

# PLU DE REIGNIER-ESERY

## 3 - OAP

Orientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation

**Projet de modification n°4**  
**Juillet 2025**



**DOSSIER DE NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

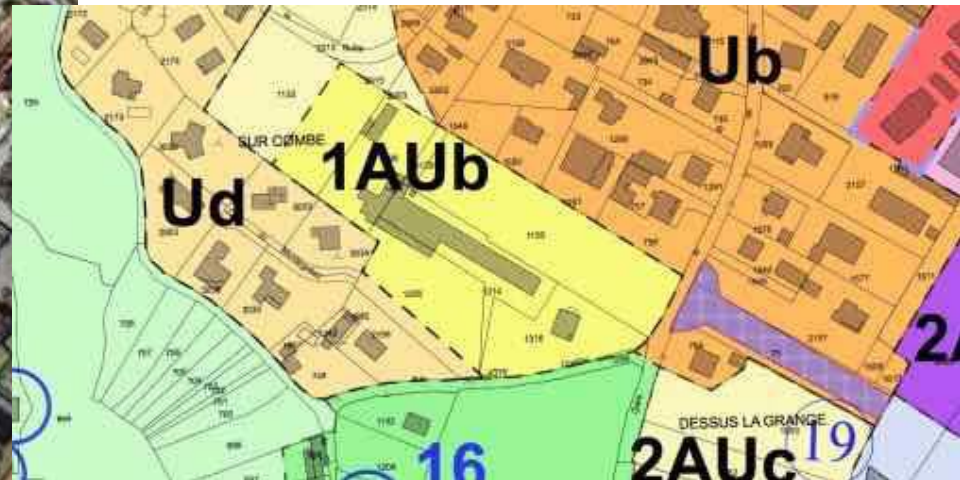
## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE REIGNIER-ESERY

### 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 1AUc Reignier Ouest (collège)	
OAP n°4 / 1AUb Morlange <b>MODIFIÉE</b>	
3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5« BEAUREGARD»	34
4. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 « ESERY» <b>MODIFIÉE</b>	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 » <b>NOUVEAU</b>	60

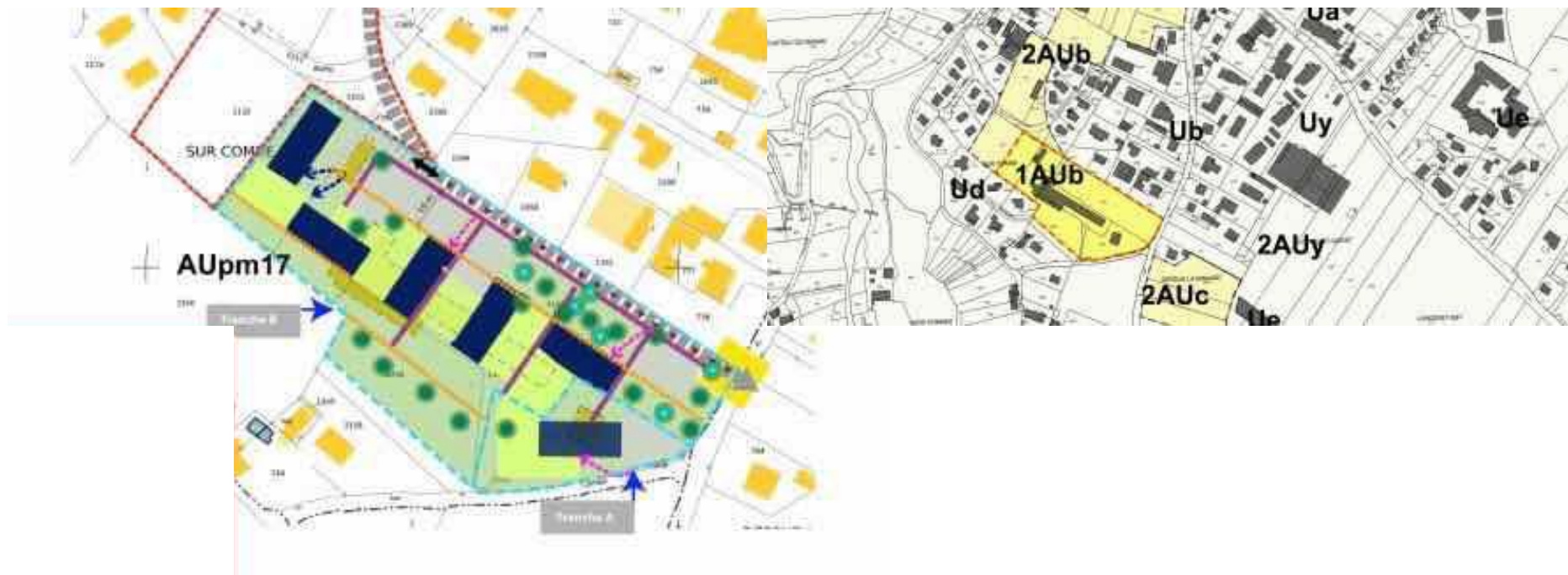
# OAP n°4 / ZONE 1AUB / « Morlange »

## LOCALISATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



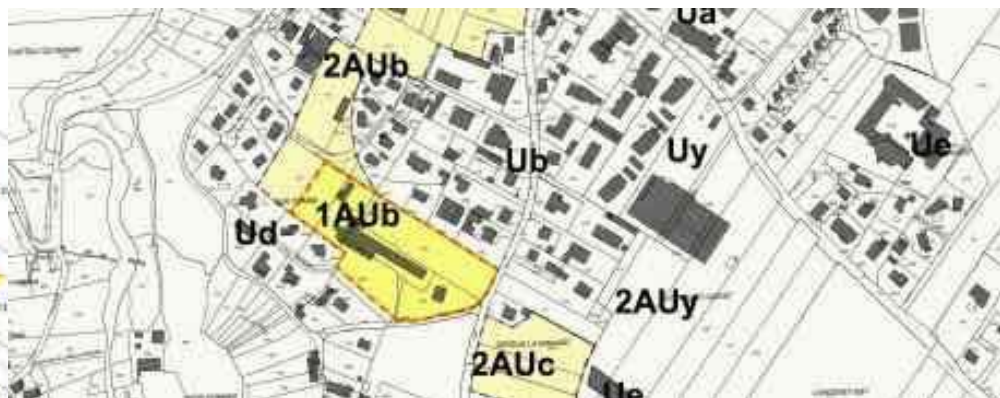
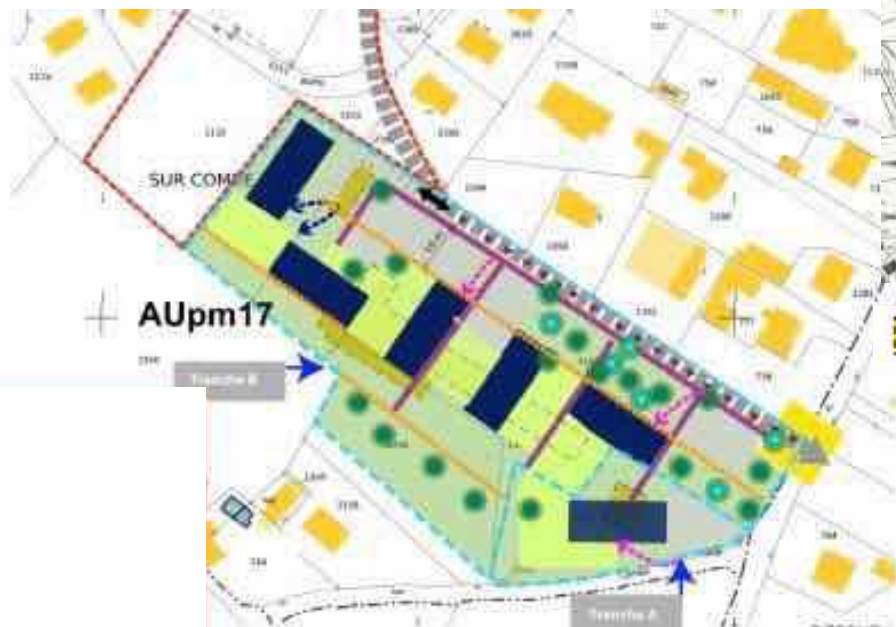
*Zone 1AU de 1,4 hectare.*

