> <td>22 - Déchèterie</td> </tr> <tr> <td>11 - Local Jeune</td> <td>23 - Nouveau site de l'Hôpital Local Départemental</td> </tr> <tr> <td>12 - Cimetière</td> <td></td> </tr> </table> <p> Conforter le développement du pôle sportif et de loisirs</p> <p> Secteur de projet en cours</p>	1 - Mairie	13 - Ecole La Rose des Vents	2 - Ecole Le Joran	14 - Complexe sportif (stades, skatepark, espace multisports)	3 - Ecole Le Molan	15 - Crèche Loup/Tious	4 - Espace du Foron - Médiathèque	16 - Gendarmerie	5 - MJC	17 - Lycée Jeanne Antide	6 - Collège de la Pierre aux Fées	18 - Ecole des Vents Blancs	7 - Gymnase	19 - Services techniques	8 - Eglise	20 - Gare	9 - Perception	21 - Base de loisirs Site des Rocailles (tennis, mini racing, pétanque, parcours de santé...)	10 - Poste et Police	22 - Déchèterie	11 - Local Jeune	23 - Nouveau site de l'Hôpital Local Départemental	12 - Cimetière	
1 - Mairie	13 - Ecole La Rose des Vents																								
2 - Ecole Le Joran	14 - Complexe sportif (stades, skatepark, espace multisports)																								
3 - Ecole Le Molan	15 - Crèche Loup/Tious																								
4 - Espace du Foron - Médiathèque	16 - Gendarmerie																								
5 - MJC	17 - Lycée Jeanne Antide																								
6 - Collège de la Pierre aux Fées	18 - Ecole des Vents Blancs																								
7 - Gymnase	19 - Services techniques																								
8 - Eglise	20 - Gare																								
9 - Perception	21 - Base de loisirs Site des Rocailles (tennis, mini racing, pétanque, parcours de santé...)																								
10 - Poste et Police	22 - Déchèterie																								
11 - Local Jeune	23 - Nouveau site de l'Hôpital Local Départemental																								
12 - Cimetière																									
<p>Orientation 2 : le développement des communications numériques</p>	<p>La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.</p>																								
<p>Orientation 3 : La gestion des déchets</p>	<p>La présente modification a un impact positif puisqu'elle vise à mieux anticiper la capacité des Points d'Apport Volontaire (PAV) existants à supporter le développement urbain à venir.</p>																								
<p>Orientation 4 : Adéquation des réseaux avec le développement urbain</p>	<p>La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.</p>																								
<p>Orientation 5 : Réseaux d'énergie</p>	<p>La présente modification a un impact positif puisqu'elle intègre l'obligation de raccordement des futurs projets au réseau de chaleur urbain (obligatoire au titre de l'article L712-3 du Code de l'énergie).</p>																								

Orientations générales pour l'attractivité urbaine

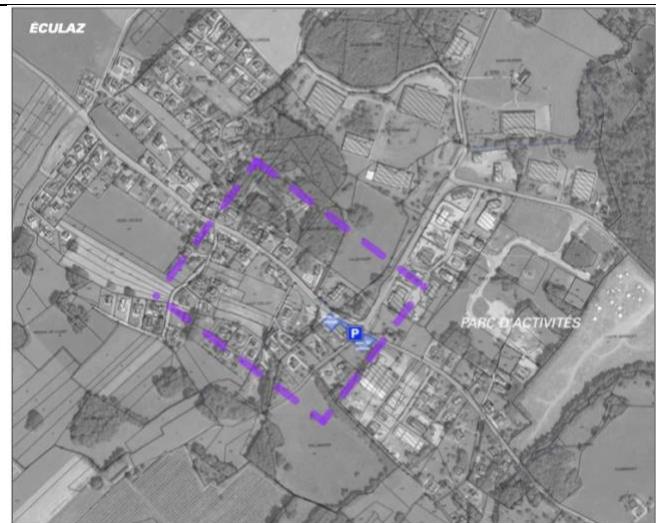
Orientation 1 : Au centre urbain

La présente modification participe à la recherche d'une connexion entre le secteur gare et le centre-ville via l'emplacement réservé pour navette autonome.



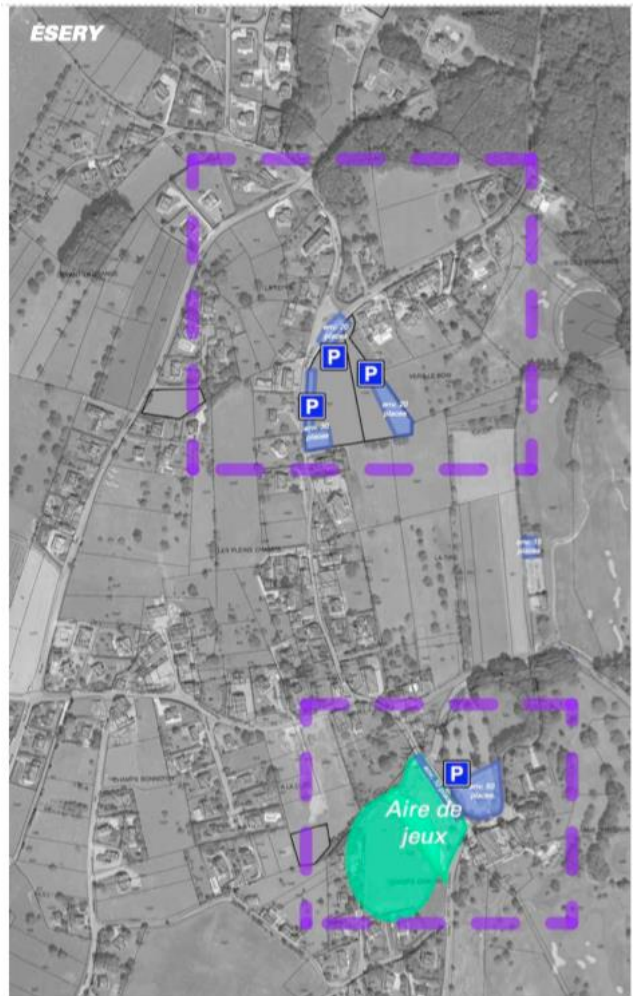
Orientation 2 : Dans les pôles d'urbanisations secondaires

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.



