PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ROCHE SUR FORON

LA ROCHE SUR FORON

3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
Septembre 2026

Dossier d'approbation pour le Conseil Municipal

Révision générale du PLU	*approuvée le 26/02/2020*
Modification Simplifiée n°1 du PLU	*approuvée le 30/09/2020*
Modification Simplifiée n°2 du PLU	*approuvée le 28/09/2022*

Dossier certifié conforme et annexé à la délibération du Conseil Municipal n°DCM2026.09.30/04 en date du 30 septembre 2026 approuvant la modification n°1 du PLU de la Commune de La Roche-Sur-Foron
Le Maire,
Benoît CHAMBOURDON



PREAMBULE

La commune de La Roche sur Foron, historiquement développée en rive gauche du Foron, s'est, au fur et à mesure des années développée de part et d'autre du Foron. Elle constitue aujourd'hui une ville à la fois ancienne et contemporaine, elle joue également le rôle de pôle structurant pour tout le bassin de vie du pays Rochois. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, présente les principes visant à organiser le développement urbain des prochaines années, en garantissant une préservation des sites environnementaux et paysagers. Le PADD[1], acte également le positionnement des sites stratégiques de développement, en s'appuyant sur le prisme de « la mobilité » en mettant en avant le principe « isochrone[2] » à partir du centre ancien, c'est-à-dire un temps de déplacement en modes actifs de 5 à 15 minutes à partir du centre. Ainsi, les principaux secteurs de développement urbain se situent dans ce périmètre. Par ailleurs, d'autres secteurs, situés sur le coteau de Broÿs, sont également concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.



Ces secteurs sont à la fois stratégiques de par leur localisation, mais également au regard de leur « taille » et de leur position en « couture » d'élément de tissu urbain (Goutette) ou en extension (Tex).

[1] Projet d'Aménagement et de Développement Durable

[2] Une courbe isochrone est définie comme une ligne reliant des points pour lesquels quelque chose se produit en même temps

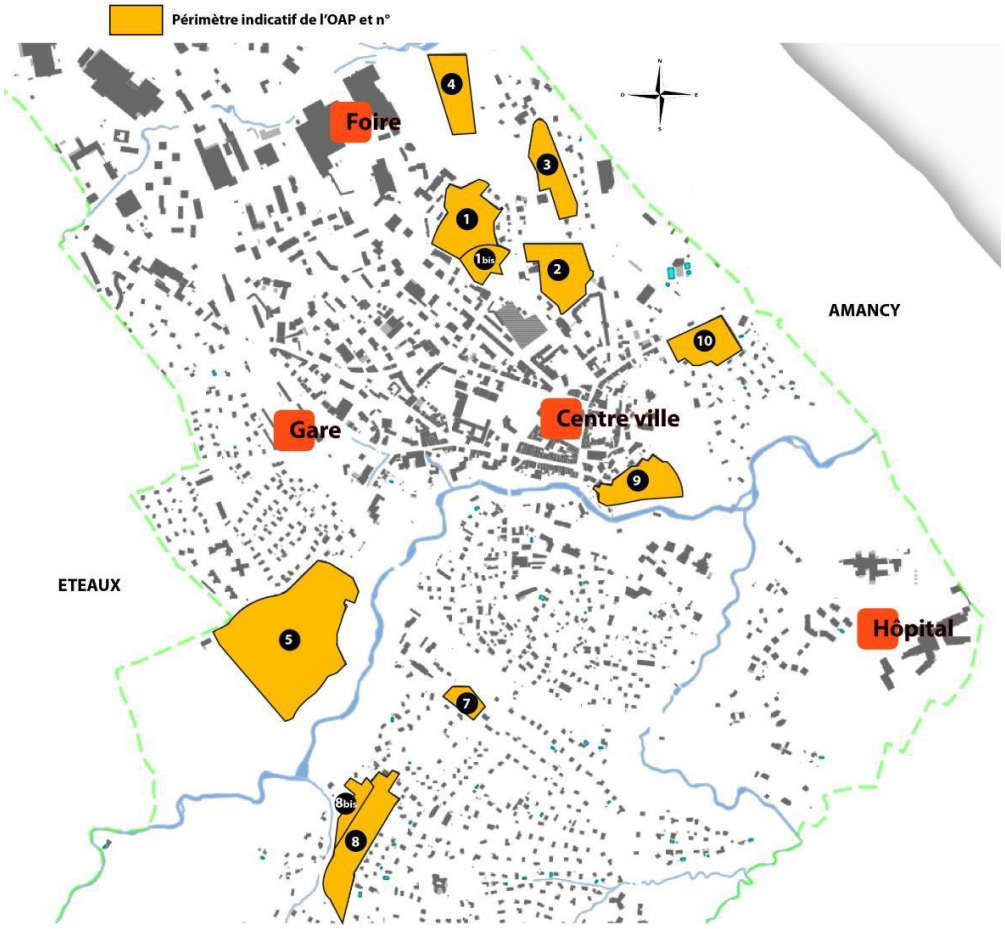
Table des matières

PREAMBULE 2
Programmation des OAP 7
OAP n°1 : Secteur GOUTETTE Sud-Centaures 8
OAP n°1 bis : Secteur GOUTETTE Sud-Lamartine 12
OAP n°2 : Secteur GOUTETTE-Collège 16
OAP n°3 : Secteur GOUTETTE- Follieuse 18
OAP n°4 : Secteur GOUTETTE- Centre des expositions 23
OAP n°5 : TEX 27
OAP n°7 : BROŸS-L'en-falot 30
OAP n°8 : BROŸS-Georges Pompidou partie Est 37
OAP n°8 bis : BROŸS-Georges Pompidou partie Ouest 42
OAP n°9 : CHATEAU – Ancien hôpital 44
OAP n°10 : Entrée Est 46
OAP n°11 : OAP thématique sur la morphologie urbaine 49
OAP n°12 : Malinjoud - Vaulet 50
OAP n°13 : Le Buisson (renouvellement urbain) 54
OAP n°14 : Broÿs Ouest 60
OAP n°15 : périmètre de plafonnement des exigences en stationnement pour le logement à proximité de la gare 64

Liste OAP	Secteurs	Fonction urbaine dominante	Surface estimée en hectare
OAP 1	Goutette Sud - Centaures	Habitat	2
OAP 1 bis	Goutette Sud - Lamartine	Habitat	0,7
OAP 2	Goutette Collège	Equipement	1,8
OAP 3	Goutette - Follieuse	Habitat	1,3
OAP 4	Goutette Centre des Expositions	Economie	1
***OAP 5** (à titre informatif)*	*Tex*	*Habitat*	*7,5*
OAP 7	Broÿs – L'En Falot	Habitat / Equipement	0,4
OAP 8	Broÿs – Boulevard Georges Pompidou (Partie Est)	Habitat	2,3
OAP 8 bis	Broÿs – Boulevard Georges Pompidou (Partie Ouest)	Habitat	0,5
OAP 9	Château - Ancien Hôpital	Habitat / Equipement	1,4
OAP 10	Entrée Est	Habitat	1,4
OAP 12	Malinjoud-Vaulet	Habitat	0,3
OAP 13	Le Buisson	Habitat	0,47
OAP 14	Broÿs Ouest	Habitat	0,58

Ainsi, le PLU est composé de 14 secteurs stratégiques, dont un à titre informatif car classé en 2AU (OAP n°5), concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

PLAN DE LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont relatives à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager. Elles doivent être en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Permettre la création de logements de qualité s'intégrant à leur environnement urbain
- Mettre en valeur et préserver l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine.
- Lutter contre l'insalubrité et la vacance, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

En cohérence avec le PADD du PLU de la Roche-sur-Foron, les orientations d'aménagement et de programmation précisent en fonction des secteurs concernés :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- Le maillage en modes actifs (cycles et piétons) ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

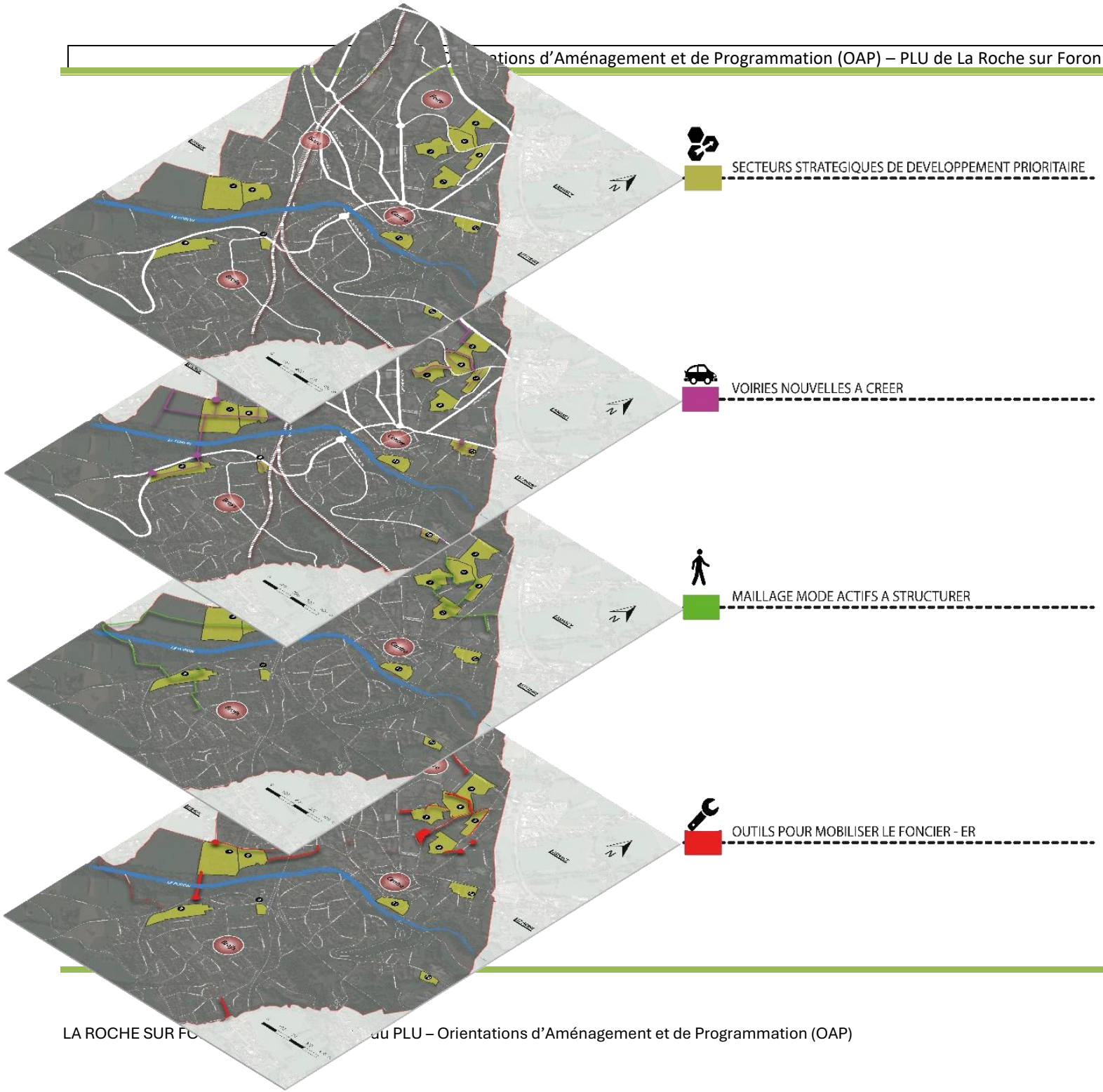
Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Eléments de compréhension des OAP :



- R+3+c/a (c : combles et a : attique)
- Densité : elle s'exprime en nombres de logements par ha, sur la base Des estimations foncières définies dans les OAP, c'est la surface mesurée dans le format CNIG du PLU qui devra être prise en référence dans le cas où l'estimation de la surface ferait l'objet d'une discussion. Le ratio présenté en nombre de logements/ha est une moyenne pouvant varier à +/- 10 % et qui dans ce cas doit être argumentée par le porteur de projet.
- Stationnement : dans les OAP lorsque l'obligation de stationnement souterrain est précisée il s'agit de se référer au règlement pour le calcul du nombre de places.

Conformément au 6° de l'article L151-7 du Code de l'urbanisme, une OAP n°15 est ajoutée pour adapter le périmètre d'application du plafonnement des règles de stationnement à moins de 800 m de la gare *« en fonction de la qualité de la desserte ».*



L'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur un des principes d'aménagement combinant deux échelles. Une échelle macro, celle du centre élargi, afin d'articuler le développement autour d'un maillage à la fois pour les véhicules motorisés, mais également pour les modes actifs, afin de définir une véritable stratégie cohérente pour la mobilité. Une échelle micro, celle des OAP, où des schémas viennent définir l'organisation et l'aménagement souhaités dans des espaces stratégiques.

Afin de donner les conditions favorables à la mise en œuvre de ce projet, le PLU identifie des emplacements réservés pour doter la commune d'une stratégie foncière à long terme sur l'organisation et l'articulation de ces espaces.

Programmation des OAP[3]

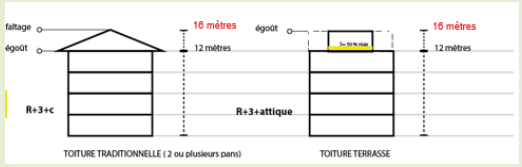
Liste OAP	Secteurs	Fonction urbaine dominante	Surface estimée en ha	Densité logements / ha	Logements estimés (arrondis)	AL (accession libre)	LLS (logements locatifs sociaux)	ASS (accession sociale à la propriété)	Part minimum logements sociaux	Dont part maxi des logements sociaux en accession sociale (type BRS ou autre)	Echéance urbanisation*
OAP 1	Goutette Sud - Centaures	Habitat	2	80	160	96	48	16	40%	25%	22 août 2031
OAP 1 Bis	Goutette Sud - Lamartine	Habitat	0,70	110	77	50	21	6	35%	25%	Réalisée
OAP 2	Collège	Equipement	1,8	*Non concerné*	*Non concerné*	*Non concerné*	*Non concerné*	*Non concerné*			
OAP 3	Goutette - Follieuse	Habitat	1,3	60	78	46	24	8	40%	25%	Immédiat
OAP 4	Goutette Centre des Expositions	Economie	1	*Non concerné*	*Non concerné*	*Non concerné*	*Non concerné*	*Non concerné*			Immédiat
OAP 7	Broÿs - L'En Falot	Habitat / Equipement	0,1 + 0,3		6	3	2	1	35%	25%	Immédiat
OAP 8	Broÿs - Boulevard Georges Pompidou (Partie Est)	Habitat	2,3	35	81	56	19	6	30%	25%	Réalisée
OAP 8 bis	Broÿs - Boulevard Georges Pompidou (Partie Ouest)	Habitat	0,5	15	8	3	3	2	35%	25%	22 août 2031
OAP 9	Château - Ancien Hôpital	Habitat	1,4	*non déterminé*	*non déterminé*		*non déterminé*	*non déterminé*	40%	25%	En cours de réalisation
OAP 10*	Entrée Est	Habitat	1,4	80	112	67	34	11	40%	25%	Immédiat
OAP 12*	Malinjoud-Vaulet	Habitat	0,3	180	54	21	19	14	40%	25%	Immédiat
OAP 13*	Le Buisson	Habitat	0,47	70	30	19	8	3	35%	25%	Immédiat
OAP 14	Broÿs Ouest	Habitat	0,58	40	23	10	7	6	35%	25%	Immédiat
OAP 11	*OAP Thématique sur la morphologie urbaine*										
TOTAL			14,15		629	371	185	73			
À titre indicatif (zone 2AU)											
OAP 5	Tex	Habitat	7,5	100 et 70	585	351	176**	58**	40%**	25%**	Non défini (2AU)

*Les échéances à urbanisation répondent au souhait de prendre en compte la loi Climat & Résilience afin de phaser la création de logements et la consommation d'espaces dans le temps. A noter que les OAP 10, 12 et 13 concernent du renouvellement urbain (espaces déjà consommés par des constructions).

** La programmation de logement, notamment le taux de la servitude de mixité sociale, est donnée ici à titre indicatif, puisque la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation. Une Servitude de mixité sociale sera mise en place dans le cadre d'une éventuelle procédure d'évolution du PLU qui classera le site en zone 1AU.

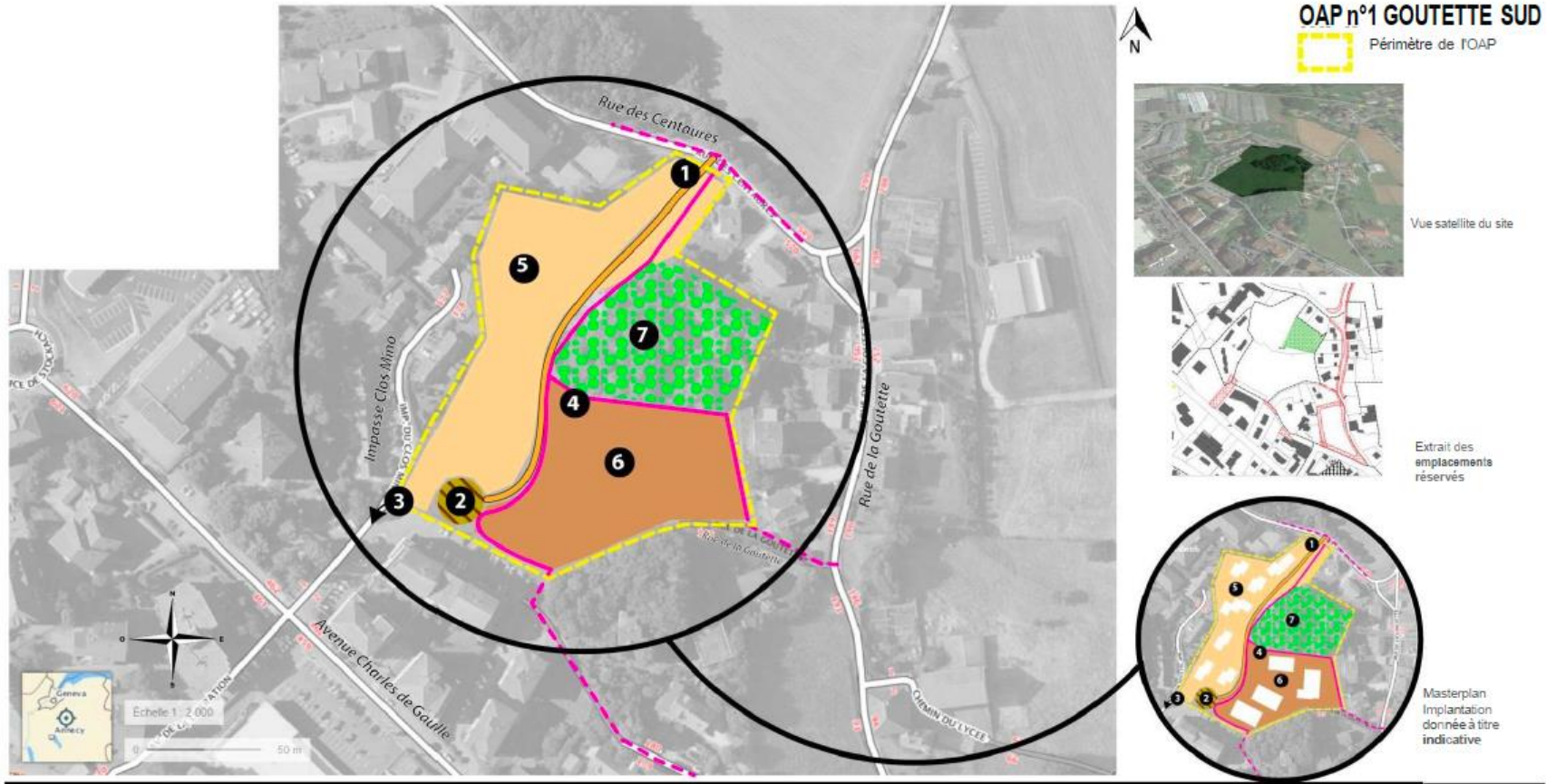
[3] Cette programmation doit être respecté à +/- 10 % au niveau du nombre total de logements estimé à travers un ratio de densité lgts /ha. Cependant les % des logements sociaux demandés suivant le L151-15 du CU devront être respectés.