# OAP n°4 / ZONE 1AUB / « Morlange »



*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: ~~la surface de plancher maximale réalisable est de 1300 m<sup>2</sup>.~~ Conformément au règlement, il est demandé a minima 35% de logements locatifs sociaux.
- Tranche B: ~~la surface de plancher réalisable est de 7100 m<sup>2</sup>.~~ Conformément au règlement, il est demandé a minima 40% de logements locatifs sociaux.

# OAP n°6 / ZONE 1AUC / « Esery »

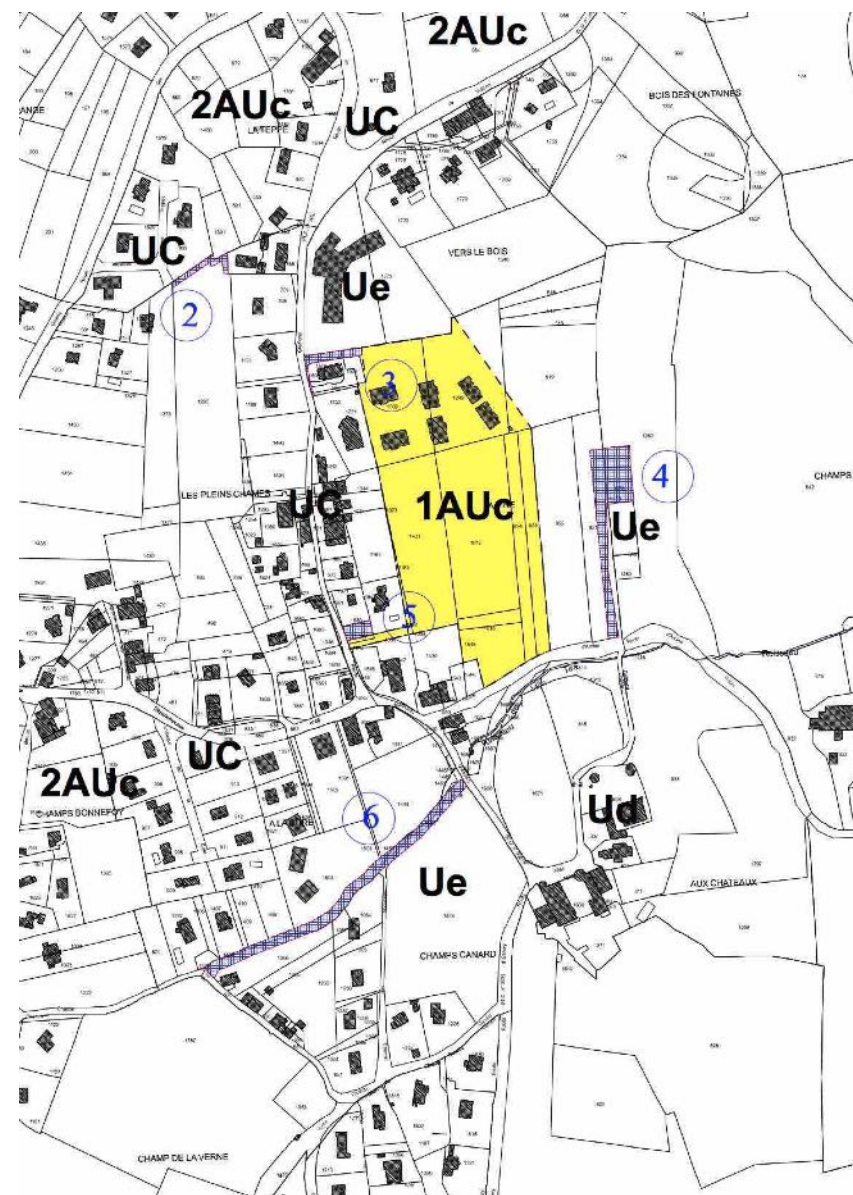


Les zones 1AU sont des zones prévues pour un développement organisé de l'urbanisation :

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.



