Plan Local d'Urbanisme

LA ROCHE SUR FORON

Modification de droit commun n°1

Dossier d'approbation

Septembre 2026

Exposé des motifs

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

Emmanuelle DELPRÉE, Urbaniste

SOMMAIRE

1. Objectif de la Modification de droit commun n° 1 du PLU **3**

2. Evolution du règlement **5**

3. Evolution du zonage **57**
Emplacements réservés
Modification du classement de certains secteurs

4. Evolution des OAP **72**
OAP 1 Goutette Sud-Centaures
OAP 5 Tex Nord 1 et OAP 6 Tex Nord 2
OAP 7 Broÿs – l'en Falot
OAP 8 Broÿs – G. Pompidou Est et OAP 8 bis Broÿs G. Pompidou Partie Ouest
OAP10 Entrée Est

5. Nouvelles OAP **90**
OAP 12 Malinjoud – Vaulet (renouvellement urbain)
OAP 13 Le Buisson (renouvellement urbain)
OAP 14 Broÿs Ouest

6. Phasage global des OAP au regard de la loi Climat et résilience **108**

1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU

La commune de La Roche-sur-Foron est localisée au cœur de la Haute-Savoie à proximité des services métropolitains (20 minutes de la ville d'Annemasse ; 32 minutes de la ville de Genève ; 33 minutes de la ville d'Annecy).

Ses 11 516 habitants représentent 40% des habitants de la Communauté de communes du Pays Rochois - CCPR. La Communauté de communes regroupe 9 communes.

La commune de La Roche-sur-Foron a approuvé la révision de son PLU le 26 février 2020.

Le document de planification a fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées respectivement le 30 septembre 2020 et le 28 septembre 2022.

La première modification simplifiée a porté sur la correction d'incohérences et erreurs matérielles du règlement et ses annexes. La seconde, sur la clarification dudit règlement et la création d'un zonage permettant d'accueillir une Installation de Stockage de Déchets Inertes. Après 4 années d'application et au regard du contexte territorial la commune souhaite lancer une procédure de modification de droit commun. En effet, l'ensemble des modifications à apporter n'est pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ou d'une évolution de nature induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

Les principaux objectifs de la municipalité sont les suivants :

- Revoir les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU ou de secteurs en U en vue de prendre en compte la Loi Climat et Résilience et dans l'attente d'évolution du SRADDET et du SCoT et au regard de la consommation d'espaces agricoles forestiers ou naturels qu'a connu la commune ses dernières années
- Reconsidérer les orientations d'aménagement et de programmation (ou en créer de nouvelles) sur les ténements principaux encore disponibles en zones U ou AU toujours au regard de l'objectif précédent
    - Reprise des OAP n°1 « Goutette Sud Centaures », 5 « Tex Nord 1 » et 6 « Tex Nord 2 »,
    - Nouvelles OAP sur secteur Vaulet (entre couvent et école Malinjoud), sur terrain situé à Broÿs issu d'un leg, sur le site d'une école aujourd'hui délocalisée sur le Buisson
- Revoir le zonage et/ou classement de secteurs qui n'est pas adapté au contexte ou aux projets communaux :
    - Des logements en UE sur le secteur d'intérêt général Malinjoud, zone qui interdit les logements et sur le site de l'ancienne école du Buisson
    - Des terrains en UD sur un tènement qui doit conserver une vocation de jardin sur le secteur « Ferme de la Goutette »
    - Un secteur en 1AUd initialement destiné à des logements présentant un intérêt général de par sa situation pour du stationnement (désengorgement de la circulation vers le centre-ville ou la gare, inciter les mobilités douces depuis le secteur Broÿs)
    - Un reclassement de UD en 1AUd assorti d'orientation d'aménagement et de programmation pour l'urbanisation futur d'un terrain sur le secteur de Broÿs

- Rajouter un repérage au titre du L151-19 du CU sur la ferme mitoyenne du Faubourg St Martin
- Suppression du périmètre d'inconstructibilité du secteur gare
- Une évolution des Emplacements réservés :
    - Des ER à supprimer suite à acquisition et/ou travaux réalisés, ou concernant des projets qui ne sont plus d'actualité
    - De nouveaux ER à inscrire pour la requalification du collège des Allobroges à destination du Département de la Haute Savoie, un espace multimodal à Broÿs, des cheminements piétons
    - Des emprises d'ER à reprendre en fonction de l'avancée de travaux ou d'études
- Une évolution du règlement écrit afin de :
    - Reprendre la rédaction ou renseigner pour une meilleure compréhension et/ou interprétation
    - Rectifier quelques incohérences
    - Prendre en compte les nouveaux décrets, lois ou orientations supra communales (stationnement avec recharge électrique, destinations/sous destinations, mixité sociale et PLH, stationnement des cycles…)
    - Revoir les destinations et sous-destinations des commerces de rez-de-chaussée pour redynamiser le centre-ville
    - Maîtriser davantage la gestion des eaux pluviales
    - Veiller à une meilleure intégration des volumes bâtis

REPRISE DU CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS JURIDIQUES, DÉFINITIONS ET GLOSSAIRES

Les articles du chapitre 1, avec ses nouveaux articles, sont réorganisés pour plus de cohérence de la manière suivante :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS JURIDIQUES, DÉFINITIONS ET GLOSSAIRES

Article 1	Champ d'application territorial du plan
Article 2	Champ d'application des règles d'urbanisme
Article 3	Reconstruction à l'identique
Article 4	Permis de démolir
Article 5	Division du territoire
Article 6	Servitudes d'utilité publique
Article 7	Classement sonore des infrastructures de transports
Article 8	Bâtiments agricoles – périmètre de réciprocité (L. 111-3 du Code Rural)
Article 9	Dispositions du Code Civil
Article 10	Places de stationnements « câblées » au titre du décret du 13 juillet 2016
Article 11	Définitions générales
Article 12	Définitions des destinations et sous-destinations
Article 13	Glossaire
Article 14	Contrôle de la collectivité sur la conformité des travaux et des aménagements
Article 15	Modalité de lecture et de compréhension du règlement
Article 16	Dispositions générales concernant les ouvrages techniques
Article 17	Dispositions générales concernant le recul par rapport aux RD



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS JURIDIQUES, DÉFINITIONS ET GLOSSAIRES

Article 1	Champ d'application territorial du plan
Article 2	Champ d'application des règles d'urbanisme
Article 3	Reconstruction à l'identique
Article 4	Permis de démolir
Article 5	Division du territoire
Article 6	Servitudes d'utilité publique
Article 7	Classement sonore des infrastructures de transports
Article 8	Bâtiments agricoles – périmètre de réciprocité (L. 111-3 du Code Rural)
Article 9	Dispositions du Code Civil
Article 10	Places de stationnements « câblées » au titre du décret du 13 juillet 2016
Article 11	Dispositions relatives à la création d'espaces réservés au stationnement sécurisés des vélos
Article 12	Définitions générales
Article 13	Définitions des destinations et sous-destinations
Article 14	Contrôle de la collectivité sur la conformité des travaux et des aménagements
Article 15	Modalité de lecture et de compréhension du règlement
Article 16	Dispositions générales concernant les ouvrages techniques
Article 17	Dispositions générales concernant le recul par rapport aux RD
Article 18	Préconisation pour la mise en œuvre de surfaces dédiées au compostage
Article 19	Glossaire

ARTICLE 3, RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

Le PLU impose que soit conservée la destination d'un bâtiment détruit lors de sa reconstruction sans prendre en compte les destinations autorisées dans la zone dans laquelle il se trouve. **Pour une meilleure cohérence**, il pourra être envisagé soit de conserver sa destination initiale, soit de changer sa destination pour une autorisée dans le secteur concerné.

Rédaction initiale **(à modifier ou supprimer)**	Rédaction après modification **(reprise)**
ARTICLE N° 3 : RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que : - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu, - sa destination soit conservée, - la reconstruction préserve les caractéristiques architecturales principales de la construction initiale et s'inscrive dans une volumétrie inférieure ou égale à l'ancien. […]	**ARTICLE N° 3 : RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE** En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que : - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu, - sa destination soit conservée, ou, que sa destination future soit autorisée dans la zone - la reconstruction préserve les caractéristiques architecturales principales de la construction initiale et s'inscrive dans une volumétrie inférieure ou égale à l'ancien. […]

ARTICLE 10, PLACES DE STATIONNEMENT « AVEC RECHARGE ÉLECTRIQUE » AU TITRE DU DÉCRET DU 13 JUILLET 2016

Le PLU s'appuie actuellement sur le décret du 13/07/2016 qui a été modifié par le décret 2020-1720 du 24 Décembre 2020 issu de l loi LOM de 2019, repris par les articles L113-11 à L113-17 du code de la Construction et de l'habitation.

Cette modification correspond à une mise à jour des textes de loi, qui distinguent notamment les bâtiments neufs et existants et prend en compte le nombre de places de stationnement prévues.

ARTICLE 10, PLACES DE STATIONNEMENT « AVEC RECHARGE ÉLECTRIQUE » AU TITRE DU DÉCRET DU 13 JUILLET 2016

Le PLU s'appuie actuellement sur le décret du 13/07/2016 qui a été modifié par le décret 2020-1720 du 24 Décembre 2020 issu de l loi LOM de 2019, repris par les articles L113-11 à L113-17 du code de la Construction et de l'habitation.

Cette modification correspond à **une mise à jour des textes de loi**, qui distinguent notamment les bâtiments neufs et existants et prend en compte le nombre de places de stationnement prévues.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)

ARTICLE N° 10 : PLACES DE STATIONNEMENT « AVEC RECHARGE ÉLECTRIQUE » AU TITRE DU DÉCRET DU 13 JUILLET 2016

Les bâtiments neufs dont la demande de permis de construire a été déposée après le 01 janvier 2017 doivent respecter les articles R.111-14-3-1 et suivants, issus du décret du 13 juillet 2016. Ainsi la répartition suivante doit être respectée, avec un minimum d'une place câblée :

TYPE DE PARKING				
Capacité du parking	Tertiaire	Industriel	Service public	Ensemble commercial / cinéma
Inférieur ou égal à 40 places	10 % des places de stationnement	10 % des places de stationnement	10 % des places de stationnement	5 % des places de stationnement
Supérieur ou égal à 40 places	20 % des places de stationnement	20 % des places de stationnement	20 % des places de stationnement	10 % des places de stationnement

Rédaction après modification (reprise)

ARTICLE N° 10 : PLACES DE STATIONNEMENT « AVEC RECHARGE ÉLECTRIQUE » AU TITRE DU DÉCRET DU 24 DÉCEMBRE 2020

Les bâtiments existants, ou, les bâtiments neufs dont la demande de permis de construire a été déposée après le 11 Mars 2021 doivent respecter les articles L113-11 et suivants, issus du décret du 24 Décembre 2020 selon la répartition suivante :

Secteur concernés				
Capacité du parking	**Tertiaire / Industriel**	**Commerces / Cinéma**	**Services publics**	**Usage résidentiel**
Bâtiments neufs, dont le permis de construire a été déposé après le 11 mars 2021 ou faisant l'objet d'une rénovation de grande ampleur				
Inférieur à 10 places	1 place	1 place	1 place	Néant
Supérieure ou égale à 10 places	20% (1 place sur 5) Dont 2% PMR (avec 1 emplacement PMR minimum)			Pré équipement (fourreau pour les câbles électriques) obligatoire de 100% du parking
Application pour les bâtiments existants				
Inférieur à 20 places	1 place	1 place	1 Place	Tout occupant (locataire ou copropriétaires) pourra faire valoir son « droit à la prise » à sa charge à moins d'une impossibilité technique ou opération d'équipement en cours
De 20 à 199 places	5% (1 place sur 20) Dont 1 emplacement PMR minimum			
Supérieure ou égale à 200 places	5% (1 place sur 20) Dont 2 emplacements PMR minimum			

ARTICLE 12 (ANCIENNEMENT ARTICLE 11 DANS LE PLU EN VIGUEUR), DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Certains termes utilisés dans le règlement, ne sont pas définis dans le glossaire. Cette modification consiste à préciser la signification de ces termes **pour une meilleure compréhension et/ou interprétation.**

« *CEV* » et le « *Sol de pleine terre* », la définition du « Coefficient d'Espace Vert » renvoie à celle du « sol en pleine terre » en donnant des règles différentes (notamment sur la hauteur de pleine terre). Par ailleurs, la définition propre au « sol en pleine terre » n'est pas très compréhensible en intégrant des pourcentages de surface qui n'ont pas lieu d'être. Aussi, seul est maintenu le « Coefficient d'Espace Vert », la définition sur le Sol en pleine terre est supprimée. La définition est revue à la marge pour une meilleure compréhension.

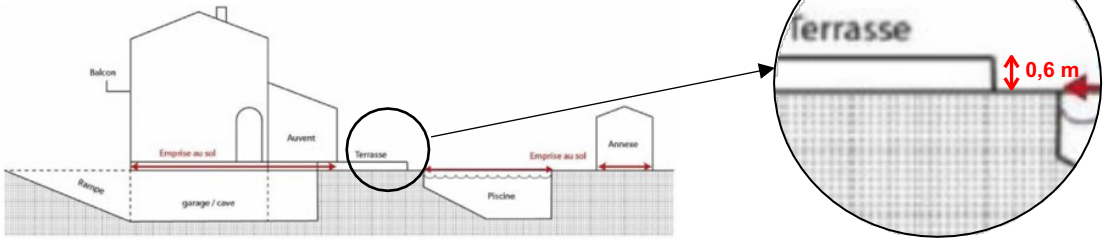
Par ailleurs, une précision est donnée quant à la surface des sous-sols.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise ou rajouté)
Coefficient d'Espace vert (CEV) **:** Le coefficient d'espace vert en pleine terre se traduit par le rapport entre la surface occupée par les espaces verts ~~dit « en pleine terre » et la surface du tènement foncier support de la zone considérée. Un espace non construit~~ peut être qualifié de « pleine terre » si : son revêtement est perméable, sur une profondeur de 1 m. […]	***Coefficient d'Espace vert (CEV)*** **:** Le coefficient d'espace vert en pleine terre se traduit par le rapport entre la surface occupée par les espaces verts et la surface du tènement foncier du projet. Un espace vert peut être qualifié de « pleine terre » si : son revêtement est perméable, sur une profondeur de 1 m. […] En cas de sous-sol, ce dernier peut occuper une surface maximale de 60% du ténement de l'opération.