Orientation 3 : Reste du tissu urbain

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

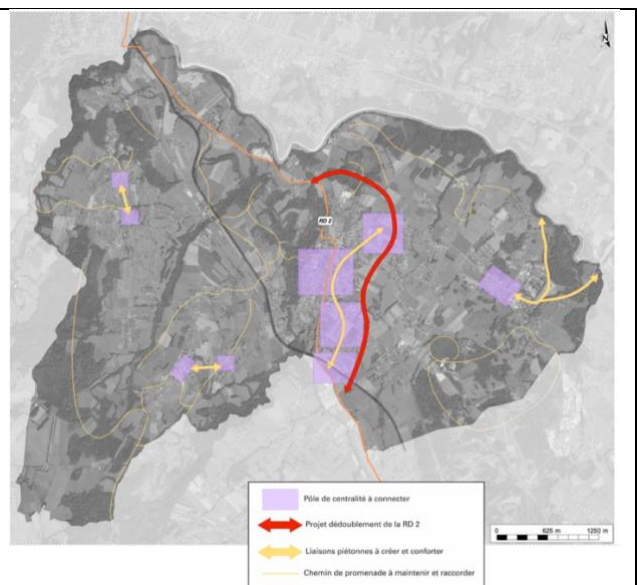


Orientations générales pour les transports et déplacements

Orientation 1 : Déplacement viaire

La présente modification a un impact positif sur cette orientation, en promouvant une densification du secteur gare, limitant ainsi les déplacements motorisés, notamment ceux à destination de l'agglomération genevoise.

De plus, une meilleure sécurisation des déplacements sur la route de la gare sont prévu, via les dispositions de l'OAP (suppression des accès directs sur cet axe).



Orientation 2 : Déplacement en mode doux

La présente modification a un impact positif sur cette orientation, en mettant en place de nouveaux emplacements réservés, reliant notamment Pers-Jussy à la gare.	
Orientation 3 : Transport collectif par train La présente modification a un impact positif sur cette orientation, en promouvant une densification du secteur gare, limitant ainsi les déplacements motorisés, notamment ceux à destination de l'agglomération genevoise.	
Orientation 4 : Transports et qualité de l'air La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.	

Orientations générales d'habitat

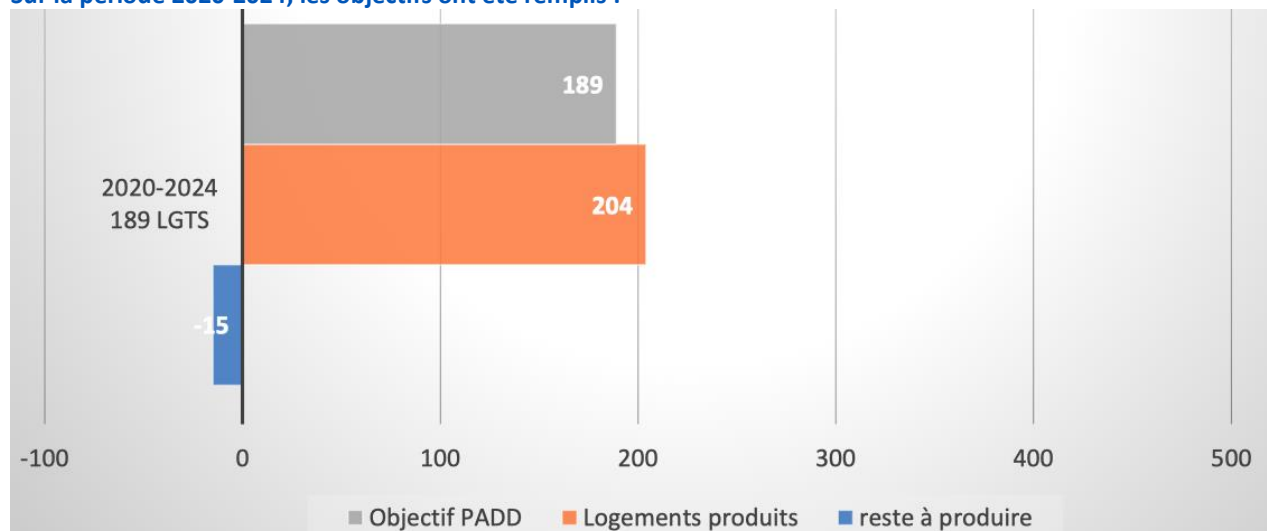
Orientation 1 : Projet de développement

Puisque seuls les objectifs à l'horizon 2024 pourront être traduits dans le zonage opérationnel du PLU il est nécessaire de distinguer pour la dernière période les objectifs à cet horizon soit : <ul style="list-style-type: none"> - Entre 2020 et 2024 : 356 logements dont 50% de LLS soit 178 LLS - Entre 2024 et 2030 : 533 logements dont 50% de LLS soit 267 LLS Ainsi, le total de nouvelles résidences principales admises sur la commune entre 2014 et 2024 est estimé à 956 dont 460 LLS, puis 533 nouvelles résidences principales dont 267 LLS entre 2024 et 2030.