OAP n°1 : Secteur GOUTETTE Sud-Centaures

	SURFACE	2 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier. Accès existants depuis l'amont du tènement
	DESTINATION	Habitat
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire / Habitat collectif. Nombre de logements estimés : 160 logements environ
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	 R+3 + C ou R+3+A
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Une unique opération d'aménagement d'ensemble sur la globalité de la zone
	PHASAGE	Ouverture à l'urbanisation à partir du 22 août 2031 (dépôt des demandes d'autorisation d'occuper le sol)



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Légende détaillée

Accès et desserte véhicule

- Desserte locale existante
- 1 Nouvel accès depuis la rue des Centaures, voirie pouvant être à sens unique sur des portions afin de minimiser l'emprise foncière.
- 2 Retournement véhicule à organiser au Sud du tènement.
- 3 Cheminement doux à prévoir vers la rue Charles de Gaulle

Mobilité douce

- 4 Cheminement piéton à créer
- Liaisons piétonnes à organiser avec l'existant et les projets de maillage des autres secteurs d'OAP.

Projet urbain et gabarit

- 5 Secteurs destinés à recevoir des logements collectifs ou semi-collectifs, nécessitant une intégration harmonieuse avec les bâtiments existants. Gabarit: R+2+c/a
- 6 Secteurs destinés à recevoir des logements collectifs, proposant une réponse volumétrique à l'opération située au Sud du tènement. Gabarit: R+3+c/a

Eléments paysagers et environnementaux

- 7 Espace naturel paysager devant être préservé et valorisé, le cheminement situé en bordure permettra une meilleure accessibilité à cet espace.

1 Les objectifs de l'aménagement

Le secteur de la Goutette est un espace stratégique situé à proximité directe du centre- ville. Identifié comme stratégique dans le PADD, il doit permettre de répondre aux enjeux d'une production de logements diversifiés à l'échelle du territoire communal.
Le secteur Sud, se situe au Nord de la rue Charles de Gaulle, il est accessible suivant trois points, l'impasse Clos Mino, la rue de la Goutette, et la rue des Centaures.
L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type collectif à intermédiaire répondant aux besoins des habitants permanents dans le prolongement du lotissement Clos Mino.
L'urbanisation de ce secteur n'occupera pas l'intégralité du tènement et devra faire en sorte de préserver et de valoriser la roche erratique située au Nord Est du site.
Le développement devra associer : réponse en logements, continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

2 Les principes d'aménagement

Principes obligatoires :
Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 80 logements à l'hectare soit environ 160 logements.

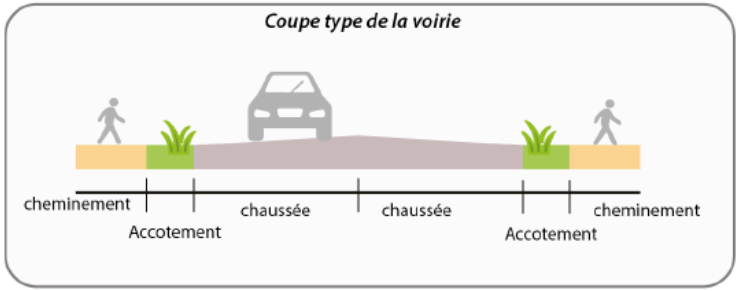
2.1- Phasage

L'urbanisation de ce secteur se réalisera :

- Sous la forme d'une unique opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.
- Le dépôt des demandes d'autorisation d'occuper le sol ne pourra se faire qu'à partir du 22 aout 2031.

2.2- Accès et desserte automobile

La desserte de l'ensemble des constructions s'appuiera sur une seule voirie centrale, qui se terminera par un retournement en fond de parcelle, tout en anticipant un raccordement éventuel à l'avenue Charles de Gaulle, ainsi aucun bâtiment ne devra compromettre la réalisation possible de ce raccordement. La desserte de secteur devra respecter le principe de découpage suivant la coupe schématique ci-dessous.

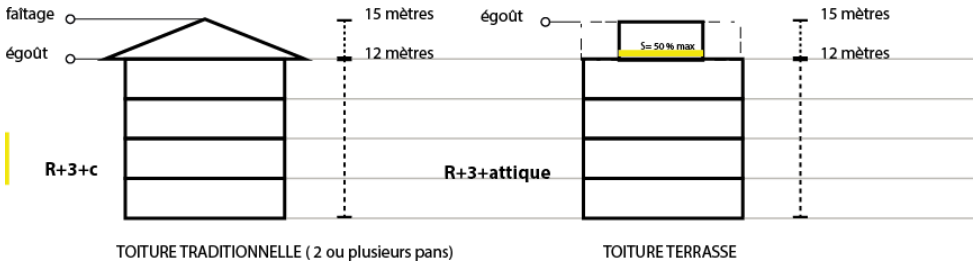


2.3- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de limiter les effets de terrassement et de proposer des vues dégagées, sur le grand paysage et sur le parc autour de la roche erratique située au Nord Est du site.

2.4- Gabarit des constructions

Le projet devra intégrer, comme déterminé sur le plan, des niveaux de densités différents à l'Ouest et à l'Est (phases 1 et 2), afin de tenir compte du contexte urbain existant. Les hauteurs des constructions sont limitées à **16,00 mètres**. Les hauteurs ne seront pas nécessairement uniformes sur l'ensemble de la zone et devront éviter les effets de masse. Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie. Pour des conditions techniques ou architecturales, cette hauteur peut être augmentée d'1 m maximum.



2.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.6 – Stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.
Les stationnements en surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

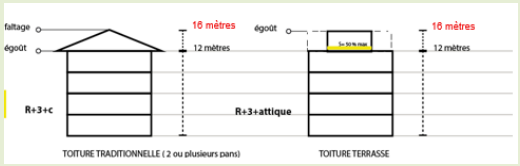
2.7- Liaisons douces

Le projet intègrera une liaison piétonne de part et d'autre de la voie de desserte du secteur, qui reliera la rue des Centaures à l'impasse Clos Mino, dans le cas de l'hypothèse d'un retournement « véhicules » sur le site, la liaison piétonne devra être continue avec la rue des Centaures. Par ailleurs, il s'agira également d'intégrer une liaison piétonne avec la rue de la Goutette, à l'Est. Cette liaison devra desservir le parc de la roche erratique, et s'inscrire dans un traitement paysager continu.

2.8- Espace paysager de la « Roche erratique »

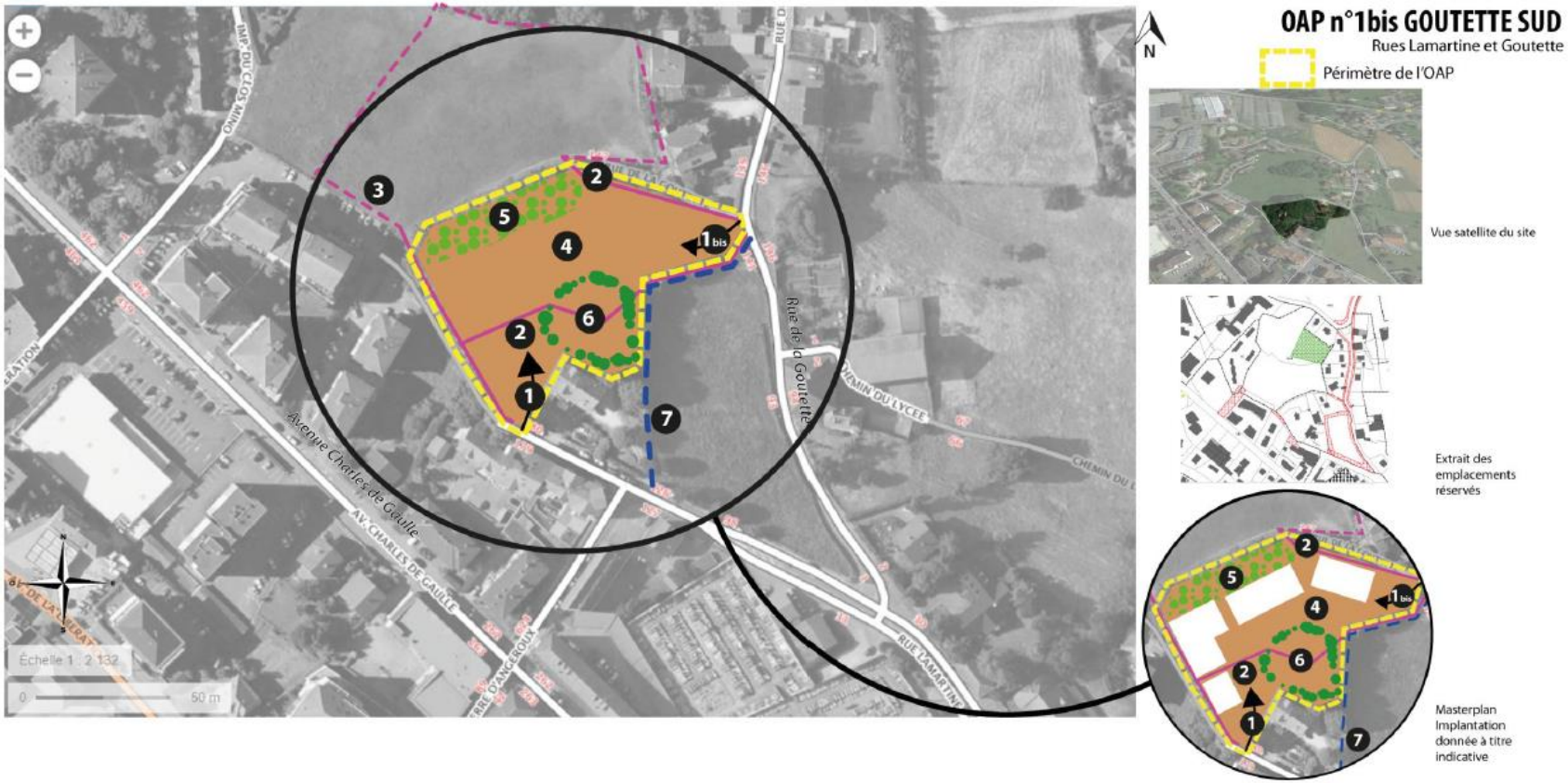
Le projet urbain intègrera un projet de valorisation de l'espace paysager situé au Nord Est du site, et comprenant une roche erratique, porteuse de l'identité Rochoise. Cet espace paysager devra être aménagé de manière sobre, afin de conserver son caractère « naturel », il devra être liaisonné en connexion douce au quartier et au reste du tissu urbain, notamment par la rue de la Goutette et le chemin existant au Sud.

OAP n°1 bis : Secteur GOUTETTE Sud-Lamartine

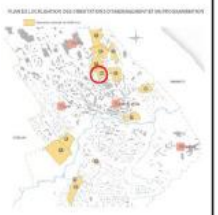
	SURFACE	0,7 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier. Accès existants à l'amont du tènement.
	DESTINATION	Habitat
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire/Habitat collectif. Nombre de logements estimés : 75 logements environ.
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	 R+3 + C ou R+3+A
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Une unique opération d'aménagement d'ensemble sur la globalité de la zone
	PHASAGE	/



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Légende détaillée



Accès et desserte véhicule

- Desserte locale existante
- 1 — Accès depuis la rue Lamartine - Les parkings devront être réalisés en souterrain, à l'exception des places visiteurs.
- 1bis — Accès secondaire depuis la rue de la Goutette pour la partie basse du tènement.

Mobilité douce

- 2 — Cheminement piéton à créer
- 3 — Liason piétonne à organiser avec l'existant et les projets de maillage des autres secteurs d'OAP.

Projet urbain et gabarit

- 4 — Secteurs destinés à recevoir des logements collectifs dense, en cohérence avec le tissu urbain situé au sud-ouest
  Gabarit : R+3+c/a

Elements paysagers et environnementaux

- 5 — Espace naturel paysager devant autant que possible être préservé, en fonction de la qualité des arbres existants. La position de cet espace et figurative.
- 6 — Espace «public» destiné à la copropriété devant faire un lien avec la rue afin de permettre une transition avec la rue de la Goutette.
- 7 — Axe de gestion des eaux pluviales.

1 Les objectifs de l'aménagement

Le secteur OAP1bis se situe dans le quartier « Goutette », il jouxte l'OAP1 situé au Nord- Ouest de ce dernier. Sur sa partie Ouest, il est occupé par quelques bâtiments, dont certains dégradés et inoccupés, et par des boisements anciens, sa partie Est est quant à elle occupée par un pré de fauche.
Ce secteur est stratégique à deux titres, premièrement il se situe à proximité directe du centre-ville et possède à ce titre toutes les conditions pour accueillir des logements collectifs, proche des commerces, des services, et des équipements. Deuxièmement, il se situe en entrée de ville, le long de la rue de la Goutette, et doit à ce titre permettre une structuration qualitative de cette entrée, avec des bâtiments qui devront être tournés vers la rue, l'organisation d'un cheminement doux, et un espace public faisant le lien avec la rue de la Goutette.

2 Les principes d'aménagement

Principes obligatoires :
Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

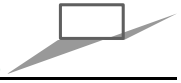
Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 110 logements à l'hectare soit environ 75 logements.

2.1- Accès et desserte automobile



La desserte de l'ensemble des constructions pourra être réalisée suivant un accès principal depuis la rue de Lamartine et un accès secondaire depuis la rue de la Goutette. Ces accès devront déboucher sur des ouvrages de stationnement souterrain, ainsi aucune voie de desserte ne doit être prévue dans le secteur, sauf une voie de service et de sécurité, et ce afin de minimiser l'emprise de la voirie sur ce secteur stratégique.

2.2- Implantation des constructions



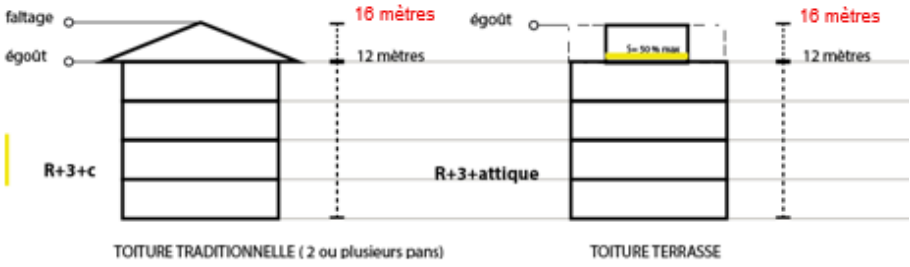
L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de limiter les effets de terrassement et de proposer des vues dégagées, sur le grand paysage.

2.3- Gabarit des constructions



La densité projetée devra répondre au contexte urbain, ici les formes urbaines sont de type R+5+C et R+4+C au sud-ouest.

La hauteur des constructions est limitée à **16 mètres**. La hauteur ne sera pas nécessairement uniforme sur l'ensemble de la zone et devra éviter les effets de masse. Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie. Pour des conditions techniques ou architecturales, cette hauteur peut être augmentée d'1 m maximum.



2.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.5 – Stationnement

Les stationnements seront réalisés en souterrain, sauf les stationnements visiteurs ou de services et PMR.

2.6- Liaisons douces

Le projet intègrera une liaison piétonne en bordure de site, en lien avec les emplacements réservés prévus au PLU, mais également un lien piéton central afin de permettre une vraie perméabilité piétonne au site.

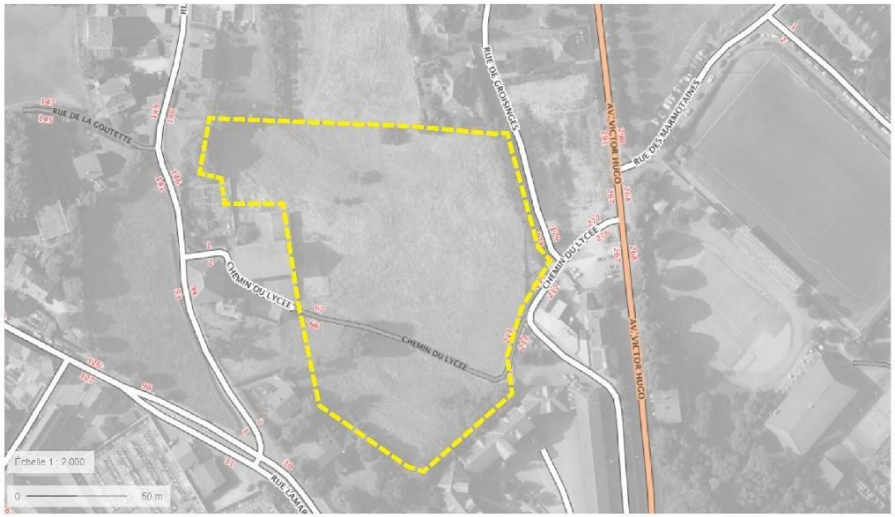
2.7- Espace public[4]

Le projet urbain intègrera un projet d'espace public (position de principe sur le plan) afin de proposer un espace fédérateur à destination du quartier. Cet espace devra être conçu en lien avec la continuité piétonne, et permettra également la greffe de ce projet au tissu urbain existant et à la rue de la Goutette.

[4] Cet espace ne sera pas forcément public au sens « domanial », mais devra être ouvert sur le domaine public.

OAP n°2 : Secteur GOUTETTE-Collège

	SURFACE	1,8 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier. Accès existant sur le chemin du Lycée.
	DESTINATION	Equipements.
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Pas de logements.
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	Non définis
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Sans conditions (zonre Ue)
	PHASAGE	/



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

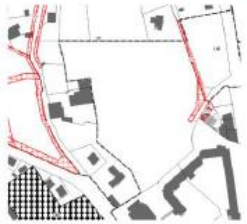
OAP n°2 GOUTETTE COLLEGE

Périmètre de l'OAP





Vue satellite du site



Extrait des emplacements réservés



Masterplan Implantation donnée à titre indicative

Légende détaillée	Accès et desserte véhicule	Mobilité douce	Projet	Elements paysagers et environnementaux
	Desserte locale existante 1 Accès existant «chemin du lycée» à réaménager	2 Cheminement piéton à créer Liason piétonne à organiser avec l'existant et les projets de maillage des autres secteurs d'OAP.	3 Secteurs destinés à recevoir des équipements publics répondant à la fois au besoin du quartier et au besoin des équipements scolaires limitrophes.	4 Secteurs naturels payagers à conserver. Terrain présentant une forte pente.

1 Les objectifs de l'aménagement

Le secteur dit du Collège se situe au Nord des équipements publics scolaires, au contact direct du Collège existant. Ce site est hautement stratégique, de par sa proximité avec les équipements, et également de par sa proximité directe avec le centre-ville ancien.
L'objectif est de donner les conditions favorables à l'aménagement d'équipements nouveaux, à caractère sportif, de loisirs, ou scolaire, répondant aux besoins des équipements environnants.

2 Les principes d'aménagement

2.1- Accès et desserte automobile



La desserte de ce secteur se réalisera par la requalification du chemin du Lycée, s'articulant lui-même avec l'aménagement de l'entrée de ville sur la rue Victor Hugo, desserte de la future zone du Livron à l'Est.