# OAP n°6 / ZONE 1AUC / « Esery »

## 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
	Epannelage volumétrique des constructions		Sens dominant du faîtage Le nombre de flèche ne correspond pas au nombre de bâtis réalisables
			Plate forme piétonne
	Chemin piéton, 2m de largeur maximum		Courbe de niveau à titre indicatif
	Espaces verts communs		



**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 :

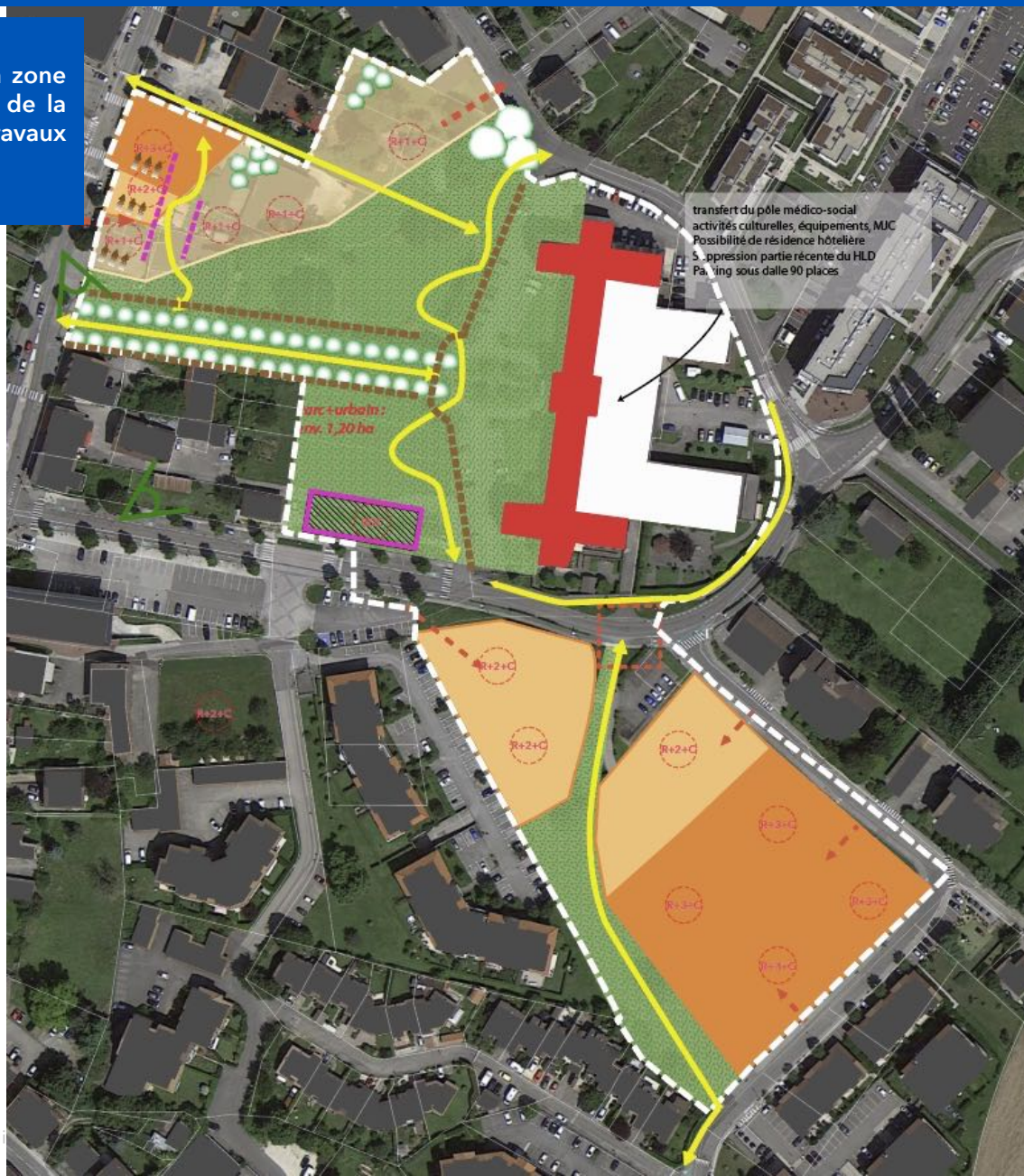
-  Forme d'habitat à densité faible
-  Forme d'habitat à densité moyenne
-  Forme d'habitat à densité forte
-  Rez-de-chaussée actifs
-  Hauteurs de façade visée
-  Principe d'épannelage progressif des façades côté Grand Rue
-  Bâtiment historique réhabilité
-  Démolition des extensions récentes du bâtiment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

