



Source orthophoto : <http://www.geoportail-des-savoie.org>

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DELEGUEE DE LA ROCHETTE

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Modification n°1 Dossier d'approbation

Elaboration du PLU	17 septembre 2020	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2025
Modification n°1	27 septembre 2025	

SOMMAIRE

Sommaire	1
OAP n°1 Croisette / Grangette	2
OAP n°2 de la gare.....	8
OAP n°3 de la Grange du Four.....	11
OAP n°4 Parc du Gelon	17
OAP n°6 F. Milan.....	17
OAP n°7 Saint Maurice	18

OAP N°1 CROISETTE / GRANGETTE

OAP sans règlement prévue par l'article R151-8 du code de l'urbanisme

Le contexte :

- Un îlot stratégique en entrée de centre-ville, occupé par des équipements en partie à renouveler (datés des années 1960, très consommateurs de foncier, énergivores, peu fonctionnels)
- Un programme de mixité urbaine favorable à l'enjeu premier de la révision du PLU : l'attractivité du centre-ville
- Des parcelles libres à optimiser à proximité du centre-ville

Les objectifs programmatiques :

- Renouveler l'hôtel de Ville et l'école maternelle
- Conforter l'offre d'habitat
- Maintenir et conforter le Parc public autour de la mairie

Les deux secteurs de l'OAP couvrent au total 2,1 ha.

Le programme : la mixité sociale et fonctionnelle

Secteur 1 : secteur à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et / ou de commerces et activité de service de la sous-destination activité de service avec l'accueil d'une clientèle et/ou d'habitation.

Le bâti existant pourra faire l'objet d'évolutions telles que aménagement, extension, création d'annexes, démolition reconstruction... ou changement de destination.

Secteur 2 : secteur mixte pouvant accueillir des constructions à destination principale d'habitation, avec en complément des équipements d'intérêt collectif et services publics et / ou des commerces et activité de service de la sous-destination activité de service avec l'accueil d'une clientèle.

L'opération comptera au minimum 30 logements sous forme d'un collectif, avec une typologie variée des logements, dont minimum 20% en accession et/ou location sociale.

L'espace vert de la place Albert Rey sera conservé, et en particulier l'araucaria.

Le parc public existant en prolongement du square du 8 Mai 1945 est conforté dans ses usages et aménagé.

Secteur 3 : secteur à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et / ou de l'habitation.

Le secteur est en effet dans la continuité du collège et une extension de celui-ci immédiatement au sud-ouest est envisageable. En cas de besoin, d'autres équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être réalisés.

Si de l'habitation est réalisée, l'opération comptera au minimum 20% de logements en accession et/ou location sociale. La densité sera de 30 logements à l'hectare au minimum sur le périmètre dédié à cette destination.

Secteur 4 : secteur à destination d'habitation sous forme de collectif et/ou intermédiaire, avec une densité minimale de 30 logements à l'hectare

L'opération comptera au minimum 20% de logements en accession et/ou location sociale.

Espaces publics : desserte, stationnements, transports en commun

Les stationnements du secteur 2 seront principalement assurés en sous-sol pour les logements et en sous-sol et/ou aérien pour les autres destinations. L'accès aux parkings en sous-sol sera assuré de plain-pied directement par le nord-est du bâtiment.

Les arrêts de bus situés le long du boulevard Antoine Rosset et de l'avenue F. Milan seront maintenus.

Une voie de liaison est créée entre la rue de la Grangette et l'avenue du Centenaire.

Stationnement des opérations

- Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnements doivent être réellement utilisables, tant par leurs dimensions que par leur accessibilité.

Les aires de stationnement extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

Les places couvertes devront obligatoirement être intégrées au volume de la construction. Elles ne seront pas fermées, pour éviter leur transformation en local de stockage.

Rappel : il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Pour les autres types de logements, il est imposé au minimum, 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et 1 place visiteur par tranche de 4 logements pour les opérations de plusieurs logements.