2.2- Implantation des constructions

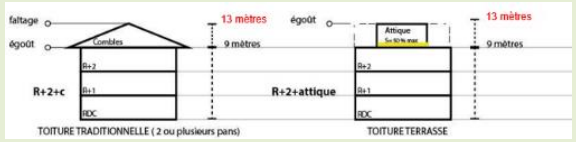


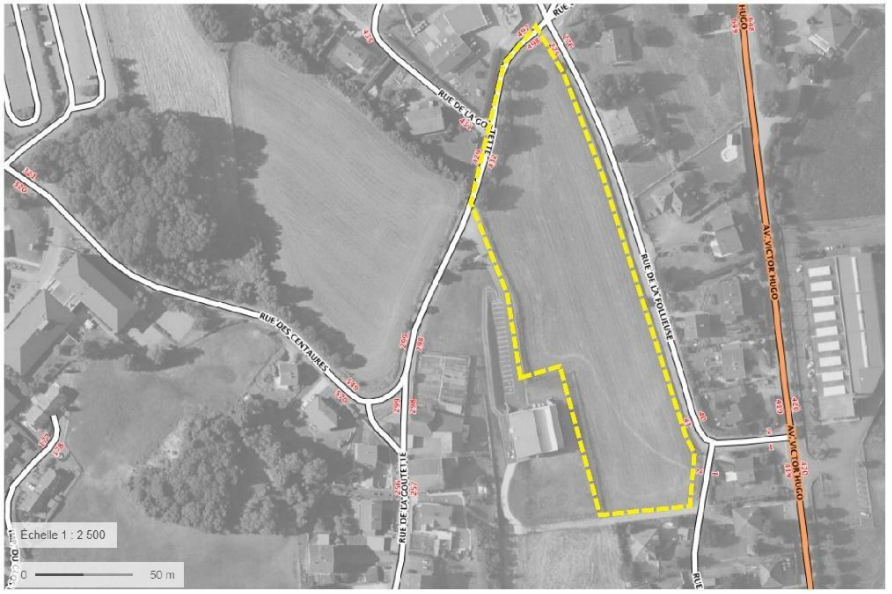
L'implantation du bâti devra s'inscrire harmonieusement dans la topographie du site, les bâtiments devront néanmoins être accessibles.

2.3 Liaisons douces

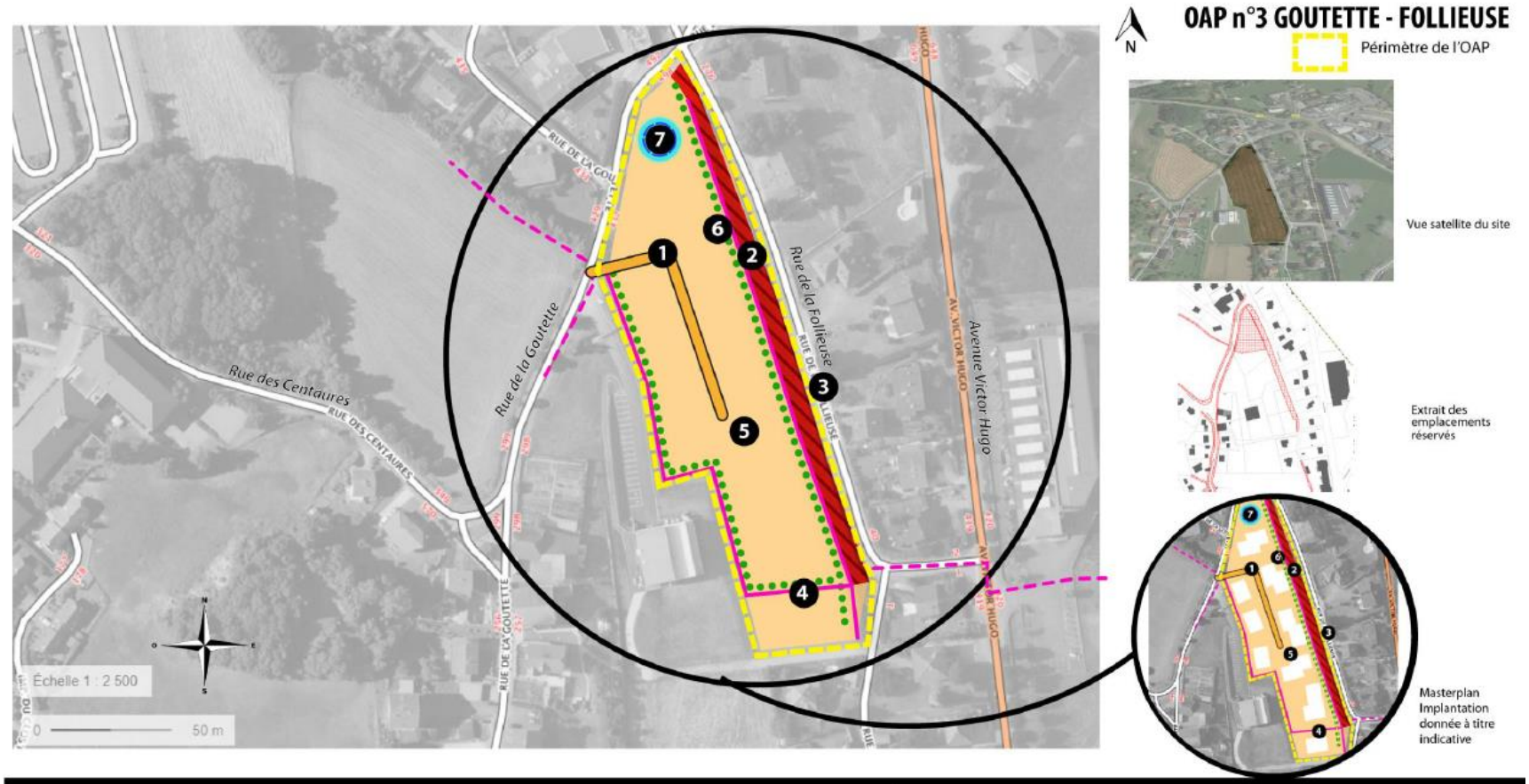
Le projet intègrera un maillage en liaison piétonne permettant de relier le site du Livron, situé à L'Est, et le quartier de la Goutette. L'aménagement de ce secteur devra permettre une grande perméabilité aux cheminements piétons, afin de pouvoir raccorder le parc (legs fait à la commune au Nord de la zone) et l'OAP n°3 de la rue de la Follieuse.

OAP n°3 : Secteur GOUTETTE- Follieuse

	SURFACE	1,3 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU) – Enjeu de rétention des EP au Nord du tènement. Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier. Accès existants à l'amont du tènement.
	DESTINATION	Habitat.
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire/Habitat Semi- collectif. Programme estimé : 80 logements environ.
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	 R+2+C ou R+2+A.
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Une unique opération d'aménagement d'ensemble sur la globalité de la zone.
	PHASAGE	/



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Légende détaillée

Accès et desserte véhicule

- Desserte locale existante
- 1 Nouvel accès depuis la rue de la Goutette.
- 2 Aménagement d'une gare routière scolaires pour la gestion des bus (2000 élèves).
- 3 Requalification / Recalibrage de la rue de la Follieuse en intégrant la réalisation de la gare routière sur la partie Est

Mobilité douce

- 4 Cheminement piéton à créer le long d'un futur quai de chargement / déchargement des bus et le long de l'AFPEI. Ces cheminements devront faire l'objet d'un traitement paysager.
- Liason piétonne à organiser avec l'existant et les projets de maillage des secteurs environnants

Projet urbain et gabarit

- 5 Secteurs destinés à recevoir des logements collectifs ou semi-collectifs, permettant une transition harmonieuse en terme de gabarit avec les constructions individuelles existantes le long de la rue de la Follieuse. Gabarit : R+2+c/a

Elements paysagers et environnementaux / Gestion EP

- 6 Traitement paysager à organiser le long du futur quai de chargement et de déchargement des bus
- 7 Gestion des eaux pluviales à organiser au Nord du site de la Follieuse, l'emplacement et le dimmensionnement de l'ouvrage de rétention est précisé dans les annexes sanitaires.

1 Les objectifs de l'aménagement

Le secteur dit « de la Follieuse » s'inscrit dans une réflexion d'ensemble visant à structurer un aménagement cohérent sur le quartier de la Goutette. Ce secteur plat, est hautement stratégique, il se situe aux portes de la ville et à proximité directe des infrastructures.
Son accessibilité actuelle se fait par la rue de la Follieuse et par la rue de la Goutette. Ce secteur a déjà fait l'objet d'une urbanisation partielle, sur sa partie Ouest à travers la réalisation d'un bâtiment public, accueillant une partie de l'AFPEI. (photo ci-dessous)



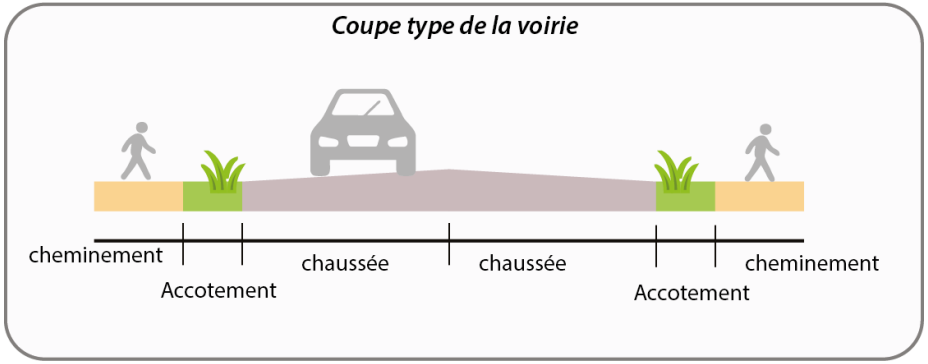
L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire, voir semi- collectif à intermédiaire afin de répondre au parcours résidentiel des ménages, et permettre également une transition harmonieuse avec les quartiers pavillonnaires existants à l'Est du site, entre la rue de la Follieuse et la rue Victor Hugo.
Le développement devra associer : réponse en logements, continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

2 Les principes d'aménagement

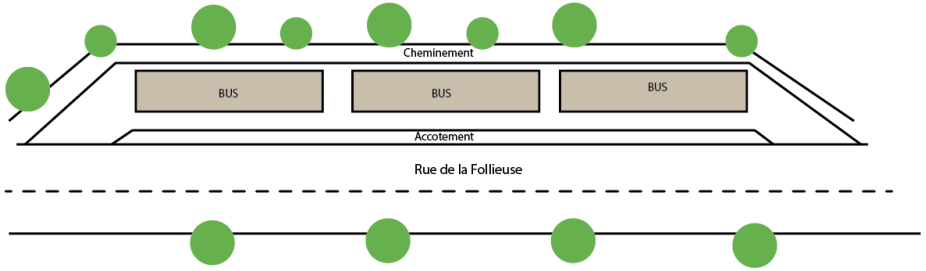
Principes obligatoires :
Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.
Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 60 logements à l'hectare soit environ 80 logements

2-1- Accès et desserte automobile

La desserte de l'ensemble des constructions s'appuiera essentiellement sur les voiries existantes, et ce afin de minimiser l'impact de la voirie (visuel, consommation foncière), ainsi les accès pourront être réalisés en deux points, comme précisé sur l'esquisse d'aménagement, dont un accès au Nord-Ouest, depuis la rue de la Goutette. Afin de permettre néanmoins une desserte centrale, avec retournement, une voirie pourra être créée en partie centrale, comme précisée sur le plan, elle devra respecter le principe de la coupe suivante.



2.2- Aménagement d'une gare routière avec quai bus



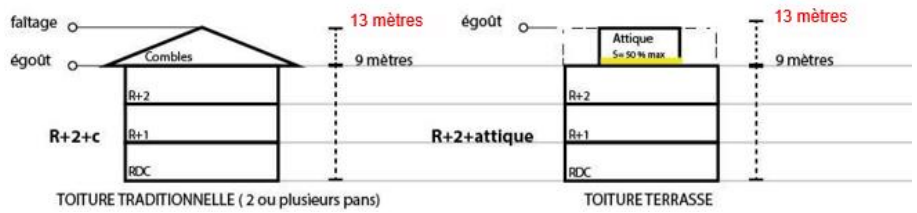
L'OAP est concernée par l'aménagement d'un quai bus pour la charge et décharge d'environ 2000 élèves, ce schéma de principe précise l'organisation souhaitée, ce principe fait l'objet d'un emplacement réservé.

2.3- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site et une insertion harmonieuse sur le terrain, le terrain présente une topographie plane, ainsi l'implantation des constructions devra être proposée afin de garantir une certaine rythmique, et d'éviter les « effets barres ». L'implantation devra être également en cohérence, autant que possible, avec la préservation des cônes de vue des constructions existantes, tissu pavillonnaire à l'Est, et bâtiments de l'AFPEI à l'Ouest.
Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires.

2.4- Le gabarit des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **12,00 mètres**. Les hauteurs ne seront pas nécessairement uniformes sur l'ensemble de la zone et devront éviter les effets de masse. Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie. Pour des conditions techniques ou architecturales, cette hauteur peut être augmentée d'1 m maximum.



2.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2-6 – Stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.
Les stationnements mutualisés pourront être réalisés en bordure d'opération. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

2.7- Liaisons douces

Le projet d'une liaison douce en « site propre », reliant l'OAP 3 à l'ER3, et en desservant le site sur sa partie Ouest. Le projet pourra proposer également d'autres connexions piétonnes.

2.8 – Gestion des eaux pluviales

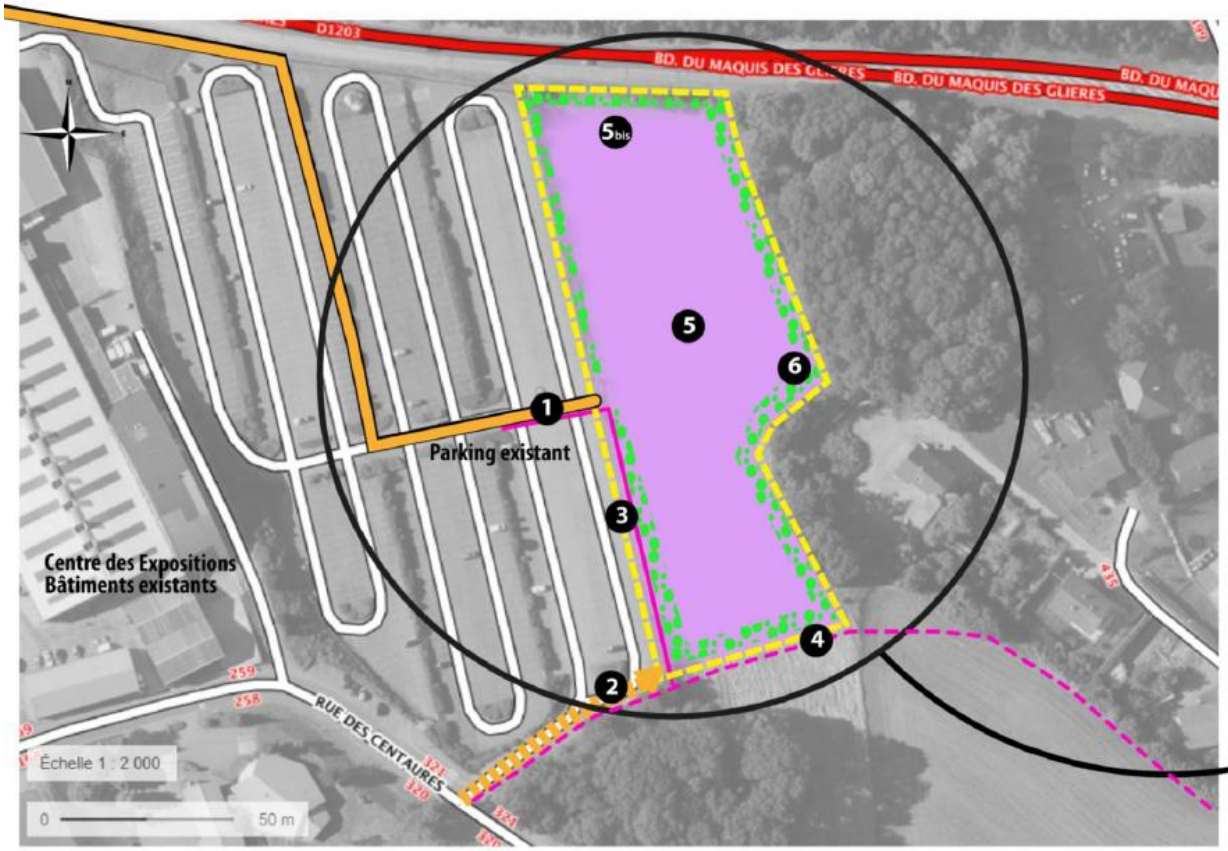
Le site de « La Follieuse » se situe en points bas de bassin versant, l'urbanisation projetée, sur son périmètre, mais également sur les secteurs environnants, implique la mise en place d'un mode de traitement des eaux pluviales, sous forme de rétention, avant rejet au milieu naturel. Une implantation de principe est définie dans l'OAP, afin de garantir une gestion efficace des eaux pluviales. Ce « bassin de rétention », devra être paysager et participera ainsi à la qualité du cadre de vie pour les constructions existantes et futures. Les éléments techniques de dimensionnement et d'emprise sont précisés dans les annexes sanitaires (document NICOT) et devront être affinés.

OAP n°4 : Secteur GOUTETTE- Centre des expositions

	SURFACE	1 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessite un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier. Accès existants à l'amont du tènement.
	DESTINATION	Economie.
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Pas de logements.
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	Non définies.
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Une unique opération d'aménagement d'ensemble sur la globalité de la zone.
	PHASAGE	/
	ACCESSIBILITE	Accès par l'ER1. Un accès possible par la voirie existante au Sud-Ouest sera à étudier.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



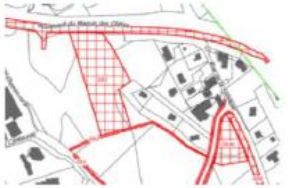
OAP n°4 GOUTETTE CENTRE DES EXPOSITIONS

N

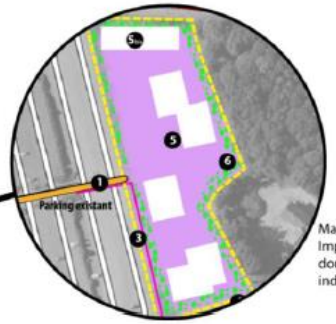
Périmètre de l'OAP



Vue satellite du site



Extrait des emplacements réservés



Masterplan Implantation donnée à titre indicative

Légende détaillée	Accès et desserte véhicule	Mobilité douce	Projet urbain	Elements paysagers et environnementaux
	Desserte locale existante 1 Accès (hors OAP) à envisager permettant de desservir le centre des expositions, les parkings existants et le secteur d'OAP. Le maillage interne sera proposé en fonction du projet développé sur le secteur. 2 Accès possible par la voirie existante à étudier.	3 Cheminement piéton à créer. Un maillage interne sera proposé le long de la trame viaire interne développée. 4 Liason piétonne à organiser avec l'existant et les projets de maillage des autres secteurs d'OAP.	5 Secteurs destinés à recevoir l'extension du centre des expositions et éventuellement d'autres activités économiques en lien avec le centre des expositions. Le projet devra **proposer une offre en stationnement adaptée à ses besoins, cette offre devra faire l'objet** d'un traitement paysager de qualité. 5bis Rechercher une implantation des bâtiments le long de la RD afin de permettre un effet vitrine.	6 Traitement paysager à prévoir aux abords du secteur visant à garantir la perméabilité du site. Le traitement paysager le long de la RD devra garantir une perméabilité visuelle pour la vitrine économique

1 Les objectifs de l'aménagement

Le secteur de la « Foire » constitue un espace à vocation économique, situé dans le prolongement direct du parking existant, et en bordure du boulevard du maquis des Glières (RD 1203).
La Roche sur Foron, répond, depuis plusieurs décennies, au développement économique du Pays Rochois. Ainsi toute la frange Nord de la commune s'est artificialisée travers l'implantation d'activités économiques, de type industrielle, artisanale, et commerciale.