## Organisation des mobilités et des accès :

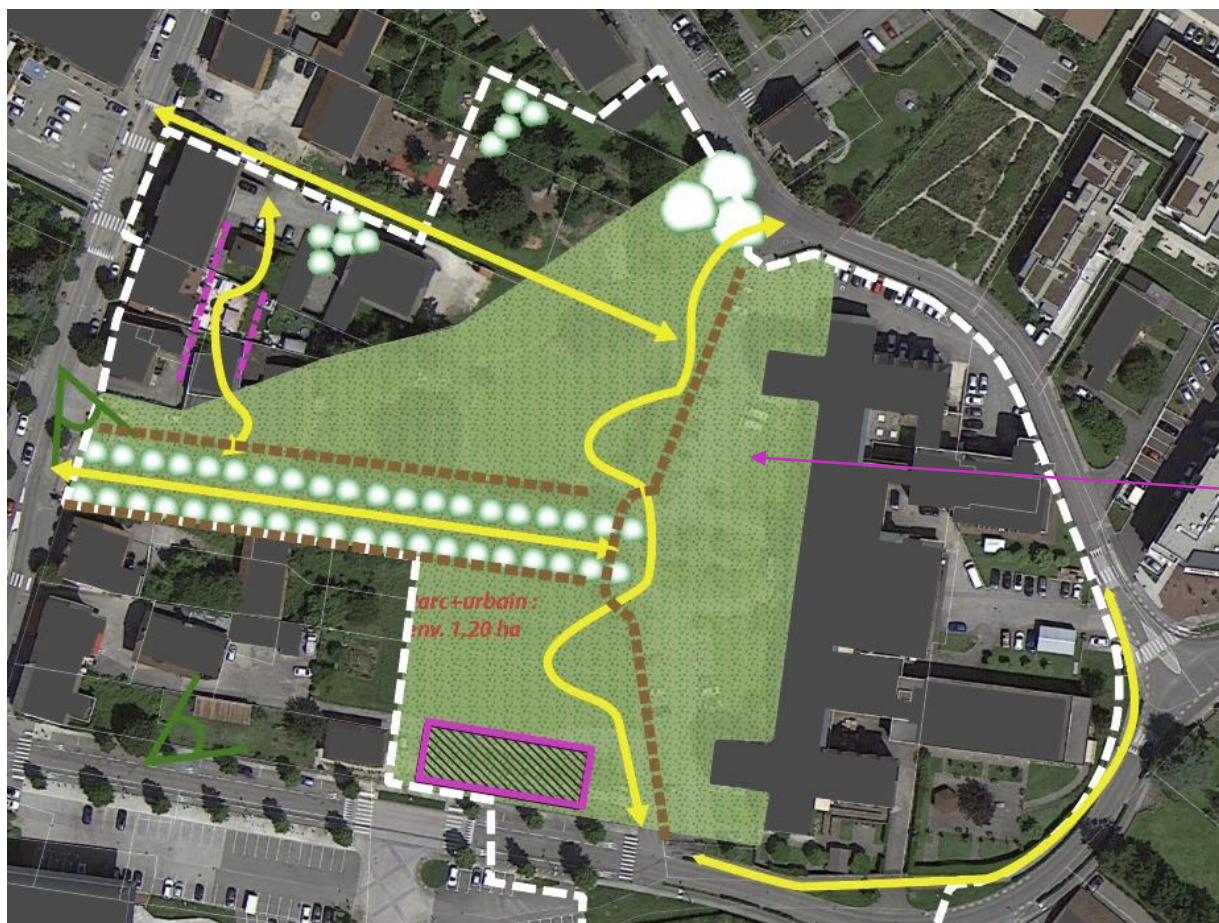
-  Carrefour à aménager
-  Principe d'accès aux îlots constructibles
-  Cheminement piéton à créer

