

PLU DE REIGNIER-ESERY

3 – OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

MODIFICATION N°4

Février 2026



Dossier certifié conforme par M. Le Maire et annexé à la présente délibération du conseil municipal de la commune de REIGNIER-ESERY du 10/02/2026 approuvant la modification N°4 du PLU

Le Maire
Lucas PUGIN

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE REIGNIER-ESERY

Rappels généraux

| | |
|--|-----------|
| Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser | 4 |
| 1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE » | 6 |
| 2. Les orientations d'aménagement et de programmation « REIGNIER» | 23 |
| OAP n°2 / 1AUb et 1AUc Reignier Nord (cimetière) | |
| OAP n°3 / 1AUb et 1AUb Reignier Ouest (collège) | |
| OAP n°4 / 1AUb Morlange | |
| 3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5« BEAUREGARD» | 34 |
| 4. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 « ESERY» | 35 |
| 5. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 « L'ÉCULAZ» | 37 |
| 6. Les orientations d'aménagement et de programmation n°8 « RUE DES GREFFIONS» | 39 |
| 7. Les orientations d'aménagement et de programmation n°9 « MULTI-SITE ESERY / MAITRISE DE LA DENSIFICATION DU TISSU PAVILLONNAIRE» | 45 |
| 8. Les orientations d'aménagement et de programmation n°10 « MULTI-SITE REIGNIER / MAITRISE DE LA DENSIFICATION DU TISSU PAVILLONNAIRE» | 54 |
| 9. Les orientations d'aménagement et de programmation n°11 « SECTEUR GARE » | 60 |
| 10. Les orientations d'aménagement et de programmation n°12 « CŒUR DE VILLE » | 63 |

RAPPELS GÉNÉRAUX

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

De plus, d'après le code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les éléments suivants :

Article R 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R 151-8 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du **R. 151-20** dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les éléments, présentés sous forme d'esquisse aux pages suivantes, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement de chaque zone.



ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES 1AU

Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ».

Cet affichage offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- **Le caractère stratégique de la programmation de l'ouverture de certaines zones dans la mise en œuvre du projet communal,**
- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...);
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

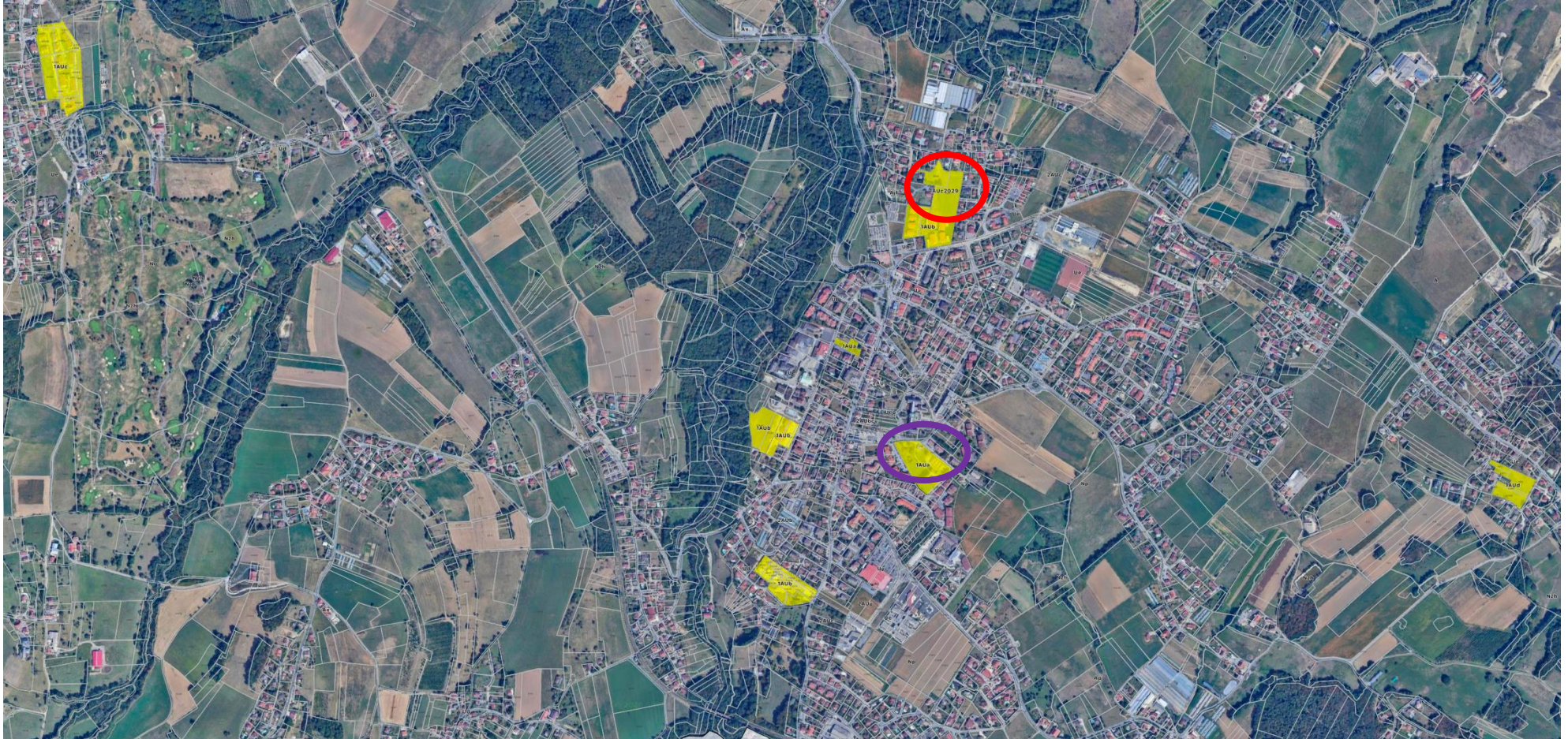
Cet échéancier a été déterminé selon deux "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 4/5 ans à compter de l'approbation du PLU 3 décembre 2019.
- Le moyen terme à dominante d'habitat, pouvant se situer à 8 ans et au-delà à compter du 1^{er} janvier 2029 » et sous réserve que les OAP « 1AU court terme » soient toutes réalisées.

A l'appui de l'extrait cartographique page suivante, cet échéancier prévisionnel est établi comme suit :



ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES 1AU



OAP dont l'ouverture à l'urbanisation est échelonnée à moyen terme



Secteur 1AUa dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée dans les conditions fixées à l'article 2-2 du règlement écrit de la zone 1AU

OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

Les dispositions suivantes sont communes à l'ensemble des zones UA, UB, UC et UD, même si non couvertes par une OAP sectorielle.

Elles sont à prendre en compte par les porteurs de projets concernés en plus :

- Des dispositions du règlement
- Des orientations figurant dans chaque OAP sectorielles, le cas échéant

Ces principes généraux visent :

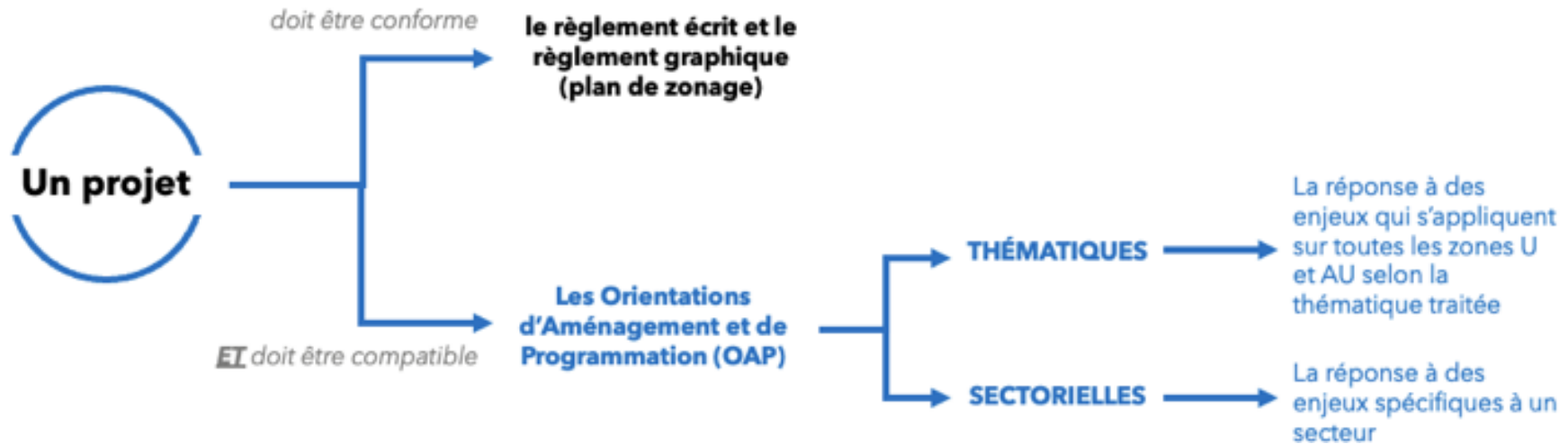
- à la bonne intégration de projets adaptés à leur environnement
- à contribuer à l'adaptation au changement climatique des espaces urbains.

RAPPEL :

Les orientations écrites et graphiques sont des documents opposables aux autorisations d'urbanisme.


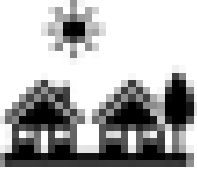


Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et ses documents graphiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas des règles mais des **orientations**. Elles **complètent le règlement** car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.



OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUES TRAITÉES

| | |
|--|---|
|  | Volet Empreinte carbone L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité La sobriété énergétique |
|  | Volet Confort de vie L'habitat durable La lutte contre les îlots de chaleur |
|  | Volet Biodiversité en milieu urbain Le renforcement de l'armature verte Le renforcement de la trame noire |
|  | Volet Paysage L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu La gestion des franges urbaines et rurales |

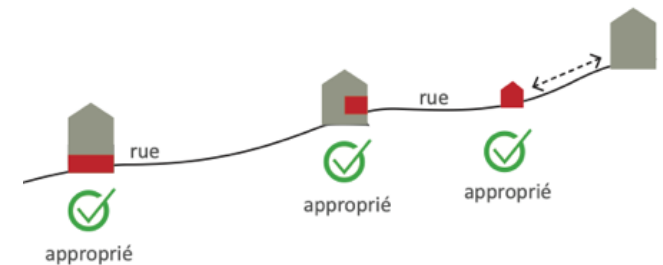
OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE

OBJECTIF / PRÉSERVATION DES SOLS NATURELS

ACTION : Réduire l'impact des constructions sur les sols naturels

- **Pour les opérations de logements dans lesquelles le règlement écrit impose des stationnements à l'intérieur du bâtiment ou en sous-sol**, ceux-ci devront chercher à limiter les effets d'escalier d'une même construction, sauf si la toiture du stationnement permet un usage complémentaire (terrasse accessible depuis le logement). Les stationnements en sous-sol seront privilégiés sous l'emprise du bâtiment. L'aménagement de sous-sols sous terrasses des logements sera aussi autorisé dans la limite de **30%** de l'emprise au sol du bâtiment.
- Les parties enterrées des constructions seront à proscrire sur une bande de 2 m par rapport aux limites séparatives en zone UB, afin d'assurer des transitions paysagères de qualité.
- Toutefois, en zone UB uniquement, en cas de délivrance simultanée de plusieurs autorisations d'urbanisme sur des terrains contigus et prévoyant une mutualisation des sous-sols, la disposition ci-dessus ne s'applique pas pour connecter les sous-sols concernés.
- Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est située en retrait de la voirie, seront privilégiés les stationnements déportés sur rue, à condition que leur aspect soit soigné.



OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

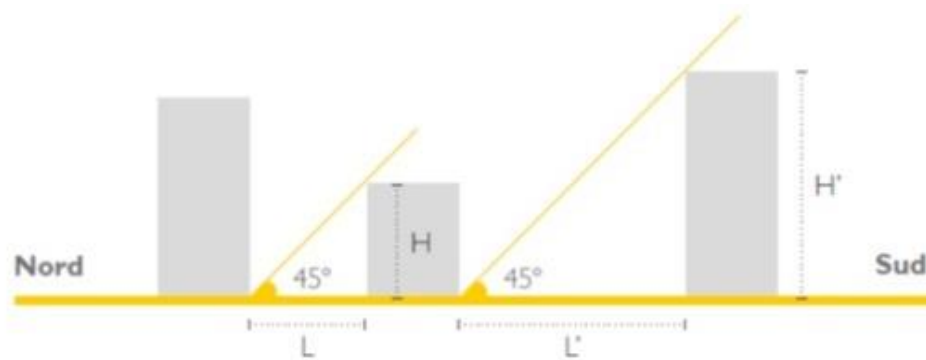
THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE

OBJECTIF / ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

ACTION : Viser une meilleure sobriété énergétique

Les projets comportant **4 logements et plus** devront privilégier :

- L'accolement des logements individuels sur au moins une façade (viser à minima 50% du linéaire de façade concerné accolé) → Uniquement en UB/UC
- Un plan de masse maîtrisant les ombres portées entre les bâtiments. Il conviendra donc de proposer une composition mobilisant la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments, permettant de limiter les effets de masque solaire. Prioriser la gestion des masques sur la trajectoire des rayons solaires aux périodes les plus déficitaires (21 décembre).



Principe de distance N-S entre bâtiments

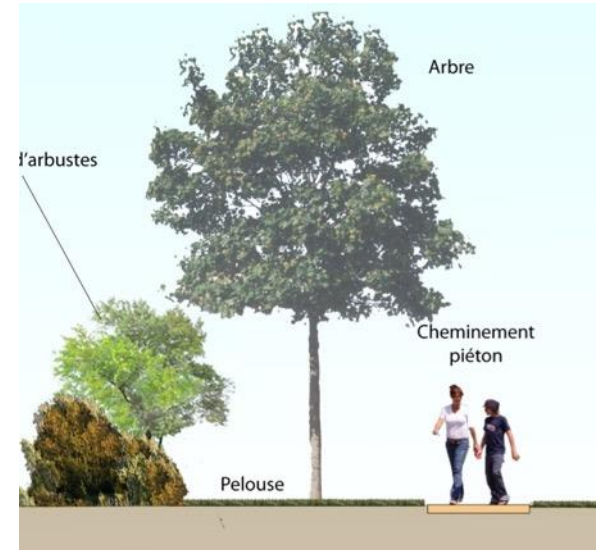
OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE

OBJECTIF / ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

ACTION : Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants

- Pour tout projet portant sur une programmation de 4 logements ou plus, et en cas de voirie en impasse, une continuité a minima piétonne sera recherchée, soit avec les opérations voisines, soit avec l'espace public limitrophe. Elle devra être ouverte au public.
- Lorsque les cheminements sont déconnectés des voiries, un accompagnement paysager sera prévu, sauf impossibilité technique.



THÉMATIQUE CONFORT DE VIE

OBJECTIF / HABITAT DURABLE

ACTION : Améliorer la qualité des logements

- Prévoir un espace extérieur pour chaque logement (jardin, terrasse, balcon, loggia)
- Favoriser l'éclairage naturel des logements
- Obligation de logements bi-orientés à partir des T3 (ventilation naturelle)
- Prévoir systématiquement des caves dans les opérations d'habitat collectif, minimum 5 M2
- Pour les projets d'habitat collectif ; la gestion des ambiances doit permettre un confort des logements en hiver comme en été
 - *Par exemple, des arbres à feuillages caducs seront plantés au sud et à l'ouest pour assurer une protection solaire appréciable en été tout en permettant des apports solaires passifs en hiver pour les logements*

OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE CONFORT DE VIE

OBJECTIF / LUTTE CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR

ACTION : Gérer les eaux pluviales dans une quadruple optique : infiltration, maintien de la biodiversité, confort climatique et ressource



Le maintien des eaux pluviales en surface permet de favoriser leur infiltration in situ et lutte ainsi contre l'assèchement des sols. Des sols mieux irrigués renforcent l'effet d'évapotranspiration en période estivale et donc le rafraîchissement naturel des espaces urbains.

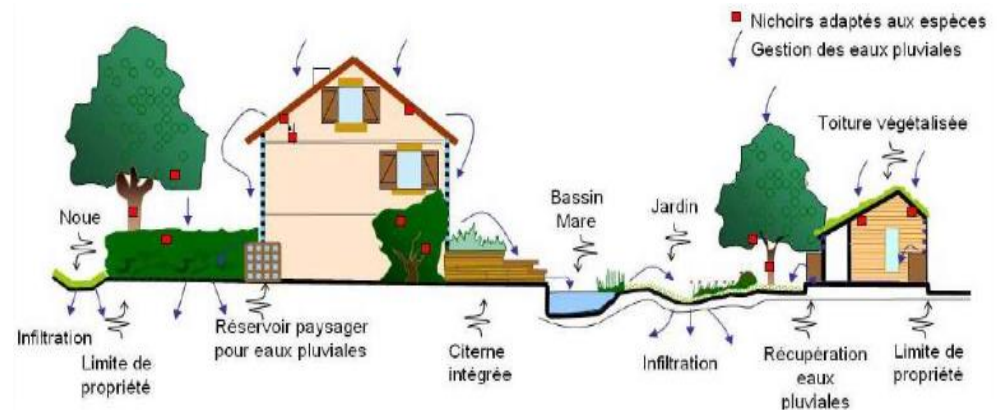
➤ les éléments bâtis peuvent permettre de valoriser les eaux de pluie :

- Afin de préserver la ressource en eau potable et l'autonomie des espaces bâtis, la récupération et l'utilisation des eaux de pluie peuvent être favorisées à toutes les échelles de l'aménagement (bâti, espaces libres privés et publics...).

- Les eaux de pluie peuvent être récupérées pour divers usages intérieurs (arrosage, lavage...). Cependant, leur stockage ne constitue pas une compensation à l'imperméabilisation. Il convient de prêter une attention particulière à la gestion des larves et nymphes de moustiques par exemple en éliminant les eaux stagnantes permanentes, par l'addition de larvicide biologique ou par l'insertion de prédateurs naturels (poissons ou invertébrés).

À minima, la mise en place de système de récupération des eaux pluviales de toitures sera exigé, dans les conditions fixées au règlement écrit.

Récupération des eaux de pluie



OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE CONFORT DE VIE

OBJECTIF / LUTTE CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR

ACTION : Gérer les eaux pluviales dans une quadruple optique : infiltration, maintien de la biodiversité, confort climatique et ressource

- L'aménagement de noues ou de tranchées drainantes sera obligatoire (sauf si impossibilité technique démontrée prouvée par une étude) **dans les projets de 4 logements et plus**
Fossés peu profonds, larges et végétalisés, ces ouvrages permettent une gestion des flux hydrauliques de façon intégrée : rétention, acheminement et infiltration des eaux pluviales.
Les noues sont dimensionnées en fonction du projet (plus ou moins larges et profondes selon la quantité d'eau à gérer), en fonction du relief du terrain d'assiette (pente ou non) et de la nature des sols (plus ou moins infiltrants).
Elles sont également aménagées en fonction du contexte plus ou moins rural ou urbain.



- Obligation de stationnements perméables si réalisés à l'air libre
Qu'elles soient couvertes ou non, les aires de stationnement sont aménagées avec des matériaux perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie. Pour les places dédiées aux mobilités réduites, des matériaux de type enrobé drainant doivent être privilégiés.



- Obligation de végétaliser les espaces libres sur dalle
Lorsque les dalles sur sous-sols n'accueillent pas de stationnements aériens, une végétalisation (à minima partielle) sera demandée. Ces espaces rentrent dans le calcul des espaces verts exigés au règlement écrit (hors espaces de pleine terre). Pour être qualifié d'espace vert, un substrat d'une profondeur de 0,80m minimum sera demandée.

OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN

OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE VERTE

ACTION : Consolider le réseau « vert »

Ce réseau assurera diverses fonctions : écologique, mobilité douces, paysage et gestion des eaux pluviales ...

Les projets s'inscriront dans le **respect de la trame végétale existante (maintien des arbres de haute tige existants)** qui sera confortée ou recréée lorsque les arbres en place présentent des problèmes sanitaires ou de dangerosité pour le public.

Les espaces libres seront composés de trois strates végétales d'essences locales : herbacée, arbustive et arborée. Ils assureront un continuum végétalisé sous forme linéaire ou en pas japonais avec le milieu naturel (lorsque la voirie ou le bâti est incompatible avec une continuité).

La préservation du maillage de jardins privés sera favorisée par les espaces de pleine terre fixés au règlement écrit, et par la mise en place de mesures favorables concernant l'implantation du bâti.

Composition multistrate

Associant plusieurs strates végétales, si possible les trois strates : herbacée, arbustive et arborée.