- Stationnement des cycles

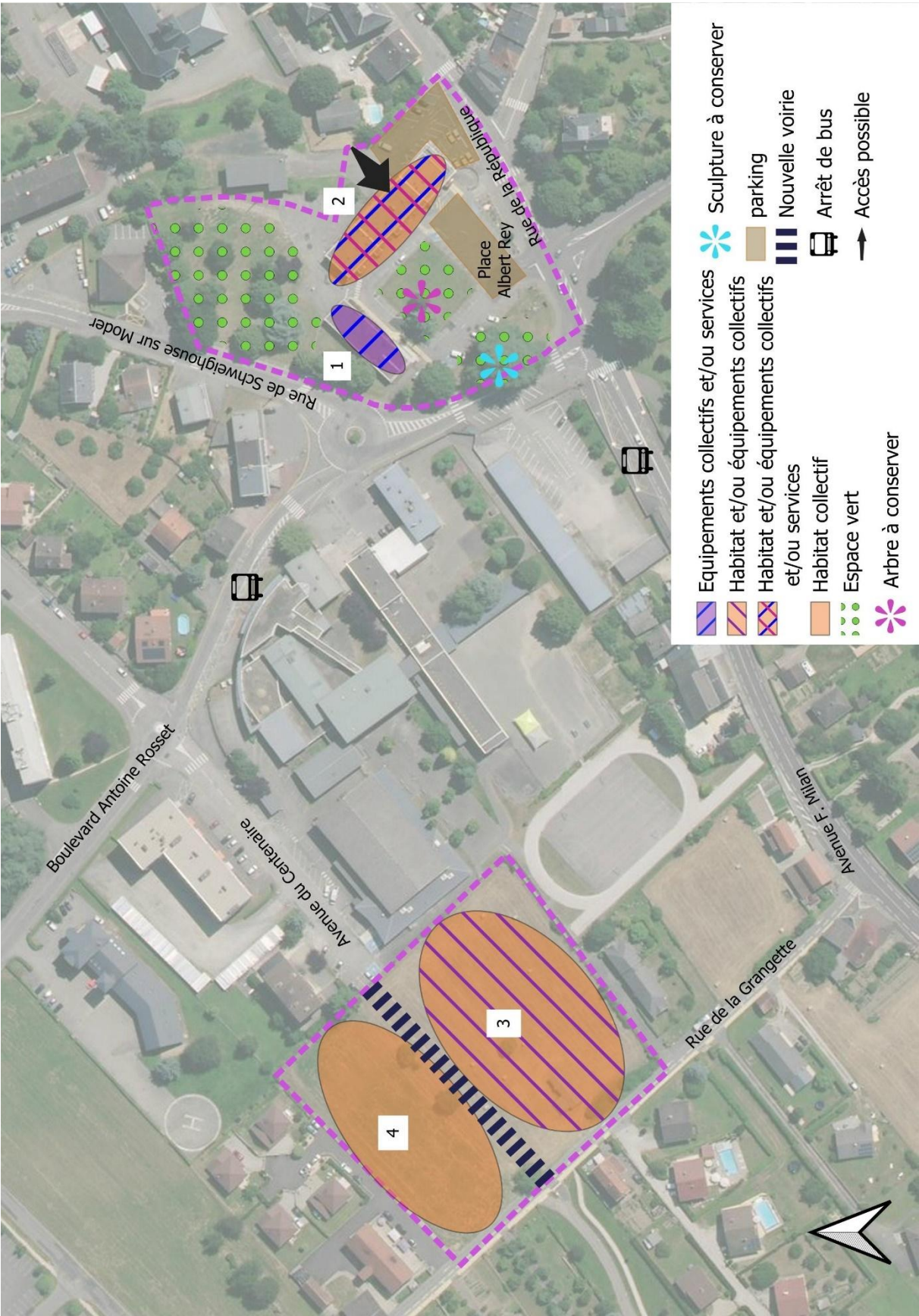
Des aires couvertes pour stationnement des cycles devront être prévues sur l'unité foncière de l'opération lorsque les constructions nouvelles à destination d'habitation regroupent au moins cinq logements et comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Dans le cas de travaux sur l'existant, la réalisation de places de stationnement pour cycles n'est pas exigée.