Le gisement foncier économique est actuellement résiduel, et les enjeux de développement économique s'inscrivent désormais dans une réponse intercommunale, à travers la prise de compétence économique par la CCPR.



Le centre des expositions constitue une polarité majeure à l'échelle du département, mais également à l'échelle du tissu économique local et plus largement du tissu urbain de la ville. L'extension du centre des expositions doit faire l'objet d'une réflexion approfondie en travaillant sur le lien avec la ville et un effet vitrine de qualité sur la rocade.

2 Les principes d'aménagement

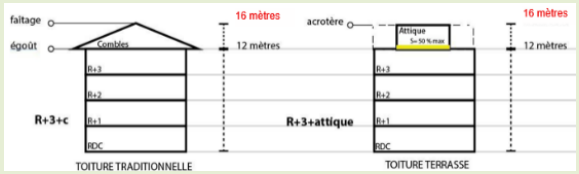
2.1- Accès et desserte automobile

La desserte de ce secteur de développement économique pourra être réalisée suivant deux points, un premier accès sera réalisé par l'intermédiaire de la voirie structurante (A), permettant également la desserte de l'OAP n°4. Par ailleurs, un accès Nord pourra être réalisé par l'intermédiaire du parking existant, l'accessibilité de la Foire (1) pouvant à terme être améliorée par la création d'une bretelle d'accès sur le rondpoint des Dragiez, avec un principe de sens unique rentrant à travers la création d'une contre-allée le long du boulevard du maquis des Glières par l'intermédiaire d'un autre giratoire.

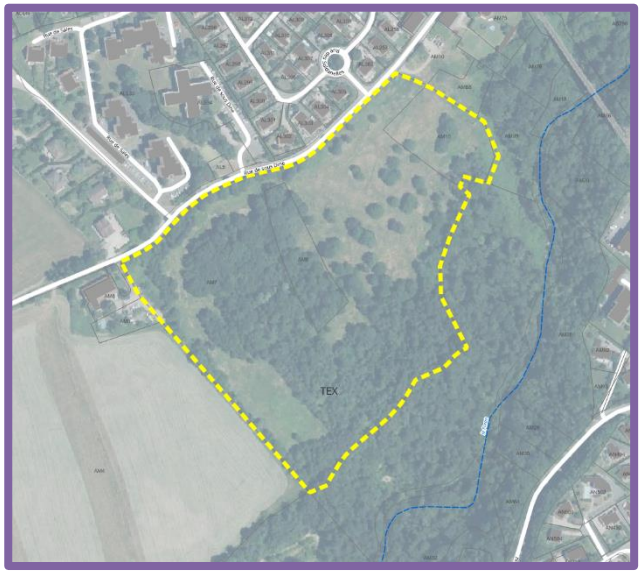
2.2- Implantation des constructions

L'implantation des bâtiments économiques devra est articulée avec la RD 1203, afin de permettre l'effet « vitrine économique », mais également de manière à opérer un effet « tampon », visuel et sonore, vis-à-vis de l'infrastructure. Par ailleurs, sur la partie Sud de la zone, l'implantation des bâtiments devra être en cohérence avec les bâtiments situés sur l'OAP

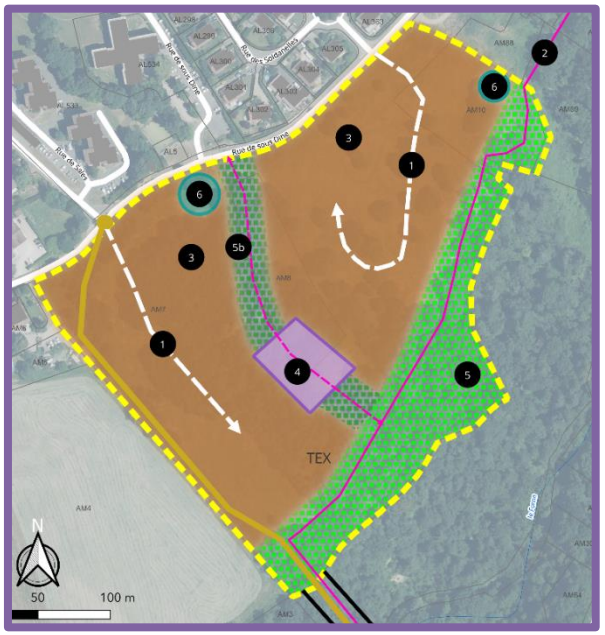
OAP n°5 : TEX

	SURFACE	7,50 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier Accès existant (Rue de Soudine).
	DESTINATION	Habitat / Services / Equipements.
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire / Habitat collectif. Programme de logements estimé : 585 logements environ.
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	 R+3 + C ou R+3+A
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Une unique opération d'aménagement d'ensemble sur la globalité de la zone urbanisable.
	PHASAGE	Phasage à définir au moment de l'ouverture à l'urbanisation (zone 2AU)

L'OAP n°5 est classée en zone 2AU. Ainsi, les principes d'aménagement de l'OAP n'ont ici qu'une portée indicative : ces principes, ces conditions d'ouvertures à l'urbanisation, devront être confirmés et/ou amendés dans le cadre d'une éventuelle procédure d'évolution du PLU qui pourra passer ce site en zone 1AU.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Accès et desserte véhicule	Mobilité douce	Projet urbain et gabarit	Eléments paysagers et environnementaux
Nouvel accès depuis la rue Sous Dine, pouvant se décliner à travers un principe de bouclage avec une entrée face au lotissement des Soldanelles et une sortie en partie haute de la rue Sous Dine. Projet d'accès au quartier de Broÿs avec ouvrage de franchissement du Foron.	Cheminement doux prévu sur les hauts des berges du Foron. Liaisons piétonnes	Secteurs destinés à recevoir des logements collectifs, avec des gabarits plus faibles côté rue Sous Dine afin de permettre une graduation progressive avec le lotissement des Soldanelles. Gabarit: R+3+C	Espace public de type « placette » Coulée verte : Espace paysager de loisirs et de promenade à aménager. Parc linéaire paysager des hauts de berges du Foron. Gestion des eaux pluviales à organiser. L'emplacement et le dimensionnement de l'ouvrage de rétention sont précisés dans les annexes sanitaires.

1 Les objectifs de l'aménagement

Le secteur de TEX, constitue un ensemble foncier de grande taille, situé au Sud du quartier Gare, à l'Ouest des gorges du Foron, et en limite avec la commune d'Eteaux. Ainsi, sa position géographique lui confère un rôle stratégique à plus long terme.

En effet, les dispositions du Code de l'urbanisme nécessitent de s'inscrire dans une démarche de maîtrise de l'étalement urbain et de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce contexte, il est nécessaire de privilégier la mobilisation des capacités résiduelles au sein des espaces déjà urbanisés.

Par ailleurs, le secteur présente actuellement des conditions de desserte et d'équipement qui ne permettent pas d'envisager son ouverture immédiate à l'urbanisation. Le renforcement et/ou le prolongement de ces réseaux nécessiterait des travaux d'infrastructure qui ne sont pas, à ce jour, programmés ou suffisamment avancés pour permettre une urbanisation à court terme.
De même, la desserte viaire du secteur apparaît insuffisante au regard des caractéristiques et des besoins d'une future opération d'aménagement. Les conditions actuelles d'accès et de circulation ne permettent pas de garantir une desserte satisfaisante et sécurisée de l'ensemble du secteur, notamment au regard de la capacité des voies existantes, de leur configuration et de leur aptitude à accueillir les flux supplémentaires générés par l'urbanisation.

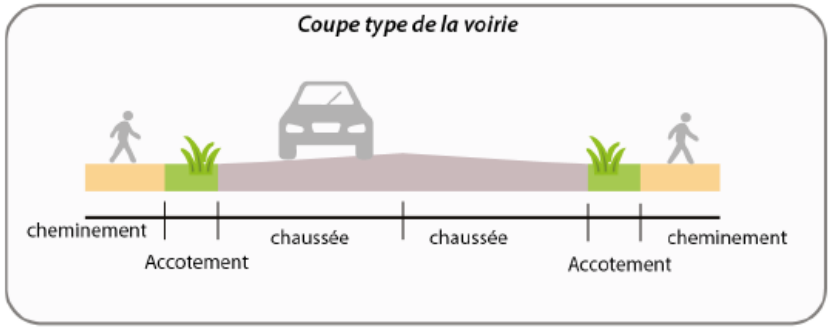
2 Les principes d'aménagement

Principes obligatoires :
Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 100 logements à l'hectare sur le bas du ténement et de 70 logements à l'hectare sur la partie haute du ténement le long de la coulée verte.
Globalement, le secteur devra comporter environ 585 logements.

2.1- Accès et desserte automobile

L'accès se fera par l'intermédiaire de la rue Sous Dine. Le principe de desserte interne à la zone répondra à l'organisation proposée dans l'esquisse d'aménagement, L'opération devra proposer un bouclage ou un retournement sur site. La voirie principale devra respecter le principe de la coupe suivante.

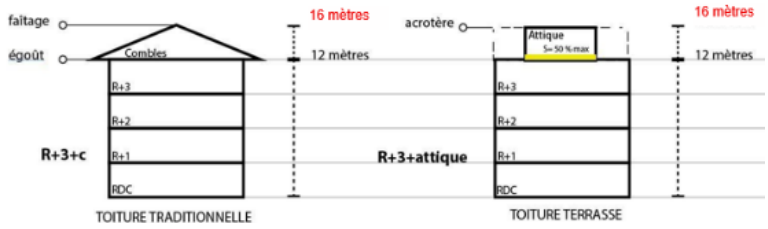


.2- Implantation des constructions

L'implantation du bâti devra être articulé avec le maillage viaire, ainsi il s'agira d'apporter une structuration de la rue Sous dine, de manière préférentielle avec une implantation des bâtiments perpendiculaires à la rue sous-dine, afin de permettre une aération du tissu urbain, sans produire un « effet barre » le long de la voie. Le projet devra proposer une diversité de formes urbaines, répondant au contexte urbain et paysager.

2.3- Le gabarit des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **16 mètres**. Les hauteurs ne seront pas nécessairement uniformes sur l'ensemble de la zone et devront éviter les effets de masse. Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie. Pour des conditions techniques ou architecturales cette hauteur peut être augmentée d'1 m maximum.



Le projet intégrera également des formes urbaines semi collectives, de type R+3+C ou R+3+A.

2.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.5 – Stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. Les stationnements mutualisés pourront être réalisés en bordure d'opération. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

2.6- Liaisons douces

Le projet intègrera une liaison piétonne suivant un axe Nord-Sud, cette liaison devra être connectée à l'aménagement piéton projeté sur la rue sous dine, afin favoriser l'accessibilité piétonne et cycle en direction de la gare.

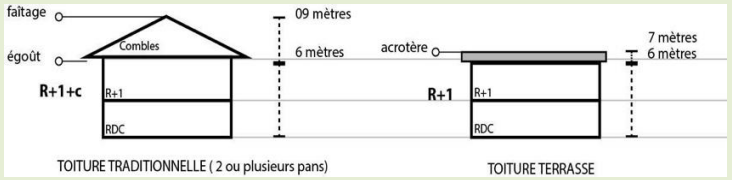
2.7- La coulée verte

Le projet devra proposer la réalisation d'un espace paysager de loisirs et de promenade (n°5b sur l'esquisse), répondant au besoin du quartier, et permettant un espace de respiration paysagère. Il sera articulé à la liaison piétonne Nord-Sud et proposera un espace de jeux pour les enfants et les jeunes (placette n°4). L'aménagement devra faire en sorte que cette coulée verte puisse faire le lien entre les deux zones à urbaniser.
Par ailleurs, le projet proposera également une valorisation paysagère du sommet des berges du Foron. Cet espace devra être aménagé de manière douce, le maintien d'un couvert végétal permettra l'intégration paysagère du projet. (n°5 sur l'esquisse).

2.7 – Gestion des eaux pluviales

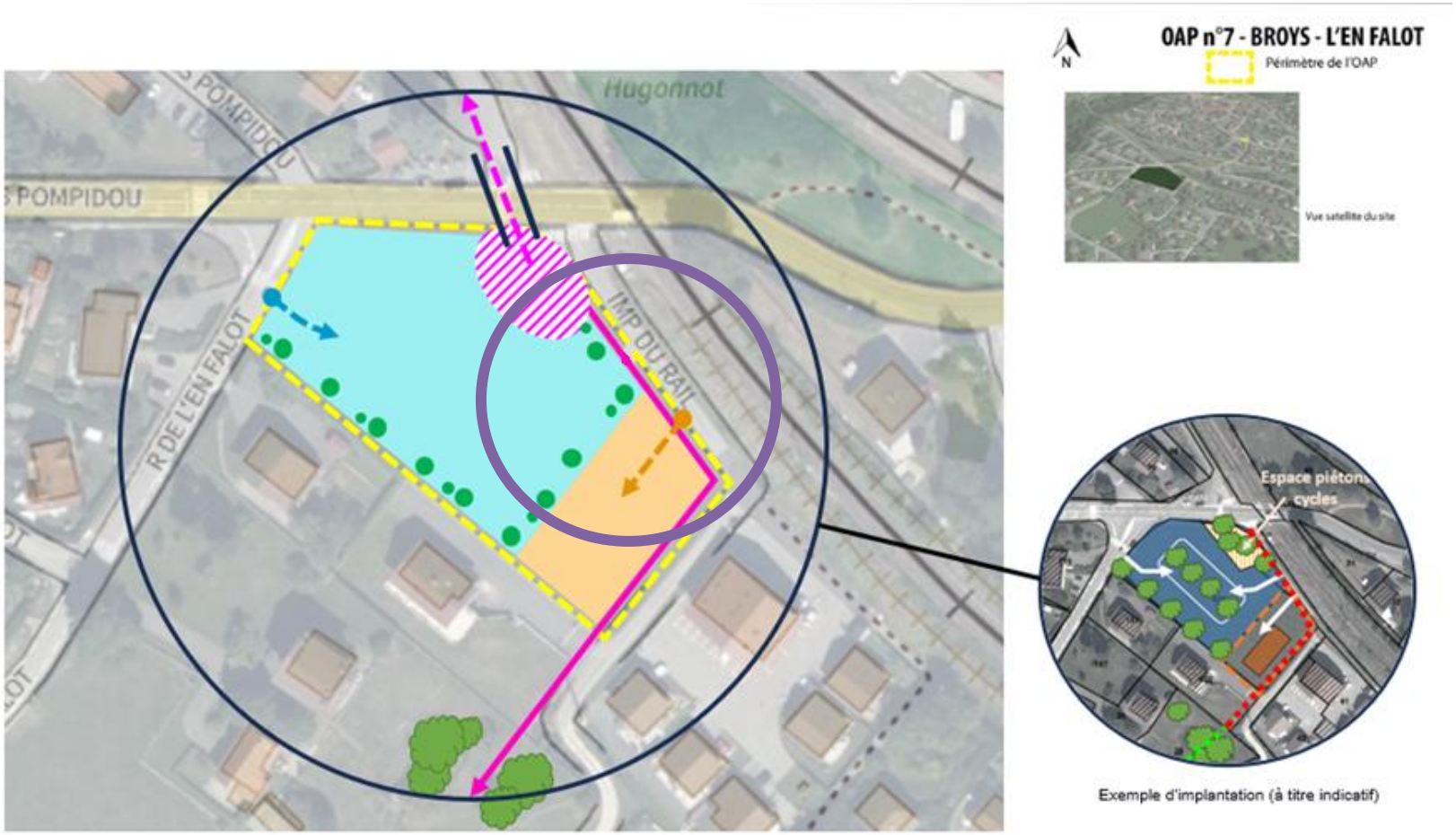
Le site « Tex » se situe en point bas de bassin versant, l'urbanisation projetée, sur son périmètre, mais également sur les secteurs environnants, implique la mise en place d'un mode de traitement des eaux pluviales, sous forme de rétention, avant rejet au milieu naturel. Une implantation de principe est définie dans l'OAP, afin de garantir une gestion efficace des eaux pluviales. Ce « bassin de rétention », devra être paysager et participera ainsi à la qualité du cadre de vie pour les constructions existantes et futures. Les éléments techniques de dimensionnement et d'emprise sont précisés dans les annexes sanitaires et devront être affinés.

OAP n°7 : BROŸS-L'en-falot

	SURFACE	0,4 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier Accès existants (Rue d'en falot – Rue Georges Pompidou).
	DESTINATION	Equipement (sur environ 3000 m²) et Habitat (sur environ 1000 m²)
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire Programme de logements estimés : **4 à 5** logements sur 1000 m² environ.
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	 R+1+C ou R+1+A
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble sur la partie logement.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Légende détaillée	Accès et desserte véhicule	Mobilité douce	Projet	Elements paysagers
	Accès à l'habitat depuis l'impasse du rail Accès à l'espace multimodal	Cheminement piéton entre le verger de la crèche et la placette piétons Placette piétons au départ de la future passerelle gare Future passerelle gare piétons / cycles	Secteur destiné à recevoir des équipements l'espace multimodal Secteur destiné à des logements intermédiaires en transition avec les constructions dans l'environnement proche	Aménagement végétalisé en limite de l'espace multimodal Verger existant

1 Les objectifs de l'aménagement

Pour l'habitat, le secteur de Broÿs l'En Falot est à l'interface entre le tissu pavillonnaire du coteau de Broÿs sur l'Ouest et des quartiers de densité moyenne de Pompidou (entre bld et voie ferrée) en UB ou du Buisson en UC.
L'urbanisation future du secteur vise à proposer un habitat de densité moyenne de type intermédiaire, s'intégrant dans le tissu urbanisé environnant.

Pour l'espace multimodal, des bandes végétalisées devront être prévues sur les limites parcellaires côtoyant l'habitat proche. Globalement, un aménagement paysager qualitatif et quantitatif devra être proposé.

2 Les principes d'aménagement

Pour la partie habitat :
Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement intégré aux zones construites limitrophes. Il sera prévu environ 4 à 5 logements sur 1000 m².

Pour l'espace multimodal :
Un espace paysager pour les piétons / cycles sera prévu au départ de la future passerelle.

2.1- Accès et desserte automobile

Pour la partie habitat :
Elle se fera depuis l'impasse du Rail.

Pour l'espace multimodal :
L'accès sera prévu depuis la rue de L'en Falot. Les études d'aménagement du secteur permettront de déterminer les entrées et sorties les plus appropriées du point de vue fonctionnel et sécuritaire.



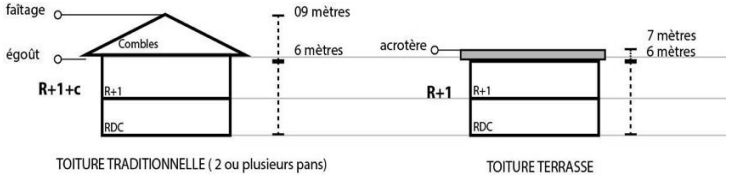
2.2- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires.



2.3- Gabarit des constructions

Pour la partie habitat :
La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres pour les toitures traditionnelles, et à 7 mètres à l'acrotère pour les toitures-terrasses.
La hauteur ne sera pas nécessairement uniforme sur l'ensemble de la zone et devra éviter les effets de masse. Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie.