La présente modification a un impact positif sur cette orientation. En effet, il est possible de décliner les objectifs du PADD de la manière suivante :



Sur la période 2020-2024, les objectifs ont été remplis :

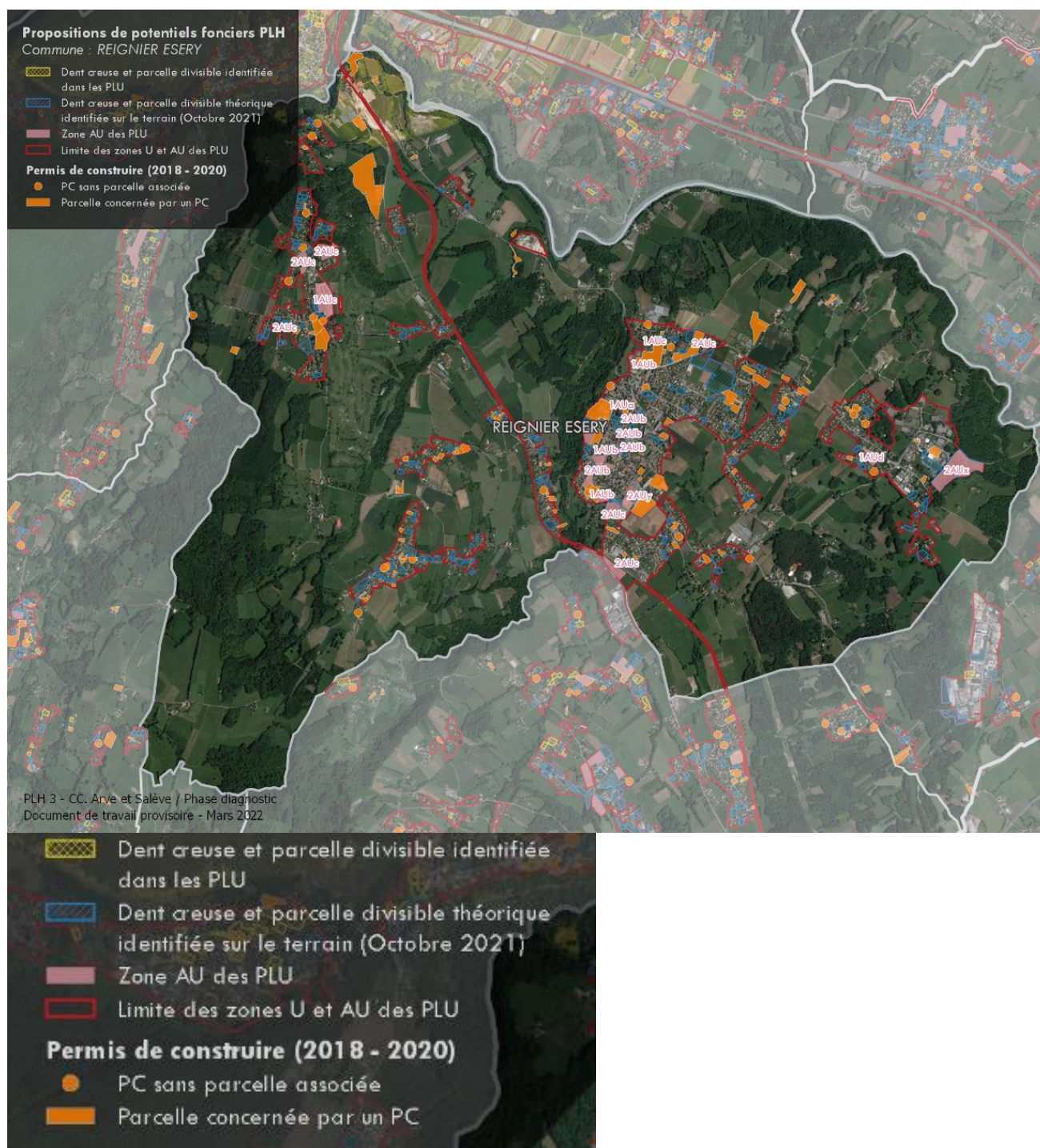


Les objectifs de production sur 2024-2030 sont les suivants :

533 (-15 déjà produits sur la période précédente) soit 518 logements dont 50% de logement social

Toutefois, il a été observé plusieurs opérations de densification de foncier déjà bâtis (divisions parcellaires, démolitions-reconstructions), non anticipées dans le cadre de la révision du PLU. Si elles se poursuivent au même rythme, les objectifs de production de logements du PADD pourraient être dépassés.

Le potentiel foncier du PLU de Reignier-Ésery a été mis à jour dans le cadre des études sur le Programme Local de l'Habitat (PLH3) de la communauté de communes Arve et Salève :



Concernant les zones U à dominante d'habitat :

Les résultats du potentiel foncier font état d'une surface d'environ 27 ha potentiellement mobilisables dans les zones urbaines sur Reignier-Esery (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain). Avec une densité moyenne de l'ordre de 30 logements/ha (individuel et collectif confondus), le potentiel théorique d'environ 800 logements.