Figure 1 : Schéma de principe de l'aménagement



Qualité environnementale et prévention des risques

Biodiversité

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés... L'ensemble des espaces végétalisés doit représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière.

Les espaces végétalisés au sol doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales.

Gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aires de stationnement privées extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

Abords des constructions

Les coffrets de branchements électricité, téléphone, etc.... devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

Les déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les opérations de plus de 6 logements, on privilégiera une gestion des déchets en point de regroupement de collecte sélective avec un traitement paysager adapté. Les caractéristiques du point de collecte seront à définir avec le service gestionnaire.

Desserte par les réseaux

Toutes les nouvelles seront raccordées au réseau d'eau potable. Elles seront pourvues d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement. Concernant les eaux pluviales, seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où seront mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). Le raccordement aux réseaux câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public. Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Secteurs 1 et 2

Les espaces verts de pleine terre identifiés au schéma de l'OAP doivent être conservés, en particulier l'araucaria et la sculpture issue de la coupe du cèdre de la place Albert Rey.

Secteurs 1, 2, 3 et 4

Les toitures seront préférentiellement à deux pans. Les toits plats sont autorisés dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'une terrasse accessible
- ou s'ils représentent moins de 20 % de l'emprise au sol de la construction à laquelle ils sont rattachés
- ou s'il s'agit d'une construction isolée (c'est-à-dire non accolée à la construction principale) d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²

Secteur 1

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+combles.

Secteur 2

Les hauteurs des constructions varieront entre le R+3+combles éventuels et le R+4+combles éventuels, soit au maximum 19 mètres au maximum.

Les stationnements seront principalement dans l'enveloppe du bâti, en sous-sol et/ou rez-de-chaussée.

Secteur 3

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 50% de l'unité foncière sur laquelle elles sont prévues.

La hauteur des constructions est limitée à R+2+c pour les habitations. Elle n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Secteur 4

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

Les hauteurs des constructions varieront entre le R+3+combles éventuels et le R+4+ combles éventuels.

Références architecturales pour de l'habitat individuel groupé, à titre d'illustration



Références architecturales pour de l'habitat collectif ou intermédiaire, à titre d'illustration



OAP N°2 DE LA GARE

OAP sans règlement prévue par l'article R151-8 du code de l'urbanisme

Le contexte :

- un îlot stratégique en entrée de centre-ville au Nord, avec quelques constructions occupées rue de la Neuve en limite Nord, des espaces publics sous-occupés, des friches...
- un programme de mixité urbaine favorable à l'enjeu premier de la révision du PLU : l'attractivité du centre-ville
- des parcelles libres à optimiser à proximité du centre-ville

Les objectifs programmatiques :

- Conforter l'offre d'habitat (logements collectifs et intermédiaires)
- Qualifier l'entrée nord dans le centre-ville au droit de l'école
- Permettre une mixité urbaine dans cet îlot de centralité

L'emprise de l'OAP couvre 0.6 ha.

Le programme : la mixité sociale et fonctionnelle

- Secteur1, ilot bâti conservé (ancienne gare) : construction existante, avec possibilité d'aménagement, rénovation, extension, à destination d'habitation et/ou de commerces et activités de service.
- Secteur 2, ilot bâti conservé ou espace vert : construction existante, avec possibilité d'aménagement, rénovation, à destination d'habitation et/ou de commerces et activités de service, ou démolition pour aménagement d'un espace vert
- Secteur 3, habitat : le projet comptera environ 70 logements dont minimum 20% de logements en accession et/ou location sociale.