Strate arborée de petit développement : 7 à 15 m
Strate arborée de grand développement : > 15 m

Strate arbustive haute : 2 à 7 m
Strate arbustive basse : 0,3 à 2m

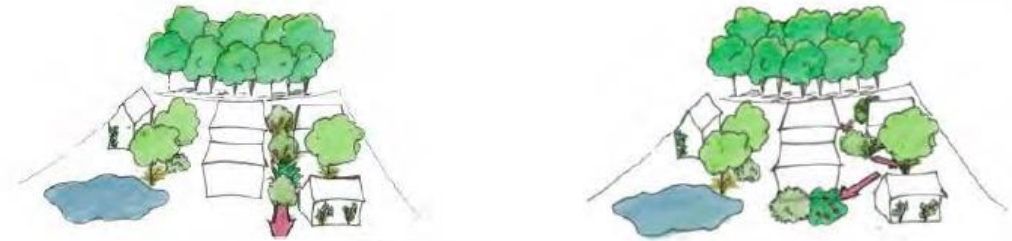
Strate herbacée : plantes jusqu'à 1,5 m de hauteur : vivaces (pérennes), annuelles et bisannuelles (durée de vie respectives de 1 et 2 ans, graminées, plantes potagères et aromatiques, couvre-sol (qui pousse en s'étalant sur le sol et non en hauteur)...

Il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche échue de 200 m² d'espaces verts de pleine terre. Les arbres de haute tige conservés sont déduits des plantations exigées.

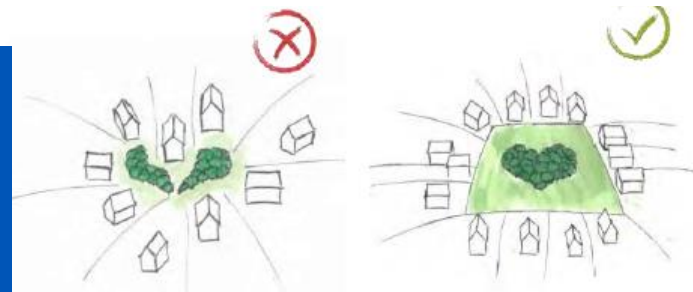
Conserver au maximum les éléments naturels existants



Prolonger la trame verte et bleue dans les projets urbains



Préserver des cœurs d'îlots verts



OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN

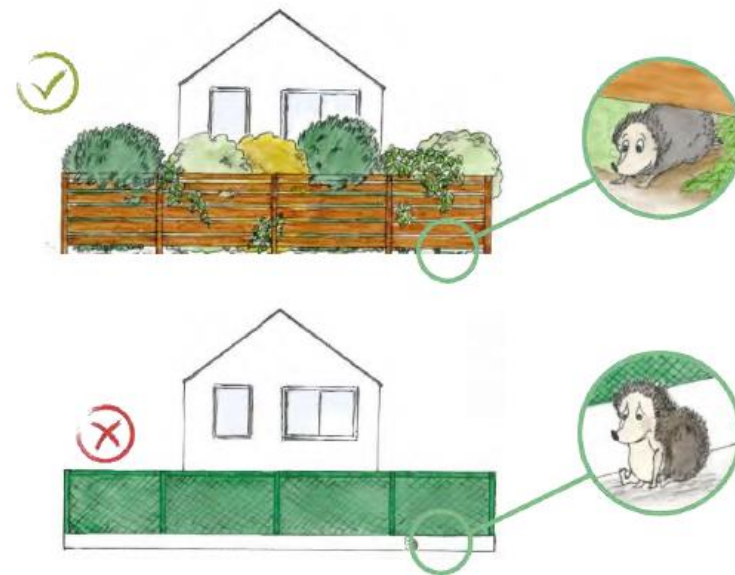
OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE VERTE

ACTION : Privilégier les clôtures naturelles et perméables

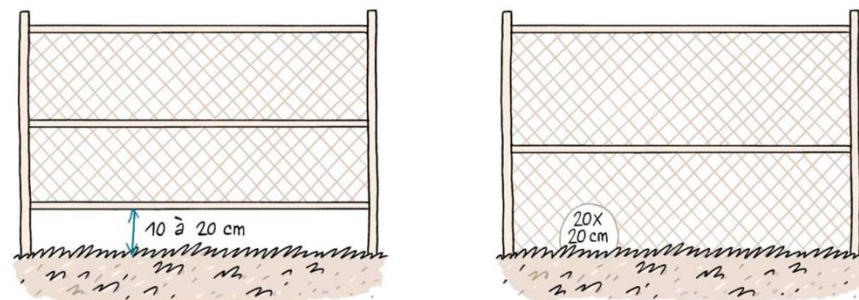
Les clôtures seront composées de haies libres et variées adaptées à l'environnement dans lequel elles s'insèrent. Elles devront éviter les espèces invasives, et celles présentes devront faire l'objet d'une suppression pour éviter leur dispersion. Une haie libre champêtre est adaptée à un lotissement, en limite du bourg ou du terrain de sports, des haies plus composées accompagnent pleinement un parc, ou le jardin d'une grosse demeure. Une simple haie brise-vent convient à la végétalisation de hangars commerciaux ou agricoles.

- Privilégier les haies mélangées irrégulières composées d'espèces locales variées, notamment fruitières et mellifères, disposées en quinconce afin de favoriser l'épaisseur de la haie. Ne pas introduire de plantes dites invasives dans les clôtures ou à l'intérieur des jardins. Un arrachage systématique des plants existants est souhaitable,
- Privilégier des matériaux naturels pour le support de clôture afin d'apporter une perméabilité à la faune.
- Favoriser les palissades en bois ou un treillage de la même teinte que les plantations.
- Favoriser la perméabilité des clôtures par une surélévation du sol de 10cm permettant le passage de la petite faune ou prévoir des passages troués dans la clôture tous les 15 mètres.

Les clôtures doivent laisser passer la petite faune et s'intégrer au paysage



Exemples d'aménagements pour les clôtures



OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN

OBJECTIF / RENFORCEMENT DE LA TRAME NOIRE

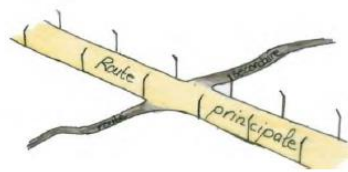
ACTION : Réguler l'éclairage extérieur au sein des projets

Se référer complémentaiement au site internet de la commune pour suivre les à suivre les horaires d'extinction de l'éclairage public

Il est important de considérer :

- Le type d'éclairage et son efficacité énergétique : par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED, permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie ;
- Il est conseillé d'éviter l'utilisation des lampes émettant des basses longueurs d'ondes (UV, violet, bleu et vert). Les lampes à sodium « basse pression », considérées comme les moins néfastes pour les chiroptères, sont privilégiées.
- L'orientation des éclairages vers le bas avec déflecteur en position horizontale est obligatoire.

⚙️ Cibler les zones à éclairer



- Son lieu d'implantation : éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces ;

- Les périodes d'éclairage correspondant aux usages : par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court.

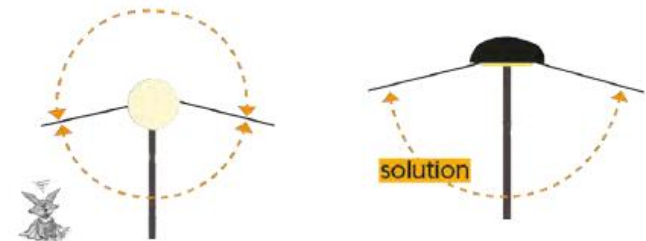
⚙️ Réduire les temps de fonctionnement ⚙️ Préférer les ampoules jaunes



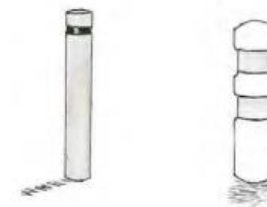
⚙️ Eviter les éclairages au sol, nocifs pour les insectes



⚙️ Choisir des lampadaires dirigés vers le sol



⚙️ Préférer les poteaux à mi-hauteur, réfléchissants et équipés de système d'auto-détection



OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE PAYSAGE

OBJECTIF / INTÉGRATION URBAINE ET RESPECT DE L'AMBIANCE DES LIEUX

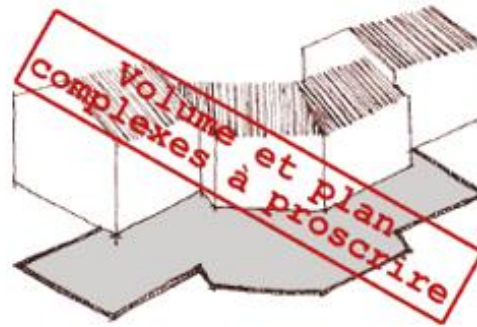
ACTION : Renforcer le dialogue des nouvelles constructions avec l'environnement bâti et non bâti

Quel que soit le type d'architecture choisi, les volumes doivent être simples en favorisant les volumes compacts plutôt qu'éclatés. La forme d'un nouveau bâtiment dépend de son contexte. Une forme complexe devra être justifiée par un contexte spécifique (nécessité d'adaptation à un terrain en pente ou à une parcelle présentant une géométrie particulière). Les dimensions au sol déterminent les proportions du volume.



Un volume épuré issu d'un plan rectangulaire étroit

Source : UDAP 17

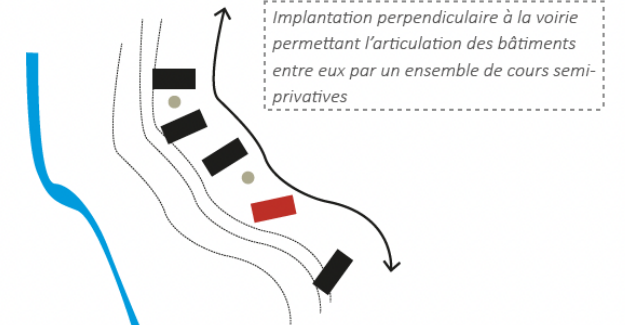


Un plan simple pour un volume sobre



Veiller au rapport de longueurs entre façades et pignons

L'implantation des constructions doit permettre de dégager des vues sur le grand paysage, par des jeux de décalage de volume, par l'orientation des constructions.



OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE PAYSAGE

OBJECTIF / INTÉGRATION URBAINE ET RESPECT DE L'AMBIANCE DES LIEUX

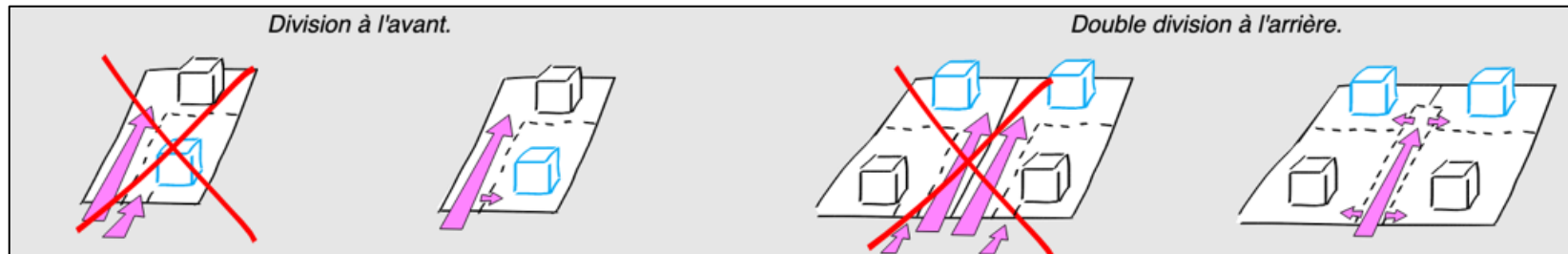
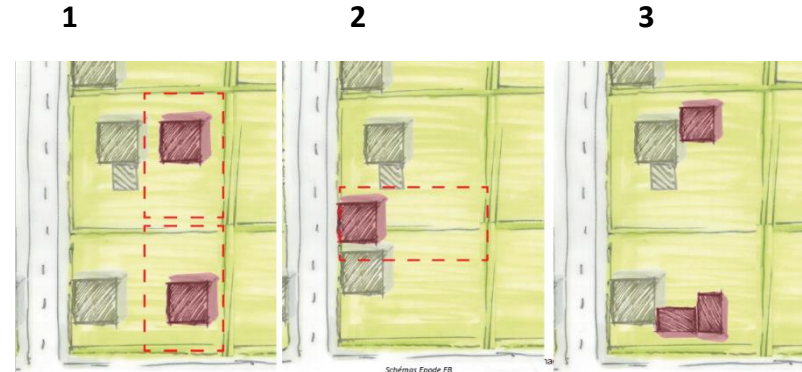
ACTION : Encadrer la densification des terrains déjà bâtis (hors démolition-reconstruction)

L'intensification parcellaire peut prendre les formes suivantes :

Création d'une nouvelle parcelle, par simple division (1)

Réunion de deux parties de parcelles différentes (2)

Extension du bâti déjà présent sur la parcelle (création d'un nouveau studio étudiant, logement adapté pour personne âgée...) (3)



Il sera privilégié la mutualisation des accès aux nouveaux logements avec ceux aux logements déjà existants. Les accès seront donc regroupés, y compris avec l'existant quand il y a un découpage parcellaire. Les accès et les sorties « en peigne » sur la rue principale ne seront pas multipliés.

OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE PAYSAGE

OBJECTIF / GESTION DES FRANGES URBAINES ET RURALES

Contexte et enjeux

- ▶ Cultures de vergers et de vignes importantes sur le territoire...
- ▶ ... et un développement de l'urbanisation ces dernières années...
- ▶ ...favorisant le rapprochement des zones d'habitat et de cultures qui deviennent des lieux de rencontre et de potentiels conflits entre agriculteurs et riverains

Objectifs de l'OAP

- ▶ Garantir la pérennité de ces espaces agricoles stratégiques en encadrant la constructibilité des parcelles urbaines en limite agricole
- ▶ Améliorer les transitions paysagères des franges pour une meilleure intégration des constructions dans le paysage environnant.
- ▶ Limiter les potentiels « conflits d'usage » entre riverains et agriculteurs, notamment concernant les traitements phytosanitaires



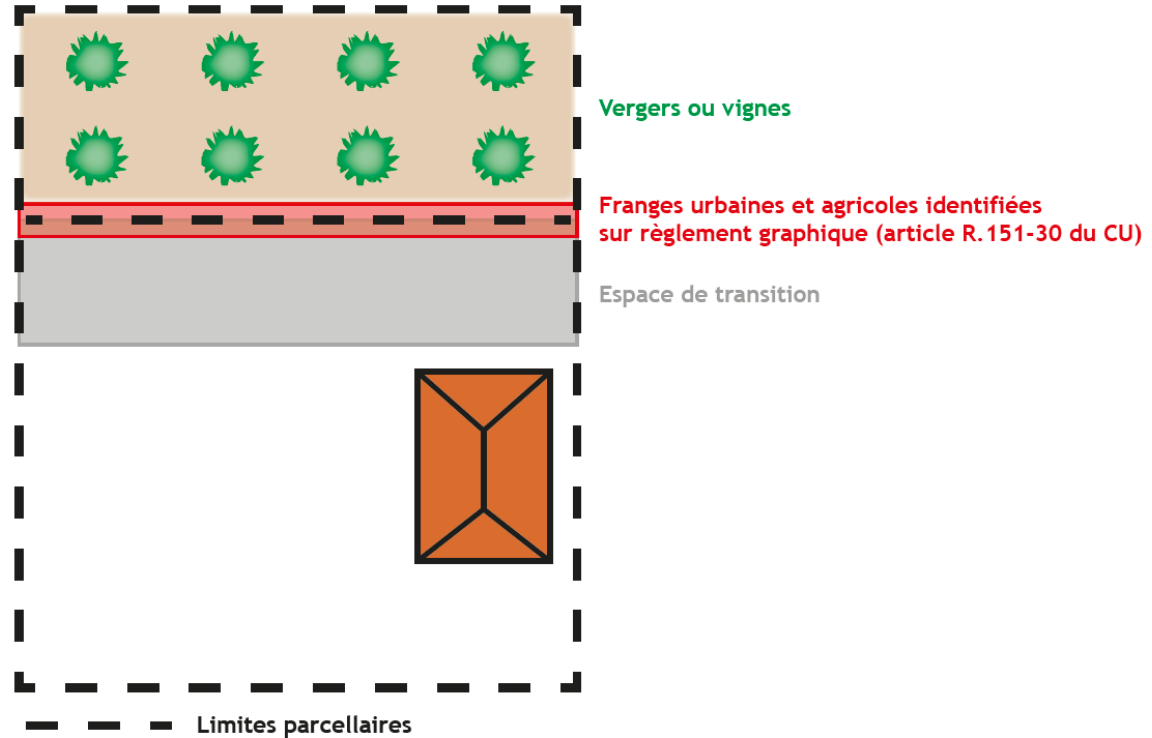
OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE PAYSAGE

OBJECTIF / GESTION DES FRANGES URBAINES ET RURALES

ACTION : Fixer un « espace de transition » de 8 m sur la parcelle en zone U concernée par une frange urbaine et agricole, avec des règles associées

en zone U :



Zones fréquentées = « zones attenantes aux bâtiments habités et aux parties non bâties à usage d'agrément contiguës à ces bâtiments » (article L. 253-8 III. du Code rural et de la pêche maritime)

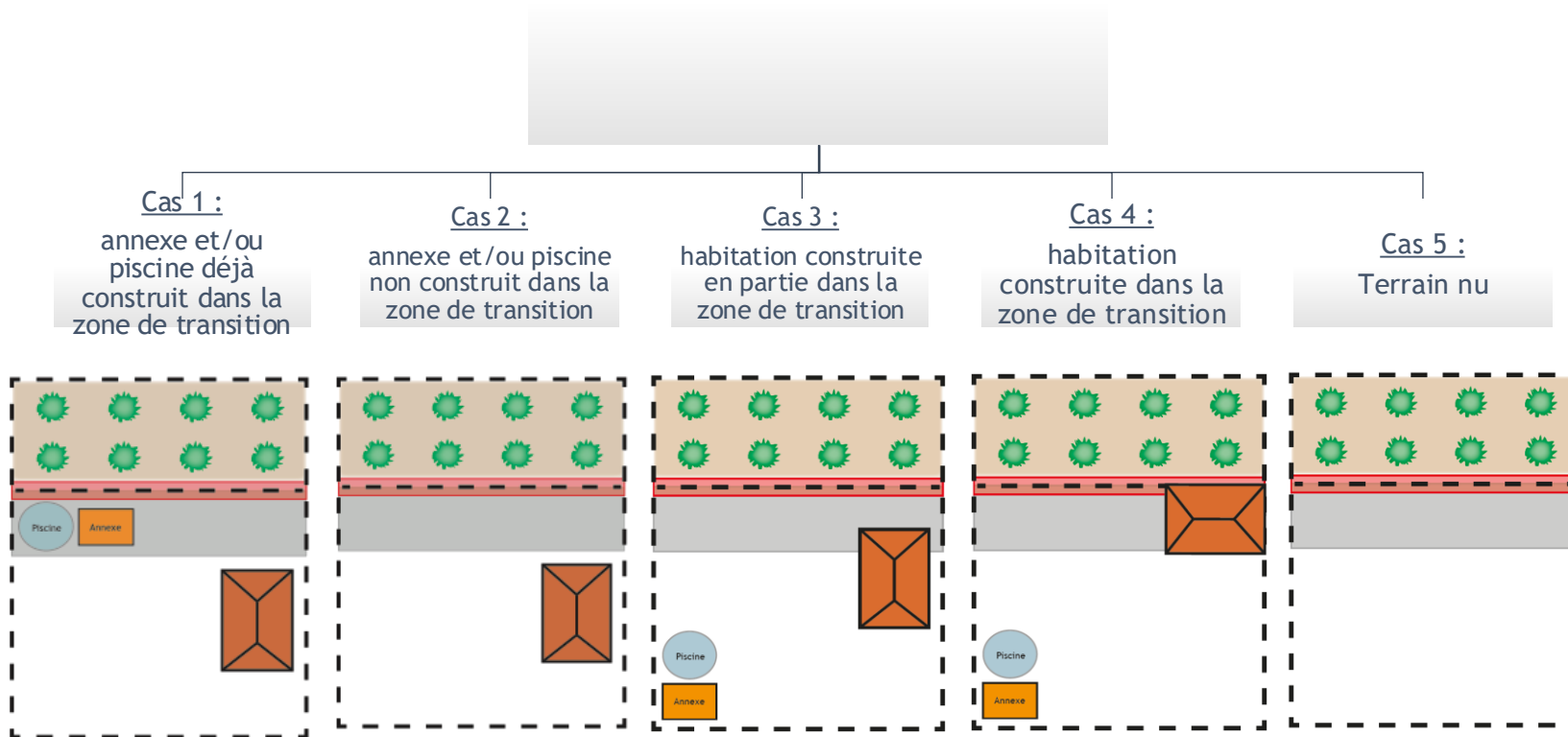
OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE PAYSAGE