Concernant les zones 1AU à dominante d'habitat :

Le bilan des zones 1AU du PLU en vigueur prévoyant une vocation habitat fait état d'un potentiel foncier de l'ordre de 10 ha, sachant qu'environ 5 ha ont déjà été urbanisé avant 2024.

Sur la période 2024-2030, déjà 250 logements sont des « coups partis » (autorisation d'urbanisme délivrée ou en passe de l'être). Il convient donc de mieux réguler la production de logements afin de rester sur la trajectoire des objectifs fixés au PADD.

Synthèse de la production de logement prévisible avec la modification n°3 du PLU :

Rappel : environ 518 logements à produire sur 2024-2030, d'après le PADD. A noter aussi que le PLH3 de la communauté de communes fixe pour objectif la production d'environ 730 logements sur la commune pour la période 2023-2029.

	Nombre de logements
OAP densité	170
Divisions parcellaires	25 (source : PADD)
Changements de destination	5 (source : PADD)
Zones 1AU non différées	250
Cœur de ville / Site de l'ancien hôpital local (servitude de gel)	150 (potentiel à confirmer)
Secteur gare	115
TOTAL	Env. 700

Hors secteurs faisant l'objet de servitude de gel, le potentiel revu du PLU sur 2024-230 serait d'environ 550 logements, soit un volume compatible avec le PADD.

Orientation 2 : Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le besoin foncier théorique sur la commune est estimé à **21,1 ha**.

Densités moyennes préconisées :

- **50 logements/ha pour les logements collectifs**
- **30 logements/ha pour les logements semi-collectifs/individuels groupés ou jumelés**
- **13 logements/ha pour les logements individuels purs**

	2014-2024		2024-2030	
	Objectif en nb de logement	Besoin foncier théorique (ha)	Objectif en nb de logement	Besoin foncier théorique (ha)
Logement collectif (50 lgt/ha)	113	2,3	311	6,2
Logement semi-collectifs/individuels groupés ou jumelés (30 lgt/ha)	57	1,9	155	5,2
Logement individuel pur (13 lgt/ha)	19	1,5	52	4
TOTAL OBJECTIF	189	5,7	518	15,4
Dont LLS	197		267	

La présente procédure n'a pas d'incidence sur ces objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace. À noter toutefois que l'actualisation du potentiel logement du PLU ne devrait pas permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sur la durée du PLU.

II- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Suppression de la servitude « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) du secteur gare

L'objectif du PAPAG était de laisser le temps à la collectivité de réfléchir à un aménagement cohérent du site, à traduire en OAP. Il s'agit de l'objet de la présente modification, ce qui engendre la suppression dudit périmètre.

Reclassement de 1,95 ha de la zone UC en zone UB

Cette évolution vise à permettre la mise en œuvre de l'OAP « secteur Gare » en autorisant des densités de l'ordre de 60 logements/ha (volumétries R+2+Combles). Cette zone comprend notamment des grands fonciers (exemple parcelle 1452) qui permettent un renouvellement urbain d'ensemble avec une mutation des formes urbaines. Sur le solde de l'OAP, un maintien du classement « UC » est privilégié, permettant une densification « au coup par coup » de petits fonciers (via du petit collectif R+1+C ou de l'habitat intermédiaire).

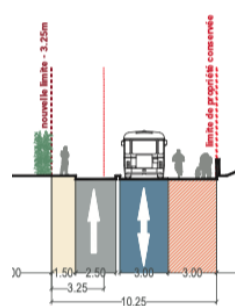


L'ajout d'un emplacement réservé pour connexion structurante entre le centre-ville et la gare (navette autonome à terme)



Cet emplacement réservé présente un profil de 12 mètres de large permettant à la fois :

- Le maintien de l'actuelle rue des Jonquilles en sens unique de circulation
- L'aménagement d'un itinéraire modes actif structurant
- L'aménagement d'un espace dédié à la future navette autonome (à terme).



exemple de profil

L'ajout d'un emplacement réservé pour réalisation d'une nouvelle voie en sens unique, permettant de supprimer les accès existants sur la rue de la gare



Cet emplacement réservé présente un profil de 4,5 mètres de large permettant la réalisation d'une voie en sens unique.

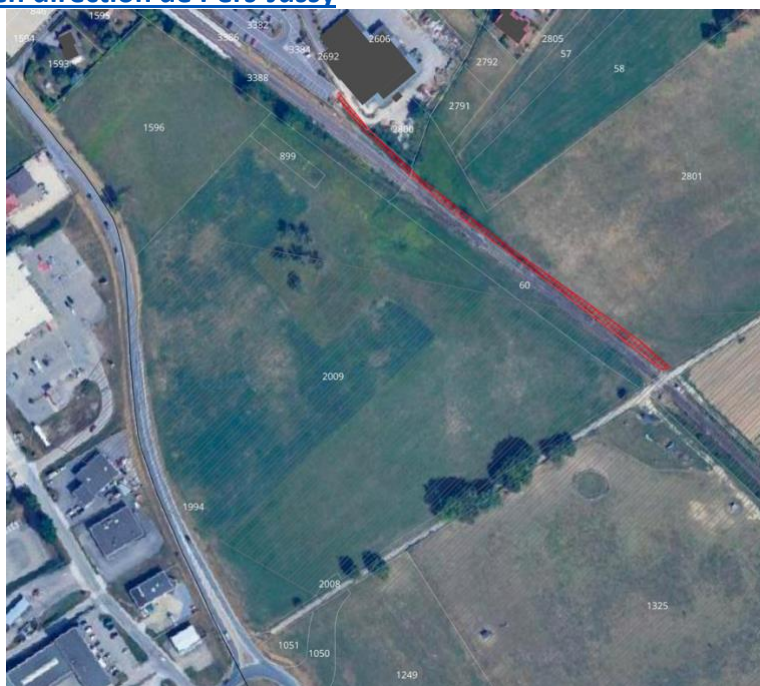
Cet aménagement participe directement à la mise en œuvre de l'OAP. En effet, une densification du secteur n'est pas possible sans la suppression des accès existants sur la rue de la Gare, au trafic déjà soutenu. Ainsi, cette nouvelle voie permettra un accès plus sécurisé à ces fonciers bâtis dont certains sont densifiables à court ou moyen terme.