Les stationnements et mobilités

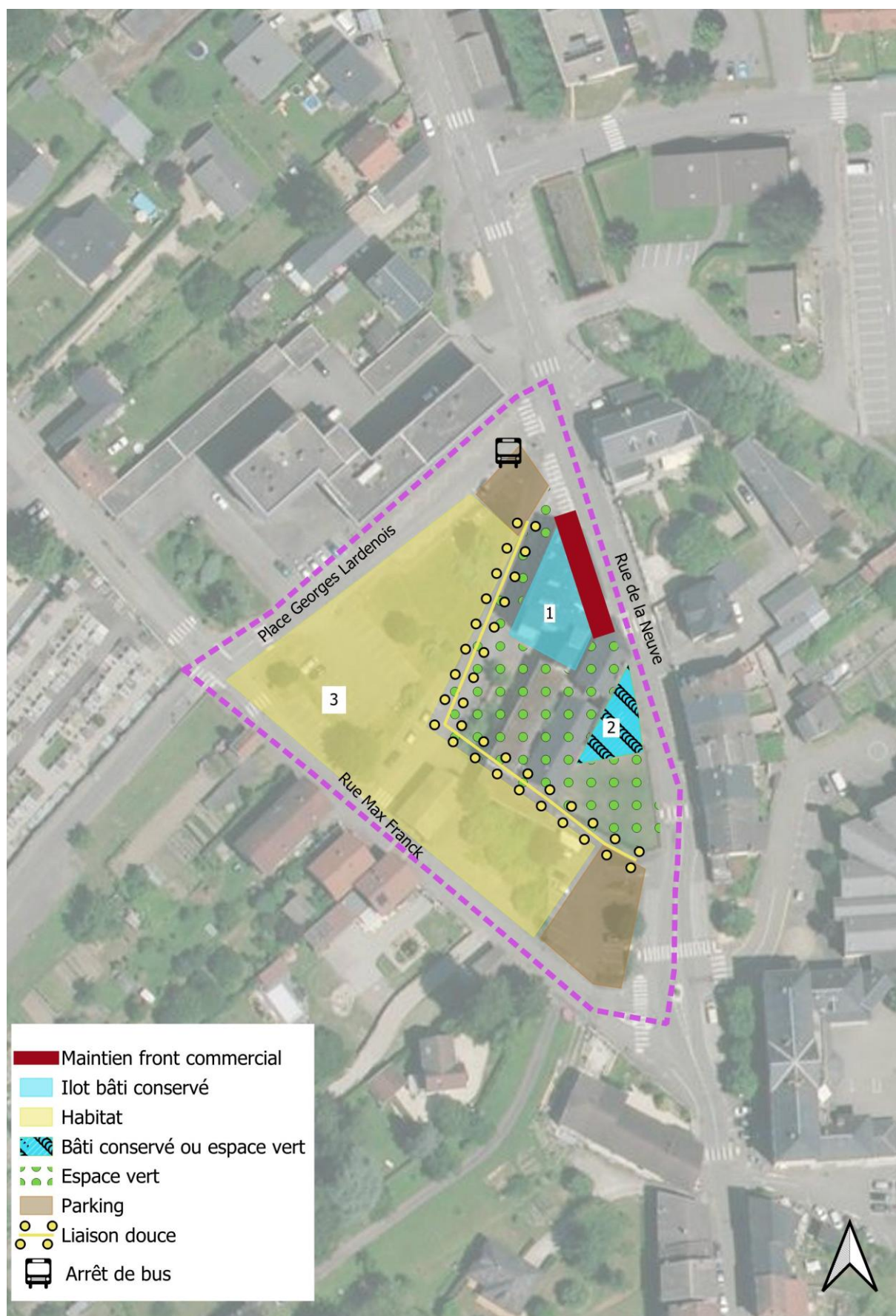
L'arrêt de bus situé sur la place Georges Lardenois sera conservé.

Les stationnements de l'opération seront assurés sur des parkings de surface et au rez-de-chaussée des constructions.

Obligations réglementaires : minimum 1 place par logement

Le centre-ville étant suffisamment pourvu en stationnements publics, aucune place n'est exigée pour les commerces et activités de service.

Figure 2 : Schéma de principe de l'aménagement



Qualité environnementale et prévention des risques

Biodiversité

L'opération doit prévoir un ou des espaces végétalisés. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

L'ensemble des espaces végétalisés doit représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière. Les espaces végétalisés au sol doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales.

Gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Abords des constructions

Les coffrets de branchements électricité, téléphone, etc.... devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

Les déchets

Un emplacement pour des Conteneurs Semi-Enterrés (CSE) sera prévu à l'emplacement le plus opportun, à définir en concertation avec le service gestionnaire.