OBJECTIF / GESTION DES FRANGES URBAINES ET RURALES

ACTION : Fixer un « espace de transition » de 8 m sur la parcelle en zone U concernée par une frange urbaine et agricole, avec des règles associées

en zone U :

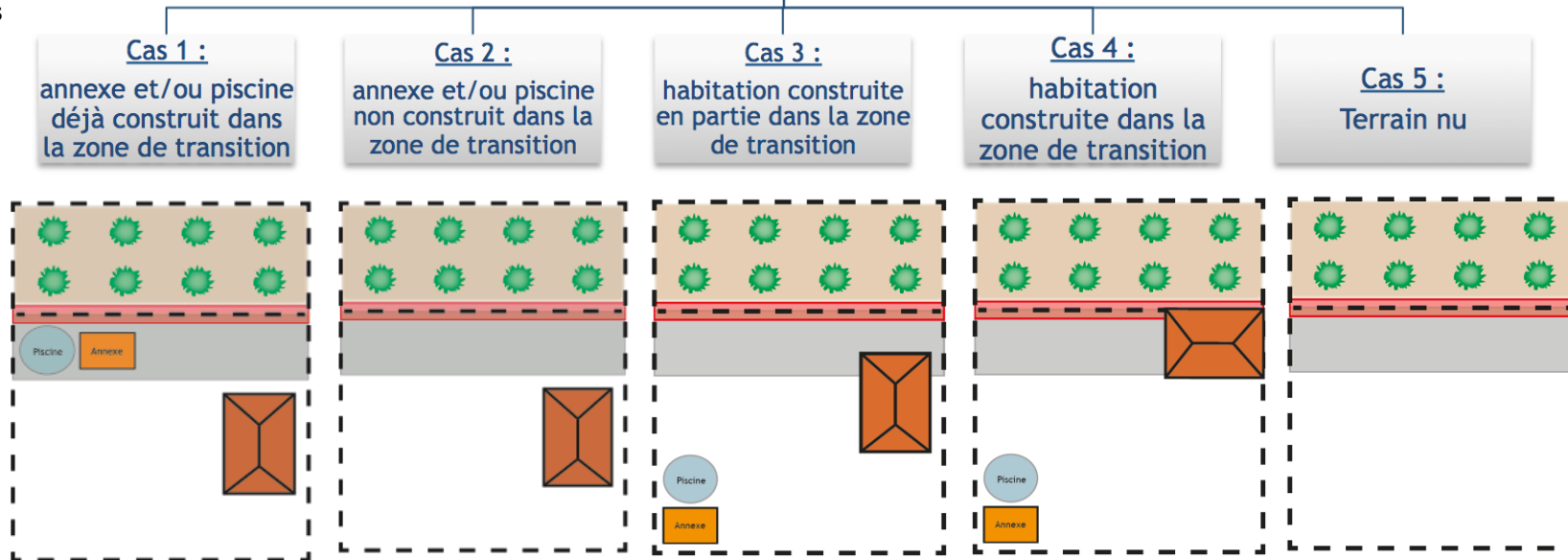


OAP n°1 THÉMATIQUE « adaptation au changement climatique »

THÉMATIQUE PAYSAGE

OBJECTIF / GESTION DES FRANGES URBAINES ET RURALES

ACTION : Fixer un « espace de transition » de 8 m sur la parcelle en zone U concernée par une frange urbaine et agricole, avec des règles associées



- Annexes et/ou piscines possibles en dehors de l'espace de transition
- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition
- Pas d'extension des annexes?
- Annexes <5 m² possible dans l'espace de transition

- Annexes et/ou piscines possibles en dehors de l'espace de transition
- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition
- Annexes <5 m² possible dans l'espace de transition

- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition
- Extension des annexes autorisée en dehors de l'espace de transition
- Annexes <5 m² possible dans l'espace de transition

- Pas d'extension des habitations dans l'espace de transition
- Extension des annexes autorisée en dehors de l'espace de transition
- Annexes <5 m² possible dans l'espace de transition

- Pas de construction nouvelle dans l'espace de transition
- Obligation de traiter plantation haie protectrice

OAP n°2 / ZONES 1AUB ET 1AUC 2029/ Reignier Nord (cimetière)

Secteur de Reignier



Zone 1AU de 1,4 hectares.

Doit permettre une opération de logement social pour répondre aux obligations de la loi SRU.

Zone 1AU 2029 de 1,4 hectares

A vocation à être ouverte à partir de 2029

Zone ouverte 1Aub (1,4 hectares)

Diversité à prévoir entre collectif et intermédiaire.

Densité cible: 60 logements/ha, soit environ 84 logements

100% de logements locatifs sociaux

Hauteur maximum : R+2+combles

Prévoir l'accès à la zone 1Auc 2029

Zone « tampon » végétalisée par rapport au pavillonnaire existant, c'est-à-dire en frontière Est et Sud

1 stationnement en sous-sol par logement

Zone 2029 1Auc (1,4 hectares)

Une densité plus faible est attendue pour tenir compte du contexte urbain et du relief

Diversité à prévoir entre collectif et intermédiaire.

Densité minimum : 30 logements/ha, soit 42 logements minimum

100% de logements locatifs sociaux

Hauteur maximum : R+1+combles

Secteur de Reignier



**Zone 1AU de 0,2 hectares.
Doit permettre une opération mixte avec du logement social.**

Logements collectifs

Densité cible : 80 logements/ha., soit environ 16 logements...

Au moins **50% de logements locatifs sociaux**

Hauteur maximum: R+2+combles

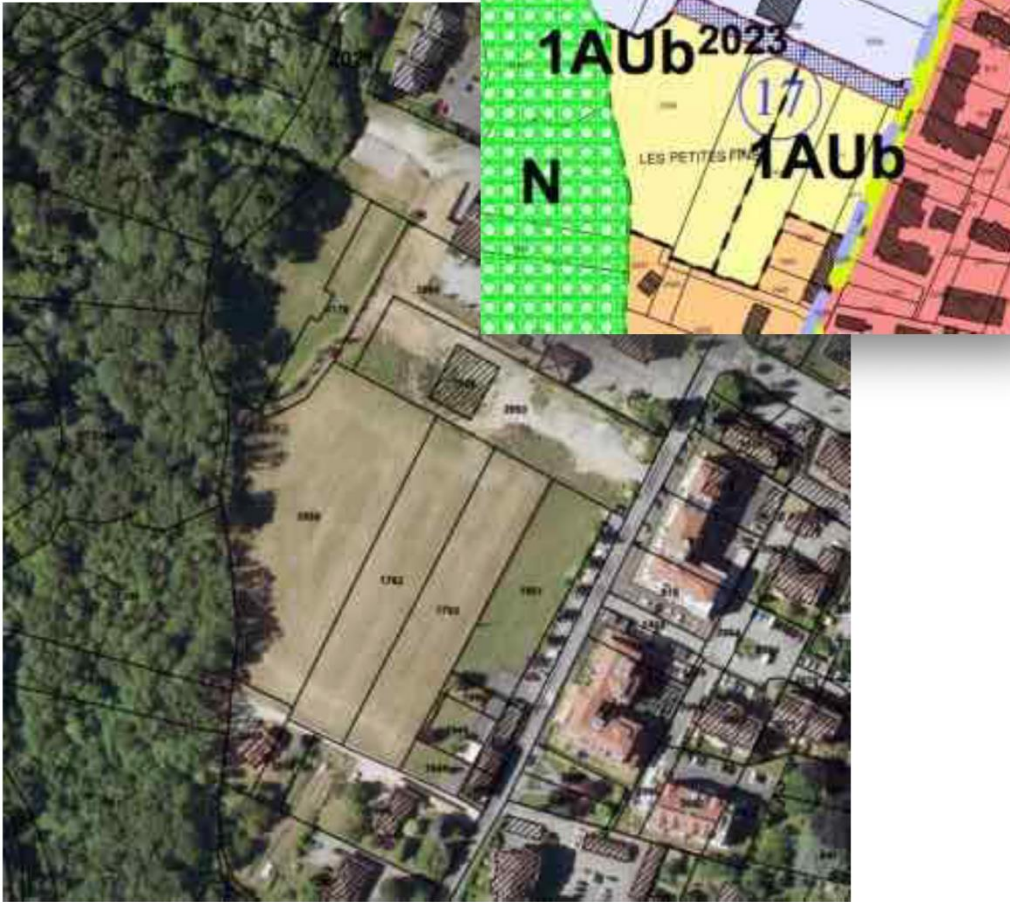
Prévoir l'accès piéton vers la mairie au Sud

Zone "tampon" végétalisée par rapport au bâtiment ancien en frontière Est

1 stationnement en sous-sol par logement



Secteur de l'école



Zone 1AU de 0,6 hectare.

Doit permettre une opération mixte avec du logement social.

Zone 1AU²⁰²³ de 0,9 hectares

A vocation à être ouverte à partir de 2023

Principes d'organisation générale

Le principe général de l'OAP au niveau de l'organisation est de permettre l'implantation d'environ 130 logements dans le cadre d'une mixité sociale et fonctionnelle : mixité sociale en prévoyant une part importante de logements sociaux et mixité fonctionnelle en prévoyant que les rez-de-chaussée du ou des bâtiments de la tranche 1 le long de la rue des écoles accueille des activités de services (locaux d'activités médicales, etc.).

L'OAP recherche pour ce nouveau quartier une double image : d'une part, le long de la rue des écoles il s'agit de s'inscrire dans la continuité de l'image de « rue », alors que sur l'arrière on cherchera plutôt l'image de « parc », mais en minimisant les hauteurs (on pourra avoir des toitures terrasses) afin de limiter l'impact sur le grand paysage.

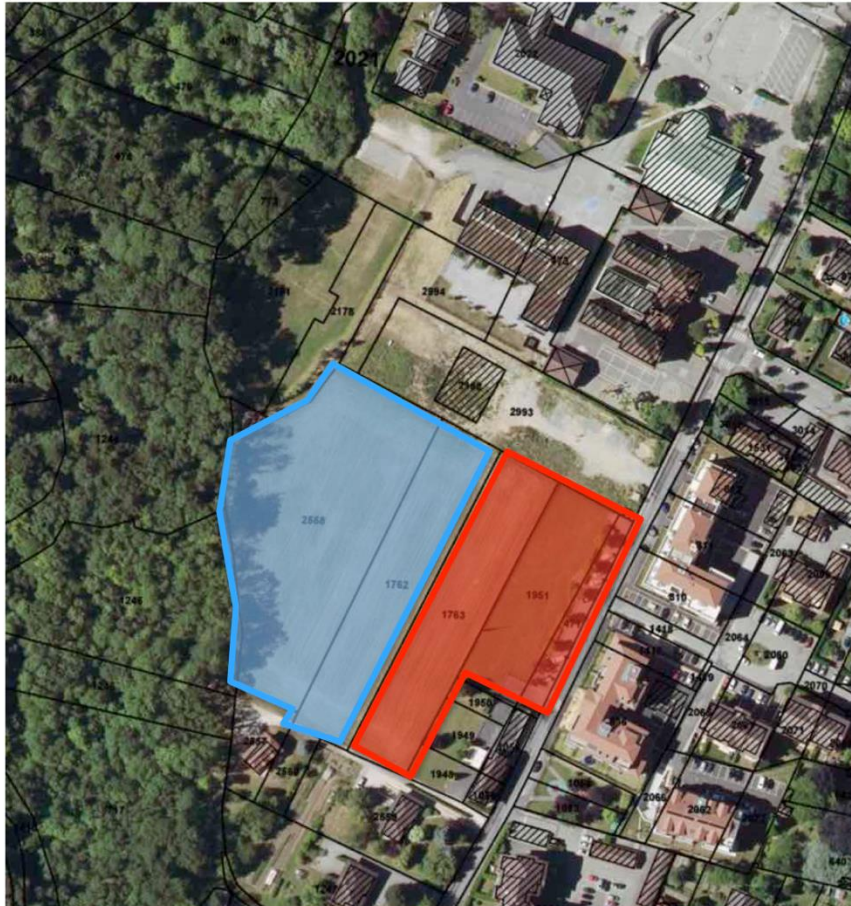
Enfin la part des espaces verts doit être importante (image du parc et du « cœur vert ») et la transition avec les espaces boisés des pentes du Foron doit être assurées.

Déclinaison des principes d'aménagement

La déclinaison des principes exposés à la page précédente est la suivante:

Maitrise du rythme de la construction

Extrait du plan cadastral et de la photo aérienne avec tranches de réalisation



Secteur ouvert à l'urbanisation.



Secteur ouvert à partir de 2023

L'urbanisation s'effectuera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacune des deux tranches de la zone, à charge de l'aménageur de réaliser les équipements propres internes.

Logements et maîtrise de la consommation de l'espace

Phase 1 – ouverte immédiatement à l'urbanisation (environ 0,6 hectare)

Les logements seront de type collectifs.

La densité cible sera de 50 logements/ha. : soit environ 30 logements... mais avec principalement des services en rez-de-chaussée.

Cette tranche accueillera 100% de logements locatifs sociaux

La hauteur des immeubles sera de type R+3+combles

Phase 2 – ouverte à partir de 2023 (environ 0,9 hectare)

Les logements seront de type collectifs.

La densité cible sera de 100 logements/ha. : soit environ 90 logements

Cette tranche accueillera au moins 33 % de logements locatifs sociaux

La hauteur maximum des immeubles sera de type R+3+attique

Espaces verts

L'aménagement doit permettre la réalisation d'un grand espace vert commun au deux tranches en cœur d'îlot. Il sera traité avec une image de parc appropriable par les futurs habitants du quartier. Il permettra d'assurer les liaisons piétonnes détachées des voiries automobiles vers la rue des écoles.

L'aménagement doit être attentif au traitement de la frontière boisée à l'Ouest pour en assurer la préservation. Des espaces végétalisés seront à prévoir entre la voirie, les stationnements et les espaces boisés existants derrière la limite du secteur. Dans ces espaces végétalisés de transition, le choix des espèces plantées sera fait en accord avec les espèces participant de l'écosystème du corridor écologique de la vallée du Foron.

Accès et desserte intérieure

L'aménagement doit se baser sur le principe d'une desserte automobile et de stationnement sur les « bords » du secteur afin de conserver un cœur d'îlot préservé de la circulation automobile sachant que la tranche 2 a vocation à être desservie par la voirie de la chaufferie (actuellement en emplacement réservé).

Les liaisons piétonnes vers la rue des écoles sont à privilégier à l'intérieur du « cœur vert ».

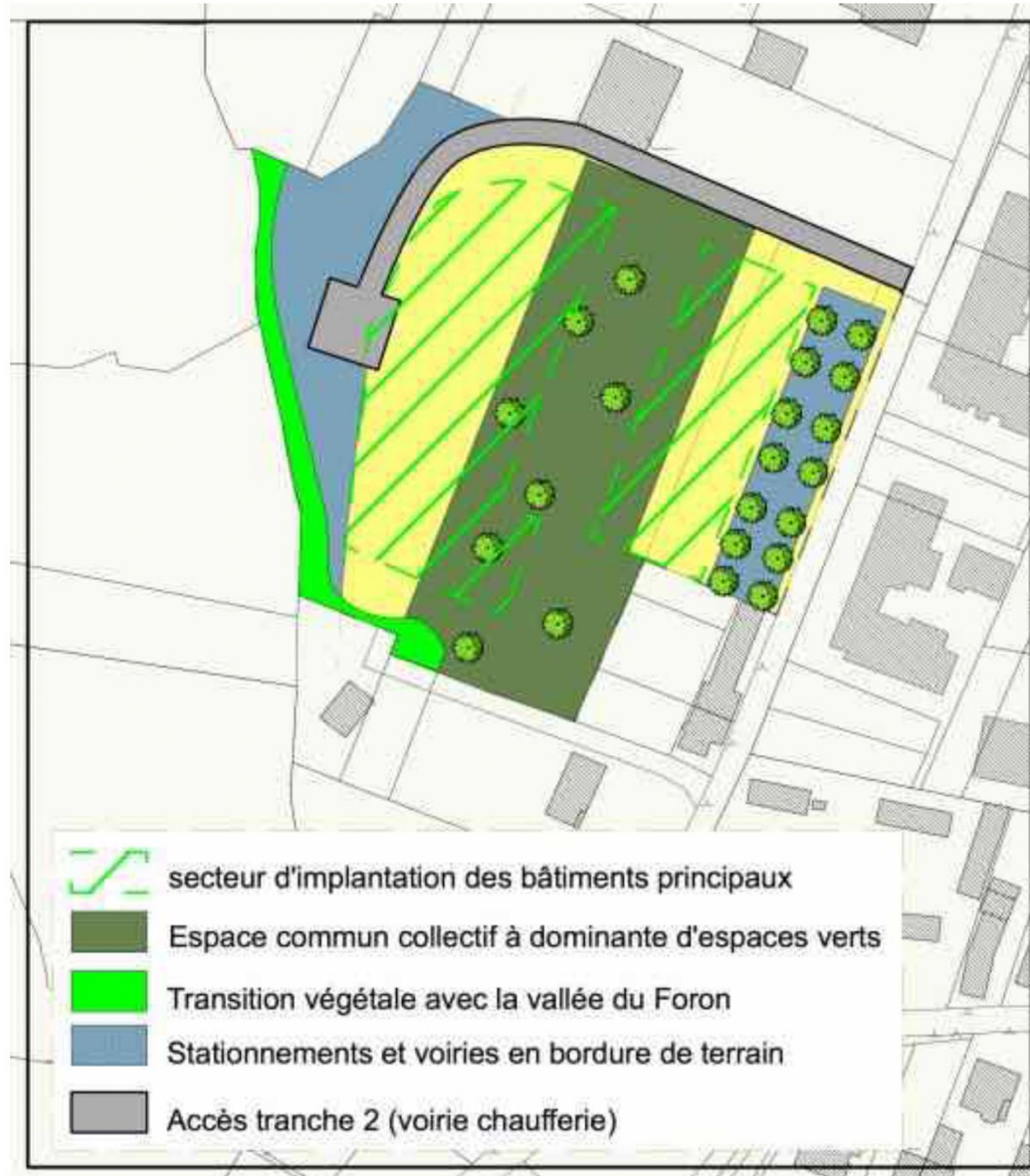
Traitement des eaux pluviales

L'aménagement doit tendre vers le principe de la « transparence hydraulique » : aujourd'hui une part importante (hors pluies exceptionnelles) des eaux pluviales est directement infiltrée dans le terrain. Il faudra tendre à conserver cette part d'infiltration même après imperméabilisation d'une partie des terrains.

Cette « transparence hydraulique » doit aussi être recherchée dans le cas des épisodes pluvieux exceptionnels afin d'éviter des apports d'eaux importants, soit dans les réseaux soit vers l'espace du corridor écologique de la vallée du Foron. Si nécessaire, des aménagements pour assurer une rétention devront être prévus en souterrain ou à l'air libre. Dans le cas où ils sont prévus à l'air libre, alors ces aménagements devront être intégrés au projet paysager pour l'ensemble du quartier.

L'aménagement (en particulier des voiries et espaces de stationnement à l'Ouest du secteur) devra être conçu de manière à préserver le secteur de la vallée du Foron d'apport d'eaux pluviales supplémentaires par rapport à ce qui existe aujourd'hui, mais aussi d'apport d'eaux pluviales polluées, même légèrement : ruissellement sur parking et voirie.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.



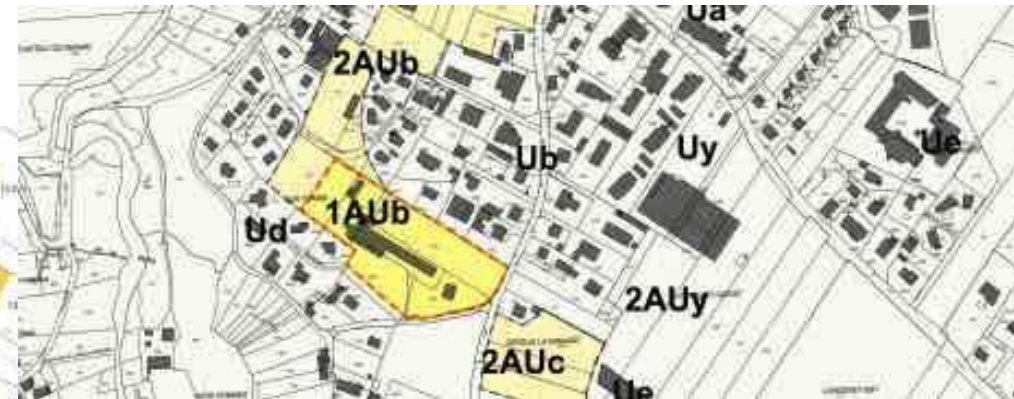
OAP n°4 / ZONE 1AUB / « Morlange »


LOCALISATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Zone 1AU de 1,4 hectare.