L'ajout d'un emplacement réservé pour réalisation d'une nouvelle voie en sens unique, permettant de relier la rue des Jonquilles à la rue de Bellecombe



Cet emplacement réservé présente un profil de 4,5 mètres de large permettant la réalisation d'une voie en sens unique et ainsi mieux irriguer le site.

L'ajout d'un emplacement réservé pour réalisation d'un itinéraire modes actifs depuis la gare en direction de Pers-Jussy



Cet emplacement réservé présente un profil de 3,5 mètres de large.

Cette connexion, le long de la voie ferrée, ne vient pas segmenter l'espace agricole. Cet itinéraire se connecte ensuite sur le chemin du Château de Magny, jusqu'à Pers Jussy.

III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Concernant les évolutions apportées à la servitude de mixité sociale (article 2)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UB UC	<p><u>Est ajouté</u></p> <p><u>Pour le périmètre de l'OAP n°12 « secteur Ga</u> <u>uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour tout programme de plus de 600 de Surface de Plancher à usage d'hab ou 5 logements, 50% en logements locatifs sociaux pérennes représent au minimum 50% de la surface plancher devront être réalisés. En cas division, cette règle s'applique prorata de la surface de terrain divis <p>Est considéré comme un programme logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.</p>	La servitude de mixité sociale est ici majorée pour tenir compte de la proximité avec les réseaux de transports en commun performants (gare).

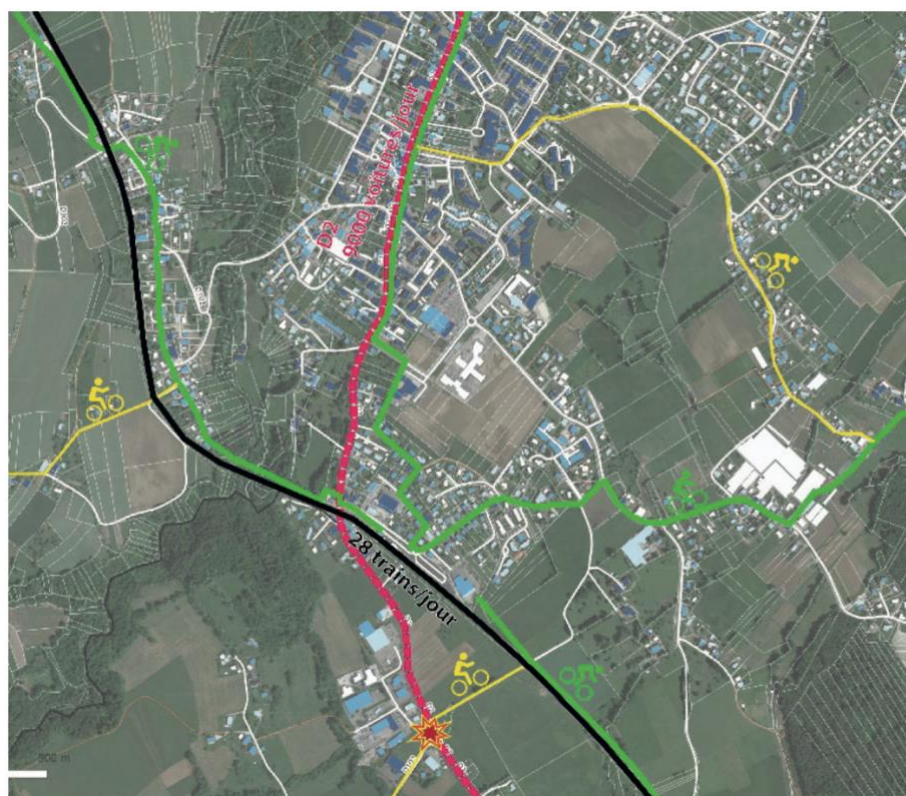
Concernant la suppression du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UC	<p><u>Est supprimé</u></p> <p>Dans le secteur de projet dit « Quartier de la gare » repéré au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, sont interdites pendant cinq ans à partir de la date d'opposabilité du présent PLU toutes les constructions ou installations d'une superficie supérieure à une emprise au sol de 100 m².</p>	<p>L'objet de la modification est de lever cette servitude par la mise en place d'une nouvelle OAP.</p>

IV- L'AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE POGRAMMATION N°12 SUR LE SECTEUR GARE (5 ha)

Secteur d'étude :

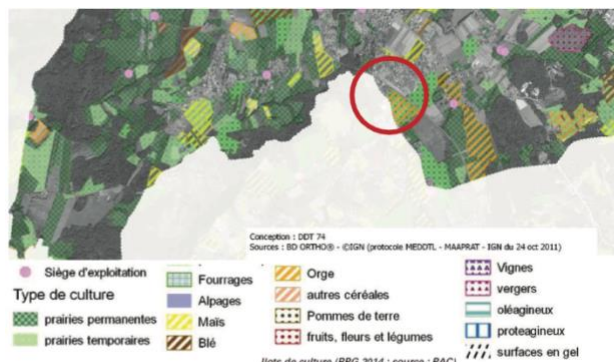
137 000 m²



Diagnostic / agriculture et paysage

Des espaces naturels et des continuités à prendre en compte :