Desserte par les réseaux

Toutes les nouvelles seront raccordées au réseau d'eau potable. Elles seront pourvues d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement. Concernant les eaux pluviales, seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où seront mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). Le raccordement aux réseaux câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public. Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Sur l'ensemble de l'OAP, les constructions devront structurer les espaces publics, en s'implantant à l'alignement, en ordre discontinu préservant des ouvertures et perméabilités vers le cœur d'îlot.

Les hauteurs des constructions varieront entre le R+3 et le R+4+ combles éventuels non aménageables. Des toitures plates végétalisées ou non ou toitures terrasses pourront assurer le lien entre les volumes principaux. Elles ne devront pas représenter plus de 20 % de l'emprise au sol de la construction à laquelle elles sont rattachées.

Un espace vert paysager de pleine terre doit être aménagé dans le périmètre de l'opération.

OAP N°3 DE LA GRANGE DU FOUR

La Grange du Four est située dans un îlot partiellement bâti à proximité du centre-ville, dans l'enveloppe urbaine.

Le secteur de l'OAP reprend le périmètre de la zone AUa, ouverte à l'urbanisation selon l'échéancier prévu par la présente OAP.

Ce secteur est desservi par l'avenue Georges Franck et l'avenue M. Franck qui dessert également les Cartonneries.

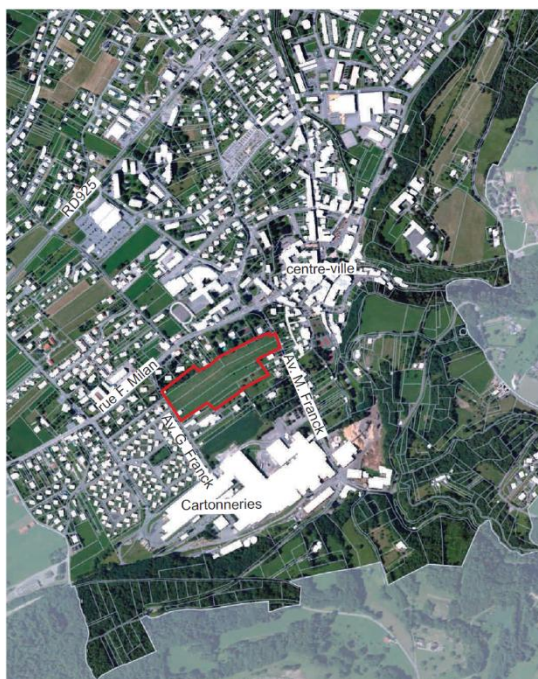
Objectifs

- Conforter l'offre de logements à proximité du centre-ville de la Rochette.
- Permettre une urbanisation en optimisant le foncier, en cohérence avec la proximité du centre-ville tout en respectant les volumétries des constructions existantes en périphérie du secteur d'OAP.
- L'intégration des constructions devra tenir compte des habitations pavillonnaires voisines, ainsi que de l'ambiance végétale et bâtie existante.

Principes d'aménagement

Programme et morphologie urbaine :

- Développer une offre d'habitat avec des typologies diversifiées sur l'ensemble du secteur avec de l'habitat collectif et/ou intermédiaire et de l'habitat individuel densifié (maisons en bande) et/ou de l'habitat individuel pur (maximum 20% d'individuel pur)
- Assurer une qualité d'intégration des constructions dans le site
- Atteindre une densité minimale de 30 logements/ha sur l'ensemble du secteur
- Développer une offre d'habitat social en location et /ou accession représentant minimum 20% du programme. Ces logements sociaux peuvent être réalisés sous forme de BRS (Bail réel Solidaire).



Echéancier de réalisation

Le périmètre de la zone AUa compte 3ha. L'objectif d'une urbanisation de minimum 30 logements/ha du SCoT permet d'estimer le potentiel d'urbanisation à minimum 90 logements sur l'ensemble de la zone.

L'urbanisation devra être programmée selon une seule opération portant sur la totalité du périmètre ; la réalisation pourra intervenir en deux phases. La première phase portera sur 30% au minimum du programme.

Espaces publics et communs à créer

1 – La desserte interne de l'opération

L'opération sera principalement desservie par une voie structurante reliant les avenues G. Franck et M. Franck.