OAP n°4 / ZONE 1AUB / « Morlange »

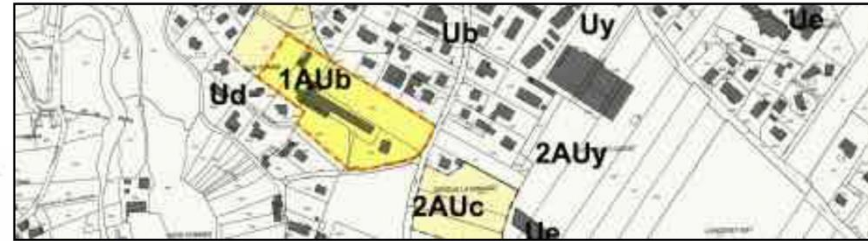


 AU Zone à urbaniser vouée à l'habitat

L'urbanisation du secteur s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacune des tranches (tranche A et tranche B)

- *Tranche A: Conformément au règlement, il est demandé a minima 35% de logements locatifs sociaux.*
- *Tranche B: Conformément au règlement, il est demandé a minima 40% de logements locatifs sociaux.*

Secteur de Morlange




AU Zone à urbaniser vouée à l'habitat


 Logements collectifs. Les polygones d'implantation du bâti sont indicatifs (y compris le nombre)


 Ligne de constructibilité


1AUB


Les constructions devront obligatoirement s'implanter à 15 m. de la future voie de desserte.
Les constructions devront s'implanter dans une bande de 30 m depuis la ligne de constructibilité


 Les rampes d'accès au sous-sol seront espacées de 30 m minimum (positions indicatives)

 Une rampe d'accès au sous-sol commune pour les constructions situées à l'extrémité Ouest de la zone (position indicative).

 Une voie de desserte commune pour les constructions situées à l'extrémité Ouest de la zone (position indicative).

 Les arbres remarquables isolés et identifiés devront être préservés.

 Les places de stationnement aériennes devront uniquement s'organiser le long de la voie de desserte par des groupements de parking.


 Un espace végétalisé devra être créé en interface en aval de la limite de constructibilité. Cet espace sera ouvert au public.

Des liaisons piétonnes inter-quartiers d'une largeur minimum de 2 m. devront être réalisées. Elles devront être interconnectées et permettre de liaisonner l'ensemble des futures constructions.

Prescriptions à respecter dans l'esprit - divers :


 Voie future de desserte:

 Liaisons piétonnes interquartiers (positionnées à titre indicatif)

 Places de stationnements aériennes (positionnées à titre indicatif)

 Espaces verts privatifs (positionnés à titre indicatif)

 Espaces verts communs (positionnés à titre indicatif)

 Végétation entre les constructions et les places de stationnements le long de la voie

OAP n°5 / ZONE UD / « Beauregard » (environ 2,15 ha)

Ud | autres hameaux et secteur pavillonnaire

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

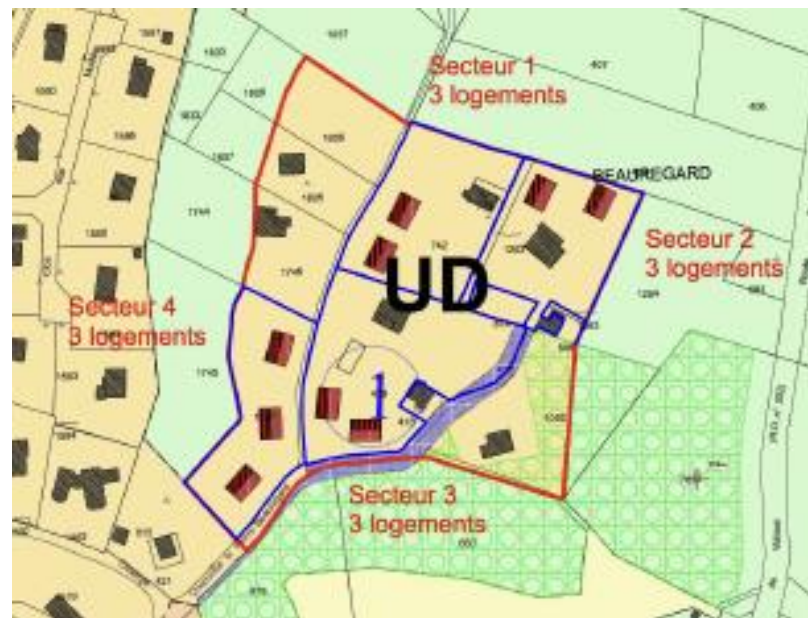
La zone Ud fait l'objet d'une OAP sur le secteur Beauregard, de manière à limiter les possibilités de construire.

Il est ainsi prévu sur l'ensemble des 4 secteurs un nombre de 9 logements à créer.

Chaque secteur prévoyant au maximum 3 logements.


Cette partie de la zone Ud fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), présentée ci-contre.

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-dessus.



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

OAP n°6 / ZONE 1AUC / « Esery »

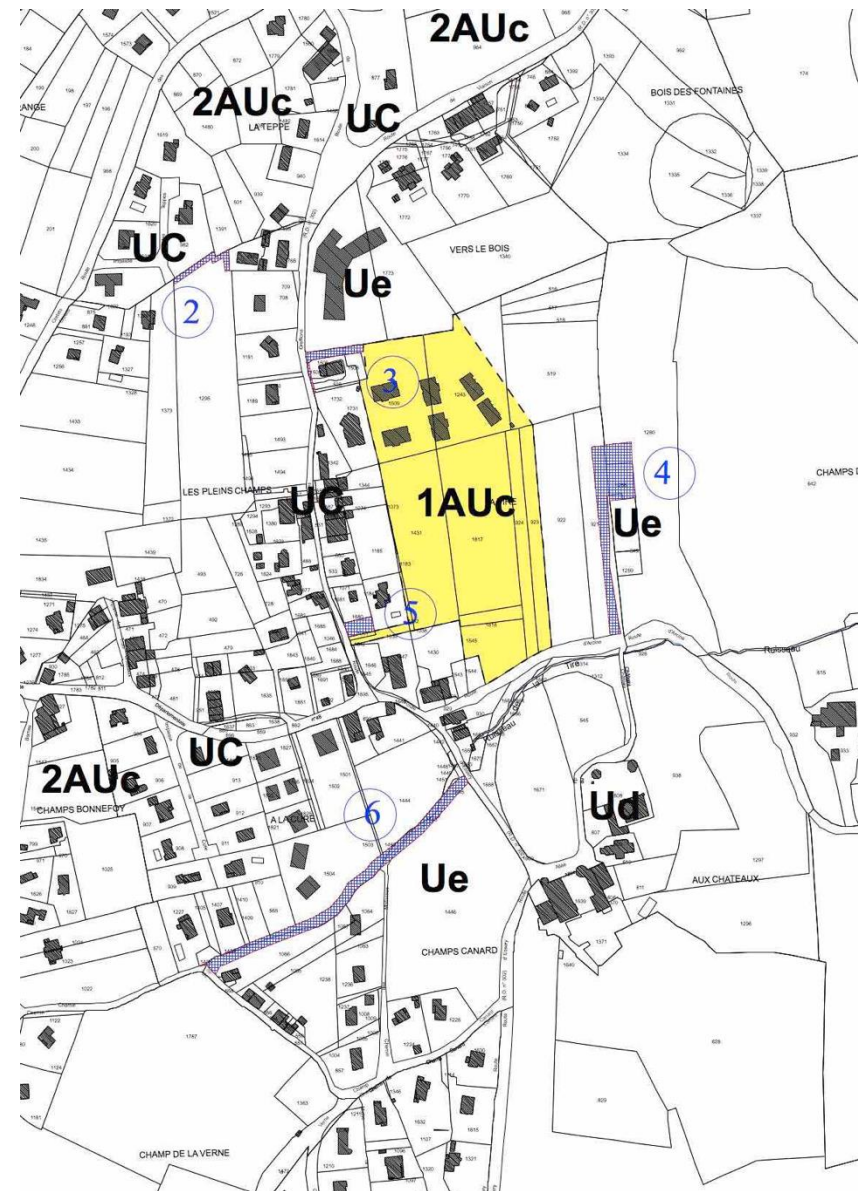
 AU Zone à urbaniser vouée à l'habitat

Les zones 1AU sont des zones prévues pour un développement organisé de l'urbanisation :

Sur le centre de Esery, il est prévu 1 seule zone de ce type.

Zone 1AUc qui a fait l'objet d'une autorisation d'aménagement sur le principe de l'OAP existante dans le PLU actuel. OAP reprise dans le présente PLU afin de garantir la bonne conduite, à terme, de l'opération en cours.

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), présentée ci-après.

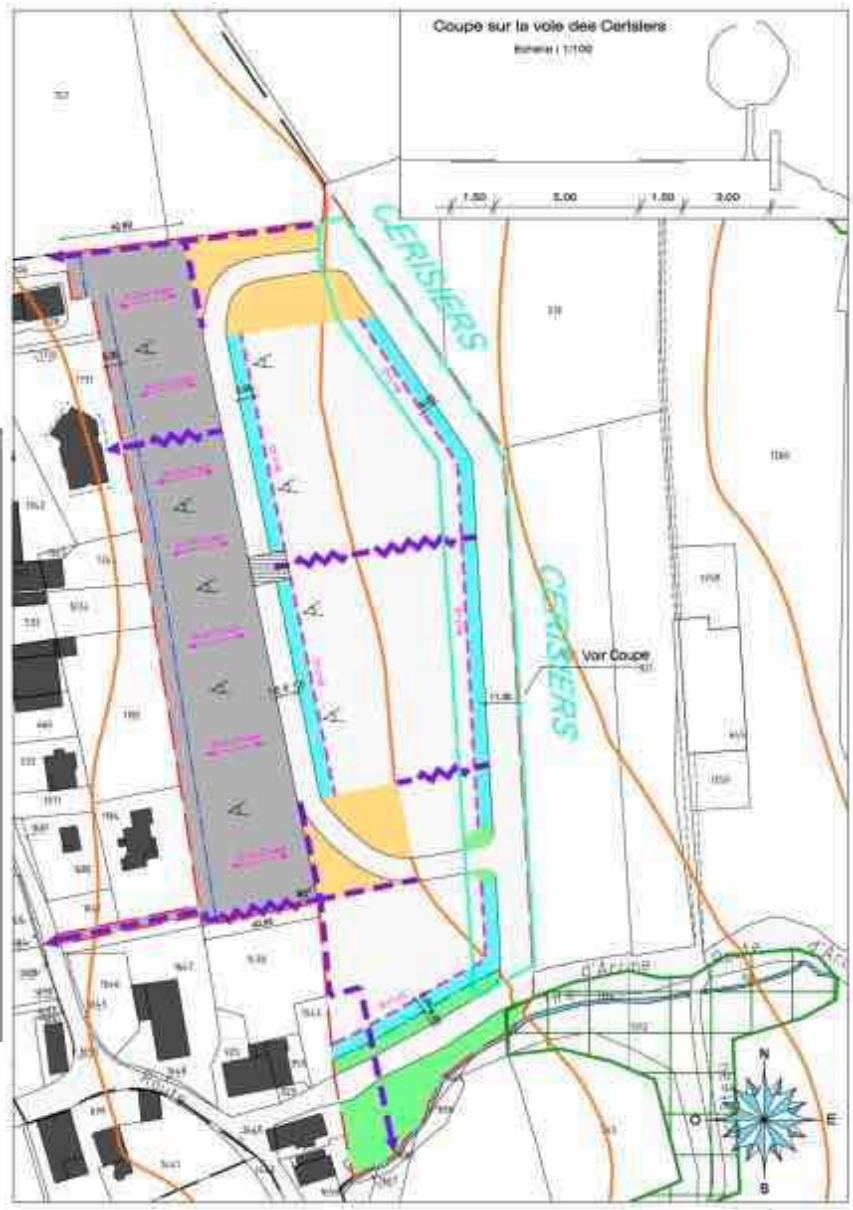


SECTEUR D'HABITAT MIXTE : COLLECTIF HORIZONTAL HABITAT COLLECTIF


LEGENDE

| | | | |
|--|---|---|---|
|  | Limite du plan masse |  | Espace privé partiellement végétalisé (haies exclues) |
|  | Emprise de la voirie |  | Espaces communs avec stationnement autorisé |
|  | Zone de recul imposé |  | Habitat collectif : volumes similaires aux fermes existantes avec croupes en toiture obligatoires, COS : 0,40 |
|  | Alignement de façade imposé dans la limite de 5 villas accolées (80% minimum du linéaire) |  | Vus à préserver dans la mesure du possible |
| R+1+C | Epannelage volumétrique des constructions |  | Sens dominant du faîtage Le nombre de flèche ne correspond pas au nombre de bâtis réalisables |
|  | Chemin piéton, 2m de largeur maximum |  | Plate forme piétonne |
|  | Espaces verts communs |  | Courbe de niveau à titre indicatif |

Les combles ne pourront excéder 4,50 m de hauteur sous la panne faîtière. Pour les terrains en pente, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation de la construction. Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%.



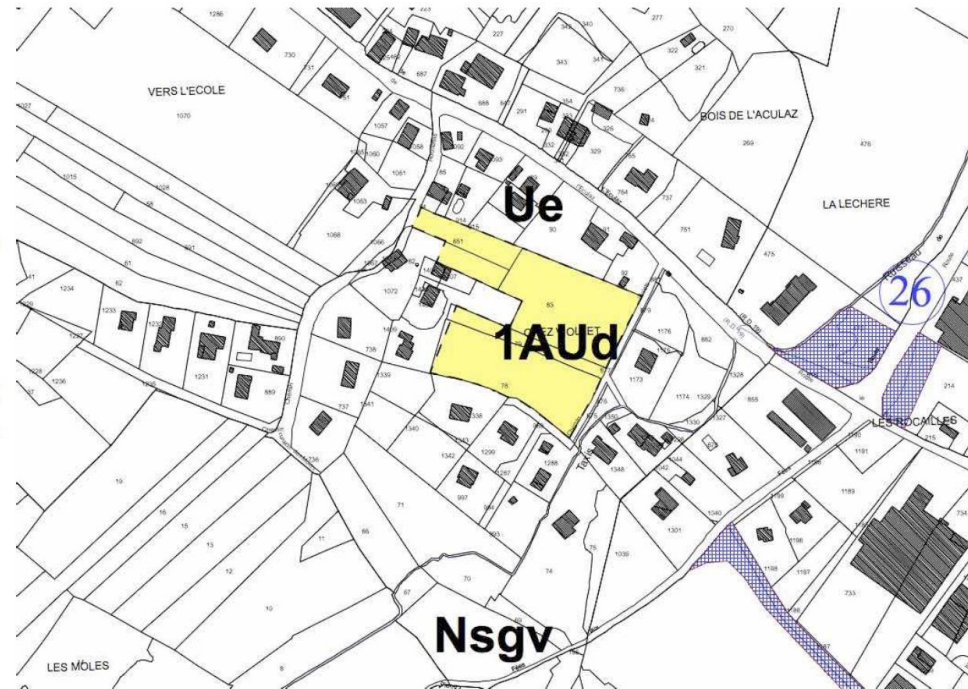
Secteur de L'Eculaz

 **AU** Zone à urbaniser vouée à l'habitat

Les zones **1AU** sont des zones prévues pour un développement organisé de l'urbanisation:

Sur le centre de L'Eculaz, il est prévu 1 seule zone de ce type qui doit permettre d'utiliser au mieux un cœur d'îlot.

Zone **1AUd**, ouverte immédiatement à l'urbanisation et qui permettra l'urbanisation organisée d'une petite « dent creuse » au centre du hameau de L'Eculaz avec 40% de logements sociaux.



Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), présentée ci-après.



Zone ouverte 1AUd (0,6 hectares)

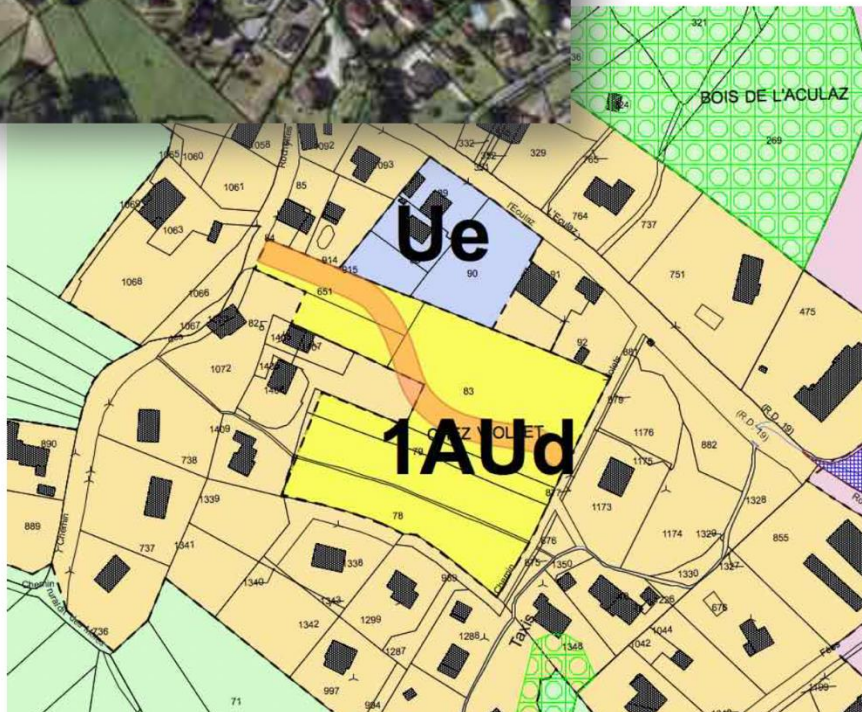
Logements intermédiaires et individuels.

Densité cible : 30 logements/ha., soit environ **30 logements...**

Au moins **40% de logements locatifs sociaux**

Hauteur maximum: R+1+combles

Prévoir une voirie traversante telle qu'indiquée sur le schéma.



OAP n°8 / ZONE UC / « Rue des Greffions »

LOCALISATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



CONSTAT / ENJEU

- Une banalisation des formes urbaines et une densification importante mettant à mal l'image du cœur historique d'Esery.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE L'OAP

- Mettre en scène la traversée du cœur de village (cônes de vues, éléments repères, traitement des abords).
- Optimiser les espaces végétalisés
- Conserver le caractère aéré du tissu urbain (alternance du bâti/espaces ouverts, ou caractère aléatoire
- Préserver la simplicité et les volumes de l'architecture traditionnelle

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

/

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur UC.

OAP n°8 / ZONE UC / « Rue des Greffions »

GESTION DE L'INTERFACE AVEC LA RUE DES GREFFIONS

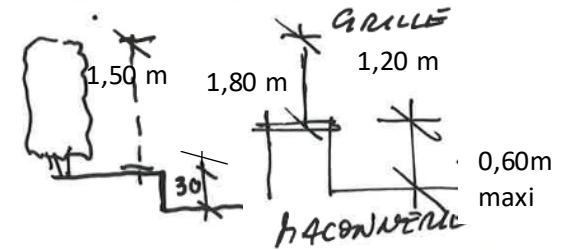
- 3 gestions possibles de la limite :
 - Une gestion végétale → haie basse (maximum 1,50 m) avec ou sans muret de soutènement (maximum 0,30 m)
 - Une gestion minérale → muret (de soutènement ou non) d'une hauteur de 0,60 m maximum, avec possibilité de clôture à claire-voie en ferronnerie d'une hauteur de 1,20 m maximum (idem règlement écrit)
 - Une absence de clôture
- Dans tous les cas, un traitement à dominante d'espace vert de pleine terre de l'interface sera demandée.

Les clôtures ne répondant pas à la notion de claire voie sont interdites en interface avec le domaine public.

Clôture à claire-voie : clôture ajourée qui présente des vides (grille, trillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture. La proportion de vide ne pourra être inférieure à 50% et répartie uniformément tout le long du linéaire de clôture concerné.

Les occultations de type toile sont incompatibles avec cette définition.

Les murets devront présenter soit un aspect enduit, soit un aspect pierre. l'emploi à nu de matériaux voués à être recouverts est interdit. Leur couverture (notamment enduit) est obligatoire et doit être réalisée sans délai.