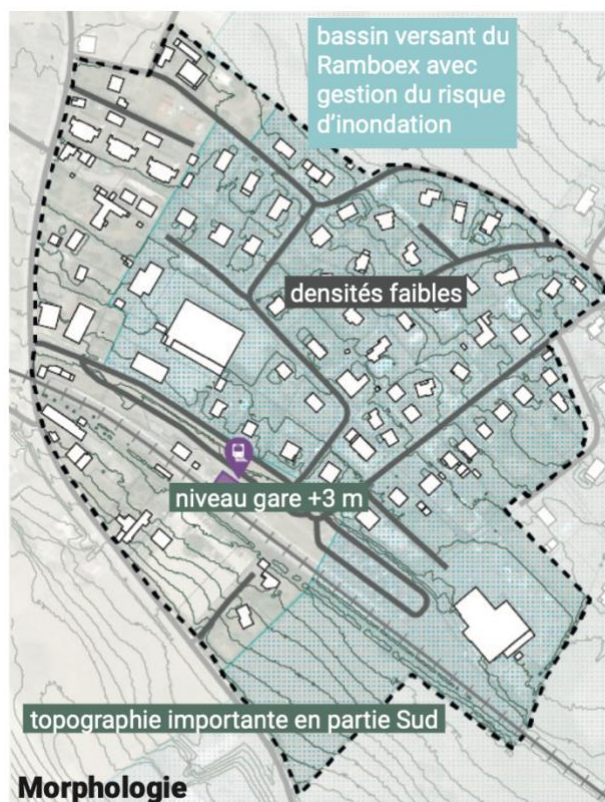
- **présence de cultures d'orge et prairies** • des **discontinuités vertes** à **mitiger** avec la présence de la départementale
- une partie du site inclus dans le bassin versant du Ramboex qui nécessite une **prise en compte du risque d'inondation**



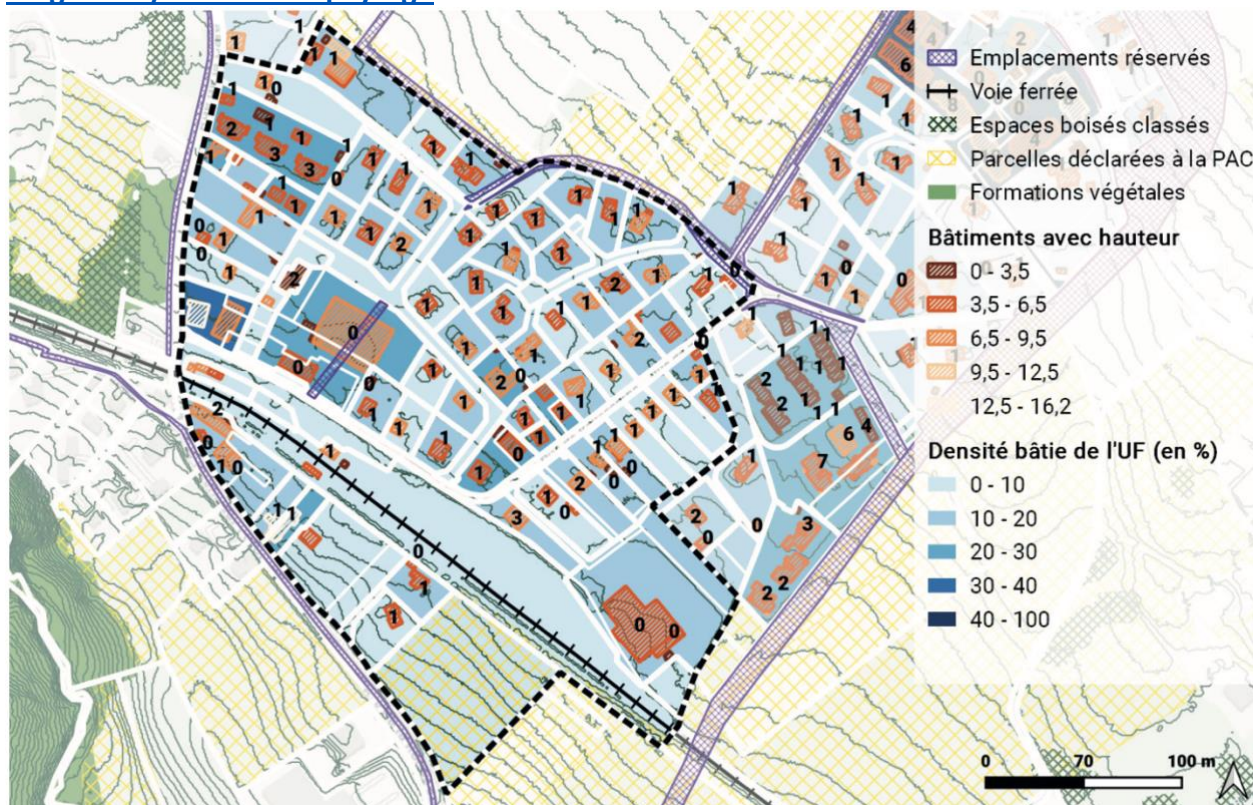
Espaces agricoles (PLU)



TVB (PLU)




Diagnostic / densités et paysage




Les objectifs poursuivis / enjeux :





Axe 1 : Traiter l'entrée de ville


 Une séquence d'entrée de ville à pacifier / sécuriser : limitation des flux routiers, report modal, aménagement des bas cotés, travail sur la signalisation

 Des vues à conserver sur la commune et le clocher : limiter la hauteur des aménagements, travail sur le traitement de la 5^{ème} façade (toiture)

Axe 2 : Aménager les abords de la gare

 Une centralité de proximité à créer autour d'espace publics de qualité et d'une programmation adaptée à la fonction de passage du quartier gare.