Cette voie sera suffisamment dimensionnée pour permettre la circulation à double sens, tout en gardant un caractère résidentiel. Elle sera conçue selon le principe de voie partagée et apaisée, pour éviter l'aménagement de circulations douces spécifiques.

Elle sera agrémentée d'une noue paysagère permettant la gestion des eaux pluviales et participant à la qualité paysagère de la rue.

En fonction de l'organisation de l'opération, une seconde desserte pourra être créée sur l'avenue G. Franck.

Les lots et constructions seront desservis depuis la voie principale ou depuis un réseau de rues locales répondant également au principe de voies partagées.

2 – Espaces verts :

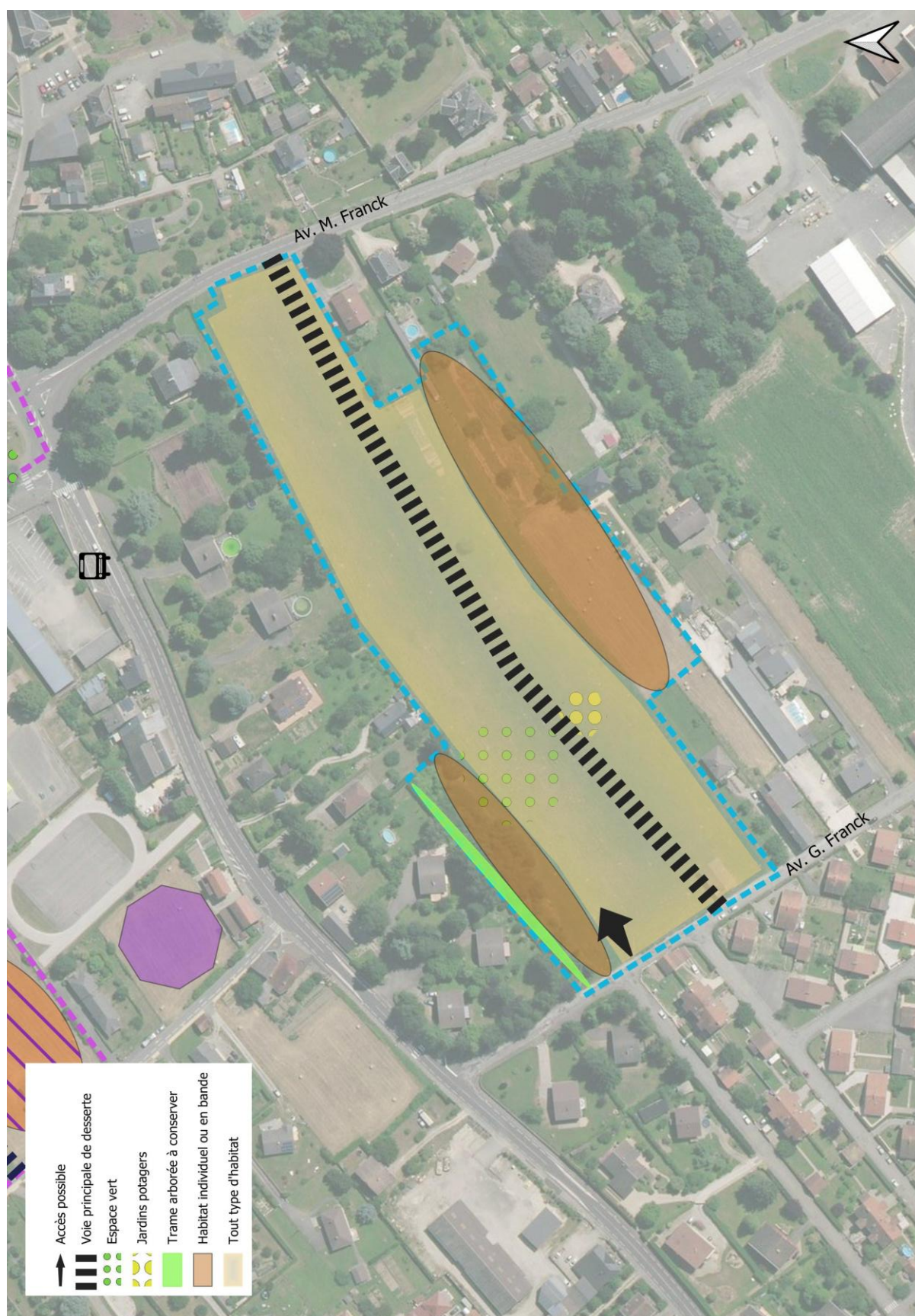
Un espace vert commun paysagé permettra de créer un lieu de rencontre et de détente.