## 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).



## ORIENTATIONS RELATIVES AU FUTUR PARC URBAIN (secteur UEP)



Le futur parc urbain présentera une superficie globale de près de 1,50 ha, y compris le parvis de l'ancien hôpital local.



L'accessibilité et la visibilité du parc urbain depuis la Grand Rue fera l'objet d'une attention particulière. Le parc devra s'ouvrir sur la Grand Rue.



Les espaces arborés existants seront à maintenir, excepté pour raisons sanitaires. Notamment, les alignements existants le long du chemin reliant le parc à la Grand Rue permettront de donner de la lisibilité et un statut au parcours piéton (accroche avec la centralité du centre-ville).



Il conviendra de conserver et de valoriser les feronneries existantes (sur place ou en les repositionnant dans le parc).



Les surfaces artificialisées existantes au niveau du parvis de l'ancien hôpital local seront retraitées avec des matériaux et procédés perméables ou en espace vert. Cet espace sera conçu dans le prolongement du parc et sera ouvert au public.

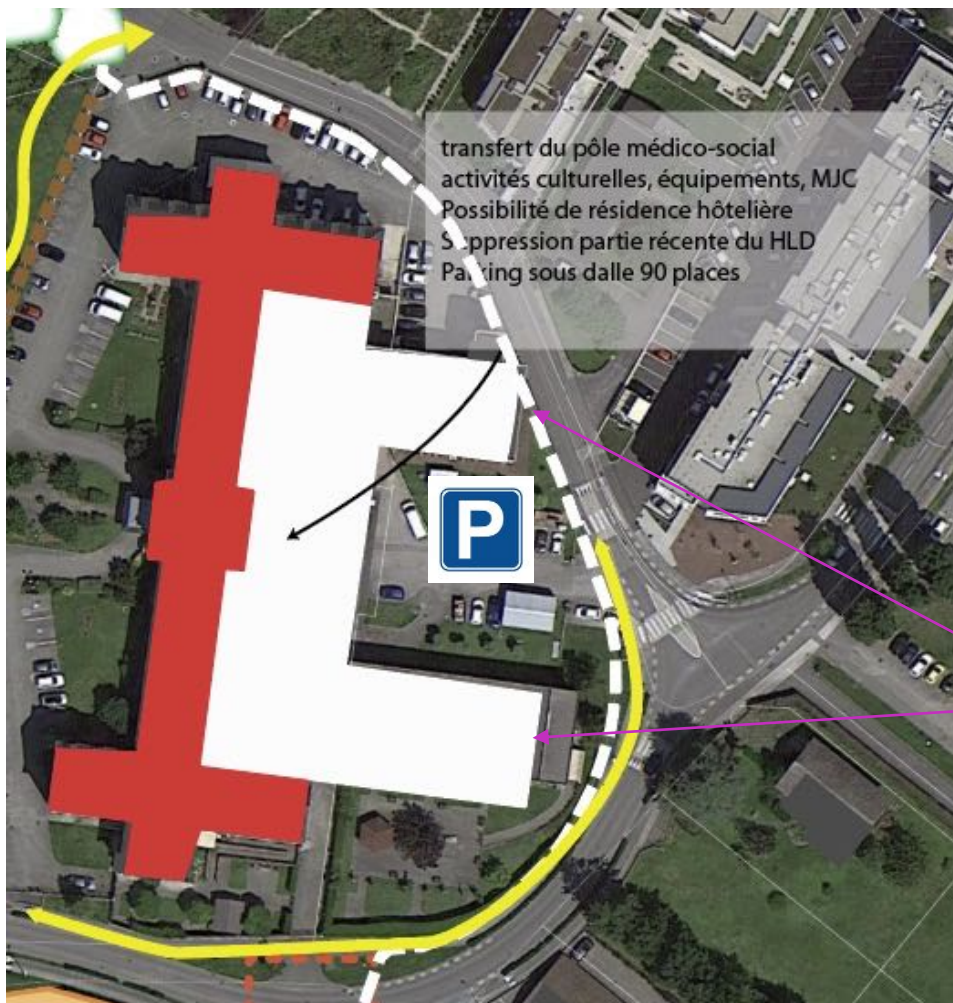


Le site sera accessible aux piétons directement depuis la Grand Rue, la rue du Docteur Goy et la rue du Môle.