Annexe : Beaucoup de projet proposent des distances de 50 cm entre annexe et construction principale, se transformant avec le temps en pièce habitable. Afin d'éviter le détournement de l'annexe, une distance minimale est imposée de la construction principale.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise ou rajouté)
Annexe : *Elle doit respecter les conditions cumulatives suivantes :* - *Être non accolée à la construction principale.* - *Être de dimensions réduites et inférieures à la construction principale.* - *Apporter un complément de fonctionnalité à la construction principale.* - *Être limitée à deux par constructions considérées. (La piscine n'étant pas considérée comme une annexe).* *[…]*	***Annexe :*** *Elle doit respecter les conditions cumulatives suivantes :* - *Être non accolée à la construction principale.* - *Être de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, avec un minimum de 1 mètre entre les 2 constructions. En deçà, elle ne sera pas considérée comme une annexe* - *Apporter un complément de fonctionnalité à la construction principale.* - *Être limitée à deux par constructions considérées. (La piscine n'étant pas considérée comme une annexe).* *Les constructions qui ne respectent pas les conditions cumulatives susmentionnées pour être qualifiées d'annexe, se verront alors appliquer les règles applicables aux constructions principales.* *[…]*

Emprise au sol : la définition est illustrée d'un schéma. La rédaction de cette définition est reprise en cohérence avec le schéma proposé et en apportant quelques précisions. Ainsi, la rédaction devient :

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise ou rajouté)
Emprise au sol d'une construction : Projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les balcons/terrasses lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.	***Emprise au sol d'une construction :*** Projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les balcons/terrasses lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux. Sont à exclure de l'emprise au sol : - Les rampes d'accès y compris couvertes - Les terrasses ou tour de maison inférieures à 0,60 m de hauteur - Les murets de clôture - Les zones de compostage directement sur terre 

Façade : les règles concernant les façades doivent se comprendre y compris lorsque la façade inclut des murs non pleins ou des piliers, ce qui est rajouté dans la définition. Le « Pignon » est scindé de la définition façade pour avoir sa propre définition. Ainsi, la rédaction devient :

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	*Rédaction après modification (reprise ou rajouté)*
Façade *: Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture, qu'il s'agisse d'une construction principale, d'annexes ou d'abris couverts. Elles intègrent ~~tous les éléments structurels, tels que~~ les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature~~. Le terme **Pignon** pourra être utilisé pour les murs extérieurs qui portent les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.~~*	***Façade*** *: Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses faces extérieures ouvertes ou non hors toiture, qu'il s'agisse d'une construction principale, d'annexes ou d'abris couverts. Elles intègrent les piliers, les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.* ***Pignon*** *: Murs extérieurs qui portent les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.*

Garage : le souhait est de donner un peu plus d'amplitude en largeur au gabarit des garages

Rédaction initiale ~~(à modifier ou supprimer)~~	Rédaction après modification (reprise ou rajoutée)
Garage : *Sont considérés comme garages les locaux (clos ou non) servant d'abri aux véhicules. La surface d'un garage doit être adaptée au nombre de logements associés et son usage doit être strictement affecté au stationnement des véhicules. Les garages clos devront respecter, au minimum,* ~~*un gabarit de 2,5 m de largeur*~~ *par 6m de longueur.*	***Garage :*** *Sont considérés comme garages les locaux (clos ou non) servant d'abri aux véhicules. La surface d'un garage doit être adaptée au nombre de logements associés et son usage doit être strictement affecté au stationnement des véhicules. Les garages clos devront respecter, au minimum, un gabarit de 2,6 m de largeur par 6m de longueur.*

Hauteur : Face à la problématique d'insertion de l'habitat individuel dans les terrains du coteau, il pertinent que la hauteur soit calculée selon des dispositions propres à la zone UD (au TN et au TF)

Rédaction initiale ~~(à modifier ou supprimer)~~	Rédaction après modification (reprise ou rajoutée)
Hauteur : Elévation mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.	***Hauteur :*** *Sauf dispositions particulières propres à la zone UD****,*** élévation mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Implantation : La définition d'implantation diffère et/ou est nuancée entre la définition que l'on trouve dans le glossaire et la définition que l'on trouve en introduction des règles d'implantation de chaque zone. Ainsi, on trouve :

Glossaire, ARTICLE 11, DÉFINITION	Préambule de l'article 2.1.1 de chaque zone
Implantation : *Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur ou poteau des constructions hors éléments techniques tels que les ouvrages ou encorbellement et les débords de toitures jusqu'à 1,20 m.*	*Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).* *Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments techniques (escaliers, encorbellements).* *Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.* *Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.*

Par cette modification, le souhait est de retrouver la même définition dans le glossaire et le préambule de chaque zone concernant l'article 2.1.1 :

Rédaction dans glossaire (rajout ou ~~suppression~~)	Rédaction dans l'article 2.1.1 après modification (rajout ou ~~suppression~~)
Implantation : *Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur ou poteau des constructions hors éléments techniques tels que les ouvrages en encorbellement ou les débords de toitures jusqu'à 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, les règles d'implantation s'appliquent également à ces ouvrages.*	*Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).* *Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur ou poteau des constructions hors éléments techniques tels que les ouvrages en encorbellement ou les débords de toitures jusqu'à 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, les règles d'implantation s'appliquent également à ces ouvrages.* *Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.* ~~*Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.*~~

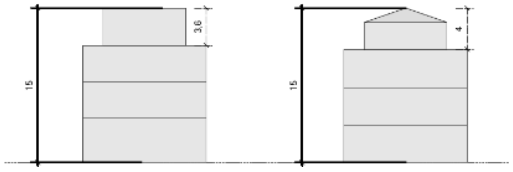
Mur de soutènement : il y a souvent confusion entre « mur de soutènement » et « clôture », les rôles de chacun étant bien différent, respectivement pour retenir les terres situées en surplomb pour le premier, et clore un terrain pour le second, que l'un ou l'autre soit en limite de propriété ou en recul. L'objectif est ici de bien rappeler le rôle du mur de soutènement et la responsabilité des propriétaires vis-à-vis de désordres que les terrains voisins pourraient subir.

Rédaction initiale **(à modifier ou supprimer)**	Rédaction après modification **(reprise ou rajouté)**
Mur de soutènement : Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels.	***Mur de soutènement*** : Un mur est dit « de soutènement » quand il a la fonction de retenue des terres des propriétés situées en surplomb pour éviter qu'elles ne glissent ou de s'abatte sur les terres en aval. Son but est de stabiliser le sol naturel en pente et prévenir l'érosion, les glissements de terrain et d'autres dommages causés par des mouvements de terrain en créant un niveau différencié dans un terrain en pente permettant de retenir la pression de la terre sur une hauteur adéquate. L'état du mur est de la responsabilité du propriétaire des terres retenues.

DÉFINITIONS RAJOUTÉES DANS LE GLOSSAIRE DE TERMES UTILISÉS DANS LE RÈGLEMENT DES ZONES :

Rajout de termes dans l'ARTICLE 11 DÉFINITIONS, du glossaire

Attique : Niveau supérieur d'une construction où l'ensemble des façades sont en retrait par rapport du niveau inférieur. Dans le cadre du PLU, le recul côté rue (ou des rues) devra être de 3 mètres minimum et le recul sur les autres façades de l'attique devra être de 1mètre minimum.
La surface du niveau ne peut excéder 50% de la surface de l'étage immédiatement inférieur.



Exemple de dernier niveau en attique

Rajout de termes dans l'ARTICLE 11 DÉFINITIONS, du glossaire

Comble : Constitue un comble, le niveau supérieur d'une construction aménagé dans l'espace charpente du bâtiment, sans considération des ouvertures présentes sur le toit. La hauteur du comble au droit de la façade par rapport à l'égout ne peut excéder 1,80 mètres. Au-delà, il s'agit d'un étage supplémentaire. Demeurent considérés comme un comble le niveau disposant d'une hauteur qui peut dépasser 1.80mètre au-dessus de l'égout du toit, à condition qu'ils soient en retrait, en recul ou rupture de pente par rapport à la façade (dans la limite de hauteur autorisée par le gabarit du PLU).

Levée de toiture : Les levées de toiture correspondent aux excroissances / saillies sur un pan de toit formées par les fenêtres de toitures (exemple : jacobines, chiens assis ou autres types de lucarnes).

Toiture plate : Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%

ARTICLE 13 (ANCIENNEMENT ARTICLE 12 DANS LE PLU EN VIGUEUR), DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La définition des destinations et sous destinations de constructions a été modifiée par l'arrêté du 10 Novembre 2016, modifiant les articles R151-2, R151-27 à R151-29 du Code de l'Urbanisme.

Le tableau situé à l'article 12 du glossaire est entièrement remis à jour par le tableau suivant :

TABLEAU DES DESTINATIONS		
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	**Logement**	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerces et activités de services	**Artisanat et commerce de détail**	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerces de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hôtel	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Autre hébergement touristique	Constructions destinées à de la location touristique sur plus de 120 jours par an
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et de services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés**	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Sous-destinations regroupant les lieux de cultes et assimilés
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous- destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	**Industrie**	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre des congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions dédiées à la préparation et vente de repas pour une vente en ligne

La mise à jour de l'article 12 et des destinations et sous-destinations, impliquera des modifications sur les destinations et sous destinations possibles dans chaque zone.

NOUVEL ARTICLE 11 (NOUVEL ARTICLE DANS LA RÉORGANISATION DU CHAPITRE 1 DU PLU EN VIGUEUR), DISPOSITIONS RELATIVES À LA CRÉATION D'ESPACES RÉSERVÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉS DES VÉLOS

Ce nouvel article est à intégrer dans le CHAPITRE 1 dans « DISPOSITIONS JURIDIQUES, DÉFINITIONS ET GLOSSAIRE » et prend en compte l'obligation en matière de stationnement sécurisé des vélos au regard de l'arrêté du 30 Juin 2022, entré en vigueur le 3 Janvier 2023 et intégré à l'article R113-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Rajout du nouvel ARTICLE 11

ARTICLE 11, DISPOSITIONS RELATIVES À LA CRÉATION D'ESPACES RÉSERVÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉS DES VÉLOS

Conformément à l'arrêté du 30 Juin 2022, entré en vigueur le 3 Janvier 2023 et intégré à l'article R113-18 du Code de la construction et de l'habitation, des obligations sont à respecter en matière de création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
Ces obligations s'appliquent à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

Elles concernent :
- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque emplacement induit une surface de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.
L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment selon le tableau-ci après :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret *(pour l'application du II du R. 113-14)*

NOUVEL ARTICLE 18, PRÉCONISATION EN CAS DE MISE EN ŒUVRE DE SURFACES DÉDIÉES AU COMPOSTAGE

Ce nouvel article est à intégrer dans le CHAPITRE 1 dans « DISPOSITIONS JURIDIQUES, DÉFINITIONS ET GLOSSAIRE » et donne des préconisations en matière de compostage. L'objectif est d'organiser le compostage qu'il soit individuel ou collectif.

Rajout de termes dans le chapitre 1 « Dispositions juridiques, définitions et glossaire »

ARTICLE 18, PRÉCONISATION EN CAS DE MISE EN ŒUVRE DE SURFACES DÉDIÉES AU COMPOSTAGE

Afin de permettre l'installation de surfaces dédiées au compostage, il convient de prévoir :

- Dans le cas d'aire de compostage individuel : Réserver sur le plan de masse un emplacement, plat et nu ou enherbé si possible semi-ombragé et à l'abri du vent de 1,50 m x 1,50 minimum
- Dans le cas d'aire de compostage collectif : Réserver sur le plan de masse une ou plusieurs aires enherbées et planes, destinées à recevoir un ou plusieurs lieux de compostage participatif en pied d'immeubles à raison d'une aire de 10 m² par tranche de 10 logements regroupées ou non sur l'emprise de la copropriété. Une aire peut accueillir un maximum de 4 composteurs de 400 litres destinés à 25 personnes maximum soit environ 10 foyers. La largeur minimum d'une aire de compostage ne peut être inférieure à 1,50 m.

REPRISE DU CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS LIÉES AUX SERVITUDES D'URBANISME

ARTICLE 7, SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE AU TITRE DU L151-15 DU CU

L'objectif est d'adapter les règles au regard du nouveau Programme Local de l'Habitat approuvé le 21 Mars 2023 qui définit des orientations pour la période 2023/2028.

En effet, les objectifs aujourd'hui pour la commune de La Roche-sur-Foron sont les suivants :

Commune	Objectif de logements sociaux (yc BRS) en part de la production globale	Nombre de logements sociaux à produire pendant le PLH 2	*Dont part minimale de PLAI*	*Dont part maximale de PLS*	*Dont part maximale de BRS*	*Soit taux indicatif de PLUS*
Amancy	**25%**	30	*25%*	*20%*	*25%*	*30%*
Arenthon	**20%**	30	*10%*	*10%*	*25%*	*55%*
Cornier	**20%**	9	*0%*	*10%*	*25%*	*65%*
Eteaux	**20%**	30	*25%*	*10%*	*25%*	*40%*
La Chapelle-Rambaud	**0%**	0	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
La Roche-sur-Foron	**30%**	360	*35%*	*20%*	*25%*	*20%*
Saint-Laurent	**20%**	7	*0%*	*10%*	*0%*	*90%*
Saint-Pierre-en-Faucigny*	**(36%)**	114	*35%*	*20%*	*10%*	*35%*
Saint-Sixt	**20%**	4	*0%*	*10%*	*0%*	*90%*
Pays Rochois	**29%**	**584**	*31%*	*19%*	*22%*	*28%*
Moyenne annuelle CCPR		*97*				

<table>
<tr><th>Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)</th><th>Rédaction après modification (reprise)</th></tr>
<tr><td>
Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

Deux secteurs différenciés sont délimités :
- Les secteurs de mixité sociale renforcée (dits à 40% dont 75% de logements locatifs sociaux)
- Les secteurs de mixité sociale ordinaire (dits à 35% dont 75% de logements locatifs sociaux)

Par ailleurs, en dehors de ces secteurs, un % de logements sociaux en locatif sera exigé en fonction d'un seuil d'opération. Ainsi, tout programme de logements supérieurs à 800 m² de surface de plancher ou comportant 8 logements ou plus doit respecter 30% de logement social pérenne.

Dans ces logements sociaux pérennes, la majeure partie devra être prévue sous forme locative pour répondre au mieux à la demande. Une part en accession sociale pérenne est possible pour permettre de compléter les parcours résidentiels des ménages. Ainsi :
- Minimum 75% des logements sociaux prévus seront sous forme locative
- Maximum 25% des logement sociaux prévus seront sous forme d'accession sociale

Dans cette optique de répondre à l'ensemble des besoins, une part de locatif intermédiaire est aussi possible, en places des exigences en logement social pérenne pour répondre aux besoins des ménages qui ne sont pas éligibles au logement social mais qui n'arrivent pas à se loger sur le amrché libre. Cette part est toutefois limitée pour prioriser les aides au logement sur le logement social pérenne.
</td><td>
Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

Deux secteurs différenciés sont délimités :
Les secteurs de mixité sociale renforcée,
Les secteurs de mixité sociale ordinaire,

<u>Dans les secteurs de mixité sociale ordinaire et les secteurs de mixité sociale renforcée identifiés,</u> tout programme de logement est soumis à l'obligation de réaliser une part de la surface de plancher d'habitat générée <u>et</u> du nombre de logement à usage de logements sociaux pérennes.

<table>
<tr><td></td><td>Part de « logement social pérenne » de la surface de plancher « logement » totale du programme et du nombre total de logements du programme</td></tr>
<tr><td>Secteurs de mixité sociale ordinaire</td><td>35%</td></tr>
<tr><td>Secteurs de mixité sociale renforcée</td><td>40%</td></tr>
</table>
Enfin, quelle que soit l'opération, sur sa globalité, il ne sera autorisé qu'au maximum 25% de logements locatifs intermédiaires sur la totalité du nombre de logements de l'opération.

<u>Règle applicable en dehors des secteurs de mixité sociale ordinaire et aux secteurs de mixité sociale renforcée identifiés au règlement graphique</u>

Par ailleurs, en dehors de ces secteurs, tout programme de plus de 8 logements ou 800 m² de SDP comprendra au moins 35 % de la surface de plancher d'habitat générée <u>et</u> du nombre de logement à usage de logements sociaux pérennes.
Enfin, quelle que soit l'opération, sur sa globalité, il ne sera autorisé qu'au maximum 25% de logements locatifs intermédiaires sur la totalité du nombre de logements de
</td></tr>
</table>

Règles de calcul : les nombres décimaux s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme de logements (exemple : 15,4 logements conduisent à la réalisation de 16 logements).

l'opération.

Définitions et modes de calcul pour l'application des servitudes de mixité sociale

Appellation	Produits logements correspondant
Logement locatif social pérenne	Logement conventionné au titre de l'APL, sur durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux)
Logement social pérenne	Logement locatif social pérenne + BRS
Logement en accession sociale pérenne	BRS
Logement en accession sociale	BRS + PSLA
Logement social	Tous les produits ci-dessus + les produits sociaux non pérennes, conventionnés pour une durée limitée (PLS privé, ULS, Loc'Avantages)

Modalités de ventilation entre les logements sociaux pérennes :

- *minimum 75% des logements sociaux pérennes du programme de logements devront être des logements locatifs sociaux pérennes.*
- *Maximum 25% des logements sociaux pérennes du programme de logements pourront être des logements en accession sociale pérenne.*

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire) et pendant une période de 5 ans après l'autorisation du premier logement.

Sont pris en compte pour la création de logements :

- *la création de surface de plancher à destination d'habitation que ce soit en construction neuve ou soit dans un volume existant ;*
- *le changement de destination de surface de plancher vers l'habitat ;*

	• *la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat.* **Règles de calcul** : les nombres décimaux s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme de logements (exemple : 15,4 logements conduisent à la réalisation de 16 logements).

Cette règle a vocation à produire des logements « aidés » dans les opérations les plus importantes même sans OAP, afin de ne pas créer d'effet d'aubaine à urbaniser hors des OAP.

Cette règle s'appliquera aussi en cas de changement de destination ou de réhabilitations, afin de soutenir le taux de logement social actuel de la commune.

Dans cette même optique, les seuils de déclenchement et le taux sont revus pour accélérer la production de logement social sur la commune et ainsi répondre aux différents besoins des habitants.