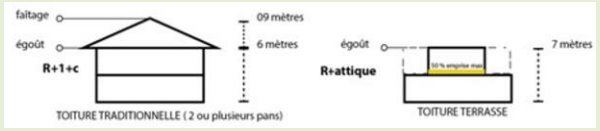
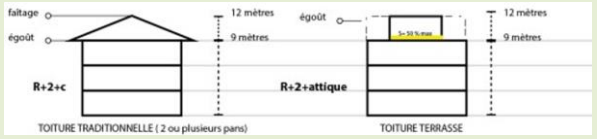
2.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

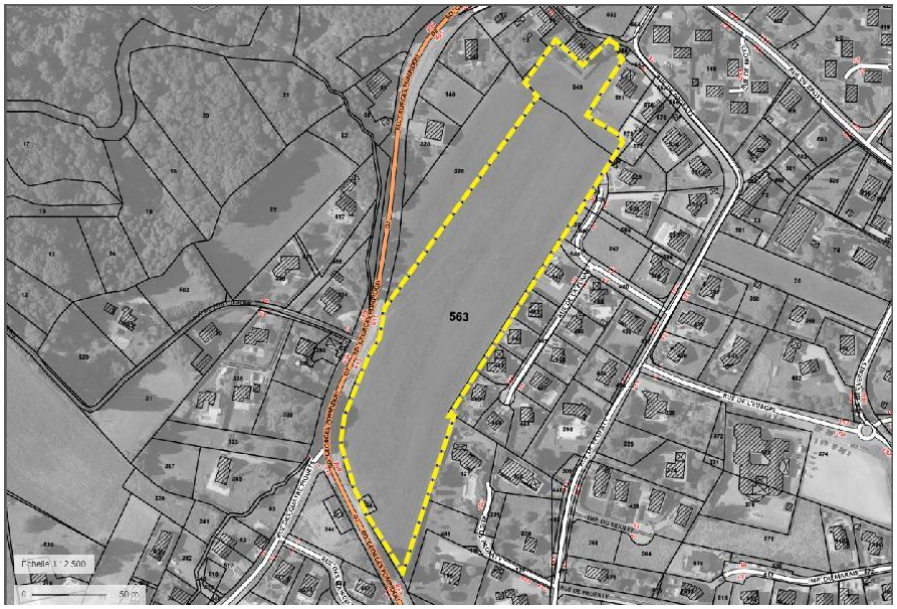
Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.5- Liaisons douces

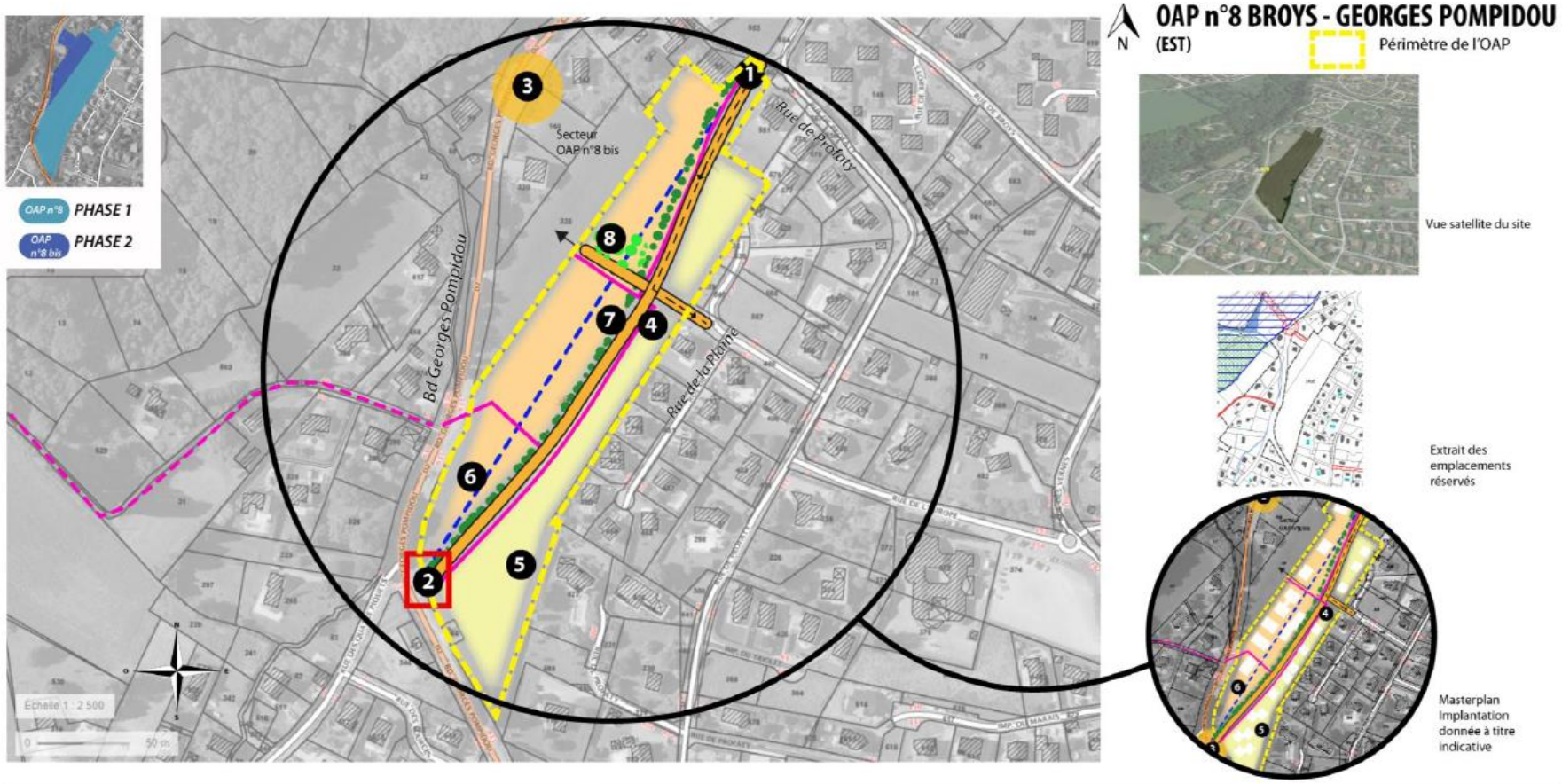
Le projet intègrera une liaison piétonne, le long de l'impasse du Rail et entre l'impasse du Rail et le verger, afin de constituer à terme un maillage en liaisons douces sur le coteau.

OAP n°8 : BROŸS-Georges Pompidou partie Est

	SURFACE	2,3 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier Accès existants à l'amont du tènement.
	DESTINATION	Habitat.
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire / habitat individuel. Programme estimé : 81 logements.
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	 R+1+C ou R+A  R+2+C ou R+2+A
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Ouverture à l'urbanisation suivant les deux phases, avec une phase n°1 sur l'OAP 8 et une phase n°2 sur l'OAP 8bis.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation


OAP n°8 BROYS - GEORGES POMPIDOU
(EST)
Périmètre de l'OAP
N
OAP n°8 PHASE 1
OAP n°8 bis PHASE 2
Secteur OAP n°8 bis
Bd Georges Pompidou
Rue de Pralaty
Rue de la Plaine
Vue satellite du site
Extrait des emplacements réservés
Masterplan Implantation donnée à titre indicative
Légende détaillée
Accès et desserte véhicule
Desserte locale existante
Canalisation en eau potable à conserver
Accès à créer et voirie en position centrale pour desservir deux bandes de constructions.
Aménagement routier nécessaire pour l'entrée et sortie des VL sur le boulevard Georges Pompidou, ce point devra faire l'objet d'une concertation avec le CD74
Ouvrage de type «carrefour» ou «giratoire» en lien avec la voirie de franchissement du foron.
Mobilité douce
Cheminement piéton à créer
Liaisons piétonnes à organiser avec l'existant et les projets de maillage des autres secteurs d'OAP, ainsi que l'Ecole.
Projet urbain et gabarit
Secteurs destinés à recevoir des logements individuels ou intermédiaires devant se raccorder de manière harmonieuse au tissu urbain existant. Gabarit : R+1+c/a
Secteurs destinés à recevoir des logements intemédiaires en position centrale. Gabarit : R+2+c/a
Elements paysagers et environnementaux
Traitement paysager à organiser le long de la voie principale.
Espace paysager central (positionnement de principe)

1 Les objectifs de l'aménagement

Le secteur de « Broÿs – Georges Pompidou » est un espace conséquent, de près de 3 ha, aujourd'hui occupé par des prés de fauches. C'est un des derniers tènements de cette importance sur le coteau de Broÿs.



Son urbanisation doit s'inscrire dans un schéma d'aménagement global, en articulation avec la zone de TEX (futur contournement) et doit également permettre une inscription harmonieuse des futures constructions dans leur environnement.

Cependant, afin de garantir la faisabilité de l'urbanisation de ce secteur, son développement est encadré par un phasage. Une première phase (1), sur la partie Est, accueillera une voirie centrale et desservira des programmes de constructions individuelles à intermédiaires à l'Est, afin de se raccorder au tissu urbain existant, et semi- collectif à collectif sur la partie Ouest. Par ailleurs, cette première phase de développement intègrera également l'amorce du barreau de desserte pour l'OAP n°8 bis.

2 Les principes de l'aménagement

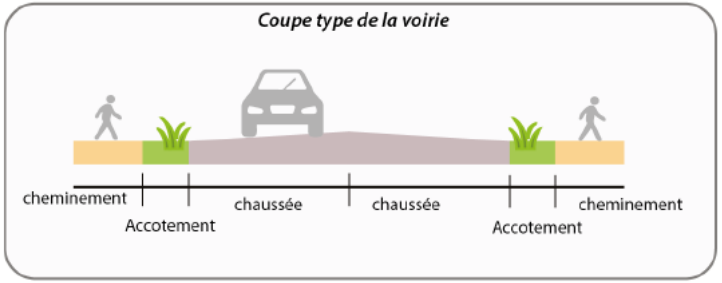
Principes obligatoires :

Le développement devra viser une forme semi urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 35 logements à l'hectare soit environ 81 logements.

2.1- Accès et desserte automobile

La desserte de l'ensemble des constructions s'appuiera sur une seule voirie centrale, qui desservira le site du Nord au Sud, sur la phase 1, cette voirie permettra également de desservir à la perpendiculaire la phase 2. L'accès se fera ainsi par la rue Profaty, cependant la rue Profaty étant « contrainte » en termes de visibilité et de largeur, une sortie (voir entrée) devra être étudiée sur le boulevard Georges Pompidou, cette réflexion devra être engagée avec le Conseil Départemental. Le giratoire (3) devant articuler l'ouvrage de franchissement du Foron avec la RD permettra éventuellement, et sur le long terme un nouvel accès au secteur. La voirie centrale devra respecter le principe de la coupe de voirie ci-dessous. Par ailleurs, cette OAP devra intégrer l'amorce du barreau de desserte Est-Ouest nécessaire à la desserte de l'OAP n° 8 bis.

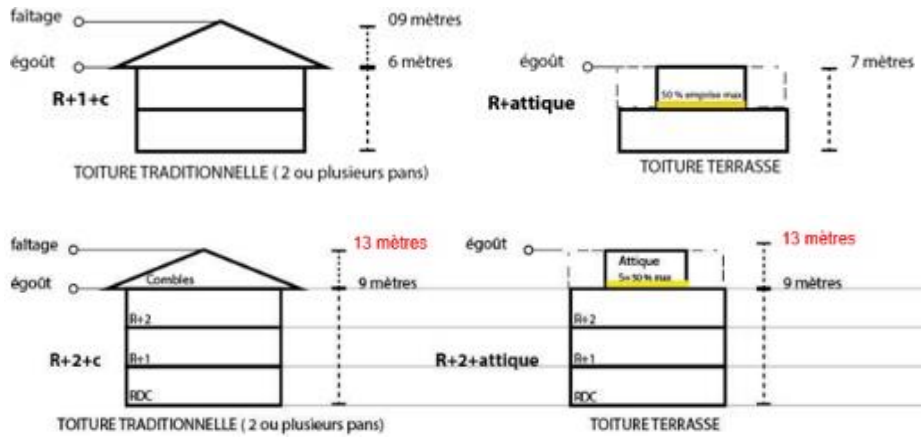


2.2- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires.

2.3 - Gabarit des constructions

Cette OAP prévoit un mélange de formes urbaines. Les hauteurs des constructions sont limitées à **9,00 mètres** pour les toitures traditionnelles, et à **7,00 mètres** à l'acrotère pour les toitures-terrasses. Les hauteurs ne seront pas nécessairement uniformes sur l'ensemble de la zone et devront éviter les effets de masse. Comme mentionné sur le dessin de l'OAP, certains secteurs centraux pourront accueillir des formes semi-urbaines de type R+2+C, soit **13,00 mètres** au faîtage. Pour des conditions techniques ou architecturales, cette hauteur peut être augmentée d'1 m maximum.



2.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.5 – Stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.
Les stationnements mutualisés pourront être réalisés en bordure d'opération. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

2.6- Liaisons douces

Le projet intègrera une liaison piétonne centrale, permettant de liaisonner le parc, mais également de permettre la perméabilité à terme du secteur, et d'interconnecter les points stratégiques du coteau et de Tex. L'école Marc Cadoret devra être reliée en connexion douce à ce secteur.

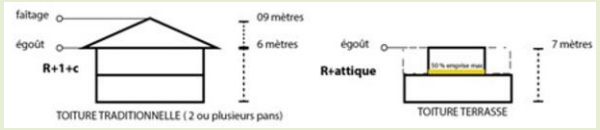
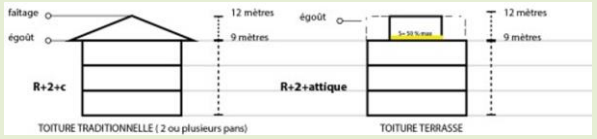
2.7- Traitement paysager

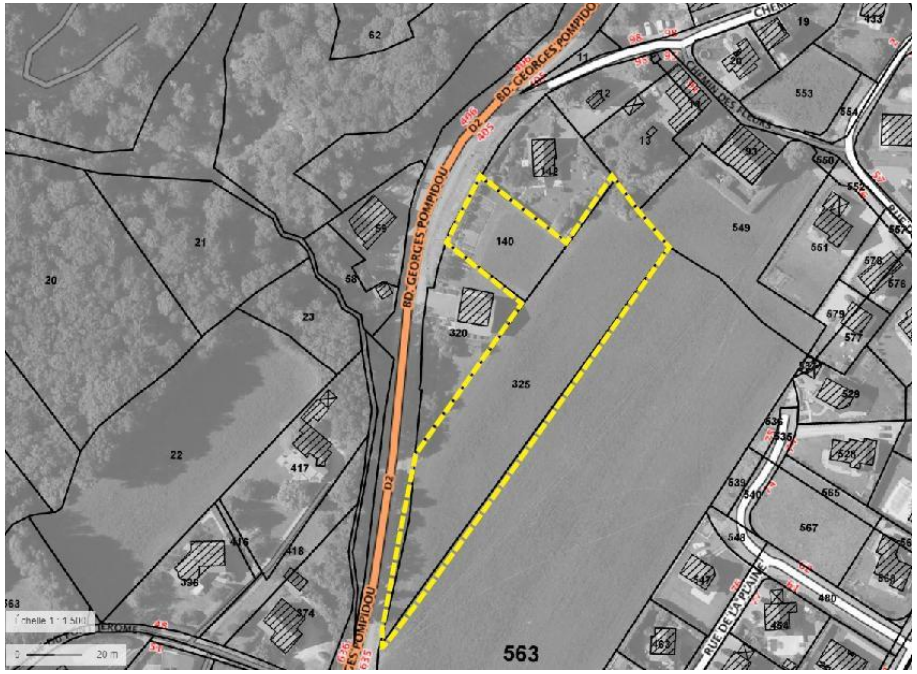
De par son emprise, et de par l'absence d'espaces publics/collectifs sur le coteau de Broÿs, l'OAP n°8 devra intégrer la réalisation d'un traitement paysager le long des axes de cheminements piétons et des voies, répondant au besoin du quartier et des autres secteurs, il devra jouer le rôle d'espace de respiration, mais également assurer le rôle d'espace récréatif, de rencontre et d'échanges. L'esquisse d'aménagement n'identifie à ce stade pas de positionnement.

2.8-Canalisation structurante en « eau potable »

Le secteur est concerné par la présence d'une canalisation structurante en eau potable qui dessert une grande partie du territoire Rochois, et qui a fait récemment l'objet de travaux d'investissement, son tracé devra être pris en compte dans le cadre du projet d'aménagement.

OAP n°8 bis : BROŸS-Georges Pompidou partie Ouest

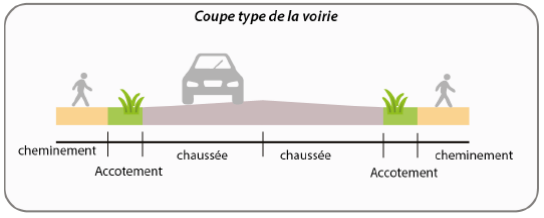
	SURFACE	0,5 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier. Accès existants à l'amont du tènement.
	DESTINATION	Habitat.
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire / habitat individuel.
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	 R+1+C ou R+A  R+2+C ou R+2+A
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble. Ouverture à l'urbanisation à la double condition : - Après la phase n°1 de l'OAP8 et - A partir du 22 aout 2031 (dépôt des demandes d'autorisation d'occuper le sol)

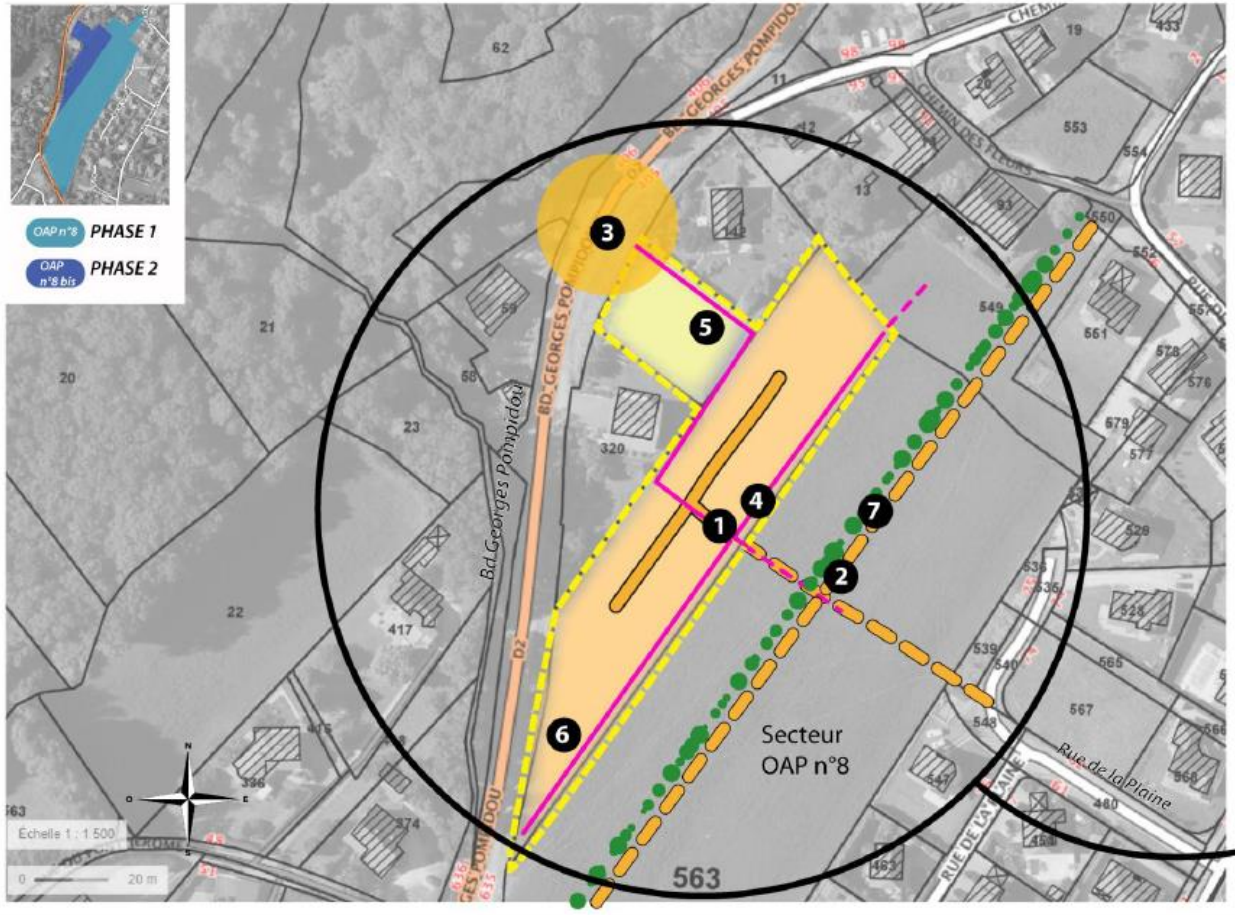


Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Se référer à l'OAP n°8 pour les principes d'aménagement hormis pour l'OAP8 bis :

- *La capacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare soit environ 8 logements.*
- *La voirie principale devra respecter le principe de la coupe suivante.*





OAP n°8 bis
BROYS - GEORGES POMPIDOU (OUEST)

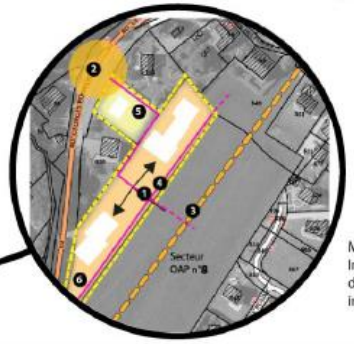


Périmètre de l'OAP

Vue satellite du site



Extrait des emplacements réservés



Masterplan Implantation donnée à titre indicative

Légende détaillée



Accès et desserte véhicule

- Desserte locale existante
- 1 Accès devant être créé depuis l'OAP 8, à partir de la voirie de desserte (voirie en pointillé orange)
- 2 Principe de voirie projetée sur l'OAP n°8
- 3 Ouvrage de type «carrefour» ou «giratoire» en lien avec la voirie de franchissement du foron.