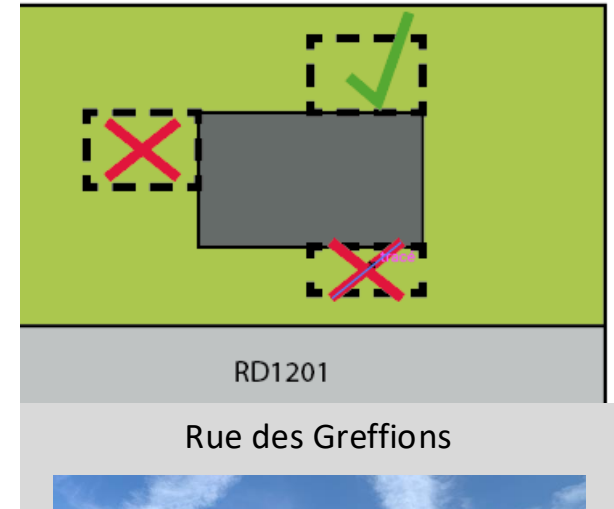


PRINCIPES D'IMPLANTATION DU BÂTI / ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT

- Les toitures des bâtiments principaux seront obligatoirement à deux pans principaux.
- Toute construction neuve et toute démolition-reconstruction, située en interface de la rue des Greffions devra respecter un retrait de 7 m minimum vis-à-vis des limites de la voie actuelle, lorsque cette dernière ne dispose pas de trottoir au droit du projet.
- Toute extension du bâti existant ne pourra avoir pour effet d'augmenter le linéaire de façade de la construction dans le sens de la rue.

Dans une bande de 10 à 15 m vis-à-vis de l'axe de la rue des Greffions, les annexes sont autorisées à condition:

- De ne pas être implanté sur un cône de vue à protéger
- De présenter une hauteur de 2,50 m maximum en toiture plate ou de 3,50 m maximum au faitage d'une toiture à deux pans
- D'être réalisé en ossature bois (aspect maçonné interdit)



OAP n°8 / ZONE UC / « Rue des Greffions »

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

En cas de division parcellaire d'un foncier déjà bâti, aucun accès nouveau sur la rue des Greffions ne sera autorisé.

Sur le périmètre rouge identifié au schéma, les accès seront prévus :



- Soit depuis l'accès existant sur la rue des Greffions
- Soit à l'Ouest du périmètre via la route de la Biolle..
- Soit au Sud du périmètre via une éventuelle servitude de passage

GESTION PAYSAGÈRE DES ESPACES LIBRES

- Privilégier des essences locales, endémiques, rustiques, adaptées en fonction des milieux particuliers susceptibles d'être rencontrés sur les terrains (se référer à la palette végétale du règlement)
- Proscrire les plantations mono-spécifiques
- Afin d'assurer la continuité du paysage au niveau des aires de stationnement, tous les parkings devront être végétalisés. Il est imposé l'emploi des revêtements perméables sur les aires de stationnement. Cet emploi peut être partiel (parties stationnées seulement). Des dispositifs de gestion des eaux pluviales peuvent également être mis en place (puits d'infiltration, tranchée perméable, structure drainante, ...).
- Affirmer le caractère rural et jardiné de la traversée d'Esery:



- Maintenir les percées visuelles depuis la rue des Greffions, notamment celles-ci-contre. Aucune construction ne sera autorisée sur ces cônes de vue.



- Maintenir les arbres de haute tige existants repérés ci-contre
- Privilégier le caractère naturel, perméable et végétalisé des accès, cours et stationnements



- Protéger les espaces végétalisés urbains ci-contre qui contribuent à la présence de la biodiversité en milieu urbain. L'emprise et les composantes végétales de ces espaces végétalisés peuvent évoluer et leur destruction partielle (dans la limite maximale d'environ 1/3 de leur superficie) est admise dès lors que sont préservés les éléments végétalisés de qualité de cet espace, tels que les arbres de qualité au regard de leur âge ou de leur essence et les ensembles boisés / haies qui ont un impact sur le paysage. Pour les arbres, une attention toute particulière est portée à l'implantation des constructions, travaux et ouvrages, localisés à proximité, afin de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.



- Maintenir les murs et murets existants et identifiés ci-contre qui matérialisent les limites avec la rue des Greffions.



- Maintenir les structures végétales et identifiées ci-contre qui matérialisent les limites avec la rue des Greffions.



ORIENTATIONS ARCHITECTURALES

- Proscrire les parties enterrées des constructions, excepté sous l'emprise au sol de ces derniers

► Rénovation/restauration

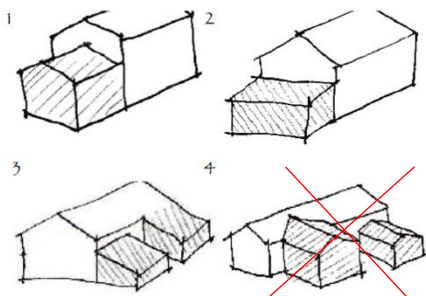
- Le projet doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.
- Tout projet devra respecter le parti architectural initial de l'édifice, en préservant et mettant en valeur l'ordonnancement et la volumétrie
- Les édifices seront restaurés suivant les dispositions d'origine, notamment suivant l'aspect des matériaux.
- Les éléments de second œuvre (ossature, ...) sont à conserver ou à restituer dans leur aspect, leur composition et sections.
- La conservation des volets battants est exigée (même si des volets roulants sont prévus)

► Extensions

Afin de conserver les caractéristiques du bâtiment (formes, volumes, façades, percements ...), les extensions doivent être envisagées selon les exemples ci-contre :

1 et 2 : Si le volume est accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faitage de l'extension est de 1 mètre au moins.

3 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture est réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins sous l'égout de toiture.



Lorsque l'extension se fait par surélévation, il sera demandé un traitement de façade différencié de l'étage supplémentaire. L'objectif est d'éviter une lecture trop verticale du volume.



OAP n°8 / ZONE UC / « Rue des Greffions »

ORIENTATIONS ARCHITECTURALES

De manière générale, les constructions sur la rue des Greffions devront s'inscrire avec l'architecture traditionnelle du secteur : sens des faitages , croupes , éléments de charpentes, encadrements de fenêtres , débords de toits de minimum 0.80m.

► Traitement des façades (bâti existant ou construction neuve)

- Il sera recherché pour les bâtiments principaux :
 - Soit un traitement des façades avec enduit
 - Soit une ossature pierre apparente
 - Soit une ossature pierre apparente du rez-de-chaussée et un bardage pour le R+1
- Les éléments techniques tels que VMC, pompe à chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, machinerie d'ascenseur, parabole, descente des EP ... : pour les nouvelles constructions, une recherche d'intégration devra être faite par traitement maçonné ou végétalisé
- Les encadrements en pierre s'ils existent et les pierres apparentes de manière générale doivent être conservés
- Les nouveaux percements ne doivent pas altérer la lecture d'ensemble par un contraste de matériaux, de teinte, de dimensions ou l'absence d'ordonnement.
- Les fenêtres et baies donnant directement sur la rue des Greffions auront une hauteur supérieure à la largeur
- Les ouvertures dans le bardage (y compris en pignon) seront traitées discrètement. Ainsi, le maintien d'une partie du bardage en persienne sera recherché afin de réduire l'impact créé.
- Les volets roulants sont autorisés mais ils devront impérativement avoir leur coffre non apparent en façade. De plus, des volets battants sont exigés (même si des volets roulants sont prévus).
- La réalisation d'escaliers extérieurs, de balcons, de loggias ou de coursives est autorisée sur les longs pans (sous réserve du respect des autres règles s'appliquant) si elle reprend le vocabulaire traditionnel du volume (proportions, positions, matériaux). Aucun balcon ne sera autorisé sur les pignons. Des adaptations sont possibles uniquement pour des raisons de sécurité.
- La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage, devront être en harmonie avec celle des bâtiments environnants. La mise à nu des façades en moellons est proscrite. Doivent être revêtus d'un enduit ou d'un bardage partiel, tous matériaux de construction destinés à être couverts.

► Traitement des toitures (bâti existant ou construction neuve)

- Les lucarnes sont interdites.



OAP n°9 / ZONE UC-UD / « multi-site secteur Esery »

SITES CONCERNÉS PAR L'OAP



OAP n°9 / ZONE UC-UD / « multi-site secteur Esery »

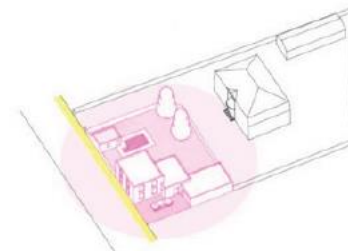
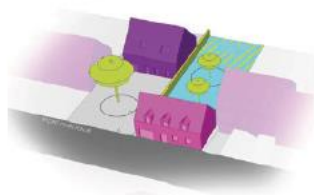
PRINCIPES GÉNÉRAUX

Tendre vers une densité moyenne de 30 logements à l'hectare pour toute unité foncière de plus de 5 000 m²

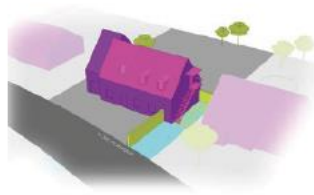
Respecter une densité moyenne de 30 logements à l'hectare pour toute unité foncière de plus de 10 000 m²

Types d'opérations

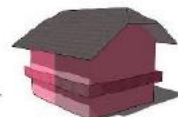
Exemples



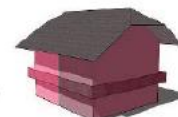
Division parcellaire



1 logement
1 famille



2 logements
1 famille



2 logements
2 familles



3 logements
3 familles
ou
3 logements
1 activité

Division pavillonnaire

Découpage volumétriques possibles



Extension / Surrélévation

OAP n°9 / ZONE UC-UD / « multi-site secteur Esery »

PRINCIPES GÉNÉRAUX

TYOLOGIES EN FONCTION DES DENSITÉS : ORDRE DE GRANDEUR

| DENSITÉ NETTE | TYPOLOGIE | GABARIT | ACCÈS | PROLONGEMENT EXTÉRIEUR | STATIONNEMENT |
|-------------------|-------------------|-------------|----------------------|------------------------|--|
| 15 lgts/ha | MAISON 4 FAÇADES | Rez / Rez+1 | Individuel | Jardin | Places individuelles sur zone d'avant-cour |
| 25 lgts/ha | MAISONS 3 FAÇADES | Rez+1 | Individuel ou jumelé | Jardin | Places individuelles sur zone d'avant-cour |

Esery

OAP n°9 / ZONE UC-UD / « multi-site secteur Esery »

Esery - a

Cadre réglementaire

Zonage Ud ; CES = 0,15 ; hauteur maximum = 9 m ; seuil minimum pleine terre = 60%

Surface périmètre

10 545 m²

Enjeux

Densification douce entre bâti existant et lisière boisée remarquable ;
Gestion du caractère inondable du site en particulier sur la parcelle 1128

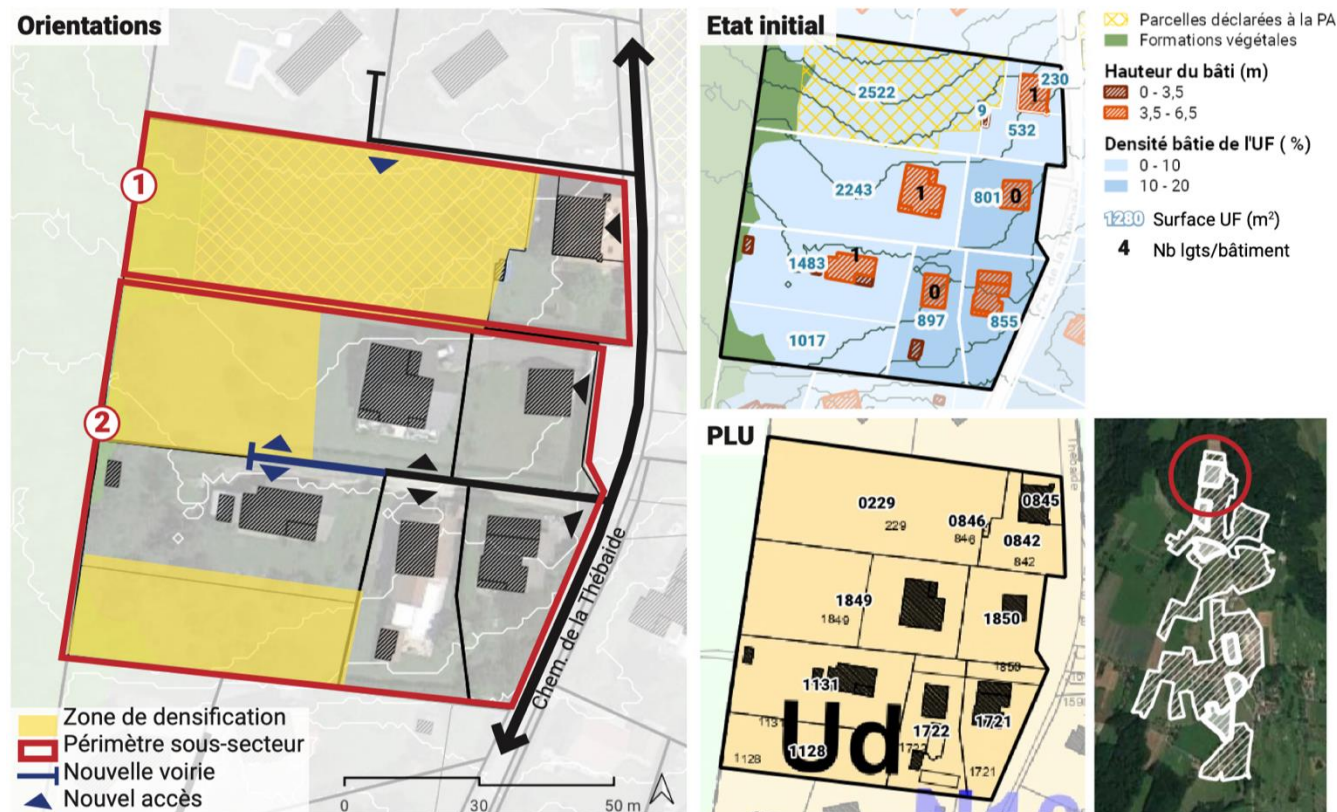
Opérations avec insertion dans l'existant

229 : division parcellaire + construction habitat individuel ; **1849** : division parcellaire + création habitat individuel ; **1128** : division parcellaire + création d'habitat individuel

Prescriptions

Mutualiser les accès par secteurs ; Réaliser une étude de sol pour l'ensemble des constructions

| Num secteur | Références cadastrales | Assiette foncière en m ² | Densité existante (lgts / ha) | Densité cible (lgts / ha) | Nb lgts projetés (insertion) | Nb lgts projetés (renouvellement) |
|-------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 113A229; 113A842; 113A845; 113A846 | 3 293 | 3 | 12 | 2 | 4 |
| 2 | 113A1128; 113A1131; 113A1722; 113A1721; 113A1849; 113A1850 | 7 252 | 6 | 12 | 3 | 9 |



OAP n°9 / ZONE UC-UD / « multi-site secteur Esery »

Esery - b

Cadre réglementaire

Zonage Ud ; CES = 0,15 ; hauteur maximum = 9 m ; seuil minimum pleine terre = 60%

Surface périmètre

7 140 m²

Enjeux

Densification douce entre bâti existant et lisière boisée remarquable

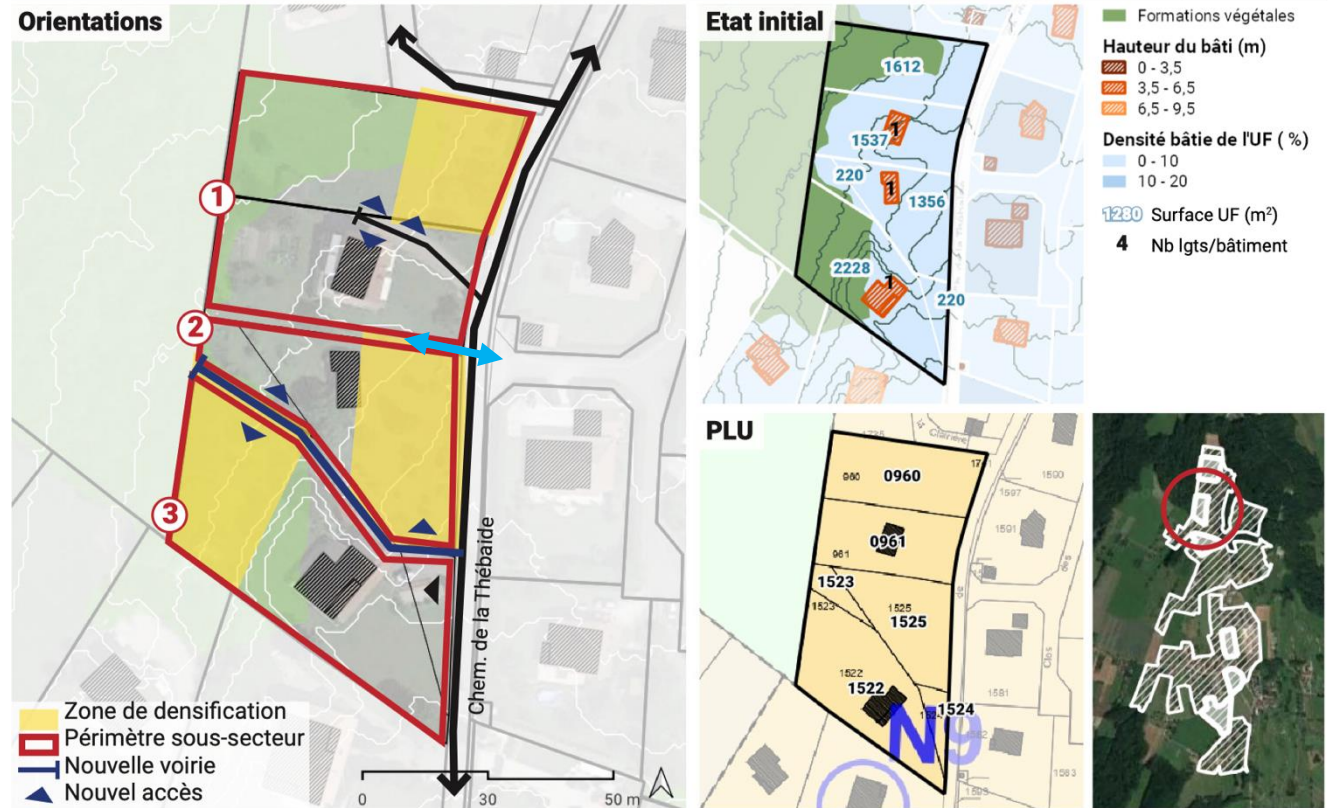
Opérations avec insertion dans l'existant

960 : construction habitat individuel avec accès mutualisé au Nord ; **1522** : division parcellaire + construction habitat individuel ; **1525** : division parcellaire + construction habitat individuel

Prescriptions

Dans le cadre d'opération d'ensemble, conserver un accès ; Si opération sur plusieurs sous-secteurs, mutualiser les accès.

| Num secteur | Références cadastrales | Assiette foncière en m ² | Densité existante (lgts / ha) | Densité cible (lgts / ha) | Nb lgts projetés (insertion) | Nb lgts projetés (renouvellement) |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 113A960; 113A961 | 3 149 | 3 | 12 | 3 | 4 |
| 2 | 113A1525; 113A1523 | 1 576 | 6 | 12 | 1 | 2 |
| 3 | 113A1524; 113A1522 | 2 448 | 4 | 12 | 2 | 3 |



↔ Possibilité d'accéder aux nouvelles constructions depuis l'accès existant

OAP n°9 / ZONE UC-UD / « multi-site secteur Esery »

Esery - c

Cadre réglementaire

Zonage Ud ; CES = 0,15 ; hauteur maximum = 9 m ; seuil minimum pleine terre = 60%

Surface périmètre

8 983 m²

Enjeux

Intégration paysagère dans la topographie ;
Implantation au plus près de la voirie pour accès facilités