Le détail du nombre de logements par statut sera repris pour les OAP actuelles comme les nouvelles à intégrer dans le PLU dans le cadre de cette procédure

Cette évolution du PLU conduit à modifier le tableau en page 7 des OAP :

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)	Répartition en logements sociaux % au titre du L151-15 du CU (Rédaction initiale)	Part minimum logements sociaux (Rédaction après modification)	Dont part maxi logt en accession sociale (type BRS ou autre) (Rédaction après modification)
OAP 1	Goutette Sud - Centaures	Habitat	2	80	160	104	40	16	25% LLS / 10% ASS	40%	25%
OAP 1 Bis	Goutette Sud - Lamartine	Habitat	0,70	110	77	50	19	8	25% LLS / 10% ASS	35%*	25%
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	51	20	8	25% LLS / 10% ASS	40%	25%
OAP 4	Goutette Centre des Expositions	Economie	1	*Non concerné*	*Non concerné*	*Non concerné*	*Non concerné*	*Non concerné*			
OAP 5	Tex - Nord 1	Habitat	2	100	200	130	50	20	25% LLS / 10% ASS	40%**	25%**
OAP 6	Tex - Nord 2	Habitat	5,5	70	385	250	96	39	25% LLS / 10% ASS	35%	25%
OAP 7	Broÿs - L'En Falot	Habitat	0,4	15	6	4	1	1	20% LLS / 10% ASS	30%*	25%
OAP 8	Broÿs - Boulevard Georges Pompidou (Partie Est)	Habitat	2,3	35	81	56	16	8	20% LLS / 10% ASS	35%	25%
OAP 8 bis	Broÿs - Boulevard Georges Pompidou (Partie Ouest)	Habitat	0,5	15	8	5	2	1	20% LLS / 10% ASS	35%	25%
OAP 9	Château - Ancien Hôpital	Habitat	1,4	*non déterminé*	*non déterminé*		*non déterminé*	*non déterminé*	25% LLS / 10% ASS	35%	25%
OAP 10	Entrée Est	Habitat	1,4	80	112	73	28	11	25% LLS / 10% ASS	40%	25%
OAP 11	*OAP Thématique sur la morphologie urbaine*										
TOTAL			20,3		1106	723	272	112			

** les taux de logement social sur l'OAP n°1bis et sur l'OAP n°8 ne sont pas majorés puisque les programmes ont déjà été réalisés.*

** 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.

Pour les nouvelles OAP dans l'enveloppe urbaine :

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)
OAP 12*	Malinjoud-Vaulet	Habitat	0,3	180	54	21	19	14	40%	25%
OAP 13*	Le Buisson	Habitat	0,47	70	~~32~~ 30	19	8	3	35%	25%
OAP 14	Broÿs Ouest	Habitat	0,58	40	23	10	7	6	35%	25%

ARTICLE 11, PÉRIMÈTRE D'INSCONSTRUCTIBILITÉ AU TITRE DU L.151-41 5° DU CU

REPRISE DU RÈGLEMENT DES ZONES

ARTICLE 1 DE CHAQUE ZONE, REPRISE DU TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

Afin de reprendre les nouvelles sous-destinations déclinées dans le règlement du PLU dans le « Chapitre 1 : Dispositions juridiques, définitions et glossaires » et à l' « Article 12, Définitions des destinations et sous destinations », le tableau de chaque zone est repris pour adapter/rajouter les sous-destinations :

- « Hébergement hôtelier » est scindé en « Hôtels » et « Autre hébergements touristiques »

- « Autres équipements recevant du public est scindé en « Lieu de culte » et « Autres équipements recevant du public »

- « Cuisine dédiée à la vente en ligne »

	Ua/Ua1	Ub/Ub1	Uc/Ud	Ue	Ue1	Ug	Ux1	Ux2/Ux2_1	Ux3	Ux4	1AUb,c,d	1Aux4	2AU	A / Ax	N / NALP / NH / NP
Hbgt hôtelier (PLU en vigueur	v	v	v	x	x	x	x	v	x	v	v	v	x	x	x
- **Hôtel** (après modification)	v	v	v	x	x	x	x	v	x	v	v	v	x	x	x
- **Autre hbgt tourist. (location de plus de 120j/an)** (après modification)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Autre éqpt accueil. Public (PLU en vigueur)	v	v	v	v	x	v	x	x	x	v	v	v	x	x	x
- **Lieu de culte** (après modification)	v	v	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- **Autre équipement accueillant du public** (après modification)	v	v	v	v	x	v	x	v	v	v	v	v	x	x	x
Cuisine dédiée vente en ligne (nouvelle sous-destination)	x	x	x	x	x	x	x	v	v	v	v	v	x	x	x

- La sous-destination « Autre hébergements touristiques » sera exclue de toute zone. En effet, en tant que pôle central du Pays Rochois, la commune se doit de favoriser l'habitat permanent.

- La sous-destination « Lieu de culte » sera autorisée dans le centre-ville (Ua) et en sa zone dense de première couronne (Ub)

- La sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » sera autorisée dans les zones économiques à vocation artisanale (Ux2) et à vocation mixte (Ux3)

- La sous-destination « autres équipements accueillant du public » est ajoutée en secteurs UX2, UX2_1 et UX3, donc dans les zones d'activité à dominante tertiaire et/ou commerciale. L'objectif est ici :

    - d'améliorer leur attractivité, en renforçant notamment l'offre en service pour les employés
    - de renforcer la mixité des usages en promouvant d'autres activités à destination des habitants

ARTICLE 1.1 « INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS »

- **« Condition N°1 » concernant les logements des zones UA, UB, UC, UD, 1AUB, 1AUC, 1AUD**

Il s'agit de rédiger de manière simplifiée la rédaction proposée la condition N°1 relative aux logements :

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
[…] **Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :** **N°1** : Les nouveaux logements (créés y compris dans un projet de réhabilitation) doivent prévoir un cellier ou une cave affectée à chaque appartement représentant au minimum 4 m² de surface de plancher. […]	[…] **Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :** **N°1** : Chaque projet, y compris de réhabilitation, doit prévoir un cellier ou une cave d'une surface de plancher minimum de 4 m² par logement créé. […]

- **Usages interdits en UA, UB, UC et UD**

Les résidences démontables sont un procédé constructif. Elles ne peuvent donc pas être interdites mais elles devront se conformer aux dispositions du règlement, et notamment les règles de volumétries et d'aspect extérieur.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
[…] Sont interdits : Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	[…] Sont interdits :Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, ~~les résidences démontables~~

ARTICLE 1.2 « MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE »

- **Article 1.2.1 « Mixité sociale » concernant les zones UA, UB, UC, UD, 1AUB, 1AUC, 1AUD**

Le paragraphe renverra à l'article 7 du chapitre 2 du PLU repris par la présente procédure de modification : « Dispositions liées aux servitudes d'urbanisme »

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
Au titre de l'article L 151-15 du CU, les secteurs 1AUB, 1AUC, 1AUD, sont concernés par des périmètres de mixité sociale, mentionné à l'article 07 du chapitre 2 et figurant sur le règlement graphique. Ainsi la prescription visant à définir un pourcentage de logements sociaux doit s'apprécier par rapport au nombre de logements sociaux réalisés sur l'opération, et également par rapport à la surface de plancher de l'opération.	La mixité sociale est définie à l'article 7 « Secteur de mixité sociale au titre du L151-15 du CU » du chapitre 2 : « Dispositions liées aux servitudes d'urbanisme »

ARTICLE 1.1 DES ZONES UA ET UB

- **Artisanat**

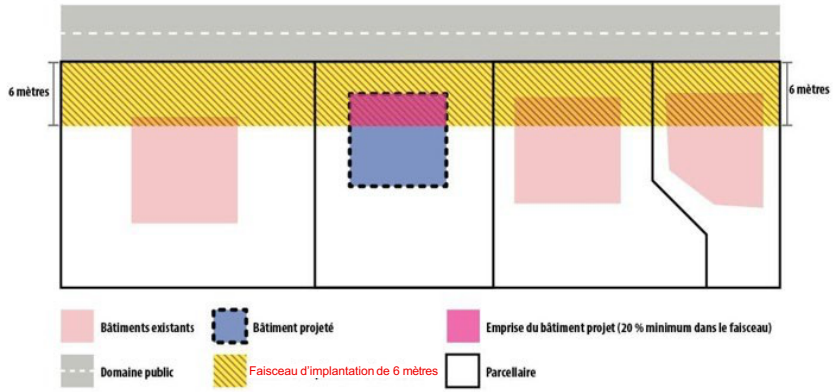
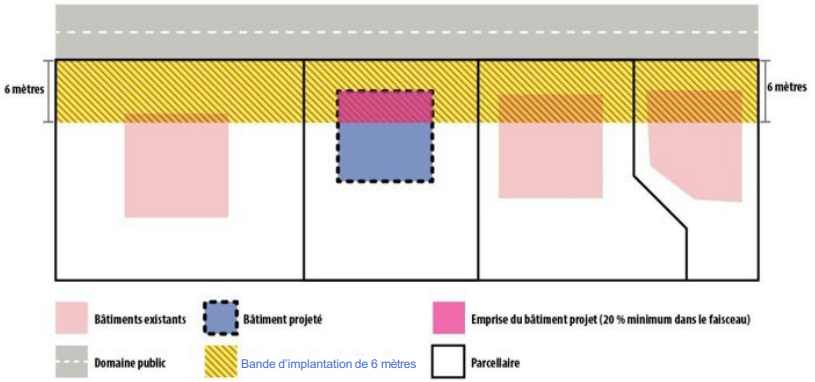
Les nouvelles constructions liées à l'artisanat et aux commerces de détail ne sont autorisées qu'en zone Ua alors que l'on trouve de manière évidente ce type d'activités en zone Ub, en périphérie immédiate du cœur de centre-ville. Il est important de privilégier cette homogénéité d'activités dans le centre-ville tant en zone Ua et que Ub. Les conditions n°2 concernant l'artisanat et les commerces de détail en zone UB reprendra la rédaction proposée en zone Ua.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
UA1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations (non modifié, uniquement pour comparaison avec zone UB) […] **N°2** : Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les surfaces commerciales sont autorisées sans conditions uniquement dans les périmètres des deux ZACOMS présentés à l'article 09 dans les pages précédentes.	**UA1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations (non modifié, uniquement pour comparaison avec zone UB)** […] **N°2** : Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les surfaces commerciales sont autorisées sans conditions uniquement dans les périmètres des deux ZACOMS présentés à l'article 09 dans les pages précédentes.
UB1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations […] **N°2** : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes de la sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'il n'engendre pas pour le voisinage une augmentation des incommodités, ni des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les nouvelles constructions autres que les annexes de ces deux sous- destinations sont interdites.	**UB1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations** […] **N°2** : Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les surfaces commerciales sont autorisées sans conditions uniquement dans les périmètres des deux ZACOMS présentés à l'article 09 dans les pages précédentes.

ARTICLE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Article 2.1.1.1 - « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » dans les zones UA**

Le règlement utilise les termes « fuseaux » et « faisceau d'implantation » dans le texte et le schéma peu clair. Ils sont remplacés par « bande d'implantation ».

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
▪ **Pour la zone UA** : Lorsqu'un alignement est existant, les constructions nouvelles (y compris les garages) ou reconstructions doivent être implantées dans le même alignement que les constructions édifiées sur les terrains limitrophes. En l'absence d'alignement existant, les constructions s'implantent librement, avec un minimum de 20% de leur emprise (construction principale seulement) au sol inscrit dans un fuseau de 6 m calculé depuis la limite du domaine public. Les extensions, les annexes (en dehors du garage), ne sont pas concernées par cette disposition. […]	▪ **Pour la zone UA** : Lorsqu'un alignement est existant, les constructions nouvelles (y compris les garages) ou reconstructions doivent être implantées dans le même alignement que les constructions édifiées sur les terrains limitrophes. En l'absence d'alignement existant, les constructions s'implantent librement, avec un minimum de 20% de leur emprise (construction principale seulement) au sol inscrit dans une bande d'implantation de 6 m calculée depuis la limite du domaine public. Les extensions, les annexes (en dehors du garage), ne sont pas concernées par cette disposition. […]
 *Schéma n°5 : Implantation du bâti dans un faisceau de 6 mètres par rapport au domaine public*	 *Schéma n°5 : Implantation du bâti dans un faisceau de 6 mètres par rapport au domaine public*

ARTICLE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

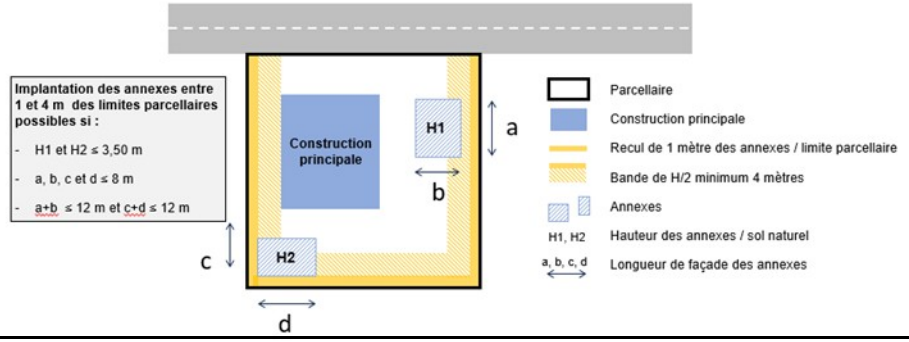
- **Article 2.1.1.2 - « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux » dans les zones UA, UB, UC, UD et 2AU**

Le règlement prend en compte le positionnement des annexes mais pas des rampes d'accès qui peuvent avoir un impact (visuel ou mouvement de terrain) par rapport aux propriétés voisines. Elles seront soumises aux mêmes règles de recul que les annexes sous forme d'un paragraphe « Dispositions particulières traitant des rampes d'accès (à rajouter) et des annexes (à conserver)

Pour la zone UB, il y a une redite sur les 4 m de recul à respecter, à supprimer.

La règle des annexes sera illustrée pour une meilleure compréhension.

Le règlement des zones 1AU renvoie au règlement des zones UA, UB ou UC et la rédaction n'est donc pas à modifier.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
▪ **Pour les zones UA, UB, UC, UD et 2AU** : *[Texte]* *[Schéma(s) (hors UB)]* ~~Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives~~. (En UB seulement) Les annexes peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.	▪ **Pour la zone UA, UB, UC, UD et 2AU**: *[Texte]* *[Schéma(s) (hors UB)]* **Dispositions particulières :** - Les rampes d'accès doivent respecter une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives - Les annexes peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 m et que la longueur cumulée des façades contiguës ne dépasse pas 12 m. 

- **Article 2.1.2.1 – « Gabarits et hauteurs des constructions » dans les zones UA, UB et UC**

Le règlement propose une tolérance de 1 m sur la hauteur des constructions, justifiée par « des raisons techniques ou architecturales ». Le terme « pour des raisons techniques ou architecturales » peut être interprété de manière très variable entre le pétitionnaire ou l'instructeur ce qui amène à des refus ou des incompréhensions en fonction des projets.

Aussi, pour plus de cohérence, cette tolérance est supprimée. (Elle est également supprimée dans les différentes OAP s'il y a lieu). Elle est compensée par le rajout d'un mètre à chaque hauteur de chaque zone concernée afin de pas avoir de conséquences trop désavantageuses sur la densité des projets. Le règlement des zones 1AU renvoie au règlement des zones UA, UB ou UC et la rédaction n'est donc pas à modifier.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)

Le gabarit minimum du bâtiment devra être de type ...[N1]

Zones	UA	UB	UB1	UC
Type gabarit minimum [N1]	R+1+C	R+1+C	R+2+C	R+1+C

Le gabarit maximum du bâtiment devra être de [N2], ainsi le bâtiment présentera une hauteur de l'ordre ~~de [H2] m pouvant, pour des conditions techniques ou architecturales être portée à [H3] m maximum~~.

Zones	UA	UB	UB1	UC
Type gabarit maximum [N2]	R+3+Comble ou R+3+attique	R+3+Comble ou R+3+attique	R+4+Comble ou R+4+attique	R+2+Comble ou R+2+attique
Hauteur de l'ordre de [H2]	15 m	15 m	18 m	12 m
Tolérance conditions techniques [H3]	16 m	16 m	19 m	13 m

La surface occupée par l'attique ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la dalle de l'avant dernier niveau. Le dernier niveau étant considéré comme étant l'attique.

[...]

Rédaction après modification (reprise)

Le gabarit minimum du bâtiment devra être de type ...[N1]

Zones	UA	UB	UB1	UC
Type gabarit minimum [N1]	R+1+C	R+1+C	R+2+C	R+1+C

Le gabarit maximum du bâtiment devra être de [N2], ainsi le bâtiment présentera une hauteur de l'ordre de [H2] m ~~pouvant, pour des conditions techniques ou architecturales être portée à [H3] m maximum~~.