Mobilité douce

- 4 Cheminement piéton à créer
- Liaisons piétonnes à organiser avec l'existant et les projets de maillage.

Projet urbain et gabarit

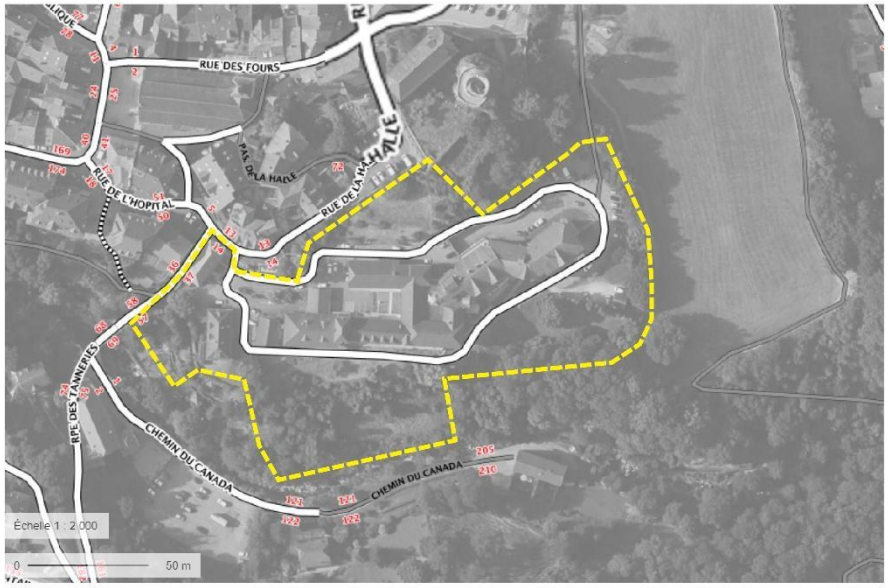
- 5 Secteurs destinés à recevoir des logements individuels ou intermédiaires devant se raccorder de manière harmonieuse au tissu urbain existant. Gabarit : R+1+c/a
- 6 Secteurs destinés à recevoir des intemédiaires le long de la route départementale. Gabarit : R+2+c/a

Elements paysagers et environnementaux

- 7 Traitement paysager à organiser le long de la voie principale. (Hors OAP 8 bis)

OAP n°9 : CHATEAU – Ancien hôpital

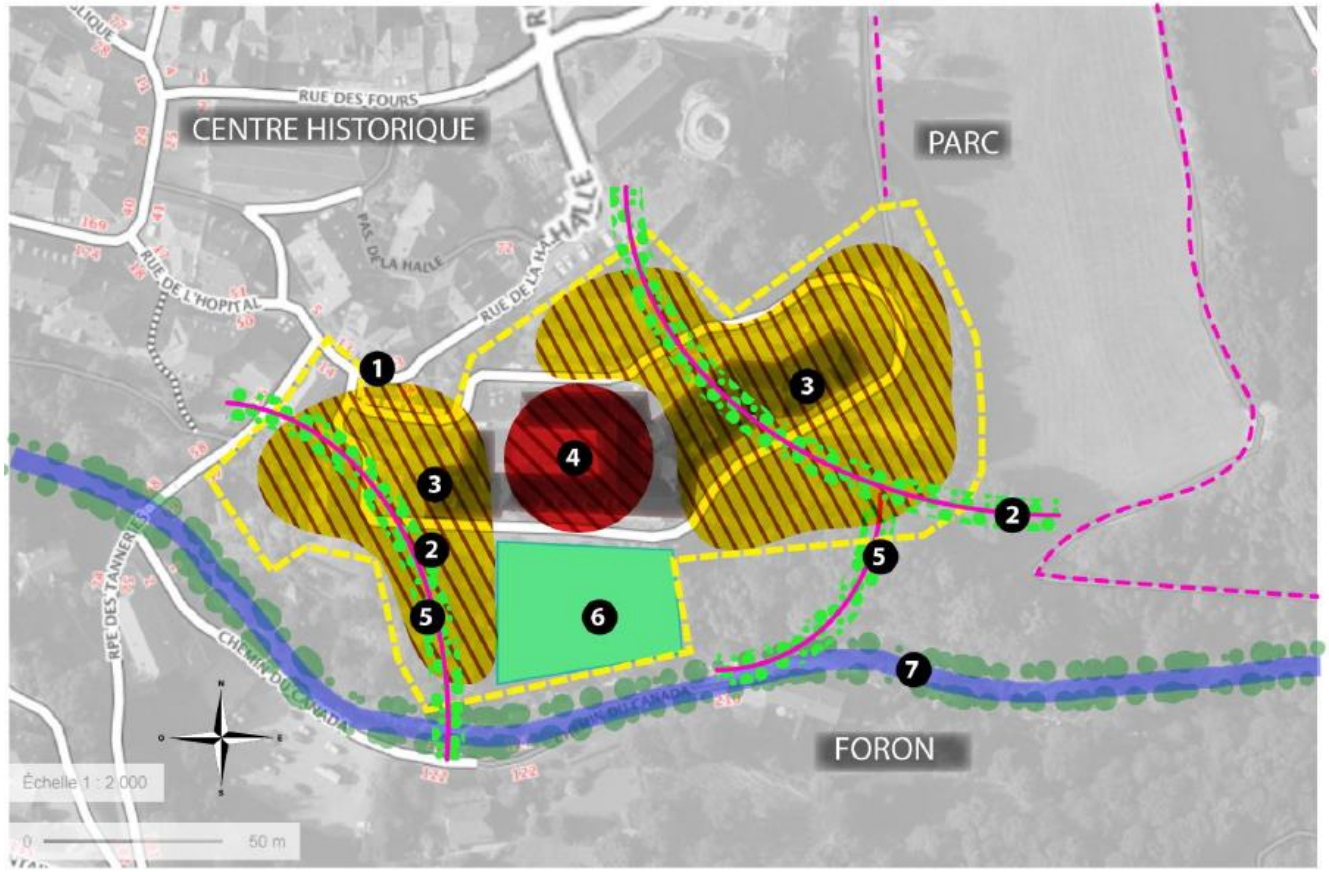
	SURFACE	1,4 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier.
	DESTINATION	Habitat / Equipement.
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire / habitat collectif. Programme : à définir en fonction de la topographie.
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	Etant donné le contexte patrimonial et topographique, les gabarits de bâtiments devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Sans condition.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur de l'ancien hôpital Andrevetan est un espace stratégique situé à la pointe du cœur de ville historique, en figure de proue sur le paysage et en balcon sur le Foron. Sa position géographique et sa situation urbaine en font un site hautement stratégique pour la ville de la Roche sur Foron.

Ainsi, ce secteur présente un véritable potentiel en renouvellement urbain, cependant il s'agit d'apporter une attention particulière au respect des spécificités du site, de la conservation des éléments existants ayant une vraie valeur patrimoniale, de la prise en compte du paysage et des liens avec la ville.



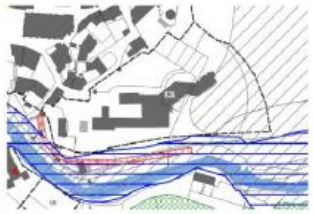
OAP n°9 ANCIEN HÔPITAL

N

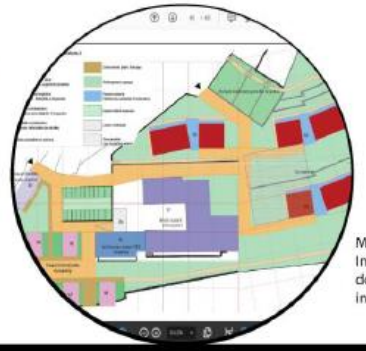
Périmètre de l'OAP



Vue satellite du site



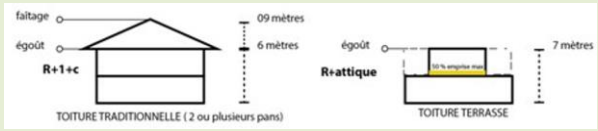
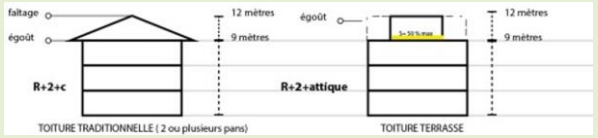
Extrait des emplacements réservés



Masterplan Implantation donnée à titre indicative

Légende détaillée	Accès et desserte véhicule	Mobilité douce	Intentions de projets	Elements paysagers et environnementaux
	Desserte locale existante 1 Amélioration de l'accès depuis le centre ancien (rue de l'hôpital).	2 Cheminements doux apportant de la perméabilité au site et connectant les ripisylves du Foron Liaisons piétonnes à organiser avec l'existant et les projets de maillage.	3 Secteurs présentant des enjeux de renouvellement urbain de qualité à travers un projet de logements de haute qualité environnementale et énergétique. 4 Secteurs présentant des enjeux patrimoniaux et historiques à restructurer et à valoriser.	5 Principe figuratif de coulée verte apportant une perméabilité paysagère, naturelle, et piétonne au site. 6 Parc paysager en balcon sur le foron. Position de principe. 7 Le Foron et ses ripisylves.

OAP n°10 : Entrée Est

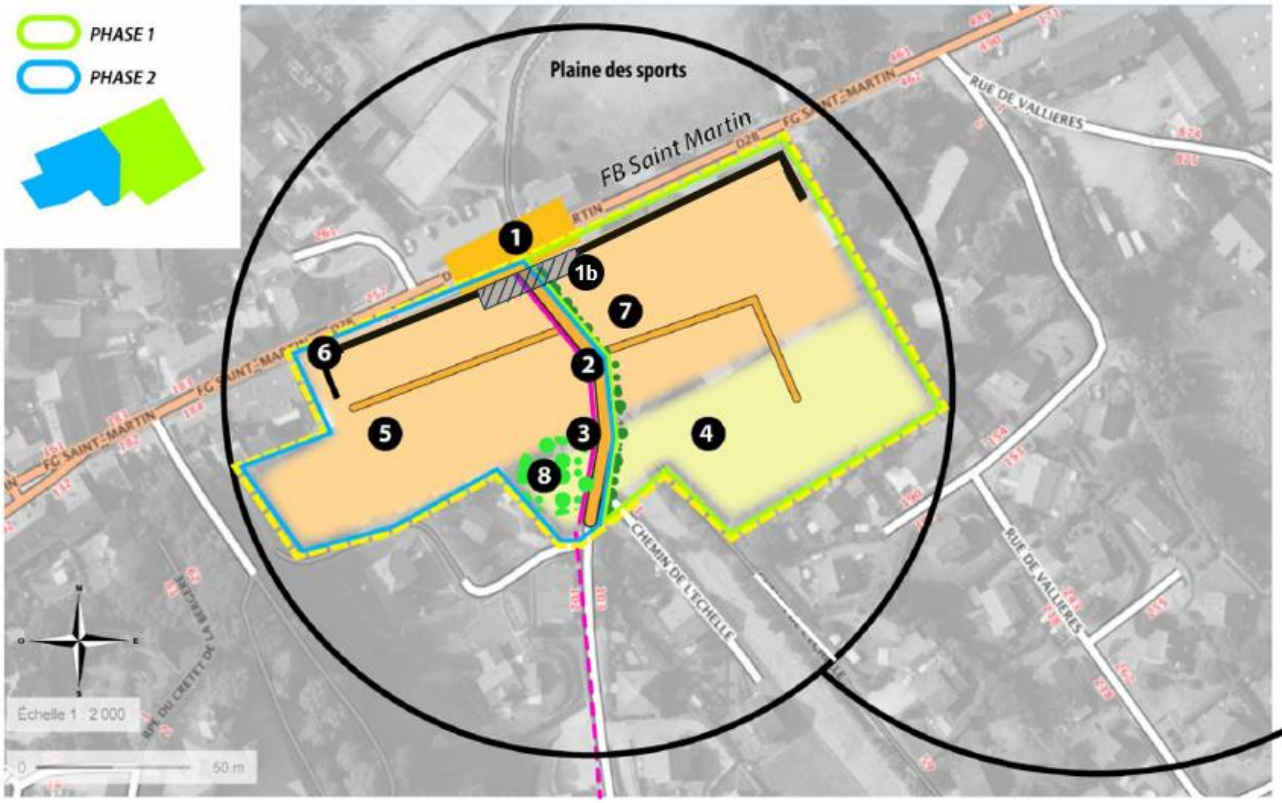
	SURFACE	1,4 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier. Accès existants à l'amont du tènement.
	DESTINATION	Habitat.
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire / habitat collectif.
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	 R+1+C ou R+A  R+2+C ou R+2+A
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Déblocage de l'urbanisation possible par phase en garantissant une cohérence d'ensemble.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP n°10 ENTREE EST

Périmètre de l'OAP





Vue satellite du site

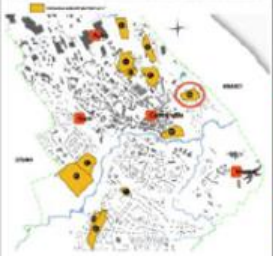


Extrait des emplacements réservés



Masterplan Implantation donnée à titre indicative

Légende détaillée



Accès et desserte véhicule

- Desserte locale existante
- 1 Sécurisation et aménagement de l'accès, traitement urbain pour valoriser l'entrée de ville.
- 1b Recul des constructions de 15 mètres en interface avec le faubourg Saint-Martin sur un linéaire de 30 mètres (2x30m) de part et d'autre du chemin de l'Échelle
- 2 Accès principal au site desservant de part et d'autre deux voiries secondaires

Mobilité douce

- 3 Cheminement piéton à créer
- Liaisons piétonnes à organiser avec l'existant et les projets de maillage des autres secteurs d'OAP.

Projet urbain et gabarit

- 4 Secteurs destinés à recevoir des logements individuels ou intermédiaires
  Gabarit : R+1+c/a
- 5 Secteurs destinés à recevoir des logements collectifs permettant de structurer l'entrée de ville
  Gabarit : R+2+c/a
- 6 Recul des constructions de 8 mètres en interface avec le faubourg Saint-Martin (sauf portion de part et d'autre du chemin de l'Échelle)

Elements paysagers et environnementaux

- 7 Traitement paysager à organiser le long de la voie principale.
- 8 Espace paysager ou «parc» assurant le rôle d'espace fédérateur et de trait d'union avec le chemin du Château.

1 Les objectifs de l'aménagement

Le secteur dit « de l'entrée Est », est comme son nom l'indique, une porte d'entrée de la ville pour les communes de Saint-Pierre et d'Amancy. Autrefois occupé par des activités économiques de type scierie et pépinière, ce secteur est aujourd'hui désaffecté et doit répondre à des enjeux de renouvellement urbain de qualité, afin de créer des logements dans le centre-ville élargi, tout en répondant à un la création d'un cadre bâti de qualité sur la route de la Roche sur Foron.

2 Les principes d'aménagement

Principes obligatoires :

Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de80 logements à l'hectare soit environ 112 logements sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.



2.1- Accès et desserte automobile

La desserte de l'ensemble des constructions se réalisera par l'intermédiaire d'un plateau/carrefour sur la route de la Roche sur Foron, aménagement qui devra se traduire par des aménagements urbains de qualité, accueillant des connexions douces en direction du pôle sportif.



2.2- Implantation des constructions

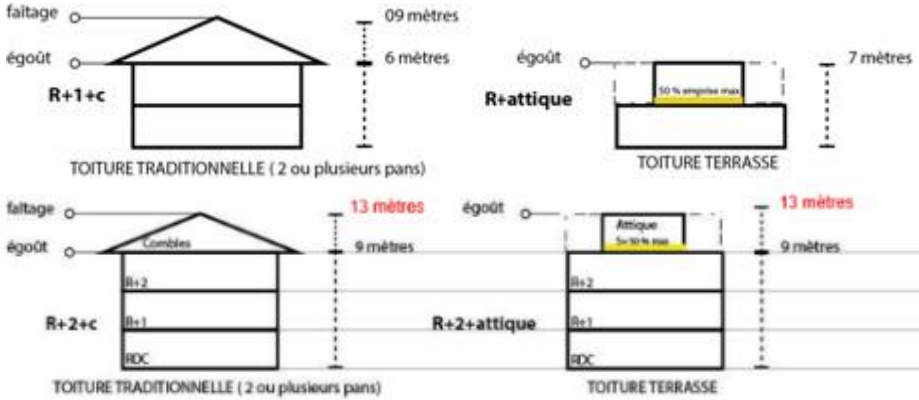
L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

- Pour préserver la perspective sur la partie ancienne du Faubourg Saint-Martin, le recul des constructions devra se faire à 8 mètres des emprises du Faubourg Saint-Martin
- Pour valoriser l'accès au chemin de l'échelle qui permet d'accéder au parc paysager, trait d'union avec le chemin du château, un recul des constructions de 15 mètres par rapport au FB Saint-Martin devra être respecté sur un linéaire de 30 mètres de part et d'autre du chemin de l'échelle (2x30m).

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires.

2.3- Gabarit des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 13 mètres ou 9 mètres en fonction des secteurs mentionnés dans l'OAP. Les hauteurs ne seront pas nécessairement uniformes sur l'ensemble de la zone et devront éviter les effets de masse. Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie. Pour des conditions techniques ou architecturales cette hauteur peut être augmentée d'1 m maximum.