Opérations avec insertion dans l'existant

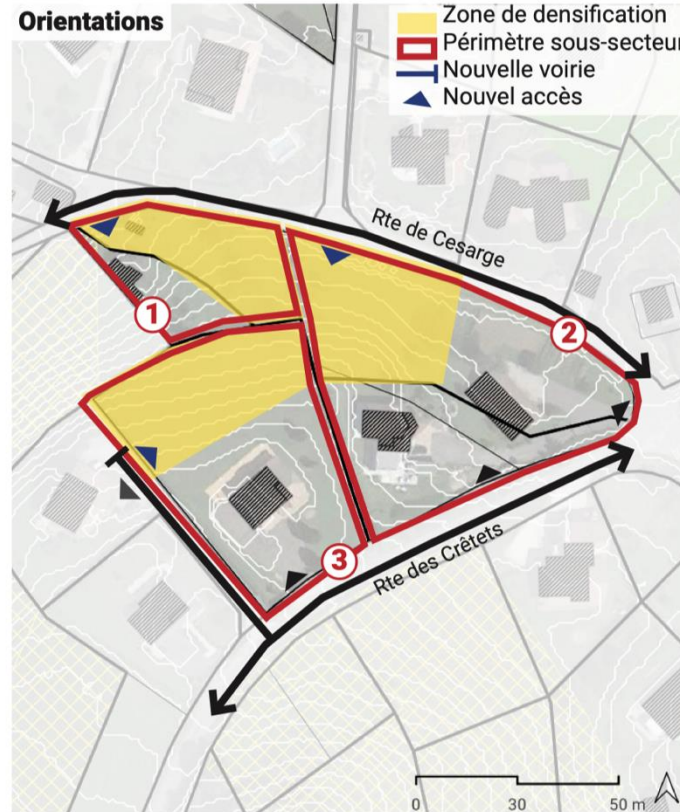
848 : construction habitat individuel ; **1519** : division parcellaire + construction habitat individuel ; **966** : division parcellaire + construction habitat individuel

Prescriptions

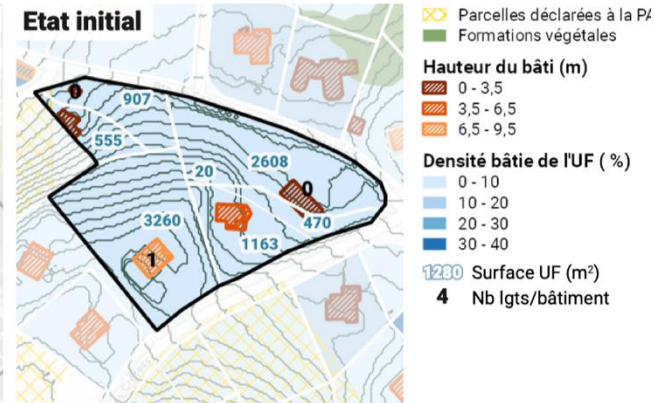
Prioriser l'utilisation des voies existantes, mutualiser les accès par secteur

| Num secteur | Références cadastrales | Assiette foncière en m ² | Densité existante (lgts / ha) | Densité cible (lgts / ha) | Nb lgts projetés (insertion) | Nb lgts projetés (renouvellement) |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 113A848; 113A190 | 1 462 | 0 | 13 | 2 | 2 |
| 2 | 1518; 1519; 1520; 1521 | 4 261 | 3 | 12 | 3 | 5 |
| 3 | 113A966 | 3 260 | 5 | 12 | 2 | 4 |

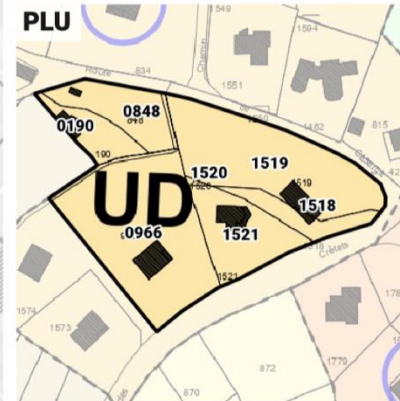
Orientations



Etat initial



PLU



OAP n°9 / ZONE UC-UD / « multi-site secteur Esery »

Esery - d (OAP rue des Greffions)

Cadre réglementaire

Zonage Uc ; CES = 0,2 ; hauteur maximum = 9 m ; seuil minimum pleine terre = 40% ; Recul minimum de 7 m des constructions sur la rue des Greffions seulement.

Surface périmètre : 7 495 m²

Enjeux

Secteur inclus dans l'OAP « Rue des Greffions » dont les principes et prescriptions doivent être intégrés. Restructuration complète avec intégration d'équipements ; Densifier en tenant compte des cônes de vue sur le grand paysage; Tenir compte des nouvelles constructions de l'OAP Esery et des constructions existantes avec la gestion des vis-à-vis et de l'intimité des espaces extérieurs privés.

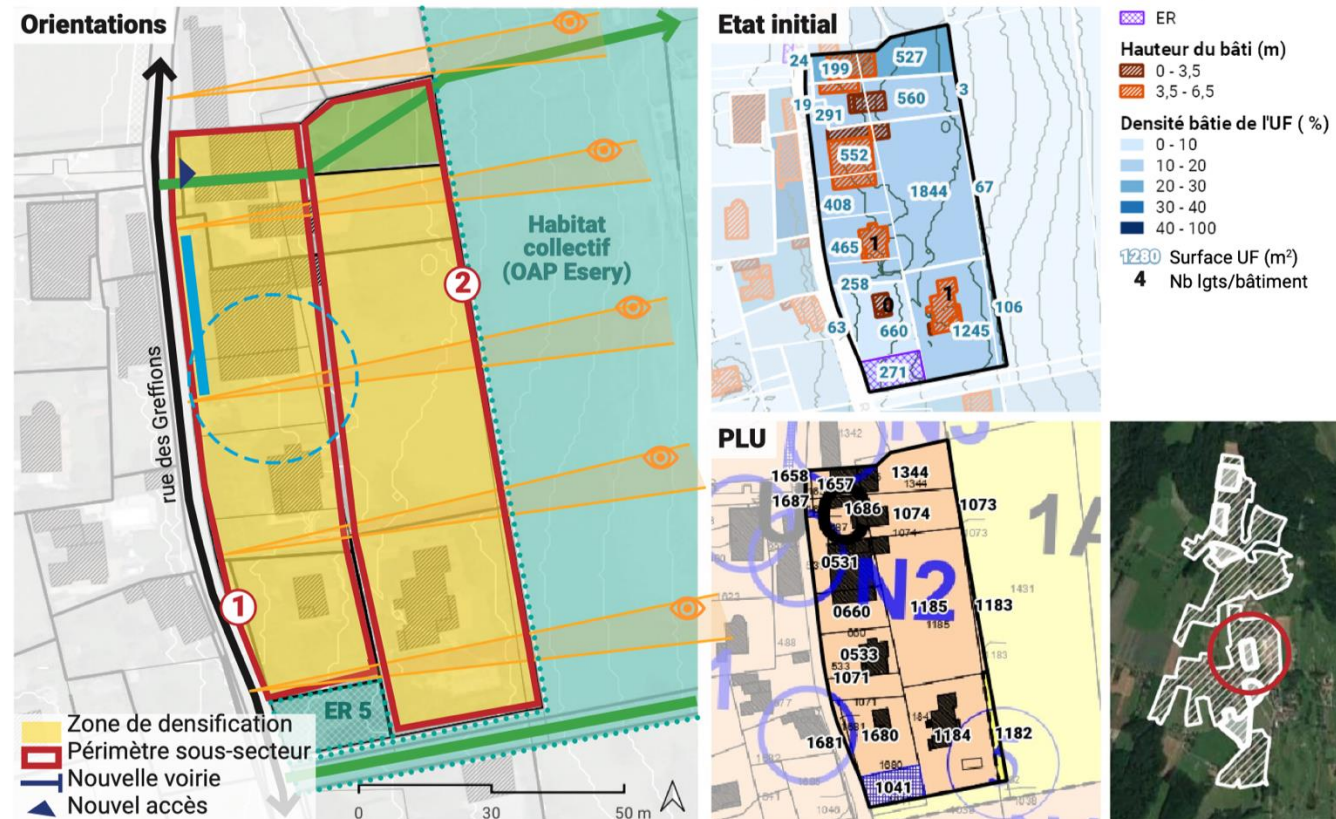
Prescriptions

Obligation de créer un espace ouvert public en lien direct avec le.s commerce.s ; Création d'espaces verts communs privés qui soient en lien avec l'espace public central ; Obligation d'implanter une aire de jeu à positionner en retrait de la voirie ; Adopter une logique de hauteurs dégradées de l'OAP Esery, au secteur 2 puis au secteur 1 ; Implémenter les cheminements doux par de la végétation tout en maintenant les cônes de vues ouvert sur le grand paysage à l'Est.

Projets connexes

OAP Esery avec habitat collectif
Parcelle 1041 : ER 5 = aménagement d'un parking public de 270 m²

| Num secteur | Références cadastrales | Assiette foncière en m ² | Densité existante (lgts / ha) | Densité cible (lgts / ha) | Nb lgts projetés (insertion) | Nb lgts projetés (renouvellement) |
|-------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 113A1183; 113A660; 113A533; 113A1071; 113A1041; 113A1680; 113A531; 113A1681; 113A1687; 113A1686; 113A1658; 113A1657 | 3 218 | 6 | 20 | 0 | 6 |
| 2 | 113A1184; 113A1074; 113A1185; 113A1344; 113A1182; 113A1073 | 4 002 | 4 | 30 | 4 | 12 |



OAP n°9 / ZONE UC-UD / « multi-site secteur Esery »

Esery - e

Cadre réglementaire

Zonage Ud ; CES = 0,15 ; hauteur maximum = 9 m ; seuil minimum pleine terre = 60% ; Recul minimum de 7 m des constructions sur ce périmètre (+2 m par rapport au PLU) par rapport à la voie douce implantée au Sud

Surface périmètre

6 898 m²

Enjeux

Rapport aux éléments architecturaux patrimoniaux ; Gestion de la topographie (insertion pente) ; Conservation des ouvertures sur le paysage

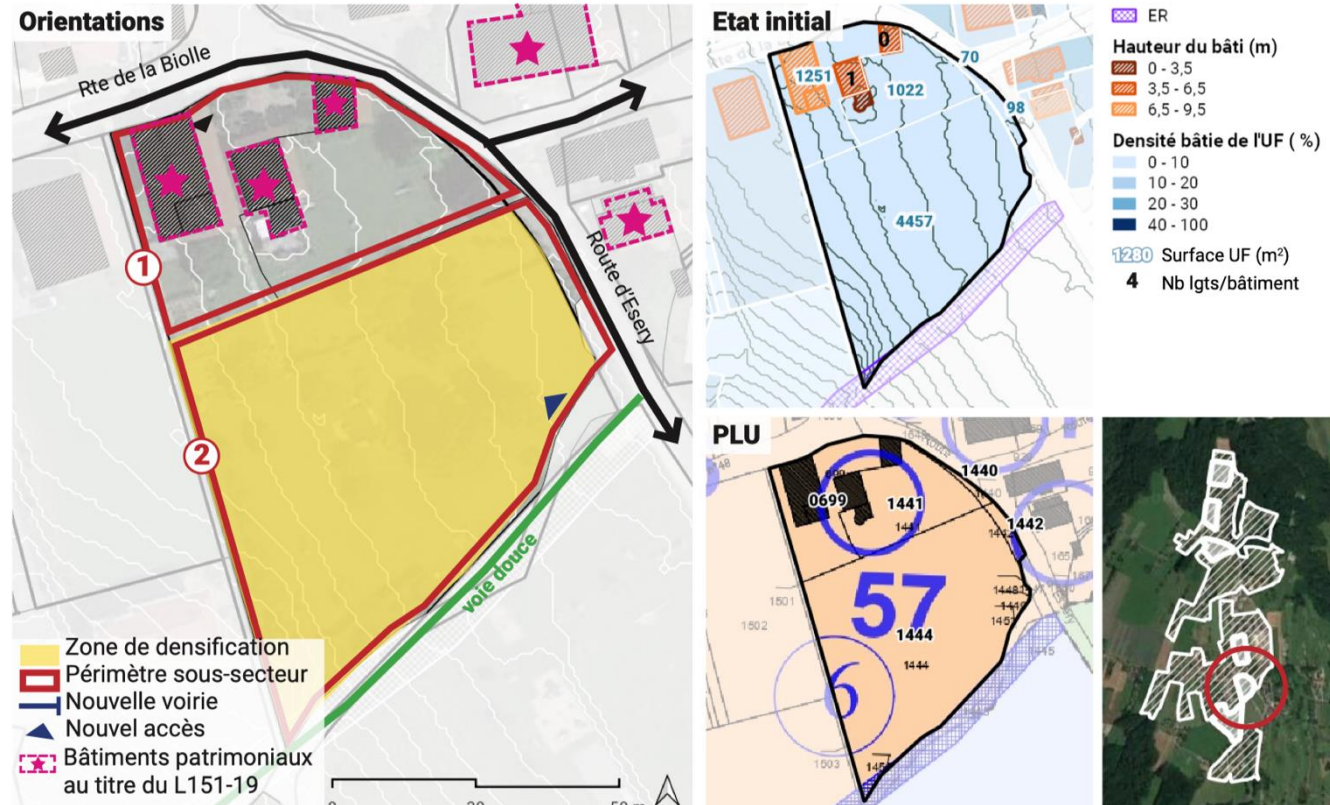
Opérations avec insertion dans l'existant

Secteur 2 : Habitat individuel

Autre

Protection patrimoniale en vigueur sur les bâtiments identifiés ; OAP rue des Greffions qui s'applique sur les secteurs 1 et 2.

| Num secteur | Références cadastrales | Assiette foncière en m ² | Densité existante (lgts / ha) | Densité cible (lgts / ha) | Nb lgts projetés (insertion) | Nb lgts projetés (renouvellement) |
|-------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 113A699; 113A1440; 113A1441 | 2 343 | 9 | 4 | 0 | 0 |
| 2 | 113A1444; 113A1442 | 4 555 | 0 | 13 | 6 | 6 |



OAP n°9 / ZONE UC-UD / « multi-site secteur Esery »

Esery - f

Cadre réglementaire

Zonage Ud ; CES = 0,15 ; hauteur maximum = 9 m ; seuil minimum pleine terre = 60%

Surface périmètre

13 971 m²

Enjeux

Conservation vue grand paysage ; Intégration pente, gestion vis-à-vis.

Prescriptions

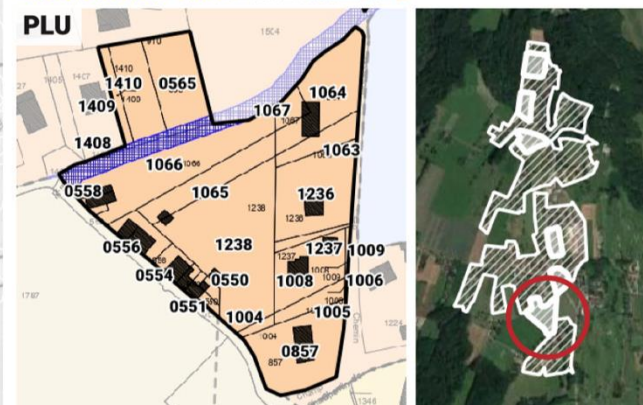
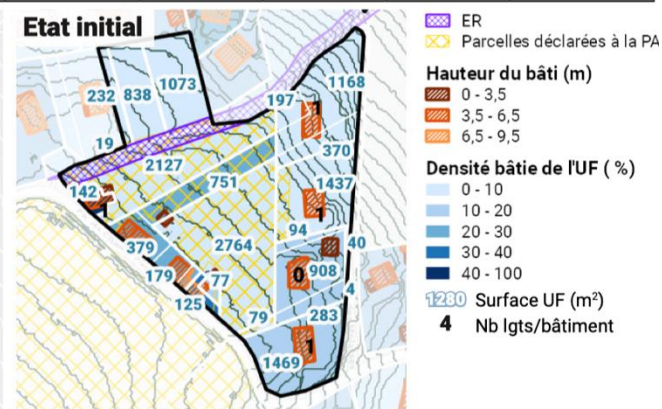
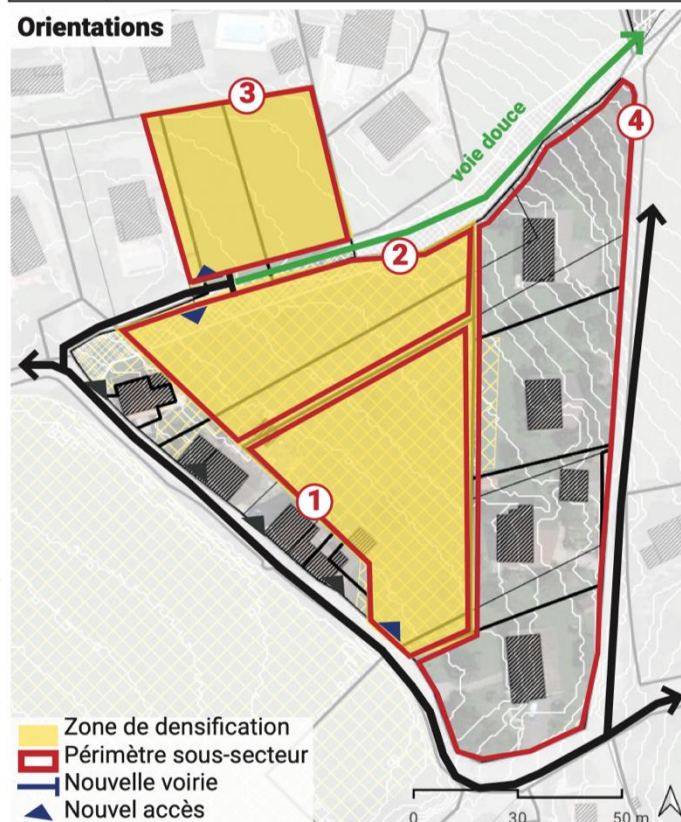
Maintien des accès actuels.

Secteur 3 : Recomposition parcellaire + construction habitat individuel ou jumelé.

Secteur 2 : Recomposition parcellaire + construction habitat individuel ;

Secteur 1 : Division parcellaire + construction habitat jumelé sur 1238 et potentiel de reconversion en maisons mitoyennes

| Num secteur | Références cadastrales | Assiette foncière en m ² | Densité existante (lgts / ha) | Densité cible (lgts / ha) | Nb lgts projetés (insertion) | Nb lgts projetés (renouvellement) |
|-------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 113A1004; 113A1238 | 2843 | 0 | 11 | 3 | 3 |
| 2 | 113A1408; 113A1066; 113A1065 | 2072 | 0 | 14,5 | 2 | 3 |
| 3 | 113A2034; 113A2031; 113A2035 ; 113A2032 | 1950 | 0 | 10 | 2 | 2 |
| 4 | 113A857; 113A1236; 113A1237; 113A1064; 113A1063; 113A1009; 113A1008; 113A1006; 113A1005; 113A1067 | 5926 | 7 | 12 | 0 | 7 |



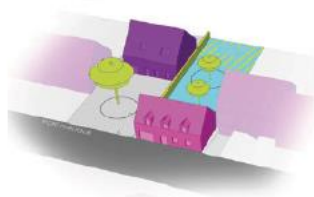
OAP n°10 / ZONE UA-UB-UC / « multi-site secteur Reignier »

PRINCIPES GÉNÉRAUX

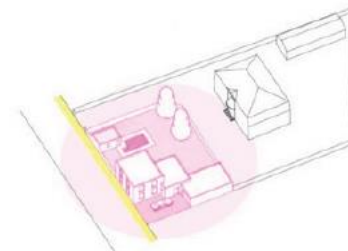
Tendre vers une densité moyenne de 30 logements à l'hectare pour toute unité foncière de plus de 5 000 m²

Respecter une densité moyenne de 30 logements à l'hectare pour toute unité foncière de plus de 10 000 m²

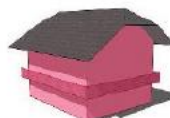
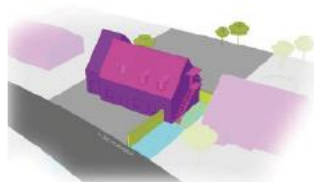
Types d'opérations



Exemples



Division parcellaire



1 logement
1 famille

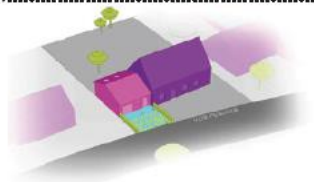
2 logements
1 famille

2 logements
2 familles

3 logements
3 familles
ou
3 logements
1 activité

Découpage volumétriques possibles

Division pavillonnaire



Extension / Surrélévation

OAP n°10 / ZONE UA-UB-UC / « multi-site secteur Reignier »

PRINCIPES GÉNÉRAUX

TYOLOGIES EN FONCTION DES DENSITÉS : ORDRE DE GRANDEUR

| | | | | | | |
|----------|-------------------|-------------------|---------|--------------------------------------|--------------------|--|
| Reignier | 25 lgts/ha | MAISONS 3 FAÇADES | Rez+1 | Individuel ou jumelé | Jardin | Places individuelles sur zone d'avant-cour |
| | 50 lgts/ha | MAISONS 2 FAÇADES | Rez+1/2 | Individuel ou jumelé (de plain-pied) | Jardin ou terrasse | Parking commun aérien |
| | 75 lgts/ha | SEMI-COLLECTIF | Rez+2 | Partagé entre 4 à 6 lgts (escalier) | Terrasse ou balcon | Parking commun aérien |

OAP n°10 / ZONE UA-UB-UC / « multi-site secteur Reignier »

Reignier - g

Cadre réglementaire

Zonage 1AUa ; CES = 0,4 ; hauteur maximum = 15 m ; seuil minimum pleine terre = 25%

Surface périmètre : 10 797 m²

Enjeux

Cohérence OAP habitat et coeur de ville ; Maintien des respirations vertes et de la végétation notable ; Gestion des accès en minimisant les coupures sur la rue des écoles (piste cycle) et mutualisant les dessertes.