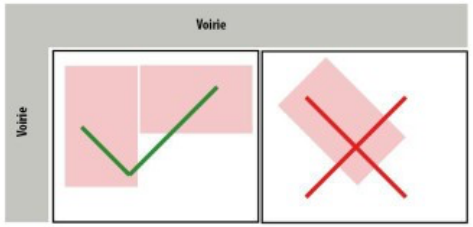
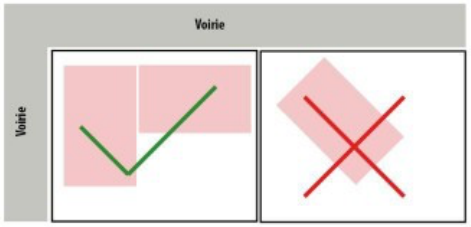
Zones	UA	UB	UB1	UC
Type gabarit maximum [N2]	R+3+Comble ou R+3+attique	R+3+Comble ou R+3+attique	R+4+Comble ou R+4+attique	R+2+Comble ou R+2+attique
Hauteur de l'ordre de [H2]	16 m	16 m	19 m	13 m

La surface occupée par l'attique ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la dalle de l'avant dernier niveau. Le dernier niveau étant considéré comme étant l'attique.

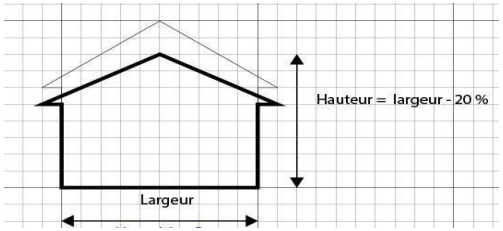
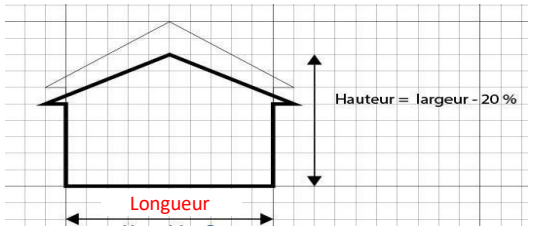
[...]

- **Article 2.1.2.3 – « Volume des constructions »**

La rédaction de l'article utilise le terme « plan orthogonal » inutile, à supprimer. La reprise de cet article consiste également à préciser les objectifs de la règle concernant les décrochements de façades demandés lors de bâtiment implantés sur un linéaire important pour éviter un effet « barre ».

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive en plan orthogonal. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.  *Schéma n°17 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.* Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes.	Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.  *Schéma n°17 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.* **En UA, UB, UC, UD, UX, 1AU et 1AUx4** : Toute construction présentant une façade supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur et de recul différenciés. Au niveau de la toiture, cela se traduira par un décroché des volumes de toitures terrasses ou à pans impliquant une hauteur différente de la toiture ou de l'égout de toiture, visibles sur les plans d'élévation de façades. **En UE** : Toute construction présentant une façade supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur et de recul différenciés ou proposer des éléments architecturaux (couleurs, aspects…) permettant de rythmer la façade. Toute construction présentant une façade supérieure à 30 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur et de recul différenciés. **En UG :** Toute construction présentant une façade supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur. **En Ux** : Toute construction présentant une façade supérieure à 15 m de longueur sur rue doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur et de recul différenciés ou proposer des éléments architecturaux (couleurs, aspects…) permettant de rythmer la façade.

Dans ce même article, le règlement de la zone UD demande à respecter un rapport entre la hauteur du bâtiment et sa plus grande longueur concernant la zone. Le texte et le schéma font allusion à la largeur et non à la longueur du bâtiment, à rectifier.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
Les constructions doivent respecter le rapport hauteur / largeur suivant : Hmax = largeur – 20 %.  *Schéma n° 34 : Mode de calcul de la Hauteur Largeur : La hauteur prise en compte est le point le plus haut du bâtiment, la largeur prise en compte est la plus grande de la construction.* […]	Les constructions doivent respecter le rapport hauteur (H) / longueur du bâtiment (L) suivant : H max = L – 20 %.  *Schéma n° 34 : Mode de calcul de la Hauteur / Longueur du bâtiment : La hauteur prise en compte est le point le plus haut du bâtiment, la longueur prise en compte est la plus grande de la construction.* […]

- **Article 2.1.2.2 – « Insertion dans le tissu urbain » dans les zones UA, UB, UC**

Afin de permettre une insertion des constructions dans le paysage urbain, le PLU impose aux nouvelles constructions de ne pas excéder 2 niveaux avec les constructions existantes les plus proches. Il est difficile d'appliquer cette règle en fonction de l'hétérogénéité des constructions dans un périmètre proche, imposant quelques fois des hauteurs réduites de constructions qui se trouveront pourtant en première couronne du centre-ville. Par ailleurs, au regard du contexte législatif visant aujourd'hui à limiter l'artificialisation des sols, il parait incohérent de limiter le nombre de niveaux au regard d'une construction proche dans un contexte urbain pas toujours adapté. Cette règle et son schéma sont donc à supprimer.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
La différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder 2 niveaux. *[Schéma]*	L'insertion dans le tissu urbain est issue de l'application des règles du présent règlement.

- **Article 2.1.2.5 – « Gabarit de la toiture » dans les zones UA, UB, UC, UD, et 1AU et dans les zones UE, UG et 1AUx4**

Le projet de modification prend en compte les éléments techniques que l'on trouve en toiture (afin de limiter leur nombre et leur impact) et donne des précisions sur les toitures plates et l'obligation de végétalisation à partir d'une certaine surface. En effet, la végétalisation des toitures permet notamment d'améliorer la gestion des eaux pluviales, ou l'aspect thermique d'un bâtiment. Pour autant, l'efficacité est limitée sur de petites surfaces ou lorsqu'il s'agit de petit édifice ou d'élément de liaison entre 2 parties de construction. Par ailleurs une précision est apportée concernant le dimensionnement des débords de toiture pour une meilleure insertion dans le cadre bâti local.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
U 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture : ▪ **Toitures à pans :** […] Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales. ▪ **Toitures plates :** ~~Elles sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.~~ ~~Il est recommandé qu'elles soient végétalisées à hauteur de 50 % minimum (de la surface de toiture).~~	*U 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :* Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction. ▪ **Toitures à pans :** […] Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales. (à supprimer en 1AU) En cas de débords de toit, celui-ci sera de 60 cm minimum, hors annexes. ▪ **Toitures plates :** Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.

Suite à l'avis du Conseil Départemental, est ajouté : « Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, ***panneaux solaires ou autres systèmes de production d'énergie renouvelable,*** devront être intégrés à la construction »

→ Cette évolution est liée à une demande du Conseil Départemental, notamment en vue de permettre la restructuration et l'extension du collège des Allobroges. Toutefois, dans un souci d'harmonisation, cet ajout est effectué sur tous les secteurs urbains.

***Article 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain,* dans les zones UA, UB, UC, UD, et 1AU :**

Dans le cadre de la clarification de la règle sur l'édification des clôtures, il est apparu nécessaire de préciser les modalités d'édification des murs de soutènement. En effet, il ne s'agit pas d'un mur de clôture et il doit donc répondre à des disposions spécifiques, notamment pour limiter les vis-à-vis sur les terrains limitrophes dans un contexte de densification du tissu urbain.

Rédaction après modification **(reprise secteurs UB, UC, UD, 1AU)**
Pour rappel, un mur de soutènement n'est pas un mur de clôture : les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 m maximum et doivent être réalisés en retrait des limites séparatives, des voies privées et des chemins ruraux : - Pour un mur d'une hauteur de 1m, un retrait de 1 m minimum par rapport aux limites sera exigé. - Pour un mur d'une hauteur entre 1 m et 1,50 m, un retrait de 1,50 m minimum par rapport aux limites sera exigé. Les murs liés à un exhaussement sont interdits, excepté impératif technique lié à la configuration du terrain.

- **Article 2.2.1.1 – « Composition de façade et de volume » dans les zones UA, UB et UC**

Les termes « emprise » et « sont assorties » sont changés pour une meilleure compréhension.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
UA 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume ▪ **Pour les constructions neuves :** […] ▪ **Pour les constructions existantes :** […] **Réfection des murs de façades :** […] Les châssis de toiture doivent être intégrés dans le rampant de la toiture, ne pas dépasser 20% par pans de toiture et peuvent être regroupés en verrière. Chaque ouverture en toiture ne doit pas dépasser ~~1 m² d'emprise.~~	*UA 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume* ▪ **Pour les constructions neuves :** […] ▪ **Pour les constructions existantes :** […] **Réfection des murs de façades :** […] Les châssis de toiture doivent être intégrés dans le rampant de la toiture, ne pas dépasser 20% par pans de toiture et peuvent être regroupés en verrière. Chaque ouverture en toiture ne doit pas dépasser 1 m² de surface.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
UB, UC, UD, 2AU, A, N 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume […] Les annexes et extensions ~~sont assorties aux~~ bâtiments principaux. […]	*UB, UC, UD, 2AU, A, N 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume* […] Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux. […]

- **Article 2.2.1.3 – « Aspect des toitures » dans les zones UA, UB, UC, UD, et 1AU et dans les zones UE, UG et 1AUx4**

L'article 2.1.2.5 définit des règles de surface concernant la végétalisation des toitures qui n'a plus lieu d'être ici, donc à supprimer ici. Par ailleurs, il est possible d'utiliser moins de substrat avec des plantes adaptées à la végétalisation des toitures, sans nécessité de système d'arrosage.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
2.2.1.3 – Aspect des toitures : ▪ **Pour les constructions neuves :** […] **Toitures plates** (zones UA, UB, UC et 1AU seulement) : ~~Leur végétalisation est recommandée.~~ Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement. **Végétalisation** ~~Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux~~	*2.2.1.3 – Aspect des toitures :* ▪ **Pour les constructions neuves :** […] **Toitures plates** (toutes zones) Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement. **Végétalisation** Dans le cas de toiture plate de 12 m² ou plus, leur végétalisation doit être de 50 % au minimum. Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

- **Article 2.1.2.5 – « Gabarit de la toiture » dans les zones 2AU, A et N**

Le règlement actuel est très succinct par rapport à ces zones. La rédaction proposée est celle de la zone UX. Sans imposer de règles particulières, elle demande à justifier les choix pris au regard du contexte local pour veiller à l'insertion des constructions dans leur environnement.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
2.1.2.5 – Gabarit de la toiture La pente des toitures des extensions doit respecter celle de la construction principale existante.	*2.1.2.54 – Gabarit de la toiture* Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toiture, des matériaux employés et de leurs teintes. La pente des toitures des extensions doit respecter celle de la construction principale existante. ▪ **Toitures plates :** Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%. Dans le cas de toiture plates, elle devra être partiellement ou totalement végétalisée.

- **Article 2.1.2.5 – « Gabarit de la toiture » et 2.2.1.3 « Aspects des toitures » dans les zones UX**

En cohérence avec les autres zones, il est rajouté le paragraphe sur les toitures plates et la végétalisation des toitures.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
UX 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture : Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. […] *UX 2.2.1.3 – Aspect des toitures :* La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat. ~~Les toitures terrasses pourront être partiellement ou totalement végétalisée en fonction du projet.~~	*UX 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :* Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. […] **Toitures plates** Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement. Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%. Dans le cas de toitures plates, elles devront être partiellement ou totalement végétalisées. *UX 2.2.1.3 – Aspect des toitures :* La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat. ~~Les toitures terrasses pourront être partiellement ou totalement végétalisée en fonction du projet.~~ **Végétalisation des toitures** Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

- **Article 2.2.1.3 – « Aspect des toitures » dans les zones 2AU, A et N**

En cohérence avec les autres zones, il est rajouté le paragraphe sur la végétalisation des toitures.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
2.2.1.3 – Aspect des toitures : La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise …). […] ~~Dans le cas de toitures plates, leur végétalisation est recommandée.~~ Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.	*2.2.1.3 – Aspect des toitures :* La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise …). [Texte conservé mais position des phrases reprises] Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement. **Végétalisation des toitures** Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

- **Article 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles**

Il a été constaté que les projets en secteur UA, UB et UC sont extrêmement dense laissant peu de place à la végétalisation des parcelles, ayant des conséquences sur le cadre de vie, la gestion des pluviales ou la réduction potentielle d'îlots de fraicheur.

Pour cette raison, le CEV est repris en zone UA, UB et UC. Il est maintenu en zone UD, secteur présentant une typologie peu dense, ainsi qu'en UX.

<table>
<tr><th>CEV initial article 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles</th><th>CEV après modification</th></tr>
<tr><td>[…]
Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à :
<table><tr><td>UA</td><td><s>15%</s></td></tr><tr><td>UB</td><td><s>25%</s></td></tr><tr><td>UC</td><td><s>25%</s></td></tr><tr><td>UD</td><td>35%</td></tr><tr><td>UX</td><td>25%</td></tr></table>
Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.
[…]</td><td>[…]
Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à :
<table><tr><td>UA</td><td>20%</td></tr><tr><td>UB</td><td>30%</td></tr><tr><td>UC</td><td>30%</td></tr><tr><td>UD</td><td>35%</td></tr><tr><td>UX</td><td>25%</td></tr></table>
Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.
[…]</td></tr>
</table>

- **Article 2.2.2.2 – Traitement des clôtures**

En limite séparative, le PLU permet des « dispositifs à claire-voie assurant une perméabilité visuelle et lumineuse suffisante ». La définition que l'on peut donner à « claire-voie » est difficilement interprétable tant par les pétitionnaires que par les services instructeurs. Par ailleurs, imposer de claire-voie sur la longueur d'une limite parcellaire n'est pas toujours cohérente pour le confort des habitants ou de leurs voisins proches. Cette règle est reprise de manière à ce que les intentions soient plus claires.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)
[…] L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours. • Les clôtures réalisées en bordure de voie doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain (mur bahut obligatoire). • Les clôtures en limites séparatives doivent être composées de grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie assurant une perméabilité visuelle et lumineuse suffisante. Le doublement par une haie vive d'essences locales est recommandé, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale maximale de 1,80 m. […] Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés, une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur. […]

Rédaction après modification (reprise secteur UA)

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

- ~~Les clôtures réalisées en bordure de voie doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain (mur bahut obligatoire).~~

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain.

Pour les clôtures implantées en bordure de voie publique

Leur hauteur totale (mur bahut inclus) est limitée à 1,20 m au maximum

Le mur bahut est obligatoire, la hauteur maximale est de 0,40 m.
Une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire dans ce cas ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

Pour les clôtures implantées en limites séparatives, en bordure des voies privées ou des chemins ruraux

Leur hauteur totale (mur bahut inclus ou non) est limitée à 1,80 m au maximum.

Elles doivent être composées :

- Soit de grilles ou grillages,
- Soit de panneaux et palissades pleines et rigides, posées sur muret ou non, pour dissimuler les vues sur une terrasse, une piscine ou une baie vitrée. Dans le cas de palissades ou panneaux pleins, la longueur maximale ne pourra excéder 5 m en une seule fois sur le linéaire de clôture.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

Une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

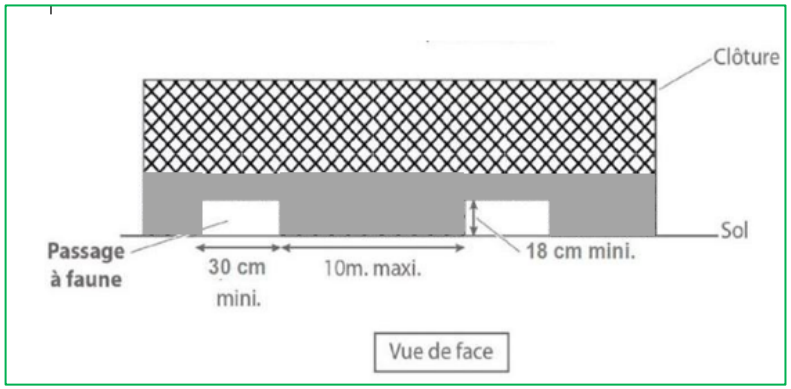


Schéma n° 11 : Exemple de clôtures permettant le libre passage de la petite faune.