Il sera aménagé qualitativement, avec des plantations d'arbres et arbustes d'essences variées, afin d'offrir de l'ombrage aux usagers et avec du mobilier urbain.

Une zone de jardins potagers partagés (jardins familiaux) sera également prévue, en particulier pour les habitants des logements collectifs.

Une trame boisée sera conservée sur la bordure nord-ouest.

Figure 3 : Schéma de principe de l'aménagement



Références – voie partagée

Ces références sont des illustrations des aménagements attendus permettant d'expliquer l'ambiance attendue à la Grange du Four.



Implantation du bâti

La disposition du bâti sur la parcelle devra favoriser une optimisation du foncier. Les constructions devront structurer les espaces communs. L'orientation du bâti devra privilégier l'ensoleillement tant des jardins que des logements.

Les prescriptions volumétriques

Une variété des typologies de logement sera proposée au sein des opérations : habitation unifamiliale, maisons groupées et logements intermédiaires et/ou logements collectifs ponctuellement.

Les constructions devront être de volume simple de base carrée ou rectangulaire.

Pour répondre aux objectifs de diversité d'habitat et éviter l'homogénéité des volumétries dans le quartier, et en référence au bâti alentour, les hauteurs varieront entre R+c et R+2+c.

De l'habitat de type R+c maximum sera réalisé sur les secteurs identifiés sur le schéma de principe d'aménagement comme « habitat individuel ou en bande ».

Les constructions à destination de logements sous forme intermédiaire ou de collectif disposeront d'un espace extérieur sous forme de terrasse ou balcon. Les jardins privatifs pourront être acceptés sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif.

Le mobilier urbain et les éléments techniques

L'éclairage des espaces extérieurs doit être conçu en privilégiant l'efficacité des luminaires et réduisant la durée d'éclairage. Les appareillages dans les sols, les clôtures et le bâti devront être étudiés.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés aux clôtures ou le bâti.

Un emplacement pour des Conteneurs Semi-Enterrés (CSE) sera prévu à l'emplacement le plus opportun, à définir en concertation avec le service gestionnaire.

Référence d'exemples d'implantation du bâti structurant les espaces communs ~~ou public~~: non modifié.

Exemple d'implantation du bâti structurant l'espace commun ou public





Exemple de volumétrie pouvant atteindre R+2 ponctuellement



Références densité : non modifié.

Références

Références illustrant la diversité des typologies avec un objectif de 30 lgts/ha en moyenne sur la zone (Scot)

1/3 Habitat intermédiaire
Densité 50 lgt/ha



1/3 Habitat individuel dense
Densité 30 lgt/ha



1/3 Habitat individuel
Densité 20 à 25 lgt/ha



OAP N°4 PARC DU GELON

Cette OAP est supprimée pour les motifs suivants :

- Elle prévoit l'aménagement d'un vaste espace public et récréatif : le zonage NL n'autorise que les aménagements légers à destination de loisirs, l'aménagement des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs existants à la date d'approbation du PLU et les constructions nouvelles à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Elle prévoit des liaisons douces à travers cet espace public, dont la plupart ne sont pas réalisables étant donné qu'elles traverseraient le périmètre du groupe scolaire qui doit être clôturé pour éviter les intrusions.

La suppression de l'OAP laisse la possibilité à la commune de réaliser les liaisons douces qu'elle jugera les plus opportunes et adaptées aux réalités du terrain.

OAP N°6 F. MILAN

Supprimée car réalisée.

OAP N°7 SAINT MAURICE

L'OAP concerne un secteur en zone UB de 0.45 ha. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain : l'ancienne usine Raffin.