Prescriptions

Chaque sous-secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble ; les constructions situées en front de rue (rue des Ecoles) devront présenter une hauteur inférieure (-1 étage soit environ 12m)

Secteur 1 : Peut être traité en 2 temps de part et d'autres de l'accès ;

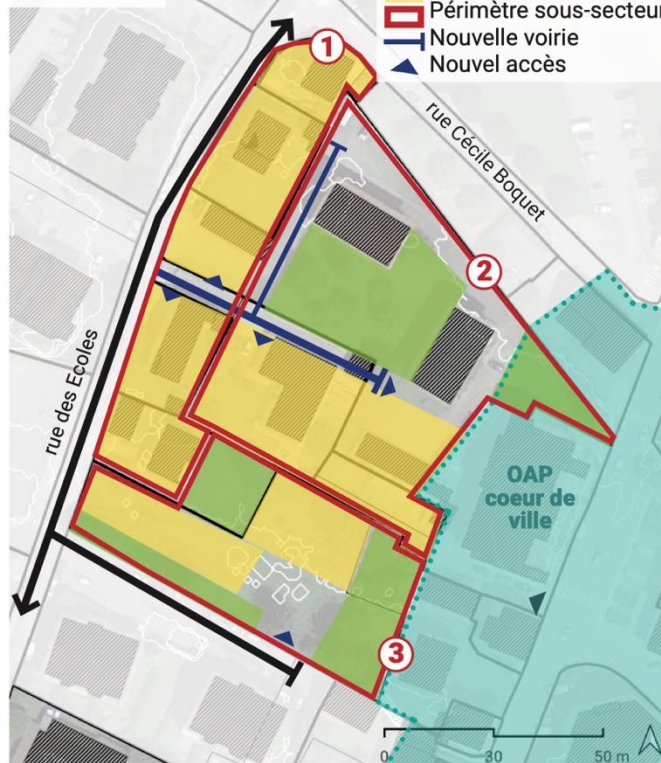
Secteur 2 : Supprimer les accès depuis la D2 ; Préférer un accès rue des écoles ; Maintien des espaces verts existants.

Secteur 3 : Au moins 50% de LLS, hauteur maximum R+2+combles ; Prévoir un accès piéton vers la Grande Rue à l'Est ; Maintien de la végétation / zone «tampon» par rapport au bâtiment ancien Est ; 1 stationnement en sous-sol par logement ; Mutualiser l'accès carrossable avec l'impasse au Sud

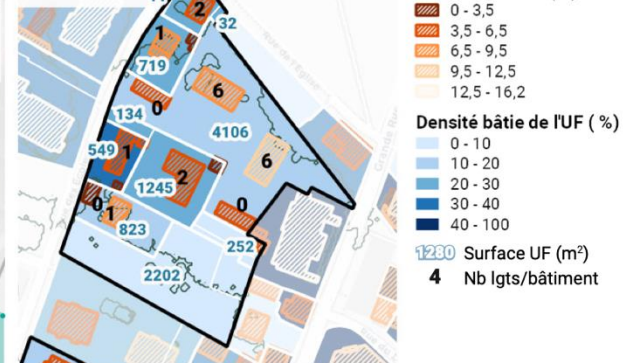
Modification de zonage de UA vers 1AUa avec suppression OAP habitat : nouveau périmètre intégrant la parcelle F808 (voir plan ci-contre).

| Num secteur | Références cadastrales | Assiette foncière en m ² | Densité existante (lgts / ha) | Densité cible (lgts / ha) | Nb lgts projetés (insertion) | Nb lgts projetés (renouvellement) |
|-------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 0F2149; 0F808; 0F1015; 0F2330; 0F552; 0F971; 0F2329; | 2 682 | 19 | 22 | 0 | 6 |
| 2 | 0F2149; 0F963; 0F965; 0F1012 | 5 264 | 27 | 40 | 0 | 21 |
| 3 | 0F808; 0F548; 0F965 | 2 851 | 0 | 56 | 16 | 16 |

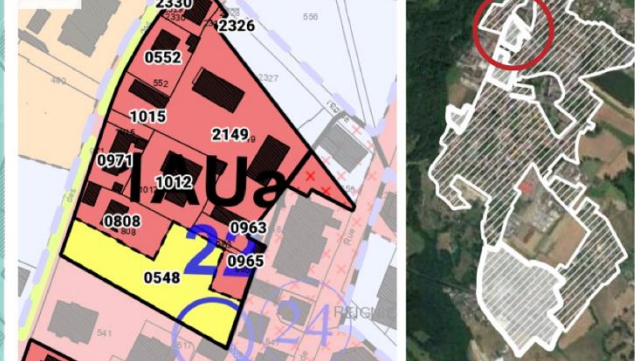
Orientations



Etat initial



PLU



OAP n°10 / ZONE UA-UB-UC / « multi-site secteur Reignier »

Reignier - h

Cadre réglementaire

Zonage Ua ; CES = 0,2 ; hauteur maximum = 12 m ; seuil minimum pleine terre = 40% ; Recul minimum de 8 m des constructions sur ce périmètre.

Surface périmètre

13 621 m²

Enjeux

Densifier en fonction du patrimoine bâti et végétal présent

Prescriptions

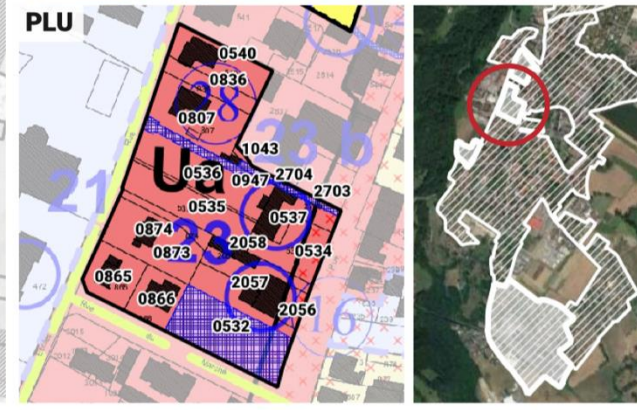
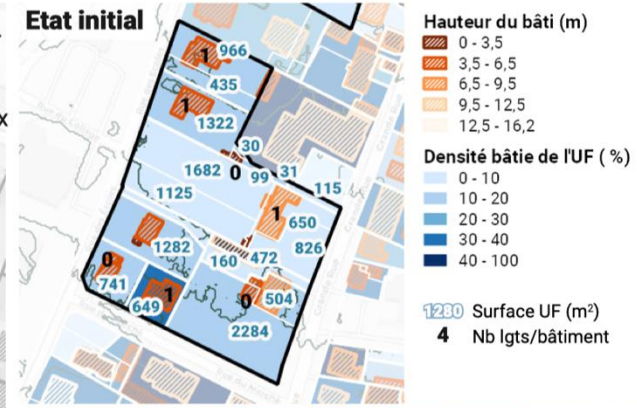
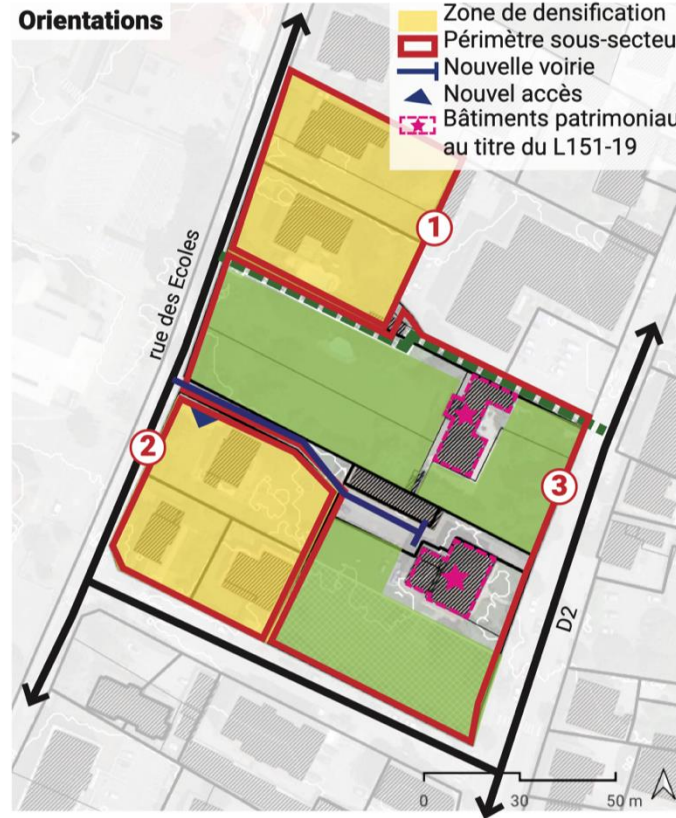
Mutualiser les accès ; Adopter une logique de hauteurs croissante vers les coeur d'îlot.

Secteur 1 : Opération d'ensemble avec densification en logements collectifs.

Secteur 2 : Maintien de l'habitat individuel ; si reconversion des parcelles, réaliser une opération d'ensemble unique

Secteur 3 : pas d'opération de construction ; maintien et enrichissement des espaces verts ; desserte depuis la rue des Ecoles

| Num secteur | Références cadastrales | Assiette foncière en m ² | Densité existante (lgts / ha) | Densité cible (lgts / ha) | Nb lgts projetés (insertion) | Nb lgts projetés (renouvellement) |
|-------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 0F807; 0F836; 0F540 | 2 734 | 7 | 100 | 0 | 27 |
| 2 | 0F873; 0F865; 0F866 | 2 667 | 7 | 60 | 0 | 16 |
| 3 | 0F2703; 0F873; 0F865; 0F536; 0F874; 0F866; 0F2058; 0F2057; 0F537; 0F534; 0F947; 0F2704 | 8 220 | 0 | 0 | 0 | 0 |



OAP n°10 / ZONE UA-UB-UC / « multi-site secteur Reignier »

Reignier - i

Cadre réglementaire

Zonage Ub ; CES = 0,2 ; hauteur maximum = 12 m ; seuil minimum pleine terre = 40%; Recul minimum de 10 m des constructions avec limite Sud ; Progressivité des hauteurs depuis la voirie (bas) vers le ventre de l'îlot (haut).

Surface périmètre

7 949 m²

Enjeux

Mise en valeur et animation entrée de ville ; Végétation notable à conserver ; Cohérence avec OAP habitat au Nord

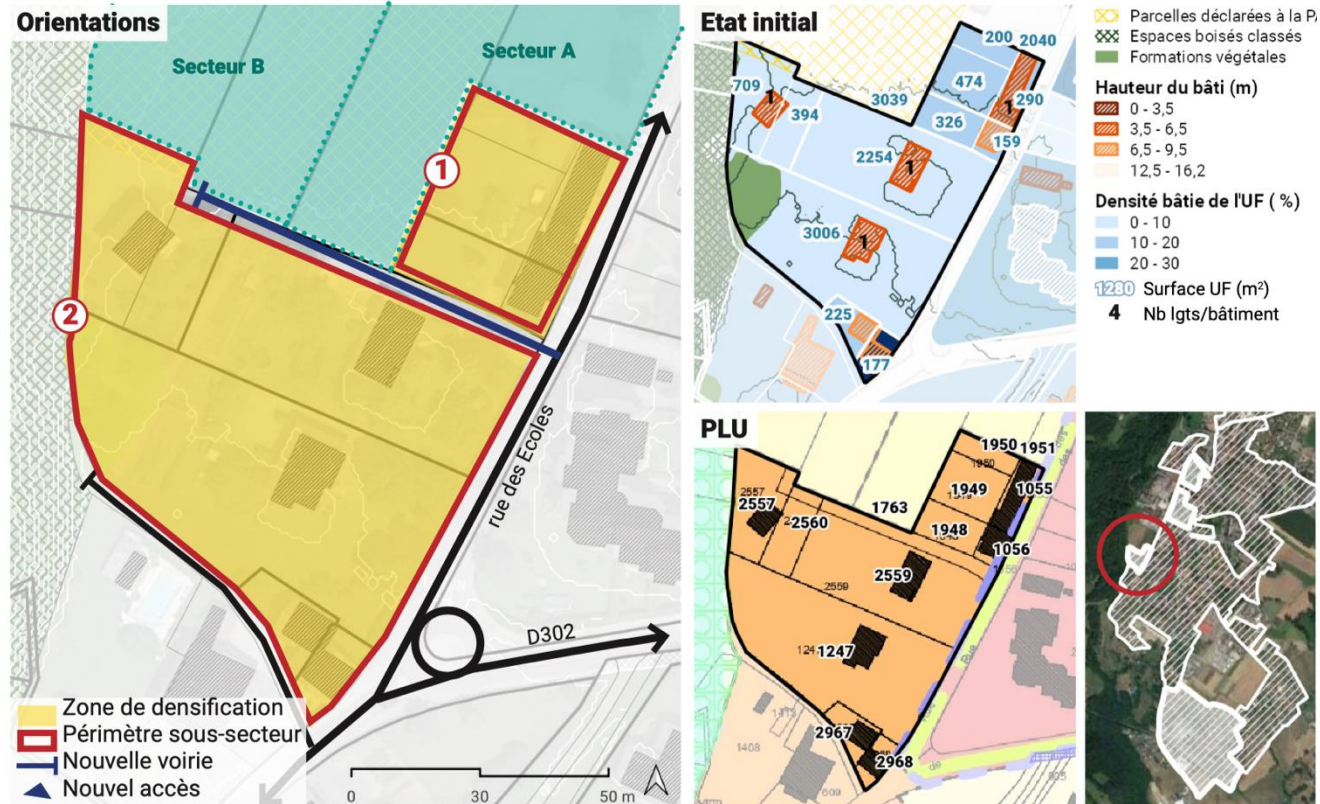
Opération

Opération d'ensemble pour le Secteur 1 dans la continuité du Secteur A ; Opération d'ensemble pour le Secteur 2 avec alignement sur rue et suppression des activités en RDC pour le secteur 2.

Autre

Opération contiguë à secteur de densification 1 AUB et 1AUB2023 avec Secteur A : 50 logt / ha soit 30 logements avec services en RDC ; Secteur B : 100 logt / ha soit 90 logements ; Desserte des 2 opérations au Nord sur la voirie de la chaufferie.

| Num secteur | Références cadastrales | Assiette foncière en m ² | Densité existante (lgts / ha) | Densité cible (lgts / ha) | Nb lgts projetés (insertion) | Nb lgts projetés (renouvellement) |
|-------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 0F1247; 0F2557; 0F2559; 0F2560; 0F2968; 0F2967 | 1 449 | 14 | 50 | 0 | 7 |
| 2 | 0F1956; 0F1950; 0F1948; 0F1949 | 6 500 | 6 | 40 | 2 | 26 |



OAP n°11 / ZONE UB-UC / « secteur Gare »

LOCALISATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle des secteur UB et et UC.

CONSTAT / ENJEU

- Une pression foncière importante, qui plus est à proximité de la gare desservie par le Léman Express.
- Plusieurs fonciers mutables identifiés à court terme, nécessitant une stratégie.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE L'OAP


- Sécuriser et organiser les déplacements, tous modes confondus
- Assurer une densification raisonnée à proximité de la gare
- Créer les conditions à la constitution d'une petite centralité de proximité, complémentaire mais non concurrente à celle du centre-ville.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'extension limitée, sans création de nouveau logement, ainsi que les annexes des constructions existantes sont bien autorisées sans mettre en œuvre les orientations de la présente OAP

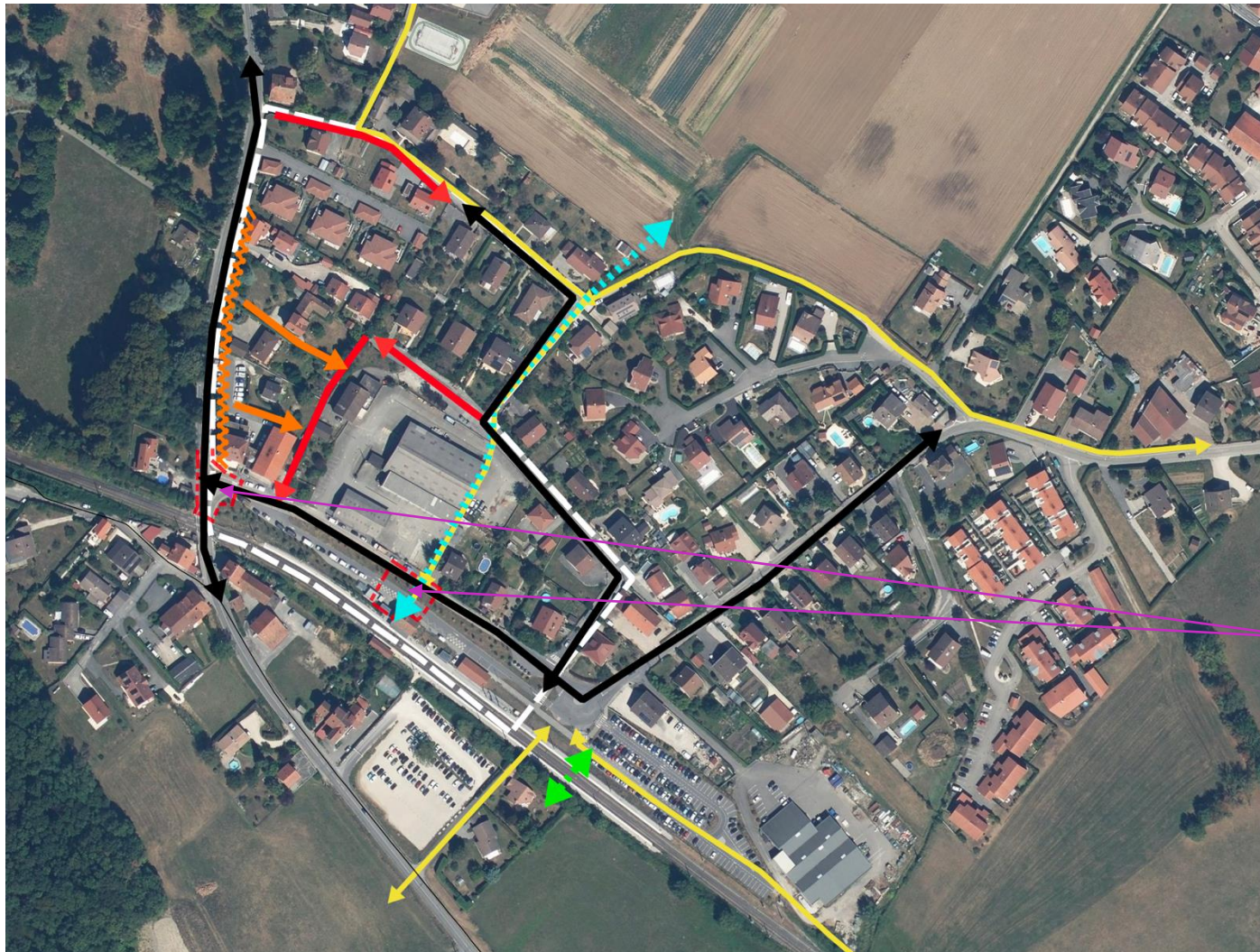









Opérations d'aménagement d'ensemble imposées partiellement en zone UB (hors mise en œuvre des emplacements réservés)

 Périimètre des 2 opérations d'ensemble imposées (A et B)

OAP n°11 / ZONE UB-UC / « secteur Gare »