Le doublement par une haie vive et variée d'essences locales est recommandé, la hauteur est limitée à 1,80 m au maximum.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Rédaction après modification (reprise secteurs UB, UC, UD, 1AU)
Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain. Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites. **Pour les clôtures implantées en bordure de voie publique** Leur hauteur totale (mur bahut inclus) est limitée à 1,20 m au maximum Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés. L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours. **Pour les clôtures implantées en limites séparatives, en bordure des voies privées ou des chemins ruraux** Leur hauteur totale (mur bahut inclus ou non) est limitée à 1,80 m au maximum. Elles doivent être composées : - Soit de grilles ou grillages, - Soit de panneaux et palissades pleines et rigides, posées sur muret ou non, pour dissimuler les vues sur une terrasse, une piscine ou une baie vitrée. Dans le cas de palissades ou panneaux pleins, la longueur maximale ne pourra excéder 5 m en une seule fois sur le linéaire de clôture. Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

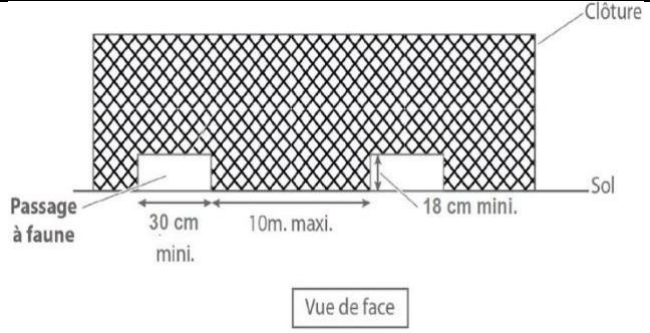


Schéma n° 36 : Exemples de clôtures ou murs permettant le libre passage de la petite faune.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

Une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Le doublement par une haie vive et variée d'essences locales est recommandé. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 1,80 m au maximum.

Rédaction après modification (reprise secteur 1AUX4)

Elles doivent être à claire-voie d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs matériaux, leurs couleurs et leurs hauteurs totales doivent être de 2,40 m maximum, sauf impératif technique ou sécuritaire. Les murs sont limités à une hauteur de 1,20 m maximum.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.
Les clôtures réalisées en bordure de voie doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain.

→ Cette rédaction reprend celle applicable en secteur UX (correction d'une erreur matérielle).

Rédaction après modification (reprise secteurs 2AU,A et N)
Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain. Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites. **Pour les clôtures implantées en bordure de voie publique** Leur hauteur totale (mur bahut inclus) est limitée à 1,20 m au maximum Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés. L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours. **Pour les clôtures implantées en limites séparatives, en bordure des voies privées ou des chemins ruraux** Leur hauteur totale (mur bahut inclus ou non) est limitée à 1,80 m au maximum. Elles doivent être composées de grilles ou grillages. Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

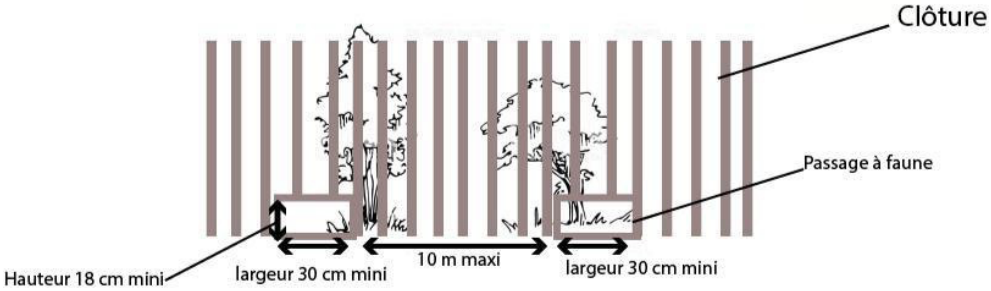


Schéma n°53 : Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

Une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Le doublement par une haie vive et variée d'essences locales est recommandé. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 1,80 m au maximum.

ARTICLE 2.3 – STATIONNEMENTS (TOUTES ZONES)

Dans le tableau, le stationnement pour l'hébergement hôtelier et touristique au regard des besoins surévalués dans le PLU, passera de 1 place par 15 m² de SDP à 1,5 place / chambre.

La rédaction relative au stationnement est trop complexe. Elle est donc revisitée en scindant ce qui est de l'ordre des dispositions communes à toutes les destinations, ce qui est applicable spécifiquement à la destination « habitation », ce qui est applicable aux autres destinations.

Certaines règles sont reprises (à la marge), renvoyant notamment aux textes en vigueur (également dans les dispositions générales du PLU) ou pour prendre en compte le contexte actuel local. Les tableaux suivants reprennent le projet de rédaction de l'article 2.3 des zones du PLU.

Rédaction après modification (reprise zones UA, UB et UC)	
▪ **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :** ***Dispositions applicables à toutes les destinations*** ▪ Taille des places : La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m. Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur. Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. L : Longueur l : Largeur Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum. ▪ Maintien des places de stationnement existantes : Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher. ▪ Perméabilité des zones de stationnements : En cas de réalisation de stationnements aériens, ceux-ci doivent être réalisés an matériaux perméables (type Evergreen ou équivalent), en dehors des places PMR. ▪ Places de stationnements avec recharge électrique : Qu'il s'agisse de bâtiments existants ou neufs, il sera fait application des règles définies à l' »article n°10 » du « chapitre 1 : Dispositions juridiques, définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.	▪ Stationnements des cycles : Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°11» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation. ***Dispositions applicables à la destination « Logement »*** - Pour les opérations d'habitat collectif de moins de 20 logements, les places de stationnement doivent être réalisées dans le volume de la construction principale, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR visiteurs qui doivent être réalisées en stationnement aérien. - Pour les opérations d'habitat collectif de 20 logements et plus, le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR visiteurs qui doivent être réalisées en stationnement aérien. Ce seuil de 20 logements est calculé sur la globalité de l'opération quel que soit le nombre de bâtiments la composant. - Pour les opérations d'habitat collectif de 10 logements et plus, les places de stationnements enterrées ou intégrées au bâtiment principal ne devront pas être closes

Rédaction après modification (reprise zones UA, UB et UC, suite)

Par ailleurs, il est exigé :

- une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements.

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition relative aux places visiteurs. Les BRS sont pris en compte dans le calcul pour l'application de cette disposition.

- Au minimum un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 8 logements.

Dispositions particulières applicables aux destinations autres que le « Logement » :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Pour les opérations nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, celles-ci devront être obligatoirement réalisées en sous-sol, en dehors des places PMR qui peuvent être réalisées en stationnement aérien

En cas de réalisation de stationnement aérien, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type Evergreen ou équivalent) sauf place PMR.

Rédaction après modification (reprise zones UD)
▪ **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :** ***Dispositions applicables à toutes les destinations*** Taille des places : La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m. Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur. Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. L : Longueur l : Largeur Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum. Maintien des places de stationnement existantes : Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher. Perméabilité des zones de stationnements : En cas de réalisation de stationnements aériens, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type Evergreen ou équivalent), en dehors des places PMR. Stationnements des cycles : Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°11» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Stationnement des véhicules deux roues motorisés : Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un minimum d'un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 8 logements. ▪ Places visiteurs : Il est exigé une place visiteurs par tranche de 3 logements, en plus des places créées par logements. Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur). Pour les opérations nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, celles-ci devront être obligatoirement réalisées en sous-sol, en dehors des places PMR qui peuvent être réalisées en stationnement aérien. En cas de réalisation de stationnement aérien, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type Evergreen ou équivalent) sauf place PMR.

Rédaction après modification (reprise zones UE)

- **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

Dispositions applicables à toutes les destinations

Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. L : Longueur l : Largeur

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum..

Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

- Places visiteurs :

Elles doivent être calibrées en fonction des besoins de l'opération et de la règlementation en vigueur.

Perméabilité des zones de stationnements :

Au moins 50 % de places de stationnements perméables (type Evergreen ou équivalent) seront exigées pour le stationnement aérien.

- Stationnement des cycles:

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°11» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Stationnements des véhicules deux roues motorisés :

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un minimum d'un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 8 logements.

Stationnement des véhicules deux roues motorisés : Non renseigné

Rédaction après modification (reprise zones UG)

- **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

Dispositions applicables à toutes les destinations

- Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m. Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.
Le garage clos devra respecter au minimum les dimensions : L 6,00 m * l 2,60 m.
Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum..

- Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

- Places visiteurs :

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 3 logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé.
Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

- Perméabilité des zones de stationnements :

En cas de réalisation de stationnement aérien, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type Evergreen ou équivalent)

- Stationnements des cycles :

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°11» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation..

Rédaction après modification (reprise zones UX)

- **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

Dispositions applicables à toutes les destinations

- Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

Le garage clos devra respecter au minimum les dimensions : L 6,00 m * l 2,60 m.

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum..

- *Cas spécifique des projets relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », en secteur UX2 1*

Pour toute opération dont le besoin calculé est supérieur à 30 places, au moins 50% des places de stationnement exigibles doivent être intégrées au bâti ou réalisées en infrastructure.

- Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

- Places visiteurs :

Le nombre de places visiteurs devra être calibré en fonction des besoins de l'entreprise.

- Perméabilité des zones de stationnements :

Au moins 50 % de places de stationnements perméables (type Evergreen ou équivalent) seront exigées pour le stationnement aérien Les espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager.

- Stationnements des cycles :

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°11» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Stationnements des véhicules deux roues motorisés : Non renseigné

Rédaction après modification (reprise zones 1AU)

- **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

1AUB	1AUC	1AUD
Se référer à la zone UB	Se référer à la zone UC	Se référer à la zone UD

Rédaction après modification (reprise zones 2AU)

- **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

Dispositions applicables à toutes les destinations

Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

Le garage clos devra respecter au minimum les dimensions : L 6,00 m * l 2,60 m.

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum..

Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

Places dévolues au personnel :

Non renseigné

Places visiteurs :

Non renseigné

Perméabilité des zones de stationnements :

Les places de stationnements devront être réalisées en matériaux perméables.

Stationnements des cycles :

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°11» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Stationnements des véhicules deux roues motorisés : Non renseigné

Rédaction après modification **(reprise zones 1AUX)**

- **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

Dispositions applicables à toutes les destinations

Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

Le garage clos devra respecter au minimum les dimensions : L 6,00 m * l 2,60 m.

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.

Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Places visiteurs :

Elles doivent être calibrées en fonction des besoins de l'opération et de la réglementation en vigueur.

Perméabilité des zones de stationnements :

Au moins 50 % de places de stationnements perméables (type Evergreen ou équivalent) seront exigées pour le stationnement aérien Les espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager

Stationnements des cycles :

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°11» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Stationnements des véhicules deux roues motorisés : Non renseigné

Rédaction après modification (reprise zones A et N)

- **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

Dispositions applicables à toutes les destinations

Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

Le garage clos devra respecter au minimum les dimensions : L 6,00 m * l 2,60 m. Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum

Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

Places dévolues au personnel :

Non renseigné

Places visiteurs (en A):

Elles doivent être calibrées en fonction des besoins de l'opération et de la réglementation en vigueur.

Places visiteurs (en N):

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 3 logements.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

Perméabilité des zones de stationnements :

Les places de stationnements devront être réalisées en matériaux perméables.

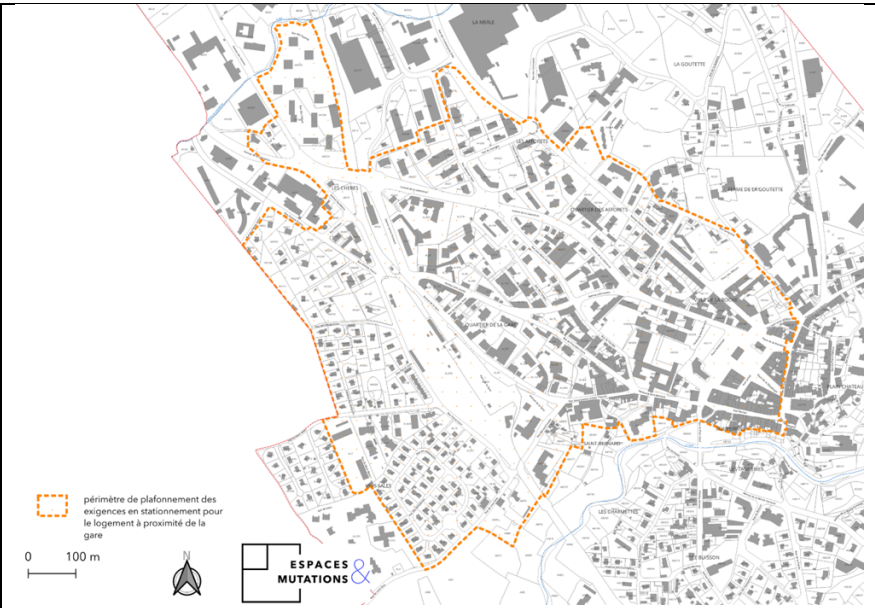
Stationnements des cycles : Non renseigné

Stationnements des véhicules deux roues motorisés : Non renseigné

Suite à l'avis des services de l'État sur le projet de modification n°1, deux ajouts ont été introduits :

- Les dispositions de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025, fixant un plafonnement des exigences en stationnement à moins de 800 m des transports en communs structurants (la gare), nonobstant les dispositions du PLU si la qualité de la desserte le permet, sont inscrites à la fois dans le règlement écrit et adaptées dans leur périmètre d'application par une nouvelle OAP n°15, conformément aux dispositions de l'article L151-7 du Code de l'urbanisme. Ainsi, le périmètre effectif repose sur le principe d'une iso-distance de 800 m, prenant en compte les cheminements et la topographie, plutôt qu'un rayon de 800 m autour de la gare.

  Le périmètre retenu correspond aux secteurs où les logements sont autorisés et dont les parcours effectifs en modes actifs représentent maximum 800 m en direction de la gare.

	
L'application, sans territorialisation, des articles L151-35 et L151-36 du Code de l'urbanisme (rayon de 800 m autour de l'entrée de la gare) revient à donner un plafonnement des exigences en stationnement pour des tissus urbains très éloignés de la gare, où la distance effective peut être de plus d'un kilomètre, donc peu attractive aux modes de déplacements alternative à la voiture.	Le périmètre proposé permet une application plus adaptée aux distances effectives de 800 m pour les piétons et les vélos.

ARTICLE 3.1.1 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS (TOUTES ZONES)

L'ensemble du paragraphe est maintenu. Il est simplement complété par des prescriptions concernant les rampes.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
Article 3.1.1 – Dispositions concernant les accès : […]	**Article 3.1.1 – Dispositions concernant les accès :** […] Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

ARTICLE 3.2.3 – GESTION DES EAUX PLUVIALES (TOUTES ZONES)

Le PLU impose la mise en place de dispositif de rétention quelle que soit l'emprise de la surface imperméable.

Le souhait est qu'il puisse y avoir une tolérance pour les emprises au sol réduites.

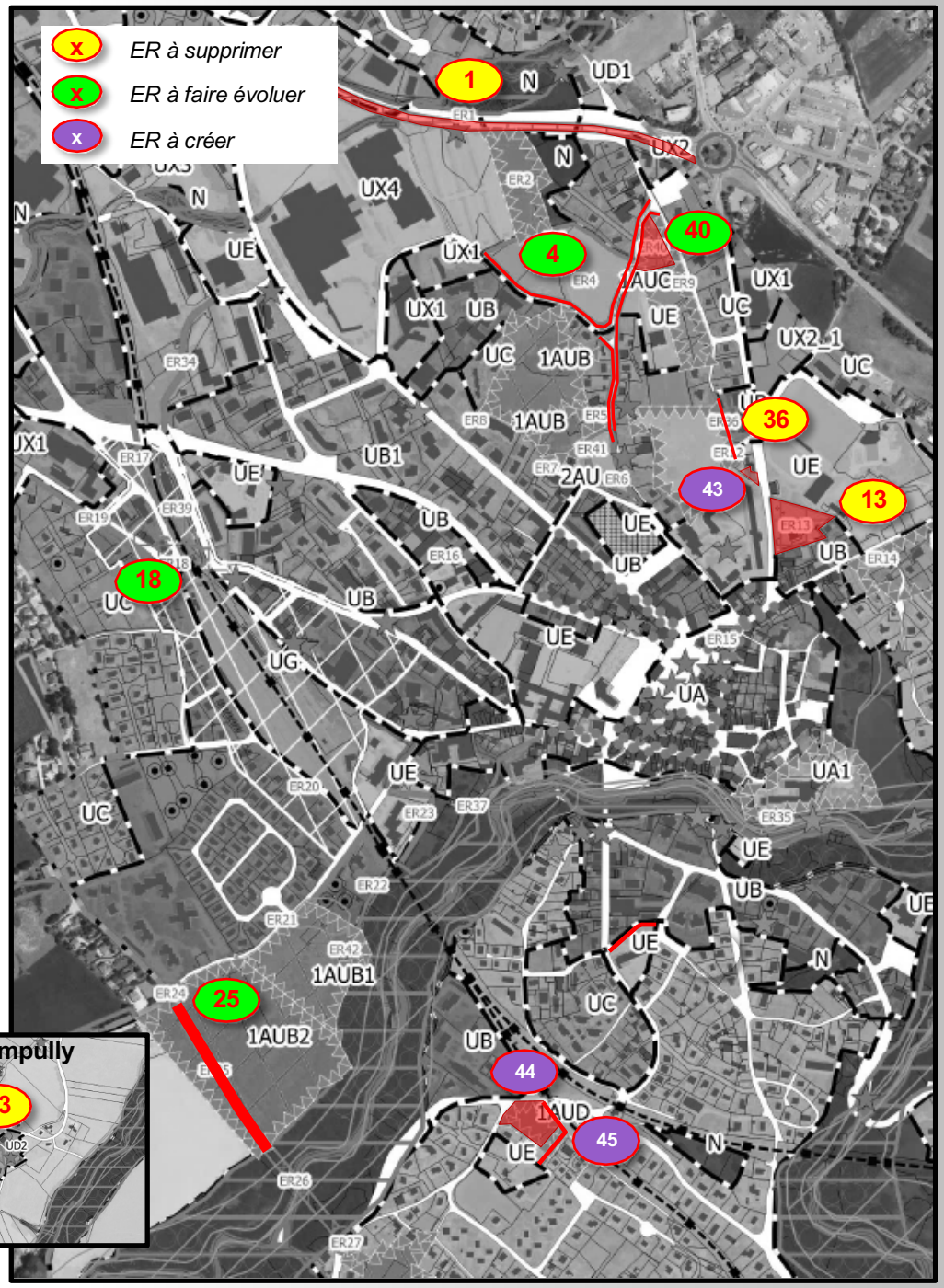
Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
Article 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales : […] Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales. La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre : - leur collecte (gouttière, réseaux), - leur rétention (citerne ou massif de rétention) - et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent. […]	**Article 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :** […] Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) d'une emprise de 12 m² ou plus, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales. La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre : - leur collecte (gouttière, réseaux), - leur rétention (citerne ou massif de rétention) - et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent. […]

3. EVOLUTION DU ZONAGE

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU comporte des Emplacements réservés dont certains doivent être supprimes ou modifiés et d'autres rajoutés selon l'évolution des projets communaux ou du département 74.