2.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.5 – Stationnement

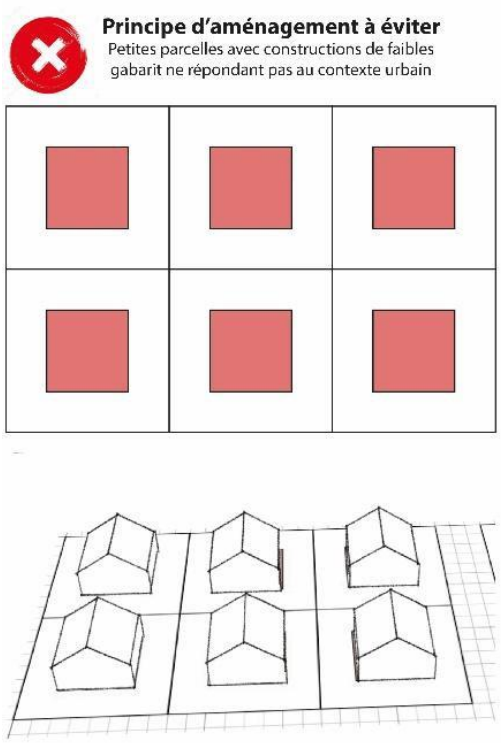
Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

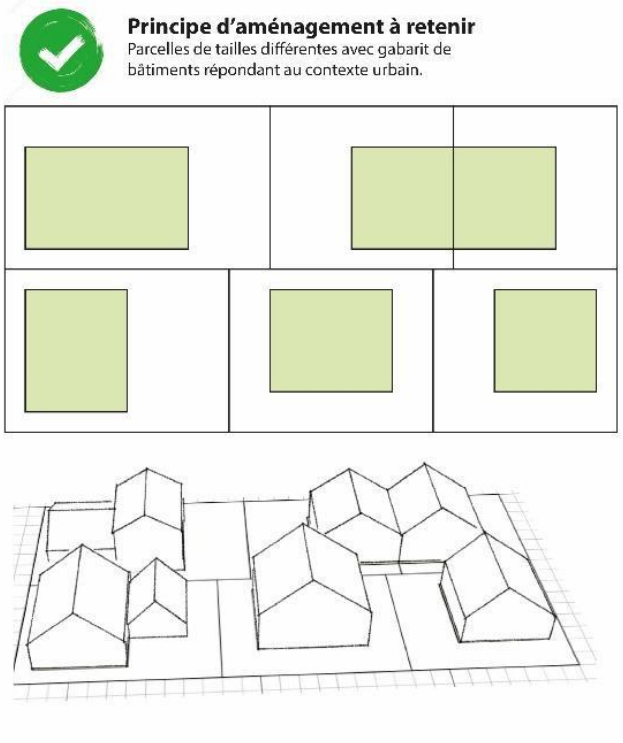
Les stationnements mutualisés pourront être réalisés en bordure d'opération. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

OAP n°11 : OAP thématique sur la morphologie urbaine

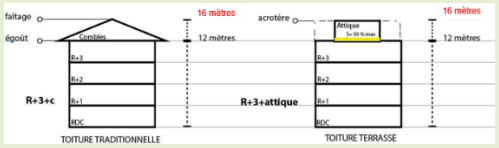
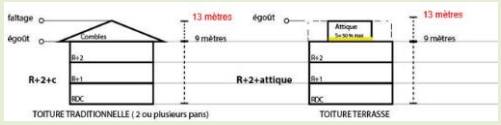
Cette OAP thématique fixe un principe de réflexion urbaine à engager sur l'intégralité du territoire.

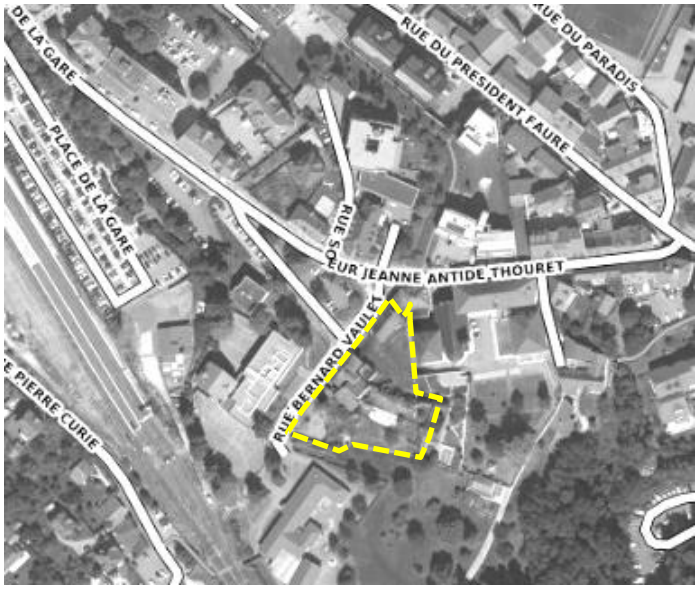
Le paysage « urbain » de la Roche sur Foron est en forte évolution depuis plusieurs décennies, la pression foncière et immobilière conduisent, parfois, à des opérations d'aménagement ne répondant pas aux critères d'une bonne intégration paysagère et morphologique à leur environnement, notamment sur le coteau. Ainsi, il s'agit dans le cadre des futurs projets, de respecter la morphologie attenante, en évitant l'effet de « maisons réduites » sur des « parcelles réduites », mais de travailler sur un projet urbain diversifié en termes de volumes et de parcelle, en proposant des volumes en phase avec leur environnement urbain.





OAP n°12 : Malinjoud - Vaulet

	SURFACE	0,3 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier. Accès existants au carrefour de l'avenue de la gare et de la rue Vaulet.
	DESTINATION	Habitat.
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat collectif. Nombre de logements estimés : environ 55 (180 logt/ha)
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	 R+3+C ou R+3+A  R+2+C ou R+2+A
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone.
	PHASAGE	Immédiat.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP n°12 MALINJOUD - VAULET



Implantation donnée à titre indicative

Légende détaillée	Accès et desserte véhicule	Mobilité douce	Projet	Elements paysagers
	→ Accès depuis l'extrémité Nord de la rue Vaulet Les logements seront desservis (véhicules motorisés) en cœur d'îlot	→ Cheminement piéton en cœur d'îlot pour à l'ER23 (cheminement mode doux) et accéder à l'école maternelle sans emprunter la rue Vaulet	Secteur destiné à recevoir des logements de type collectif **R+3** Prévoir 2 ensembles bâtis distincs l'un en alignement sur la rue Vaulet (R+3), l'autre donnant sur l'école et le parc des couvent (R+2) **R+2**	Cœur dîlot paysager Résidentialisation des logements en rez par jardin privatif

1 Les objectifs de l'aménagement

Le secteur de Malinjoud-Vaulet est en de mutation : des constructions existantes vont prochainement être détruites pour laisser place à une opération de logements.
Il s'agit d'un espace stratégique pour l'accueil d'habitat permanent au regard de sa proximité directe d'écoles, du centre-ville et de la gare. Il doit permettre de répondre aux enjeux d'une production de logements diversifiés à l'échelle du territoire communal.
Côtoyant le centre-ville, il est propice à une certaine densité, s'intégrant au contexte urbanisé environnant.
Toutefois, l'urbanisation future du secteur doit prendre en compte dans ses aménagements paysagers, la proximité du couvent et de ses jardins sur l'Est et de l'école maternelle sur le Sud.
Le projet doit donc viser à l'organisation qualitative d'un habitat de type collectif en veillant aux continuités avec les espaces voisins et notamment, les espaces qui resteront végétalisés.
Le développement devra associer : réponse en logements, continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

2 Les principes d'aménagement

Principes obligatoires :
Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.
Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 180 logements à l'hectare soit environ 54 logements sur les 3 ha.

2.1- Phasage

L'urbanisation de ce secteur peut se faire immédiatement.



2.2- Accès et desserte automobile

Il convient de ne pas encombrer la rue Vaulet qui sert de desserte motorisée pour les écoles maternelle et élémentaire, par la circulation automobile des futurs habitants du secteur, pour des raisons évidentes de sécurité.
Aussi, la desserte motorisée de l'îlot se fera à l'extrémité Nord de la rue Vaulet, à l'embranchement avec la rue sœur Jeanne Antide Touret. L'accès envisagé devra prendre en compte les aménagements prévus sur l'avenue de la gare.



2.3- Implantation des constructions

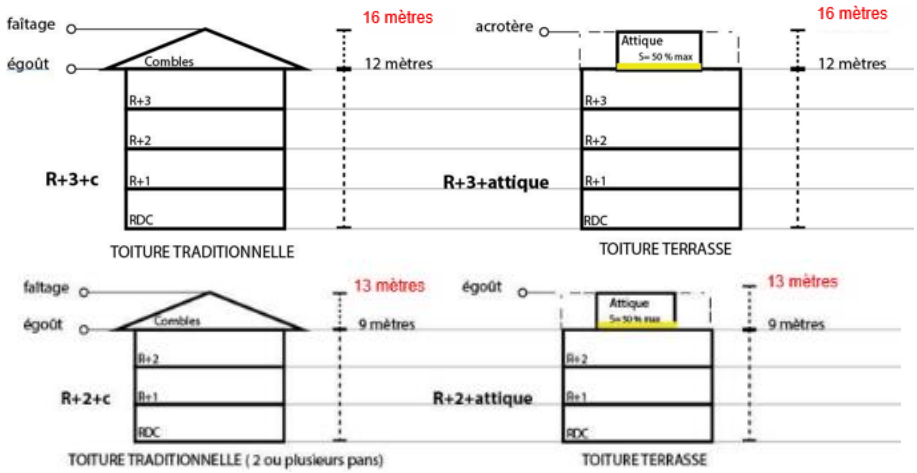
L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant. Il devra être proposé des vues dégagées, sur le parc du couvent et vers l'école maternelle.



2.4- Gabarit des constructions

Le projet devra intégrer, comme déterminé sur le plan, des hauteurs de construction différents sur la rue Vaulet et sur les parties Est et Sud qui côtoient jardins du couvent et école, afin de tenir compte du contexte urbain existant.

La hauteur des constructions est limitée à **16,00 mètres sur la rue Vaulet** pour reprendre la silhouette des constructions à l'approche du centre-ville.
La hauteur des constructions est limitée à 13,00 mètres sur la rue le fond du ténement, au Sud et à l'Est.
Les hauteurs ne seront pas nécessairement uniformes sur l'ensemble des constructions et devront éviter les effets de masse. Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie et favoriser la vue sur les jardins du couvent.



2.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.6 – Stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.
Les stationnements en surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

2.7- Liaisons douces

Le projet intègrera une liaison piétonne en cœur d'îlot qui permettra de rejoindre le cheminement mode doux prévu à l'ER23. Le principe est que les enfants puissent se rendre à l'école sans avoir à emprunter la rue Vaulet, voie sans issue pour les véhicules motorisés qui dessert l'école maternelle et l'école élémentaire.
Cette liaison devra s'inscrire dans un traitement paysager qualitatif.

2.8- Résidentialisation des rez des logements

Le projet intègrera des espaces privatifs pour les logements en rez notamment en façades Est et Sud.

OAP n°13 : Le Buisson (renouvellement urbain)

	SURFACE	0,47 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier. Accès depuis l'avenue Pasteur.
	DESTINATION	Habitat.
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat collectif. Nombre de logements estimés : environ 30 logements (environ 60 logements/ha).
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	 R+2+C
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Une unique opération d'aménagement d'ensemble sur la globalité de la zone.
	PHASAGE	Immédiat.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Courbes de niveau (1m)

Aménagements paysagés

Percée visuelle à maintenir

Mur de soutènement à reprendre : mur et/ou talus aménagé

Sens du faitage devant s'inspirer du bâtiment originel de l'école

Haie ou bande végétale plantée, composée d'essences locales, de deux strates minimum, de 1,5m de large minimum

Aire de jeux accessible au public

Espace boisé à conserver à partir de la rupture de pente (espace privé)

Jardin ou parc à créer (espace privé)

Parvis ou espace piéton confortable dans le prolongement de l'espace public

Espace collectif récréatif à aménager (espace commun)

Mobilité douce

Cheminement piéton existant

Cheminement piéton à créer

15 - Sens du faitage

Accès et desserte

Desserte principale à créer (2 possibilités)

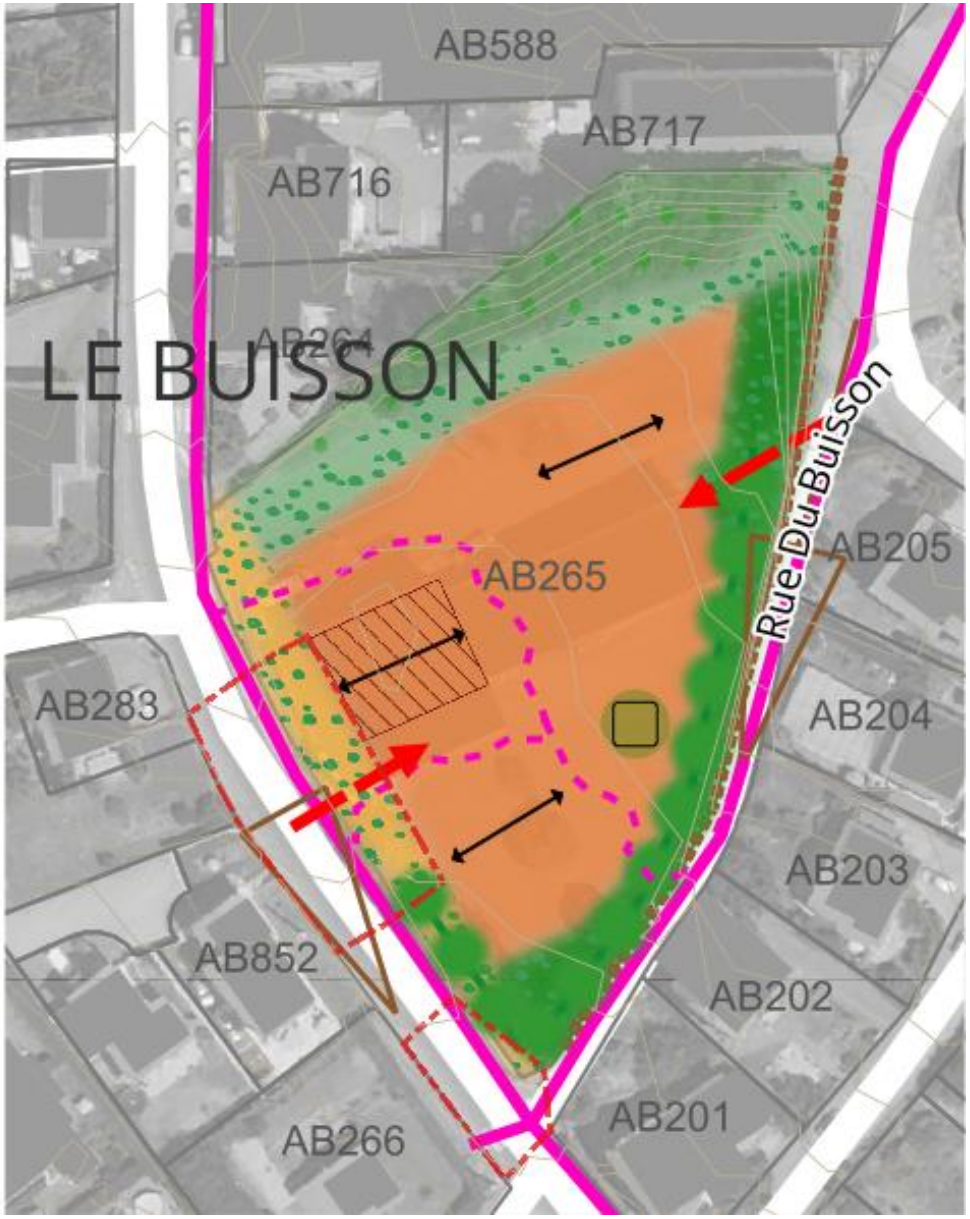
15 - Sens du faitage

Carrefour à aménager (Récupération de la visibilité le long de l'OAP dans le virage pour sécuriser l'accès - élargissement du trottoir au sud de l'OAP pour permettre la passage de PMR)

Projet

Habitat collectif privilégié sur l'ensemble du site

Bâtiment originel de l'école, présentant un intérêt patrimonial ou architectural, dont la conservation est possible sous réserve de faisabilité de la réhabilitation - hors extensions sucessives (cuisines notamment)



0 25 m N

09/2026 - Jeremy
Source: IGN - cadastre - OSM - Geoportail de l'urbanisme

ESPACES & MUTATIONS

1 Les objectifs de l'aménagement

Le secteur du Buisson est en cours de mutation : l'école va être délocalisée et aujourd'hui, le secteur, proche du centre-ville, est propice à une opération de logements.

Le ténement est à l'interface de quartiers de densité urbaine variée : au Nord, des collectifs représentatifs de la première couronne du centre-ville, sur l'Ouest, un tissu urbanisé plutôt mixte en termes de densité, et au Nord-Est un tissu urbain plus lâche de type quartier résidentiel. Un des enjeux est donc de proposer une opération qui s'intègre à ces quartiers de typologie variée, la densité globale du secteur restant modérée, avec beaucoup de surfaces interstitielles consacrées à des espaces verts ou végétalisés.

Le développement devra associer : réponse en logements, continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

2 Les principes d'aménagement

Principes obligatoires :

Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 60 logements à l'hectare soit environ 30 logements sur les 0,47 ha.

2.1- Phasage

L'urbanisation de ce secteur peut se faire immédiatement.

2.2- Accès et desserte automobile



Au regard des enjeux de sécurité et de limitation des mouvements de sol deux accès principaux sont possibles :

- Possibilité 1 : l'accès carrossable principal sera possible depuis la rue du Buisson, afin de disposer d'un accès facilité aux stationnements intégrés dans la construction, directement depuis le point bas du site. De plus, cet accès bénéficiera d'une bonne visibilité depuis la voie. Dans ce cas, un accès secondaire pourra être maintenu depuis l'avenue pasteur, pour le stationnement visiteurs et l'accès sécurité ou livraisons.
- Possibilité 2 : l'accès carrossable principal pourra être maintenu depuis l'avenue Pasteur, mais en position plus centrale et non depuis l'accès actuel. L'objectif est ici d'assurer une meilleure visibilité pour l'insertion des véhicules sur cette avenue.

2.3- La prise en compte du contexte du site

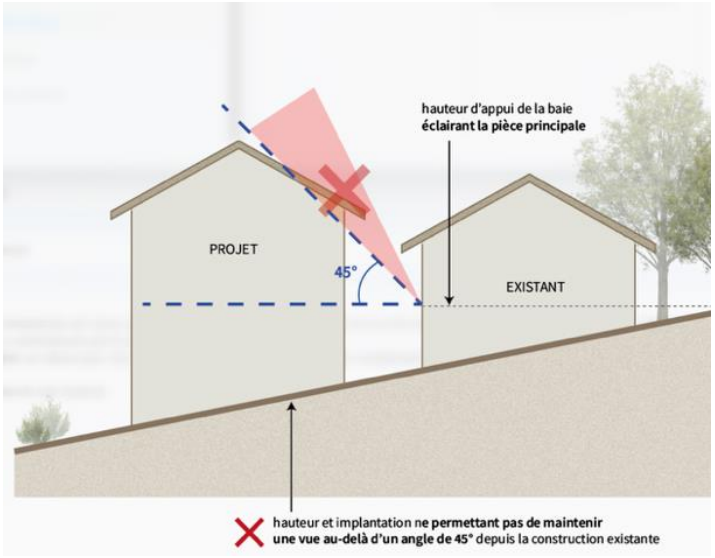
Deux possibilités sont à prendre en compte :

1- Dans le cas où la réhabilitation du bâtiment originel de l'école est privilégiée, les extensions plus récentes (cuisines, …) ainsi que le second bâtiment (réalisé dans les années 1930) pourront être déconstruites pour retrouver le volume initial. Toutefois, des extensions mesurées du volume originel restent possibles pour des raisons fonctionnelles (circulations verticales, …). De même, les nouvelles ouvertures en façades sont possibles, sous réserve de respecter l'ordonnancement et les rythmes existants des ouvertures. Les ouvertures en toitures sont aussi possibles.