Le site est libre : l'usine a été déconstruite.

A proximité de l'entrée dans le centre-ville et de l'ancien hameau St Maurice, l'optimisation du foncier libéré apparaît comme un enjeu pour l'entrée dans la Rochette.

Objectifs

Conforter l'offre de logements à proximité du centre-ville de la Rochette.

Permettre une urbanisation en optimisant le foncier, en cohérence avec la proximité du centre-ville tout en respectant les volumétries des constructions existantes en périphérie du secteur d'OAP.

Principes d'aménagement

Programme et morphologie urbaine

- Développer une offre d'habitat avec des typologies diversifiées sur l'ensemble du secteur avec de l'habitat collectif et/ou intermédiaire et de l'habitat individuel et/ou individuel groupé
- Assurer une qualité d'intégration des constructions dans le site
- Atteindre une densité minimale de 35 logements/ha

L'opération se fera selon une seule opération portant sur la totalité de la zone.

Accès

L'accès à la zone se fera par le parking public et/ou la rue Saint-Maurice. Aucun accès sur la route départementale n'est autorisé.

Un cheminement doux assurera la liaison entre la rue Saint-Maurice et la route départementale.

Biodiversité : déjà prévu au règlement → supprimé.

Gestion des eaux pluviales : déjà prévu au règlement → supprimé

Limitation de la consommation énergétique : déjà prévu au règlement → supprimé

Figure 4 : Schéma de principe de l'aménagement



Volumétrie des constructions

Il est attendu dans le périmètre de l'opération des formes urbaines qui permettent à la fois d'assurer une transition douce avec les volumétries des alentours, tout en développant une densité telle qu'attendue dans le SCoT.

Ces références montrent les typologies attendues sur le site : de l'habitat collectif et/ou intermédiaire, autour d'espaces apaisés communs et paysagés. L'intégration des stationnements dans les volumes bâtis ou semi-enterrés permettrait de conforter le paysagement des espaces extérieurs



Atelier Wolff Architecte, Logements collectifs et maisons individuelles, Chavanod (74)



Source : www.caue74.fr

ASP architecture, Quatre logements, Plainfaing (88)



Régis Colin architecte, Quatre logements passifs, Gerbéal (88)



Source : www.asparchitecture.fr

Savioz Fabrizzi Architectes, Résidences du Tunnel, Grimisuat (Suisse)



Source : www.architecte-pour-tous.fr



Source : www.sf-ar.ch



Synthèse des logements possibles sur les secteurs objets des OAP.

				nombre		dont logements aidés en accession ou location sociale	
	secteur	typologie attendue	densité minimale sur l'OAP	Hypo min	hypo max	nombre	% minimum
OAP sans règlement							
OAP n°1 Croisette / Grangette	1	logements intermédiaires ou collectifs (optionnel)					
	2	logements collectifs		30	40	6 à 8	20%
	3	logements intermédiaires ou collectifs (optionnel)	30 lgts/ha si habitat				20%
	4	logements collectifs et/ou intermédiaires	30 lgts/ha	11	17	3 à 4	20%
OAP n°2 Gare	1	îlot bâti conservé					
	2	îlot bâti conservé ou espace vert					
	3	logements collectifs		70	75	14 à 15	20%
OAP sectorielles							
OAP n°3 Grange du four		logements intermédiaires / individuels groupés / individuels	30 lgts/ha	90	100	18	20%
OAP n°4 Gelon		parc du Gelon	supprimée, car zonage NL pour parc public et voies douces non réalisables				
OAP n°6 F. Milan		supprimée car réalisée	8 logements réalisés				
OAP n°7 St Maurice		logements intermédiaires / collectifs / individuels groupés	35 log/ha	16	20		
TOTAL				217	252	41 à 45	

Nombre total de logements programmés : 217 à 252 et nombre de logements réalisés (F Milan) : 8, dont 41 à 45 en accession et/ou location sociale.

Il est possible que le secteur 3 de Croisette – Grangette reçoive également du logement. L'évolution du PLU ne conduit pas à une diminution importante du nombre de logements réalisables sur la commune.