Code	Destination
ER1	Bretelle d'accès au parc des expositions depuis le giratoire des Dragiez
ER2	Extension du parc des expositions et fossés le long des voiries
ER3	Création d'un cheminement modes doux et réalisation d'un réseau d'eaux pluviales
ER4	Élargissement de la rue de la Goutette et cheminement modes doux le long de la Rue des Centaures
ER5	Cheminement piéton pour l'accès entre l'OAP n°1 et la Rue de la Goutette
ER6	Création d'un passage de circulation douce
ER7	Élargissement et continuité du cheminement modes doux en direction de l'OAP n°1
ER8	Jonction entre l'avenue Charles de Gaulles et la nouvelle voie de l'OAP n°1
ER9	Élargissement de la voirie pour création d'une gare routière scolaire
ER10	Surpprimé par modification simplifiée n°2
ER11	Aménagement de l'accès et des stationnements au Collège
ER12	Aménagement de l'accès et des stationnements au Collège
ER13	Extension future de la zone sportive et de loisirs
ER14	Aménagement du carrefour, Chemin de l'échelle, desserte de l'OAP n°10
ER15	Passage traboule - perméabilité centre ville
ER16	Création d'un cheminement modes doux
ER17	Élargissement de l'avenue Gambetta
ER18	Aménagement carrefour pour sécuriser la traversée de la voie ferrée
ER19	Cheminement piéton rue Anatole France
ER20	Élargissement de la rue Pierre Curie
ER21	Élargissement de la rue de Sous-Dine
ER22	Création d'un cheminement modes doux
ER23	Cheminement modes doux entre la zone Tex et le centre ville
ER24	Aménagement d'un carrefour entre la rue Sous-Dine et la voirie de contournement
ER25	Voirie de desserte de l'OAP n°6 et voirie de contournement
ER26	Franchissement du Foron pour création d'un contournement
ER27	Aménagement de carrefour pour raccordement du contournement sur le boulevard Georges Pompidou
ER28	Cheminement modes doux entre l'avenue Georges Pompidou et le Pont Jérôme
ER29	Aménagement plateforme déchets, aménagement bus
ER30	Recalibrage de la Rue de Chant
ER31	Élargissement de la voirie Rue des Chavannes
ER32	Élargissement de la voirie Chemin des Écoliers
ER33	Extension de l'école
ER34	Cheminement piéton entre la Rue de la Libération et la Zone d'activité
ER35	Passage bas du site de l'ancien hôpital Andrevetan
ER36	Cheminement piéton pour raccordement aux équipements scolaires
ER37	Chemin de la chocolaterie
ER38	Recalibrage de la voirie et cheminement piéton Rue de la Jouvence
ER39	Réalisation d'installations d'intérêt général en lien avec le pôle gare
ER40	Création d'un bassin de rétention
ER41	Création d'une canalisation EP
ER42	Création d'une canalisation et fossé EP, d'un bassin de rétention et rejet eaux pluviales

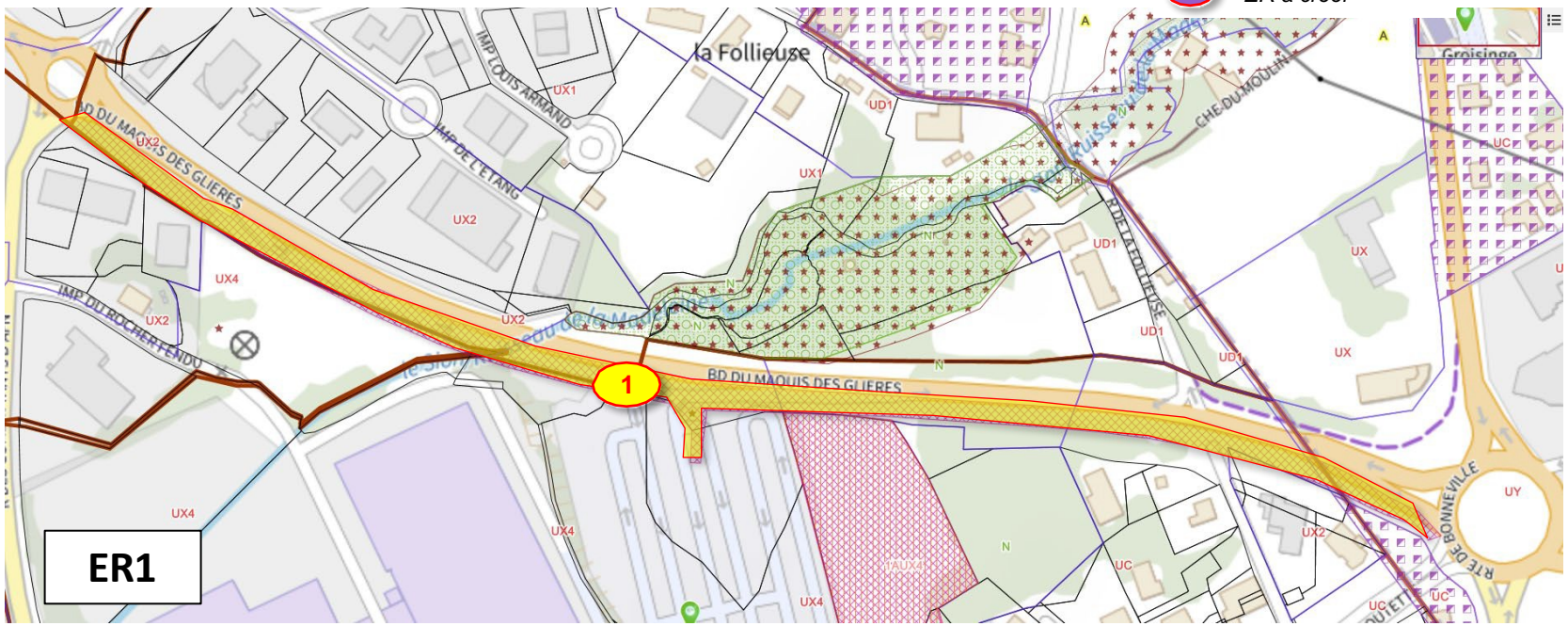


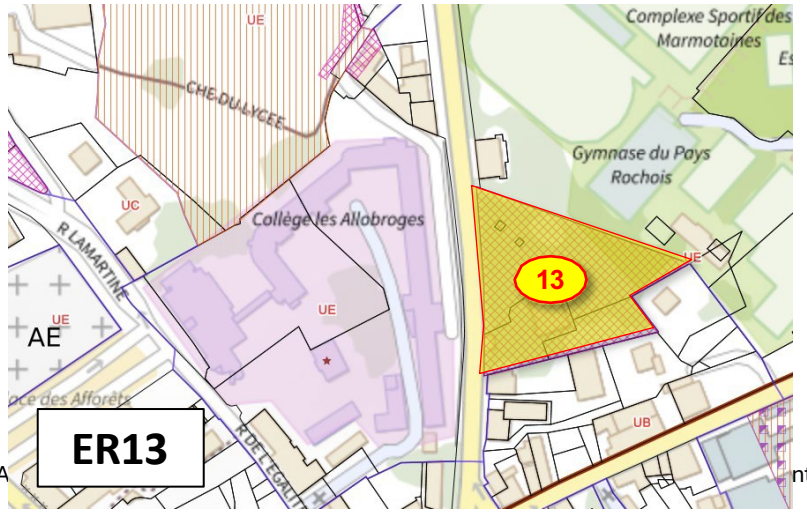
EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS, *SUPPRESSION ER1 ET ER13*

x *ER à supprimer*

x *ER à faire évoluer*

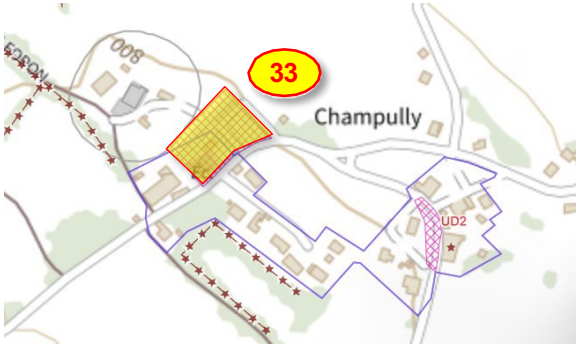
x *ER à créer*





Les travaux ont été réalisés pour l'ER1 ; les terrains acquis par la commune pour l'ER13 ; l'extension de l'école des Crys en ER33 à Champully n'est plus d'actualité.

Ces ER sont donc à supprimer.



LA ntation

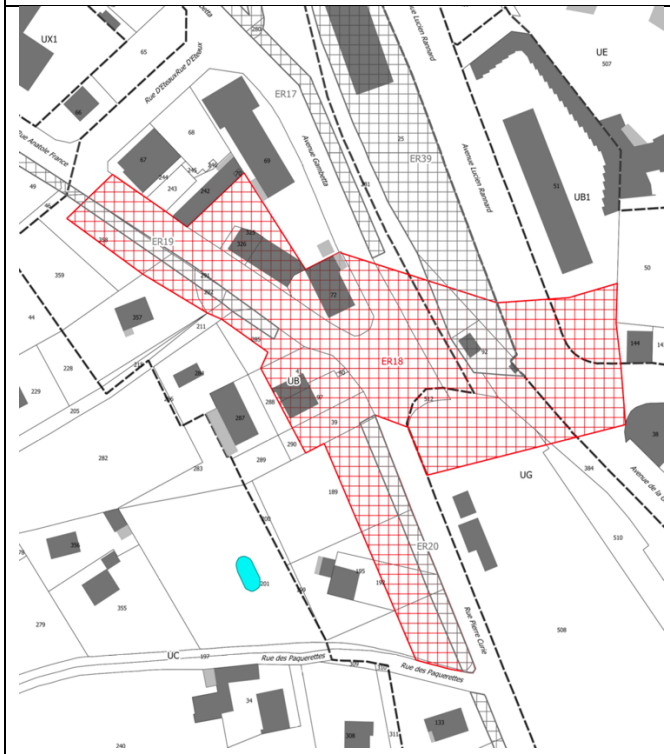
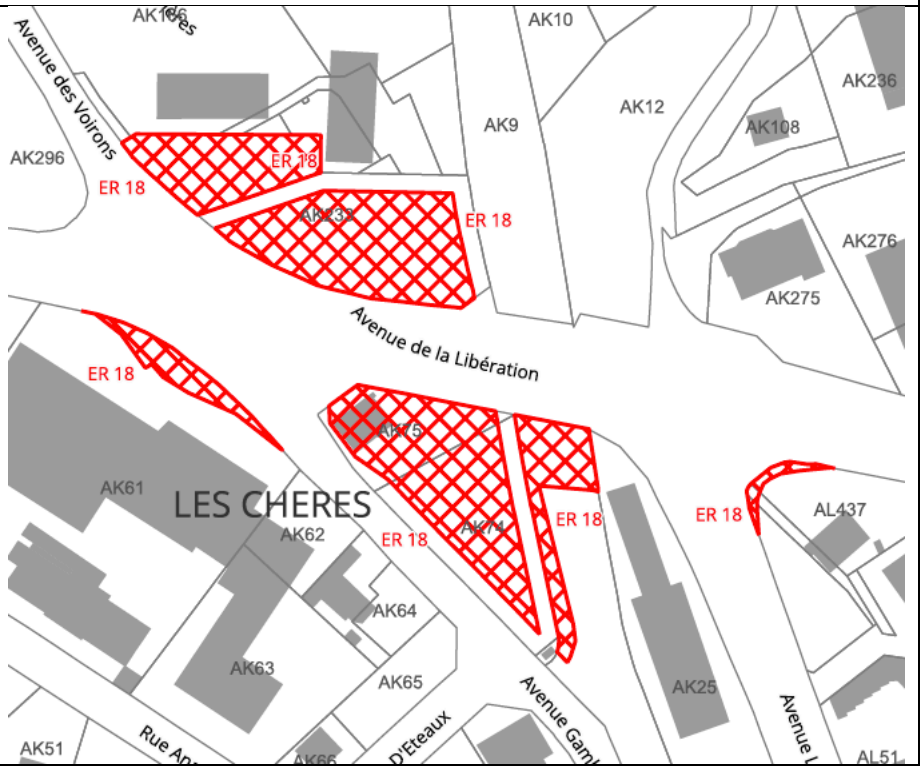
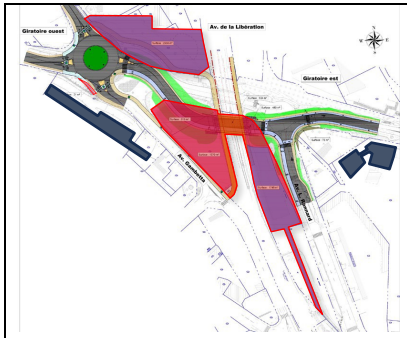
Surface d'ER supprimée d'un ER existant

Surface d'ER conservée d'un ER existant à faire évoluer

Surface d'ER rajoutée d'un ER existant à faire évoluer

Surface d'un nouvel ER

EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS, ÉVOLUTION DE L'ER18

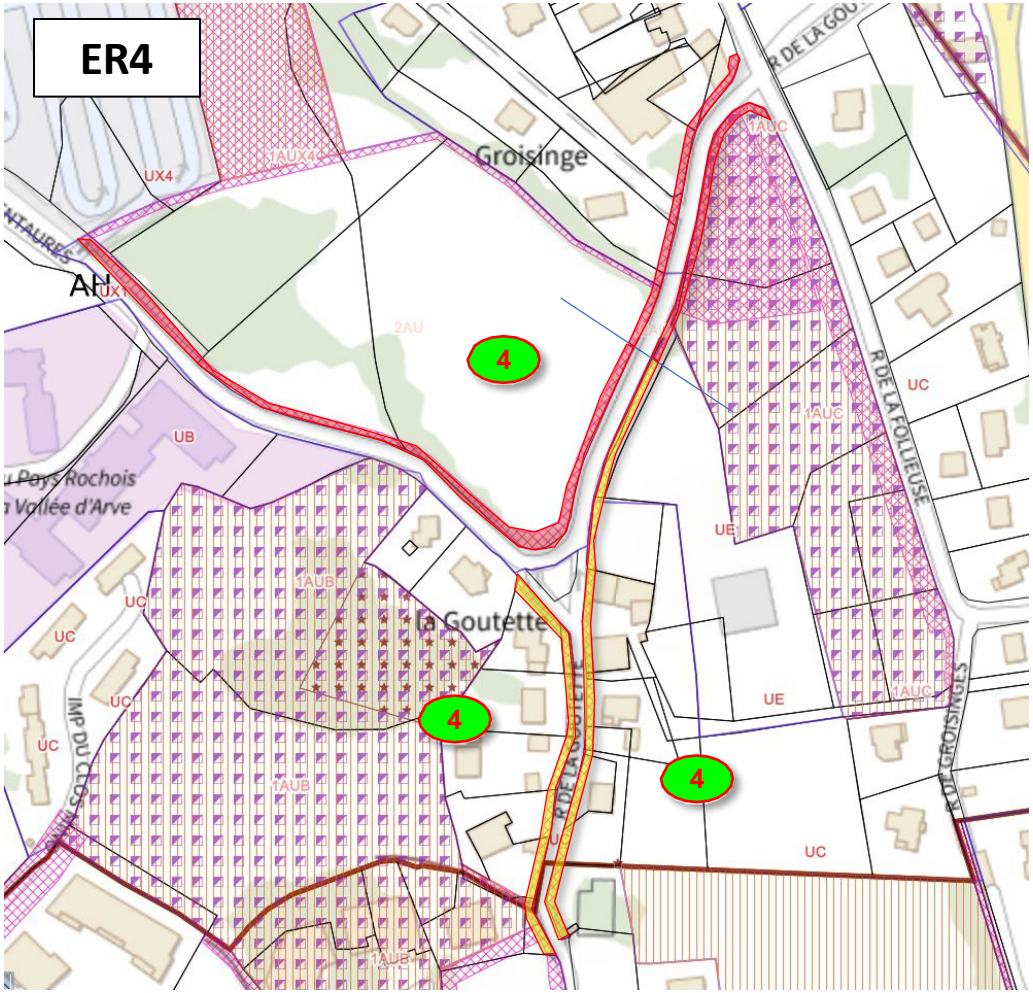
VERSION INTIALE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ	ÉVOLUTION PROPOSÉE
	
	Les études d'aménagement relatives à l'ER18 ont avancé et ont permis de revoir le périmètre de l'ER18 nécessaire aux futurs travaux.