Le parc urbain à vocation à constituer un véritable lieu de sociabilité. Dans cette optique, une construction type « halle » sur un seul niveau sera possible en interface avec la rue du Môle, afin de préserver le cœur du parc. Cette structure devra prévoir des perspectives sur le par cet l'ancien hôpital local.

Son linéaire sera limité à 30 m maximum. Il aura vocation à accueillir des activités commerciales et/ou des équipements. Elle pourra être réalisée sur le secteur Uep et un retrait de 25 m minimum sera demandée vis-à-vis du bâtiment historique de l'ancien hôpital local.

## 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'égout de toiture du bâtiment historique à réhabiliter.

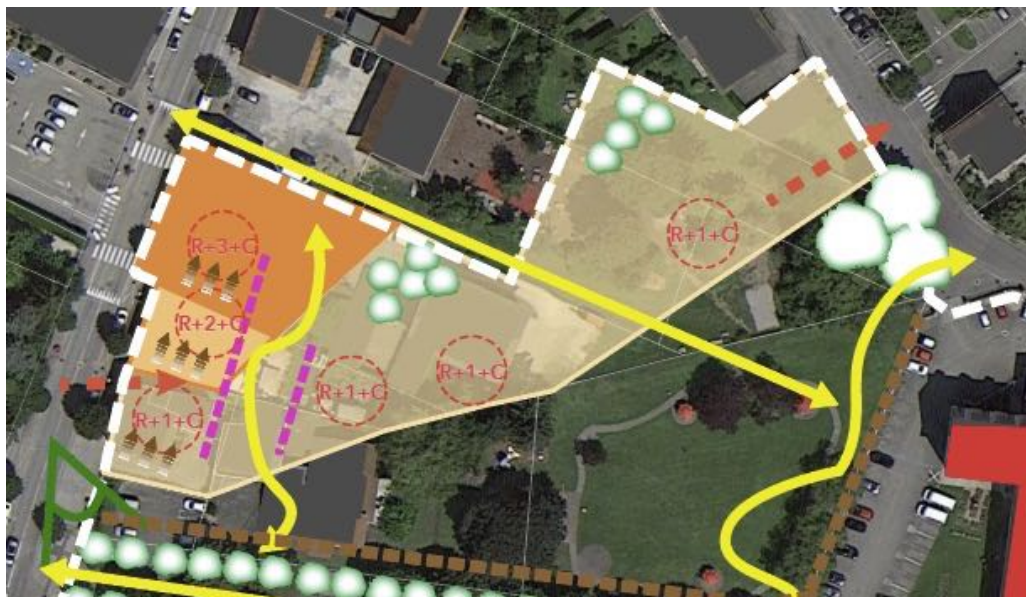
*Nota: les toitures plates sont autorisées ponctuellement au règlement écrit sur la partie UA de l'OAP.*



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 soumise 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<sup>er</sup> 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 privatifs des éventuels logements et le parc public.

Côté Grand Rue, il est imposé un épannelage 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 volumétries 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 ilots 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.**