Bâtiment originel de l'école

Le bâtiment originel réhabilité pourra servir d'élément référence dans la composition urbaine du programme. Notamment, il sera exigé que les futures constructions respectent un recul par rapport à ce bâtiment, de telle façon à participer à la mise en valeur de ses abords. Ce recul devra à minima permettre de garantir l'ensoleillement du bâti (retrait de l'ordre de la hauteur de la façade)



Un traitement paysager ouvert, privilégiant les espaces perméables, sera attendu aux abords du bâtiment. Les clôtures ne sont pas souhaitées.

2- Dans le cas où le bâtiment originel serait démoli, les nouvelles constructions devront rechercher une simplicité des volumes : ainsi, les toitures à pans seront privilégiées et les attiques seront interdites.



2.4- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant, notamment par un traitement ouvert des limites avec le domaine public.

Les nouveaux bâtiments devront s'implanter en tenant compte de la trame amorcée par le bâtiment originel de l'école :

- - Dans le cas où celui-ci serait conservé, ces nouveaux bâtiments contribueront à mettre en scène ce bâtiment de l'école et donnera ainsi une identité propre au projet.
- - Dans le cas où le bâtiment originel de l'école ne serait pas conservé, les nouveaux bâtiments devront s'inspirer des principes d'implantation de ce bâtiment (sens du faitage, simplicité du volume, …)



2.5- Gabarit des constructions

Le projet doit être de densité raisonnée par rapport au contexte urbain environnant. Ainsi, le bâtiment originel, même démoli, pourra servir d'élément référence :

- les façades ne devront pas excéder R+2, conformément au règlement
- les gabarits devront être de forme simple. Ainsi, les toitures seront à pans et les attiques seront évités (pas de terrasses en toiture).
- de manière générale, le bâti nouveau ne devra pas excéder la cote altimétrique du bâtiment originel de l'école, même si démoli.

La hauteur ne sera pas nécessairement uniforme sur l'ensemble des constructions et devra éviter les effets de masse. Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie et favoriser les vues.

Dans la recherche de simplicité des volumes, il sera privilégié une intégration de la rampe d'accès aux stationnements souterrains dans le volume d'un des bâtiments.

2.6- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.7 – Stationnement

Les stationnements en surface feront l'objet d'un traitement paysager.

2.8- Liaisons douces

Le projet intègrera la liaison douce ouverte au public entre l'avenue Pasteur et la rue du Buisson. Celle-ci privilégiera un parcours passant par le cœur du site (espace paysager ouvert au public).

La continuité piétonne existante sur la frange sera maintenue (domaine public)

Le confort des parcours piétons/cycles sera conforté le long de l'avenue Pasteur. Ainsi, la bande de recul devra faire l'objet d'un traitement ouvert, paysager, permettant de mettre en scène le bâtiment originel de l'école depuis l'avenue. De plus, un traitement dans la continuité de l'espace public sera attendu aux abords du bâtiment originel de l'école.

Le trottoir conforté le long de la rue Pasteur sera notamment accompagné par la plantation d'arbres de haute tige, intégrant si possible la conservation des érables existants.

2.9 - Transition paysagère le long de la rue du Buisson

Afin de limiter l'impact (visuel) des futures constructions qui pourront être de type R+2+C, aucun bâtiment ne devra être implanté en 1er front le long de la rue du Buisson et du passage piéton sur la frange est du site. En effet, ce cheminement doit conserver une certaine ouverture accompagnant les vues sur la silhouette du centre-ville.
Ainsi, aussi au regard des enjeux de stabilisation des sols, un traitement paysager des talus et des éventuels ouvrages de soutènement sera attendu.



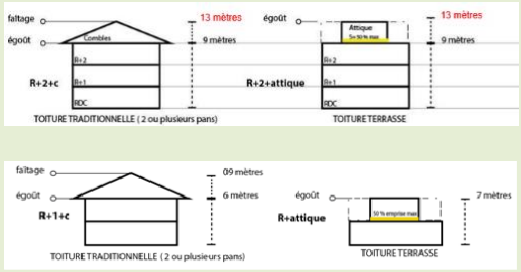
Vues sur la silhouette du centre-ville

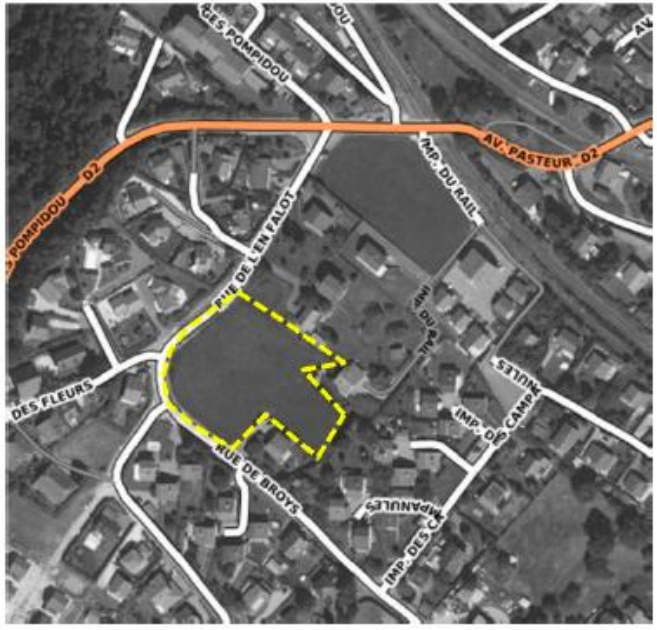
2.10 - Confort climatique du projet

La frange boisée au nord du site sera maintenue. Un espace paysager de pleine terre, à l'orée de cette haie boisée sera aussi maintenu, voire conforté. Il sera support des vues sur le Grand paysage.

Un espace collectif paysager ouvert au public sera prévu au cœur du site. Il pourra être cadré partiellement par le bâti existant et à créer. Dans le cadre de son aménagement, la conservation des 3 érables existants dans la cour de l'école est souhaitée.

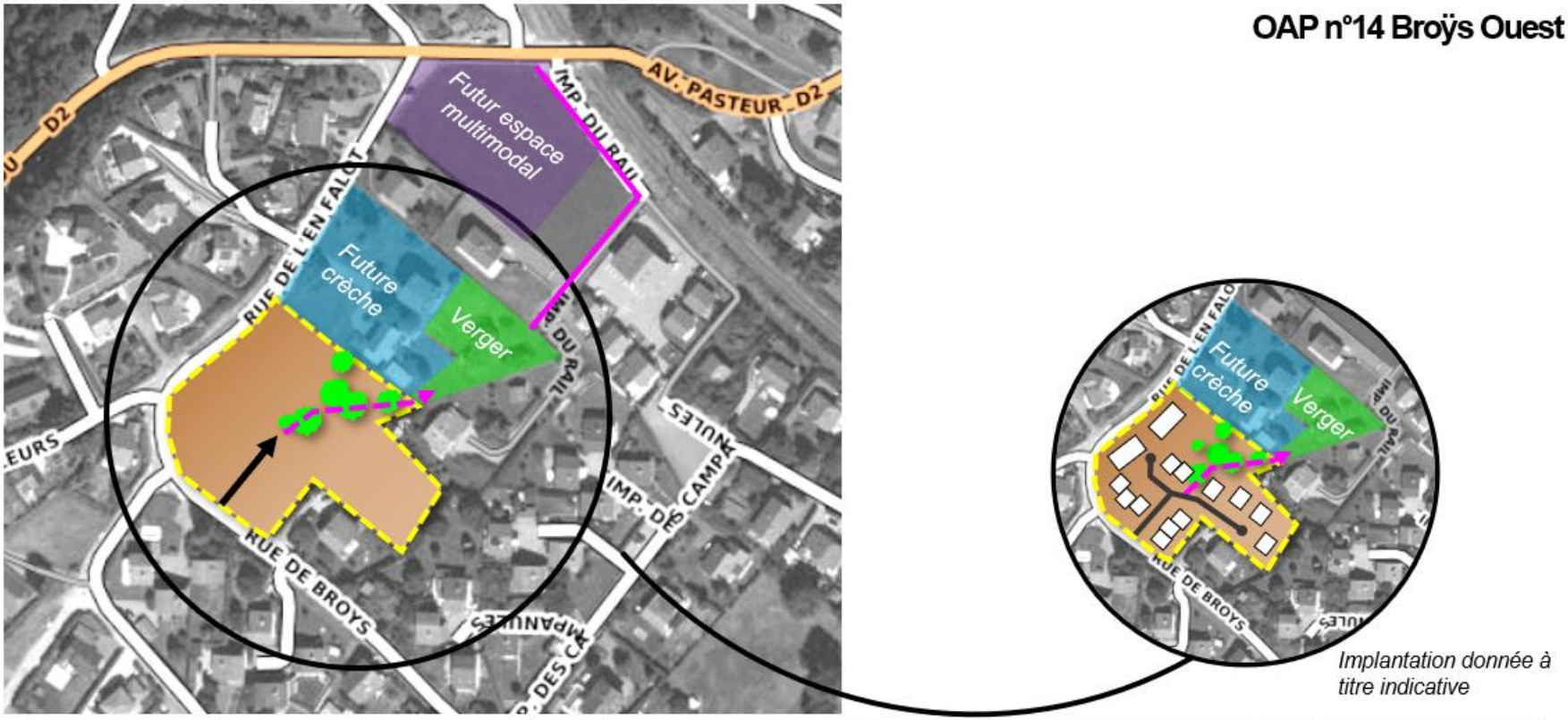
OAP n°14 : Broÿs Ouest

	SURFACE	0,58 ha
	EQUIPEMENTS / RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier. Accès depuis l'avenue Pasteur
	DESTINATION	Habitat
	TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Diversité d'habitat collectif sur la rue d'En Falot et transition vers de l'habitat individuel vers le bas du tènement (Sud-Est) Nombre de logements estimés : environ 23 logements (40 logt/ha)
	GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	
	CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Une unique opération d'aménagement d'ensemble sur la globalité de la zone
	PHASAGE	Immédiat



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP n°14 Broÿs Ouest



Implantation donnée à titre indicative

Légende détaillée	Accès et desserte véhicule	Mobilité douce	Projet	Elements paysagers
	Accès depuis la rue de Broys	Futur cheminement à créer par la commune entre verger et espace multimodal (ER prévu) Cheminements mode doux entre opération et verger	Secteur destiné à recevoir des logements de type collectif à R+2 maximum sur rue d'en Falot à R+1 en fond de ténement (d'ouest en Est : petits collectifs de 6 logements rue d'En Falot, habitat intermédiaire en partie centrale, habitat individuel (4 maximum)en fond de ténement)	Verger existant à maintenir en parc Cœur dîlot paysager en continuité avec le verger

1 Les objectifs de l'aménagement

Le secteur du Broÿs Ouest est un tènement libre d'environ 0,58 ha cerné par des quartiers d'habitat individuel où la végétation prend une part importante.
Le secteur accueillera bientôt un multi accueil collectif couplé avec un relais petite enfance (MAC-RPE) (contiguë au tènement concerné) et un espace multimodal avec notamment un projet de passerelle mode doux qui permettra aux habitants d'accéder rapidement à la gare sans utiliser leur voiture et sans avoir à traverser le centre-ville.
Il sera particulièrement intéressant pour les jeunes foyers et les actifs utilisant le train pour leur trajet domicile/travail.
Il doit donc proposer des logements pour tous en termes de typologie.

2 Les principes d'aménagement

Principes obligatoires :

Le développement devra viser une forme urbaine avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes de type résidentiel.
La densité à mettre en œuvre sera d'environ de 40 logements à l'hectare soit environ 23 logements sur les 0,58 ha.

2.1- Phasage

L'urbanisation de ce secteur peut se faire immédiatement.

2.2- Accès et desserte automobile



Pour des raisons de sécurité vis-à-vis du futur MAC-RPE, l'accès se fera par la rue de Broÿs.

2.3- Implantation des constructions

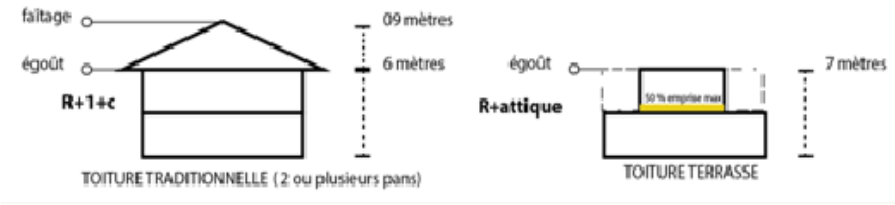


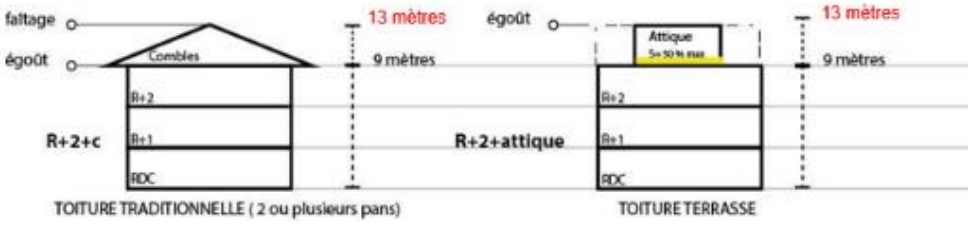
L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant.

2.4- Gabarit des constructions



Le projet doit être de densité raisonnée par rapport au contexte urbain environnant.
La hauteur des constructions sera donc limitée à 13,00 mètres sur la rue d'En Falot, avec une transition vers du 9 mètres pour l'habitat individuel situé en fond de ténement.
Les hauteurs ne seront pas nécessairement uniformes sur l'ensemble des constructions et devront éviter les effets de masse. Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie et favoriser les vues.





2.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.6 – Stationnement

Le stationnement de surface sera limité, ils seront en majorité intégrés aux constructions.
Les stationnements en surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

2.7- Liaisons douces

Le projet intègrera une liaison mode doux ouverte sur le verger situé derrière la future crèche qui sera conservé en parc public. Un cheminement mode doux est prévu en Emplacement réservé entre ce parc et l'espace multimodal permettant aux habitants des quartiers Est d'y accéder rapidement et sans emprunter la rue d'En Falot.

2.8 – Intégration paysagère

Un espace végétalisé devra être prévu au cœur de l'opération, dans le prolongement du verger et à l'aplomb des bâtiments de la crèche.

OAP n°15 : périmètre de plafonnement des exigences en stationnement pour le logement à proximité de la gare

Le présent périmètre, délimité sur le plan de zonage à une distance de 800 mètres autour de la gare de La Roche Sur Foron vise à favoriser le report modal vers les transports collectifs et à limiter l'artificialisation des sols liée aux aires de stationnement.

Justification du périmètre

Ce périmètre de 800 mètres correspond à la distance effective du parcours en modes actifs depuis la gare, jugée acceptable pour un usage régulier des transports collectifs. Il prend donc en compte le tracé des voirie et les obstacles physiques (cours d'eau, relief, …).

Il s'appuie sur l'article L151-35 du Code de l'urbanisme :

« […] Lorsque les logements […] sont situés à moins de huit cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. […] »

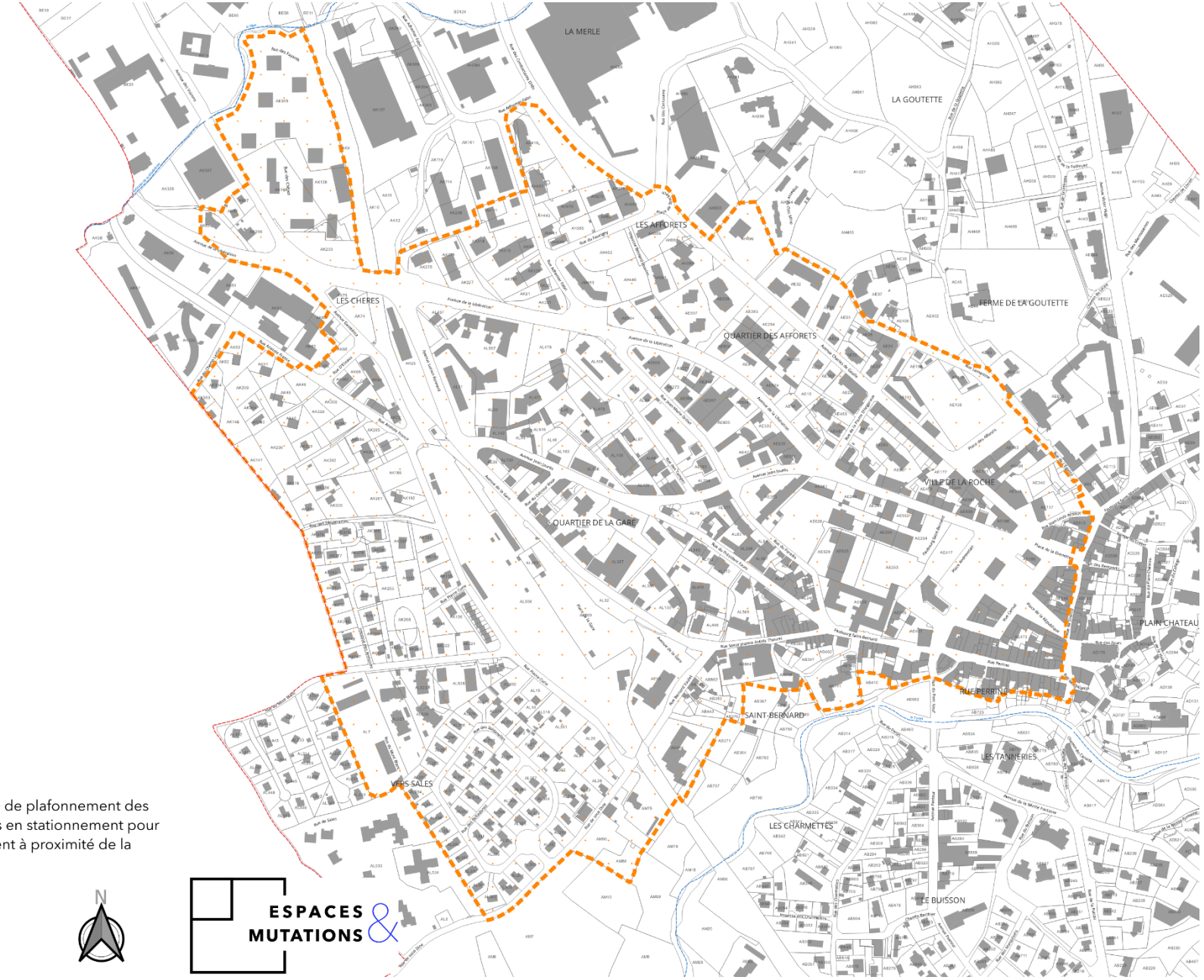
Le périmètre est ensuite appliqué sur les secteurs à dominante d'habitat : Il s'agit de l'ensemble des tènements fonciers en zone urbaine à destination d'habitat compris dans l'isodistance de 800m autour de la gare. Les secteurs UX notamment sont donc exclus du périmètre.

Prescriptions

Dans ce périmètre, les exigences minimales en matière de stationnement pour les constructions à destination de logement sont plafonnées dans les proportions définies au règlement écrit.

Recommandations complémentaires

Mutualiser les places de stationnement entre opérations lorsque cela est possible.
Privilégier les stationnements vélo sécurisés et couverts
Favoriser la perméabilité des sols sur les espaces de stationnement résiduels.
Articuler l'aménagement des espaces libres collectifs avec les cheminements doux vers la gare.


LA MERLE
LA GOUTETTE
LES AFFORETS
LES CHERES
FERME DE LA GOUTETTE
QUARTIER DES AFFORETS
VILLE DE LA ROCHE
QUARTIER DE LA GARE
PLAIN CHATEAU
RUE PERRINE
SAINT-BERNARD
LES TANNERIES
VERS SALES
LES CHARMETTES
LE BUISSON
périmètre de plafonnement des exigences en stationnement pour le logement à proximité de la gare
0
100 m
N
ESPACES & MUTATIONS