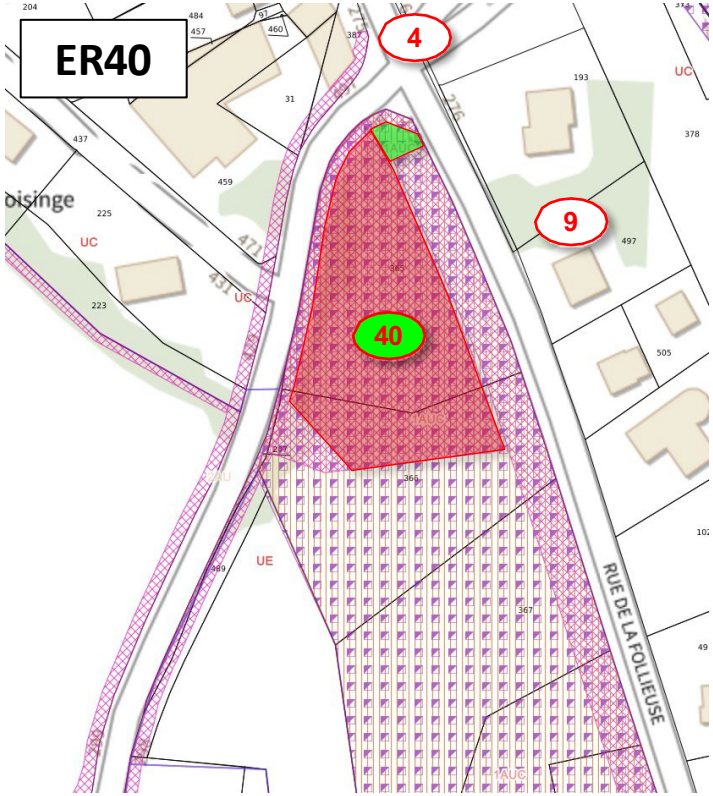
EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS, *SECTEUR GOUTETTE / FOLLIEUSE*

x *ER à supprimer*

x *ER à faire évoluer*

x *ER à créer*





Le délaissé entre ER4, ER40 et ER9 est réintégré à l'ER40 pour la création d'un bassin de rétention.

Les terrains ont été acquis et les travaux réalisés sur une partie de l'ER4. N'est maintenu en ER4 que les parties non acquises et/ou réalisées.

Surface d'ER supprimée d'un ER existant

Surface d'ER conservée d'un ER existant à faire évoluer

Surface d'ER rajoutée d'un ER existant à faire évoluer

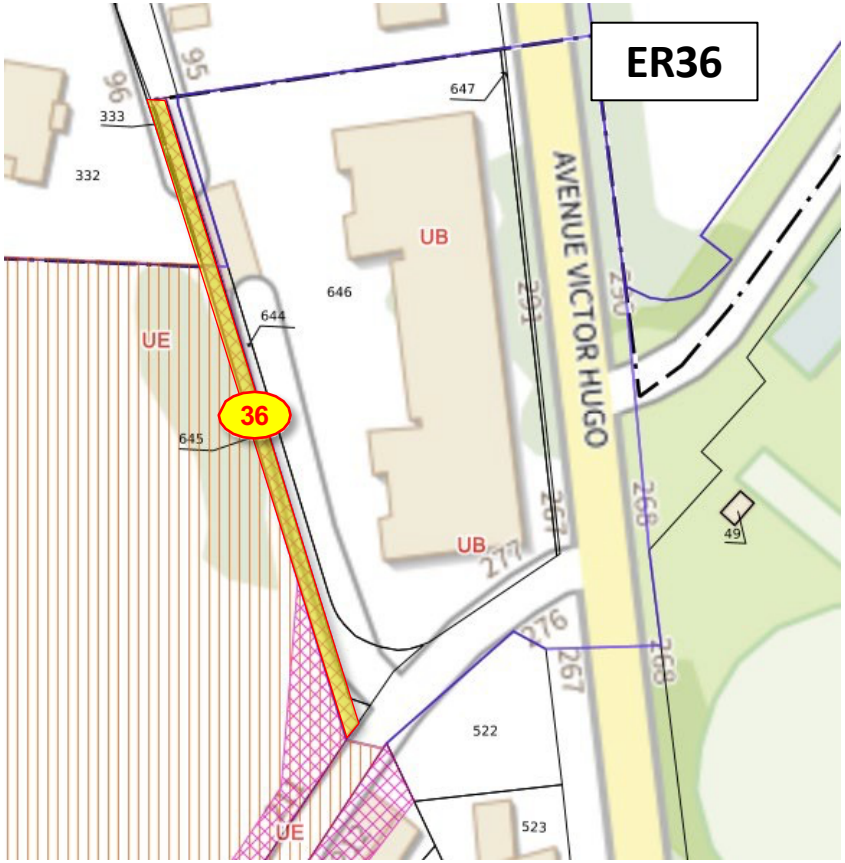
Surface d'un nouvel ER

EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS, *SECTEUR COLLÈGE*

x *ER à supprimer*

x *ER à faire évoluer*

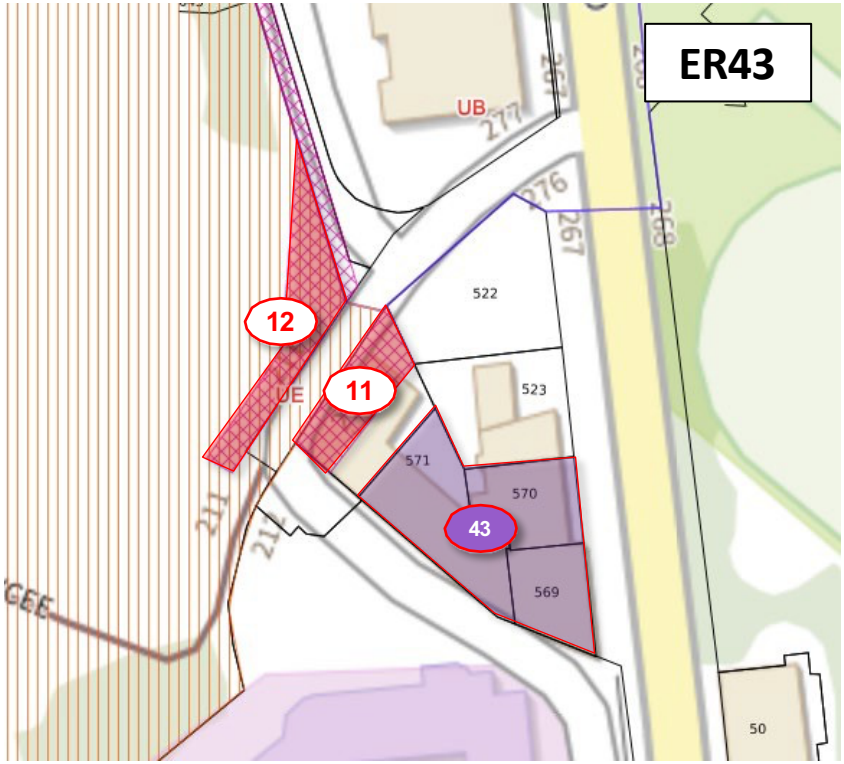
x *ER à créer*



Les terrains ont été acquis et les travaux réalisés pour l'ER36. Il peut être supprimé.

Surface d'ER supprimée d'un ER existant

Surface d'ER conservée d'un ER existant à faire évoluer



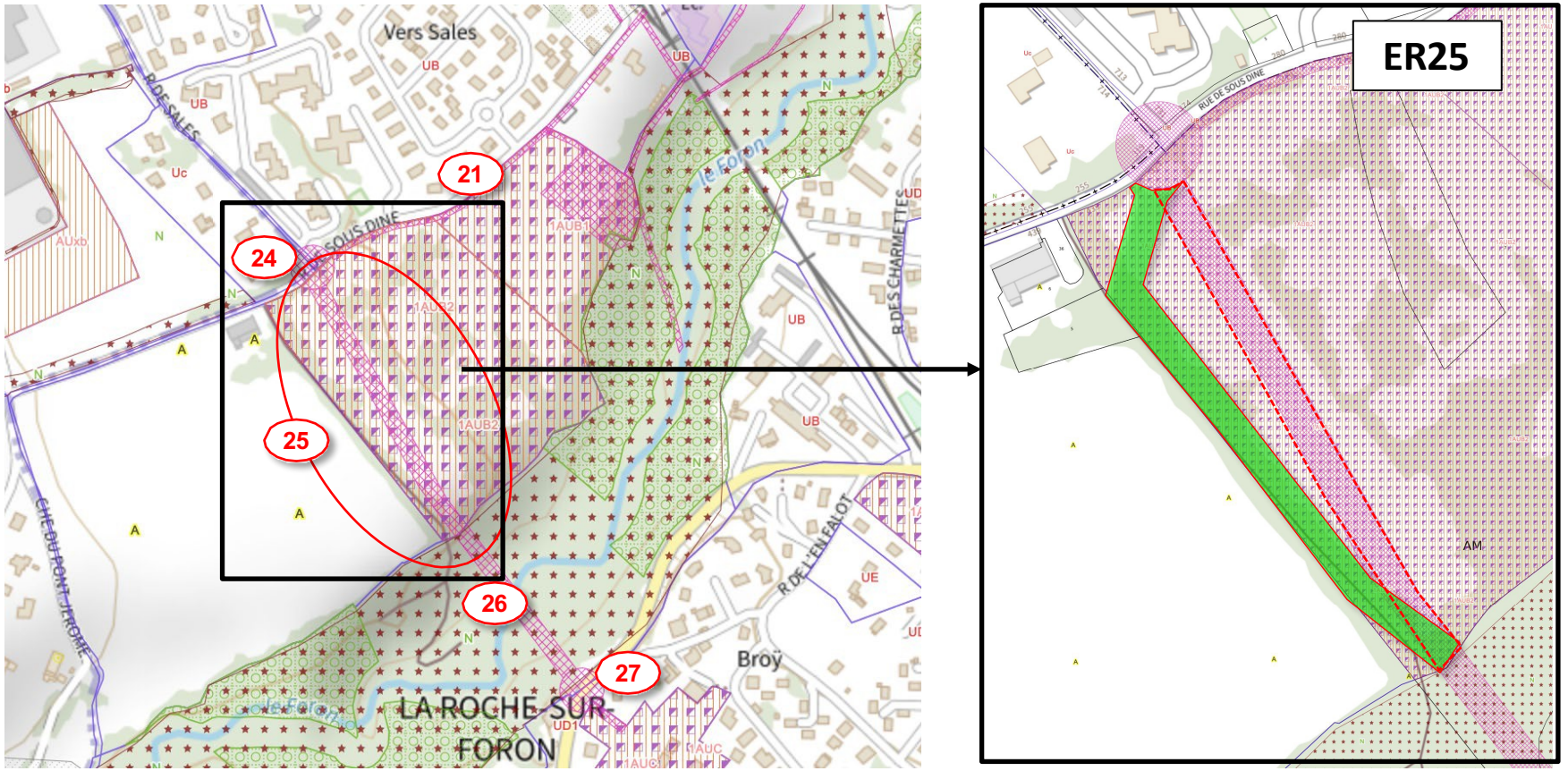
Surface d'ER rajoutée d'un ER existant à faire évoluer Surface d'un nouvel ER

Deux ER (11 et12) sont prévus au PLU pour l'aménagement de l'accès et des stationnements du collège. Ils sont maintenus mais un ténement supplémentaire est prévu pour la « requalification de l'entrée et des abords du collège des Allobroges » à destination du Conseil Départemental. Ce sera l'ER43.

EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS, *SECTEUR TEX*

ER à faire évoluer

ER à créer



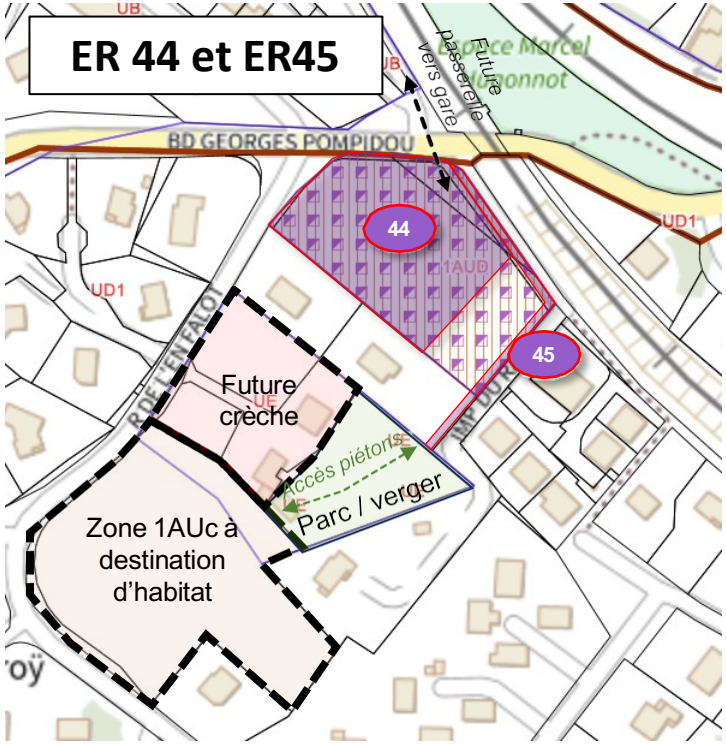
Surface d'ER conservée d'un ER existant à faire évoluer

Nouvelle emprise de l'ER25

Le PLU prévoit un franchissement du Foron entre la rue de Sous-Dine sur le secteur de Tex et le Boulevard Georges Pompidou sur le secteur de Broÿs (par les ER 24 à 27).

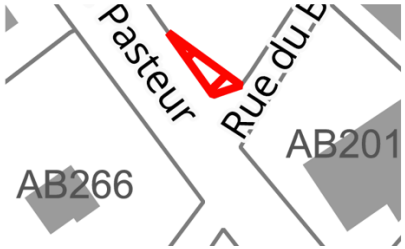
La portion en ER25 devait avoir une double fonction entre le raccordement de Tex et Broÿs mais aussi servir de desserte des constructions à créer sur la zone 1AUb2 de Tex.

Au regard des réflexions en cours sur les zones AU, il parait plus opportun de bien séparer ses 2 fonctions pour des raisons de sécurité et de tranquillité des futurs habitants de la zone 1AU de Tex.



ER44 : La commune a en projet un espace multimodal sur le ténement du futur ER44 d'environ 3200 m² avec une centaine de places de stationnement, un espace pour les cycles et le départ d'une passerelle piétons/cycles qui longerait la voie ferrée jusqu'à la gare, permettant ainsi de limiter les traversées motorisées du centre-ville par les locaux venant du Sud-Ouest du territoire.