 Des carrefours à sécuriser pour permettre de faciliter l'accès à la gare, le partage des modes de transport et l'accessibilité du territoire.

 Une voie à condamner en impasse sans accès sur la D2

Axe 3 : Connecter le site à son territoire

 Des pistes cyclables sécurisées à aménager entre la gare, le centre ville et les communes périphériques

 Un principe de franchissement dédié aux modes actifs

 Un itinéraire de navette autonome à aménager en site propre reliant la gare au centre ville.

Axe 4 : Encadrer le renouvellement du tissu urbain


Un épannelage des constructions à moduler selon leur positionnement en premier ou second rideau et selon la topographie. Des formes urbaines plus hautes proches de la gare qui **baisse progressivement** pour rattraper les hauteurs du tissu pavillonnaire en second rideau.


 Premier rideau permettant plus de hauteur et de densité

 Second rideau plus bas et moins dense

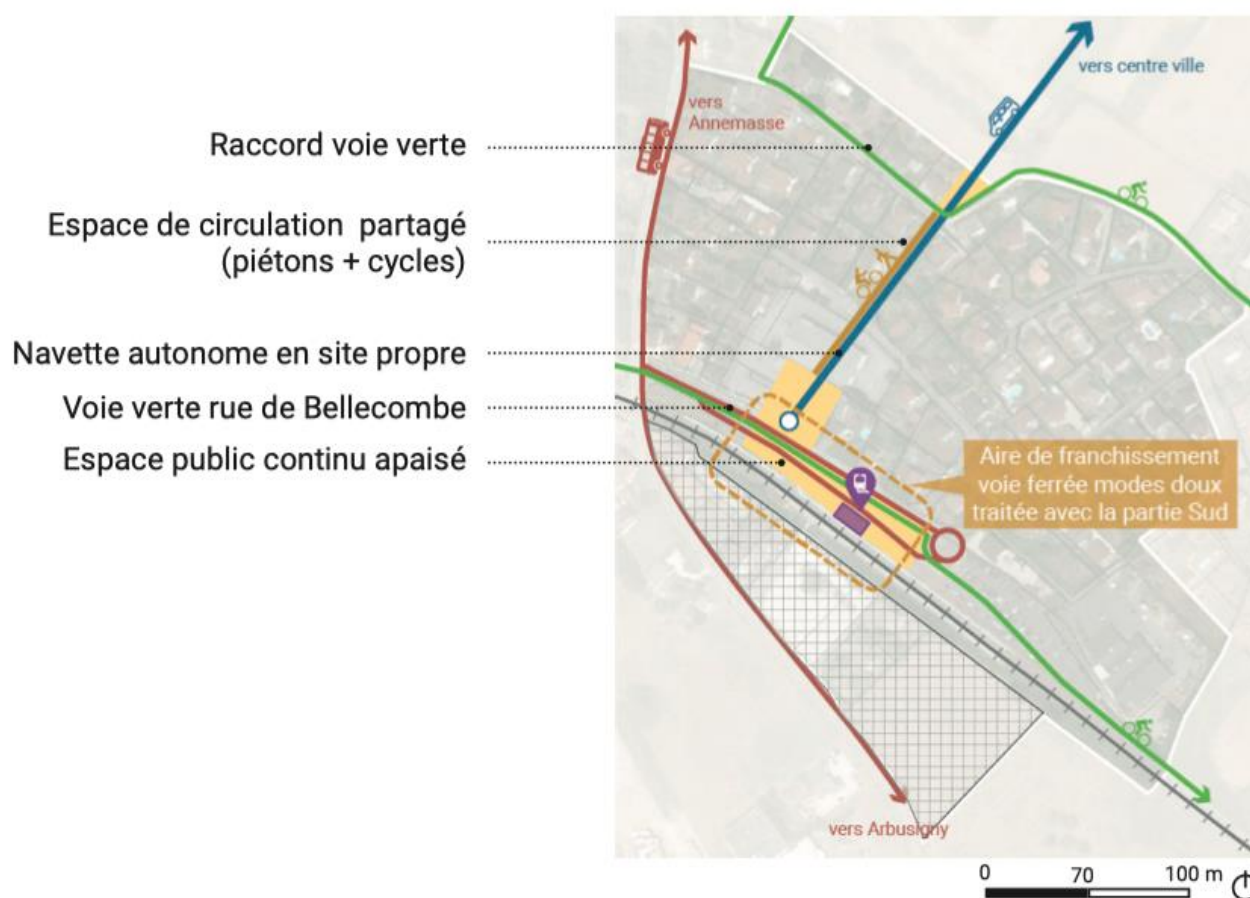
Axe 4 : Programmer et anticiper le renouvellement

 Des secteurs de projets importants pour proche de la gare nécessitant des études de faisabilité détaillées.