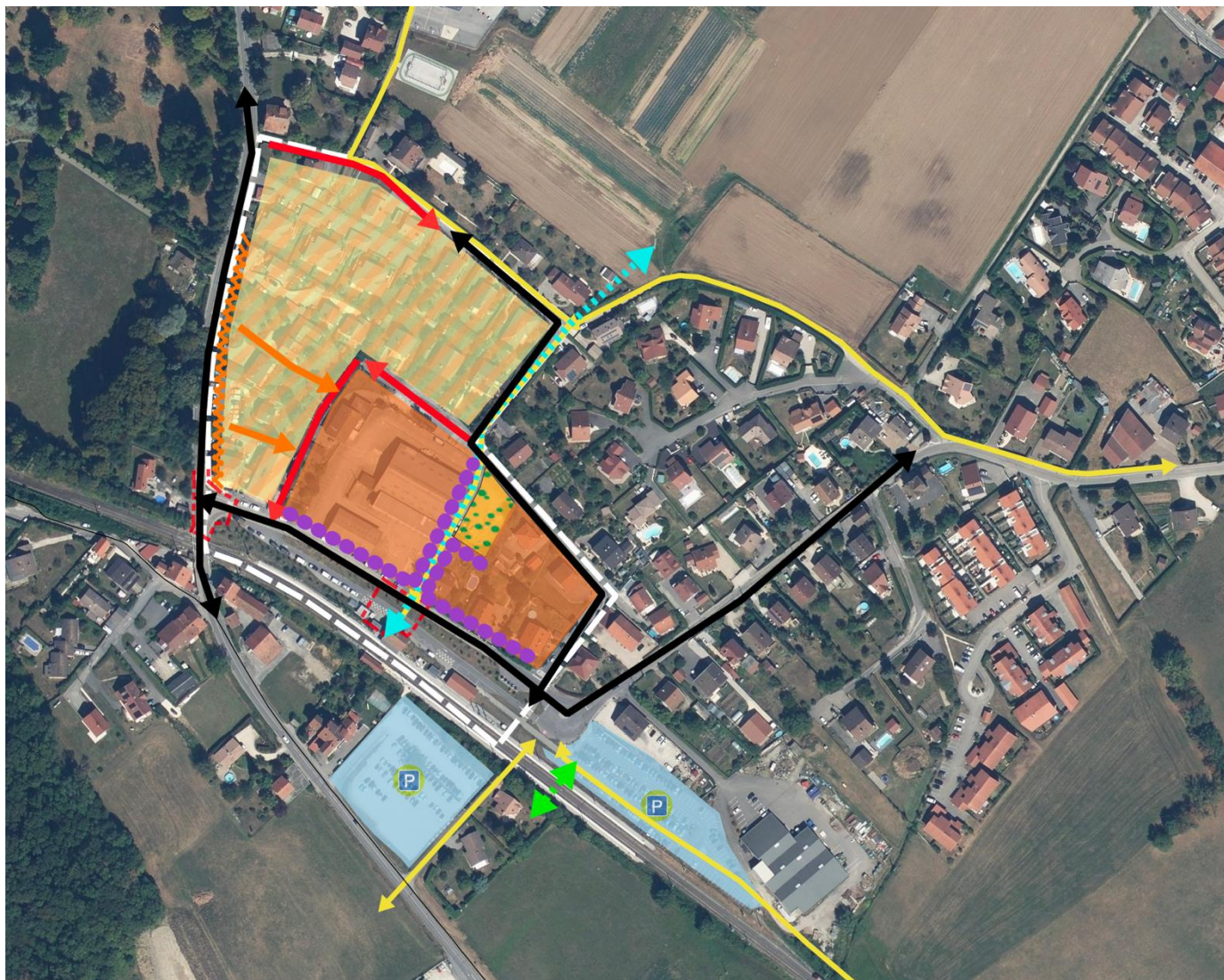
ORIENTATIONS RELATIVES À LA GESTION DES MOBILITÉS



-  Voies en double sens
-  Voie en sens unique
-  Futur transport collectif envisagé
-  Mobilités actives à renforcer
-  Passerelle piétonne pour franchissement de la voie SNCF
-  Carrefours à sécuriser
Nota: la commune sera vigilante pour tout projet de densification qui augmentera le flux de circulation sur la rue de Bellecombe, notamment vis-à-vis de la sécurisation du passage à niveau.
-  Suppression des accès directs sur la RD2 et obligation de raccordement au futur réseau de voirie interne

OAP n°11 / ZONE UB-UC / « secteur Gare »

ORIENTATIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS DU SOL / DENSITÉ / PROGRAMMATION DE LOGEMENTS



L'usage du sol



Un espace paysager ouvert au public et support de lien social sera obligatoirement réalisé au sein de l'opération d'ensemble A, et connecté directement au futur itinéraire structurant modes actifs.



Habitat collectif (densité de 60 logts/ha), soit environ **70 logements maximum**. Une partie de ce secteur pourrait être mobilisé par des occupations différentes, de type Etablissement de santé ou d'action sociale.



Linéaires de rez-de-chaussée d'activités « artisanat/commerce de proximité et restauration uniquement » souhaité. À minima un local commercial sera exigé. Chaque unité/local sera limité à 300 m² de Surface de plancher.



Secteur UC pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain au coup par coup. Dans ce cas, une diversification des formes urbaines sera recherchée avec une densité attendue de 30 logts/ha à l'échelle de chaque opération.

Au total, ce secteur pourrait accueillir environ 45 logements.

OAP n°12 / ZONE UA-1AUA-UEP-2AUBcv / « Cœur de Ville »

LOCALISATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



CONSTAT / ENJEU

- Le bâtiment de l'ancien hôpital local aujourd'hui désaffecté mais présentant un intérêt patrimonial fort et dont la réhabilitation semble coûteuse.
- Un parc lié à l'hôpital en plein cœur de ville, îlot de fraîcheur et de verdure indispensable dans une contexte de forte densification observée ces dernières années
- Des sites de renouvellement urbain potentiel, à mobiliser en priorité pour limiter l'étalement urbain.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE L'OAP

- Pérenniser, étendre le parc de l'ancien hôpital local et assurer son ouverture au public.
- Mettre en valeur le bâtiment de l'ancien hôpital local.
- Accompagner la densification sur les terrains artificialisés mobilisables en périphérie.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture « au coup par coup » possible pour les tènements classés en zone urbaine

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle des secteur UA, 1AUA, UEP et 2AUBcv.

OAP n°12 / ZONE UA-1AUA-UEP-2AUBcv / « Cœur de Ville »

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUA est conditionnée:

- 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).
- Et à l'aménagement paysager du parc urbain

Typologie des constructions :

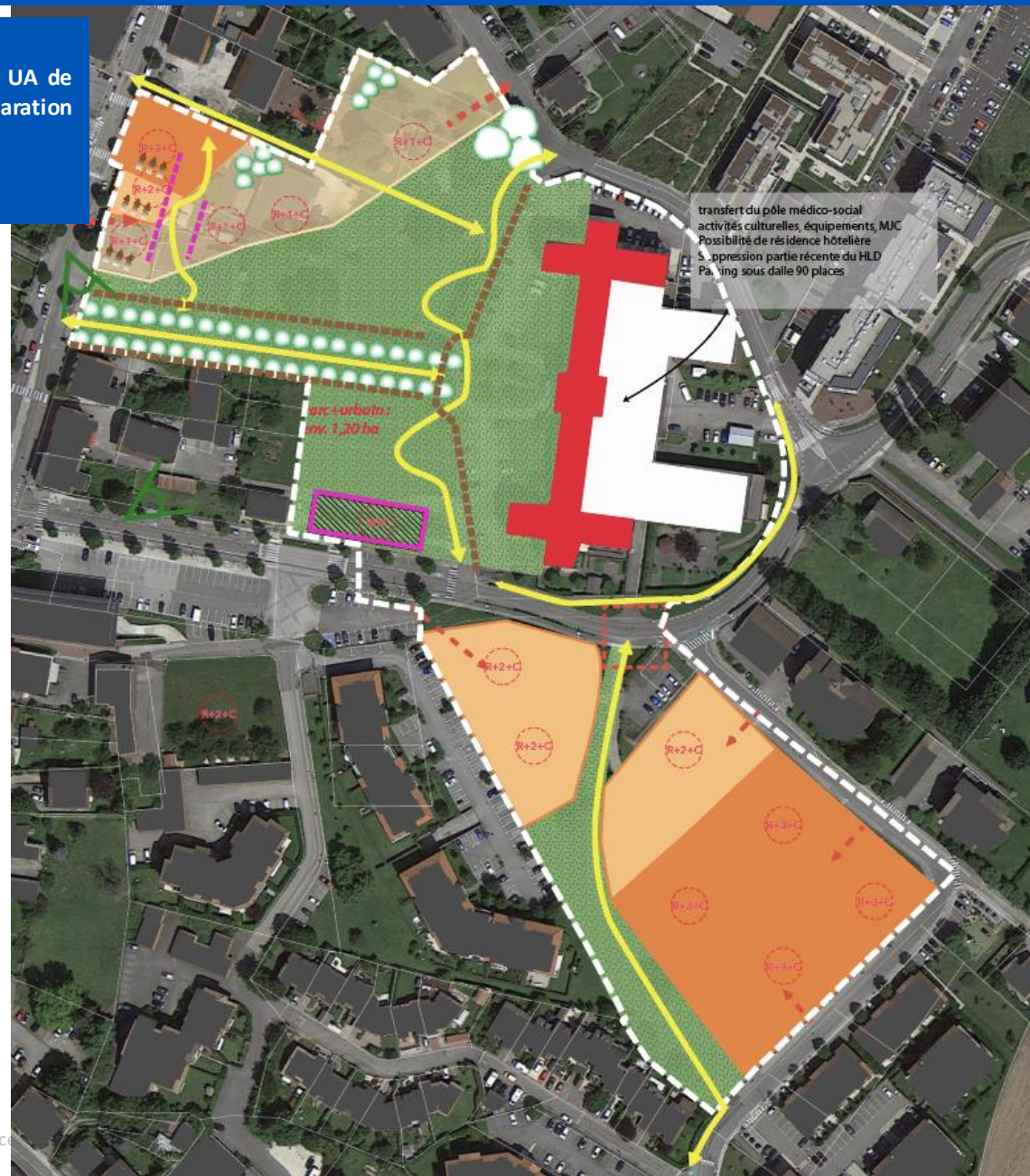
- Forme d'habitat à densité faible
- Forme d'habitat à densité moyenne
- Forme d'habitat à densité forte
- Rez-de-chaussée actifs
- Hauteurs de façade visée
- Principe d'épannelage progressif des façades côté Grand Rue
- Batiment historique réhabilité
- Démolition des extensions récentes du bâtiment historique avec possibilité de reconstruction pour accueillir une partie du programme prévu

Organisation des mobilités et des accès :

- Carrefour à aménager
- Principe d'accès aux îlots constructibles
- Cheminement piéton à créer

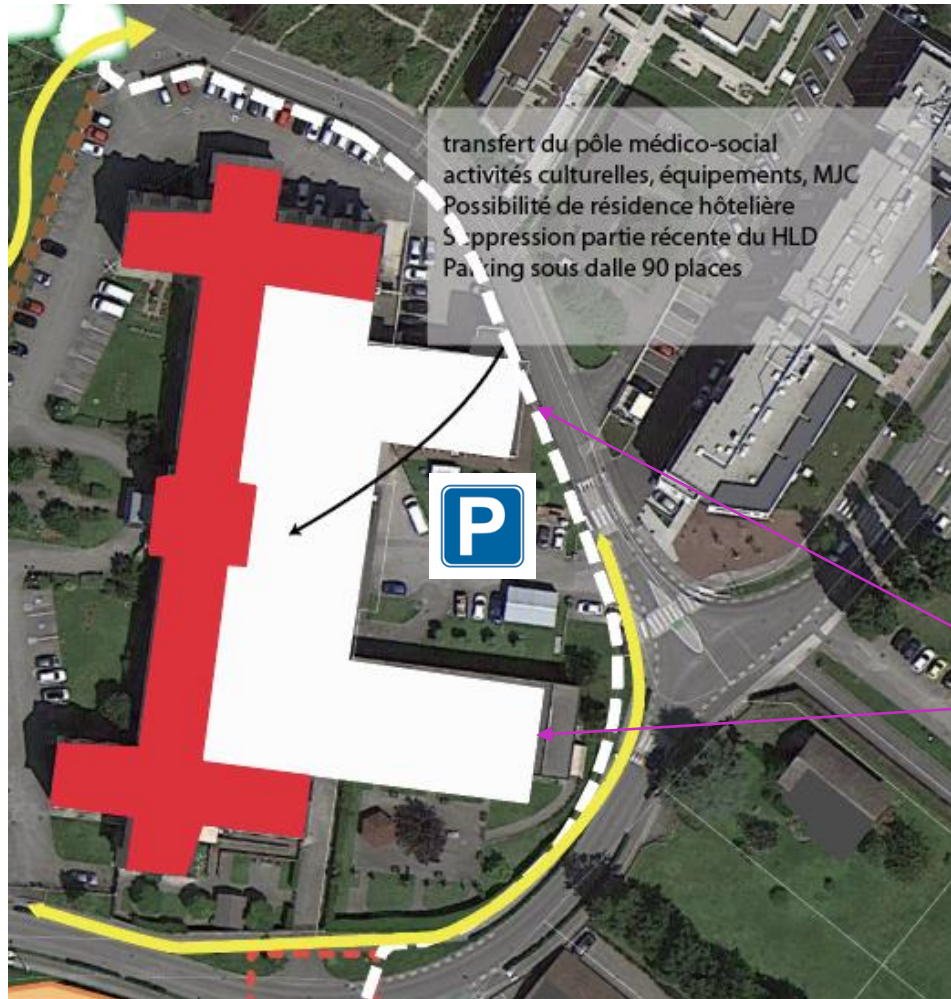
Préservation de l'environnement et des paysages :

- Arbre existant à conserver
- Espace collectif à aménager
- Cône de vue à maintenir
- Conserver et valoriser les ferronneries existantes (sur place ou en les repositionnant dans le parc).



OAP n°12 / ZONE UA-1AUA-UEP-2AUbcv / « Cœur de Ville »

ORIENTATIONS RELATIVES À L'ANCIEN HÔPITAL LOCAL



Le bâtiment historique de l'ancien hôpital local fera l'objet d'une réhabilitation qualitative, **en respectant les dispositions de la fiche patrimoniale annexée au règlement écrit.**

Le bâtiment, ainsi que dans les extensions reconstruites le cas échéant en partie Est, aura vocation à accueillir la programmation suivante :

- Sur la partie Nord : la résidence hôtelière, activités tertiaires (espace de co-working, ...)

Pour assurer la faisabilité de la réhabilitation du bâtiment historique, une part des surfaces de plancher prévues en partie Nord pourra comprendre du logement, mais de façon limitée (maximum 30% de la surface de plancher totale générée à l'intérieur du bâtiment historique).

- Sur la partie Sud: une programmation à dominante culturelle est attendue (Maison des Jeunes et de la Culture, école de musique, ...).
- Un cinéma est aussi possible (localisation non imposée).
- La possible relocalisation du pôle médico-social (localisation non imposée).

Les extensions plus contemporaines de l'ancien hôpital local pourront être déconstruites. Une reconstruction est possible, pour accueillir une partie du programme prévu.

L'aspect extérieur de ces extensions pourra proposer une lecture contemporaine, à dominante vitrée permettant d'assurer « la greffe » avec le bâtiment patrimonial. De même, leur hauteur maximum ne devra pas dépasser l'épave de toiture du bâtiment historique à réhabiliter.

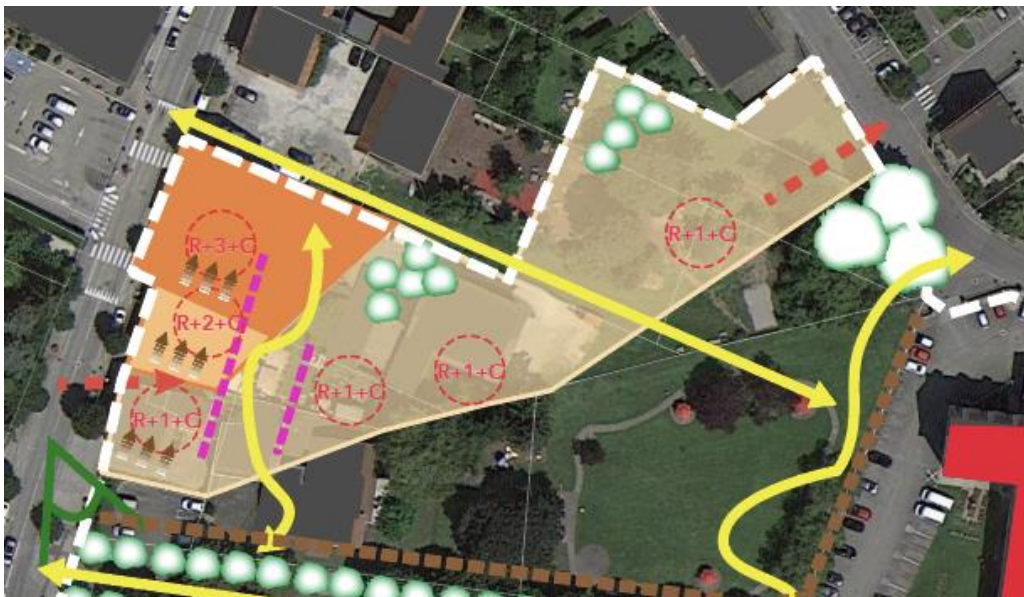
Nota: les toitures plates sont autorisées ponctuellement au règlement écrit sur la partie UA de l'OAP.



Un parking public couvert sera aussi à prévoir, d'une capacité d'environ 90 places minimum.

OAP n°12 / ZONE UA-1AUA-UEP-2AUBcv / « Cœur de Ville »

ORIENTATIONS RELATIVES À LA FRANGE OUEST DU PARC



Seule une partie de ce front est classé en zone UA. La mise en œuvre de l'OAP sur le secteur 2AUBcv sera soumis à une évolution ultérieure du PLU.

Cette frange ouest bâtie du parc aura vocation à venir marquer la limite Nord-Ouest du parc :

- Elle prendra la forme d'un front urbain discontinu. Les hauteurs bâties seront décroissantes par rapport au 1^{er} front de la Grand Rue. Ainsi, les volumes ne devront pas dépasser R+1+C.
- Dans le cas où serait créé des logements en rez-de-chaussée côté parc, une transition végétale sera prévue pour marquer la limite entre les espaces privés des éventuels logements et le parc public.

Côté Grand Rue, il est imposé un épandage progressif des constructions, allant du R+1+C en limite du parc, permettant ainsi de conserver une ouverture visuelle depuis la Grand Rue en direction de l'entrée du parc, à R+2+C et R+3+C.

Une continuité piétonne est exigée entre le front bâti côté grand Rue et la frange Ouest du parc. Ce cœur d'îlot sera ouvert au public et paysagé. Les rez-de-chaussée des bâtiments pourront accueillir des commerces et services, permettant d'animer ce cœur d'îlot.

Il est recommandé de traiter globalement la question des accès et des stationnements à l'échelle de cet îlot : les stationnements pourront être réalisés en sous-sol (ou semi-enterrés) de telle façon à permettre une gestion des flux avec entrée/sortie depuis la Grand Rue et depuis la rue du Docteur Goy.

Le débouché sur la rue du Docteur Goy devra faire l'objet d'une attention particulière. Un recul plus important du bâti nouveau sera nécessaire pour assurer à la fois la sécurité de l'accès et l'interface avec le bâti environnant.

Les fonds de parcelle devront être plantés pour assurer une interface paysagère vis-à-vis des constructions limitrophes.

OAP n°12 / ZONE UA-1AUA-UEP-2AUbcv / « Cœur de Ville »


ORIENTATIONS RELATIVES AU TÈNEMENT DE L'ANCIENNE LAVERIE




Cette frange bâtie aura vocation à venir marquer la limite Ouest du parc.

Elle prendra la forme d'un front urbain discontinu.

La partie Nord pourra accueillir une densité supérieure, avec des volumétries de type R+2+combles.

 **Au maximum, environ 40 logements sont possibles, soit une densité de l'ordre de 60 logements/ha.**

La partie Sud pourra accueillir une densité supérieure, avec des volumétrie de type R+3+combles.

 **Au maximum, environ 60 logements sont possibles, soit une densité de l'ordre de 90 logements/ha.**



Une continuité piéton/cycles structurante sera prévue entre la rue du Môle et la rue des Lavandières et devra se connecter au réseau existant, à conforter. Elle sera en site propre, d'une largeur de 3 m minimum et accompagnée par un parc linéaire ouvert au public. Ce parc linéaire, située sur la frange Sud-Ouest du site, assurera la transition avec l'habitat individuel groupé environnant.

Aucune voirie carrossable nouvelle pour les véhicules légers ne sera autorisée. Seule une continuité liée au fonctionnement d'un futur transport en commun sera autorisée.



Carrefour à aménager

Principe d'accès aux futurs îlots bâtis

Rappel : l'ancienne laverie est un site répertorié à la base de données BASIAS. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation sera aussi conditionnée à la réalisation d'une étude de sols pour, soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution 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". Le projet devra obligatoirement se conformer aux conclusions de cette étude.