 Des programmations à définir en s'appuyant sur un diagnostic du territoire. Des programmes à phaser dans le temps

 Des zones de stationnement à conforter sur la base d'une étude des usages existants (provenance, durée, temporalité). Anticiper l'impact du report modal sur le train et les mobilités actives dans le dimensionnement et la convertibilité des ouvrages.

Orientations retenues sur la gestion des mobilités actives et des transports en commun



Orientations retenues sur la gestion des circulations voiture

Les orientations retenues visent à :

- Mise en place d'un bouclage à l'échelle du quartier
- Création de voirie reliant la rue des Jonquilles et rue de Bellecombe
- Aménagement de la rue des Jonquilles (sens unique)
- Suppression des entrées charretières depuis la départementale

Orientations retenues sur la densification

Pour permettre une véritable densification avec mutation des formes urbaines sur la partie de l'OAP reclassée en secteur UB, des opérations d'ensemble sont imposées.

Des objectifs de densité sont aussi définis.

Orientations retenues pour le renforcement de la vie de quartier

La réalisation d'un espace commun paysager est imposé au sein de l'opération d'ensemble en renouvellement urbain.



Principe de localisation du futur espace paysager ouvert au public

Il se justifie par la nécessité d'accompagner la densification par des espaces fédérateurs supports de cohésion sociale. Ce type d'espace est d'autant plus nécessaire, pour accompagner la mutation des formes urbaines vers le collectif, en retrouvant des espaces collectifs d'agrément pour les habitants et les usagers. A noter que cet espace sera un point de connexion entre la gare et la future navette autonome reliant le centre-ville.

V- LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

La commune de Reignier-Esery est concernée par deux sites Natura 2000, qui partagent le même périmètre et le même nom : la ZSC FR8201715 et la ZPS FR8212032 « Vallée de l'Arve ».

La commune est concernée sur une surface d'environ 78,4 ha par ces deux zonages.

Pour rappel, un PLU est susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000, lorsqu'il prévoit des possibilités d'urbanisation et d'aménagement sur ou à proximité de ce dernier.

Aucune modification n'est apportée aux protections mises en place lors de l'élaboration du PLU : L'ensemble du périmètre concerné par Natura 2000 est protégé par un zonage N, très restrictif en termes de constructions nouvelles. Des recommandations sont faites également afin d'apporter une bonne protection aux forêts alluviales, présentant des enjeux écologiques prioritaires.

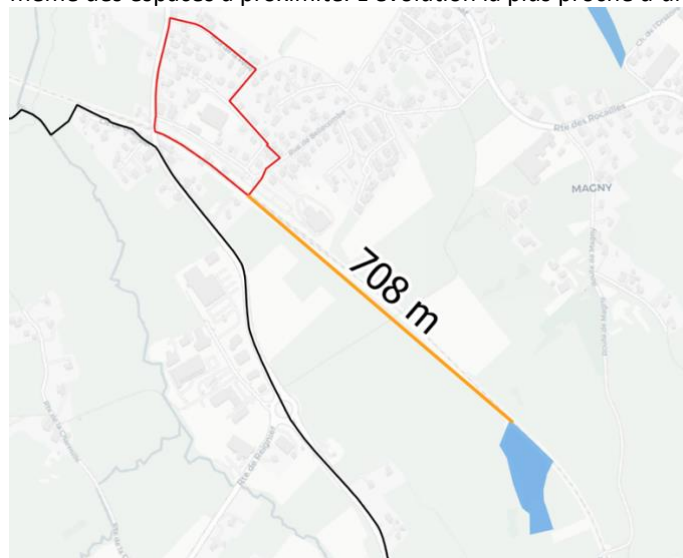
Aucun nouvel usage pour occupation du sol n'est introduit à proximité de ces sites dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU.

6.2. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

L'ensemble des modifications, comme décrit ci-dessus ne porte pas sur des surfaces soumises à zonage environnemental. L'ajout de l'OAP sur le secteur gare vise à permettre le renouvellement urbain d'un secteur déjà bâti. A noter que certains fonciers sont aujourd'hui totalement artificialisés. Le renouvellement urbain permettra de retrouver des espaces verts de pleine terre.

6.3. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Aucune des zones humides identifiées sur le territoire n'est concernée par la présente évolution du PLU. Il en est de même des espaces à proximité. L'évolution la plus proche d'une zone humide se situe à plus de 700 m.



6.4 La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

La modification n°3 n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelles zones ; les besoins en eau des zones sont donc inchangés.

6.5 La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

La modification n°3 a un effet positif sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier de la gare, en permettant de retrouver des espaces de pleine terre (exigés au règlement en UB, UC) ce qui assure une meilleure infiltration des eaux sur site (lutte contre l'assèchement des sols).



Vue actuelle sur le principal site de renouvellement urbain

6.6 La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

La modification n°3 est sans effet sur l'assainissement dans la mesure où il n'y a pas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Les règles relatives à l'assainissement ne sont pas modifiées.

6.7 La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Les enjeux paysagers ont bien été pris en compte

6.8 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°3 du PLU. La procédure n'affecte également aucune ICPE.

6.9 La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

Les évolutions portées par la modification n°3 ont un effet positif sur la gestion des risques en supprimant à terme les accès directs sur le rue de la Gare.

6.10 La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

La procédure ne change pas le parti d'aménagement du PLU.

La modification n°3 peut avoir une incidence positive sur l'usage du train, ce qui limitera l'usage de la voiture individuelle :

- Par la densification à proximité de la gare
- Par l'amélioration de l'accessibilité de la gare (itinéraire modes actifs depuis Pers Jussy, navette autonome et voie verte depuis le centre-ville de Reignier).

Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.