ER45 : Dans le cadre de ce projet d'espace multimodal, mais aussi en prévision de la future crèche et de l'urbanisation de la zone 1AUc, un accès piéton sera créé au sein du verger situé à l'arrière de la crèche. Le souhait est de créer une liaison piétonne directe entre la zone 1AUc et l'espace multimodal sans emprunter la rue d'en Falot, où il y aura nécessairement plus de circulation avec l'urbanisation et la crèche. Ce cheminement piéton/cycle est envisagé sur une largeur de 3 m.





E**R46** : Dans le cadre de l'OAP n°13 retravaillée il a été constaté la nécessité de sécuriser ponctuellement les déplacements piétonniers le long du trottoir, du fait de la présence d'un poteau :

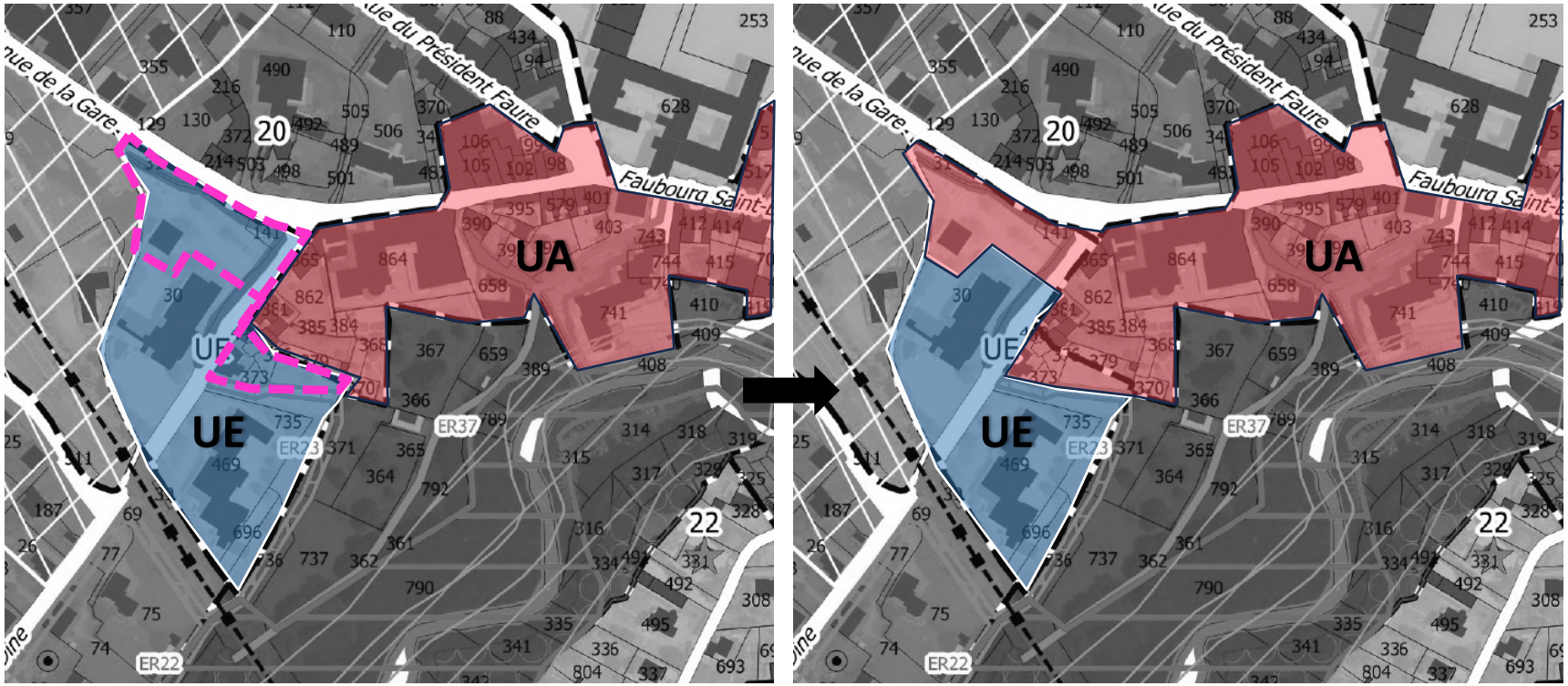
MODIFICATION DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ER supprimé par la présente procédure

ER modifié par la présente procédure

Nouvel ER

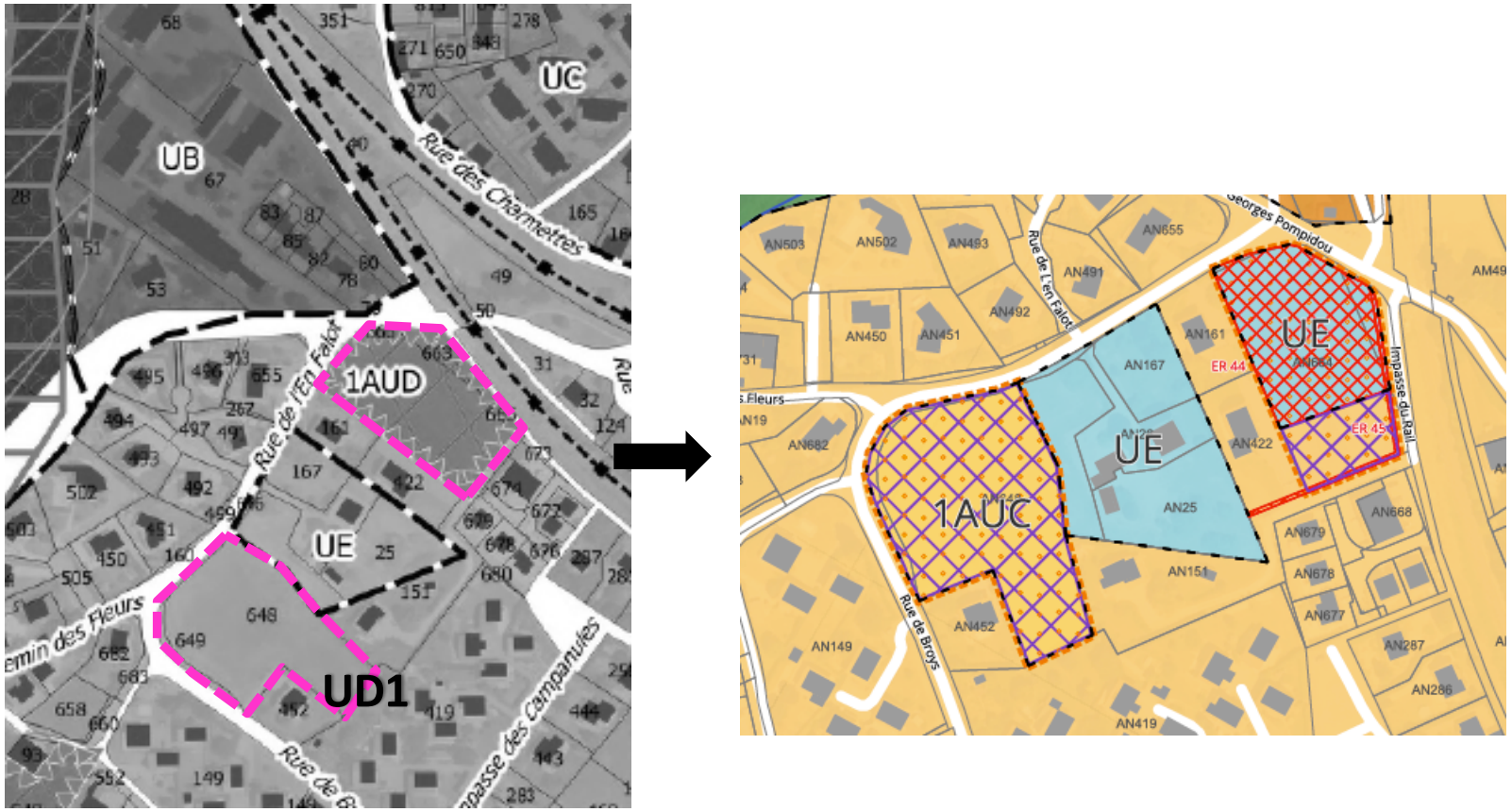
N°	Code	Destination	Surface (m2)	Bénéficiaire
1	*ER1*	Supprimé par la modification n°1	8419	Commune
4	*ER4*	*Élargissement de la rue de la Goulette et cheminement modes doux le long de la rue des Centaures*	380	Commune
13	*ER13*	Supprimé par la modification n°1	5134	Commune
18	*ER18*	*Aménagement du carrefour pour sécuriser la traversée de la voie ferrée*	4984	Commune
25	*ER25*	*Voie de contournement et accès à l'OAP de Tex*	5000	Commune
33	*ER33*	Supprimé par la modification n°1	4043	Commune
36	*ER36*	Supprimé par la modification n°1	208	Commune
40	*ER40*	*Création d'un bassin de rétention*	2910	Commune
43	*ER43*	Requalification de l'entrée et des abords du collège des Allobroges	617	Département de la Haute-Savoie
44	*ER44*	Création d'un espace multimodal (stationnement, piéton, cycle)	3200	Commune
45	*ER45*	Création d'un cheminement piétons/cycles entre Broÿ et l'espace multimodal	780	Commune
46	*ER46*	Élargissement du trottoir avenue pasteur	18	Commune



Sur le secteur Malinjoud, il s'agit d'un redécoupage entre la zone UE à vocation d'équipement et la zone UA. En effet, dans la zone UE sont implantées des constructions à usage d'habitat. Une partie de ces constructions pourrait être réhabilitée et l'autre faire l'objet de reconstruction toujours à usage d'habitat. Au regard de la densité environnante et de l'enjeu du secteur entre centre-bourg et gare, la volonté est de maintenir la densité que l'on trouve en UA.

Les surfaces reclassées de UE en UA sont de 0,46 ha.

MODIFICATION DU CLASSEMENT DE CERTAINS SECTEURS (HORS ER) : *SECTEUR L'EN FALOT / BROŸ*

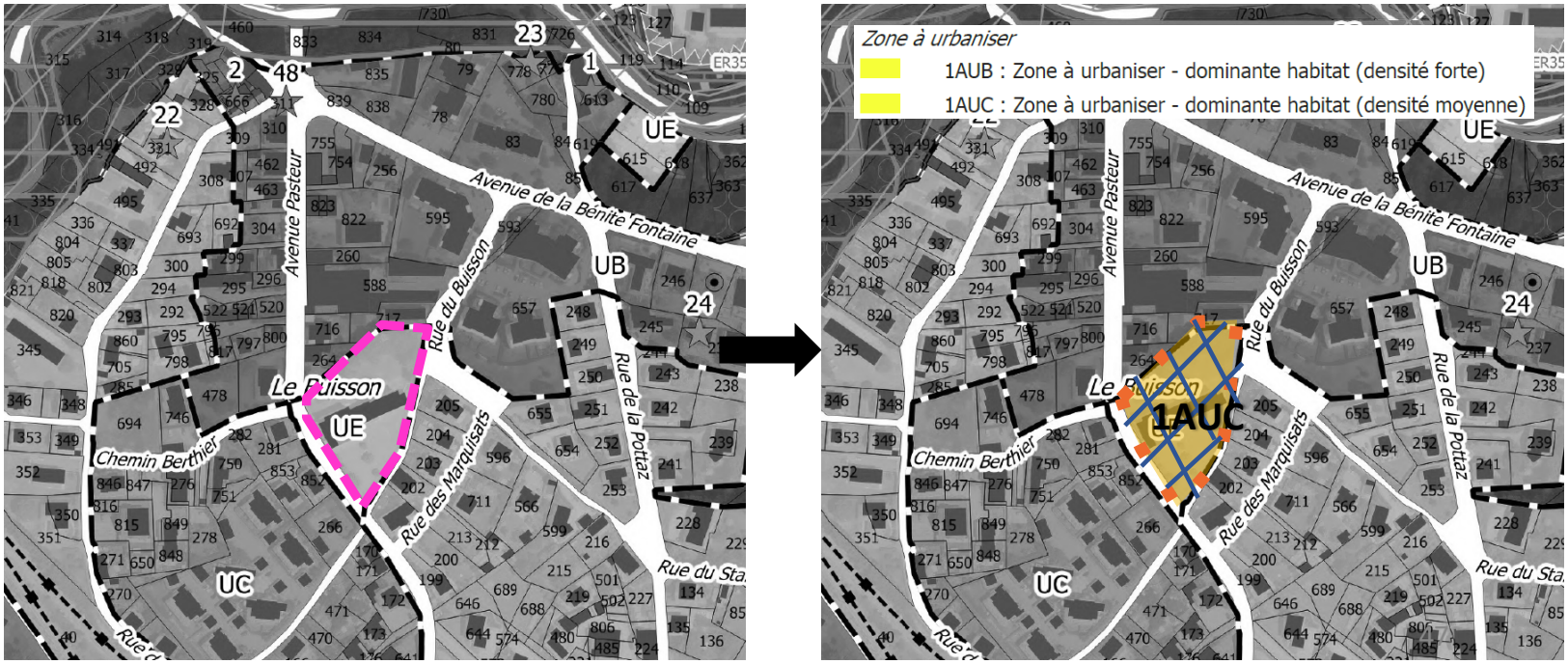


La zone 1AUD vouée initialement à de l'habitat est scindée en deux :

- Espace en UE de 3200 m² pour un espace multimodal
- Espace en UD1 de 1000 m² pour de l'habitat de densité modéré comme l'environnement proche

Le tènement libre de 0,58 ha entre rue de l'En falot et rue de Broÿs classé en Ud1 passe en 1AUC couvert d'une nouvelle OAP qui prend en compte l'organisation du secteur et la volonté de diversifier l'habitat. Il sera également couvert d'une trame de mixité sociale en cohérence avec les autres zones 1AUC du PLU.La mixité sociale est maintenue sur le secteur reclassé en UD1, mais avec un taux mis à jour avec le nouveau dispositif (servitude de mixité sociale ordinaire)

MODIFICATION DU CLASSEMENT DE CERTAINS SECTEURS (HORS ER) : *SECTEUR DU BUISSON*

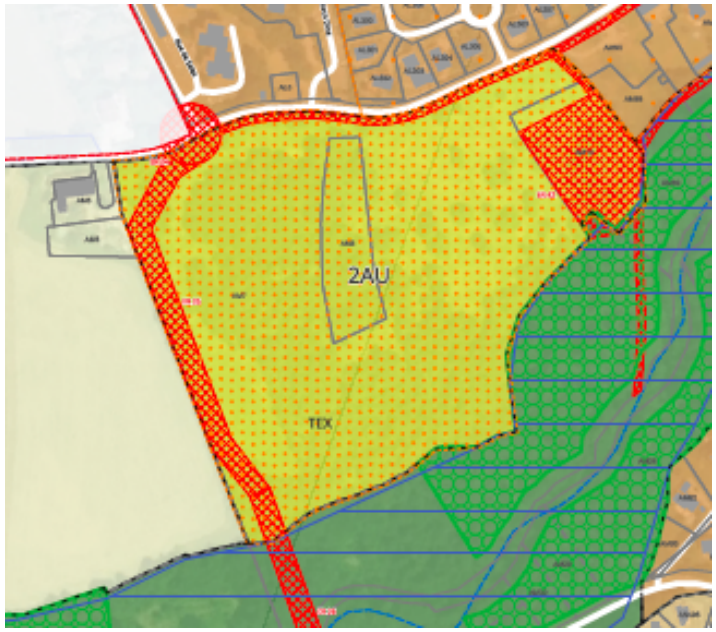


La zone UE du Buisson accueillait jusqu'à aujourd'hui une école sur un ténement de 0,48 ha qui va prochainement être délocalisée. Le secteur, proche du centre bourg et côtoyant des quartiers résidentiels de densité moyenne à forte est propice au développement de l'habitat. Cette zone passera en 1AUC dans la présente procédure.

Une OAP n°13 est mise en place ainsi qu'un secteur de mixité sociale ordinaire prenant en considération la nécessité de cadrer l'aménagement de ce tènement tout en tenant compte de la complexité du site (bâti existant, topographie...).

MODIFICATION DU CLASSEMENT DE CERTAINS SECTEURS (HORS ER) : *SECTEUR DE TEX*





Les zones 1AUB1 et 1AUB2 de Tex, respectivement de 2 et 5,5 ha, toutes deux couvertes par des OAP n°5 et 6, sont regroupées en 1 seule zone 2AU. Cette évolution est issue d'une part de l'observation des services de l'Etat considérant l'échéance proposée d'ouverture à l'urbanisation à 2050 comme trop lointaine et d'autre des demandes de la commissaire enquêtrice.

En effet, ce reclassement de la zone 1AU en zone 2AU répond à la volonté de la collectivité de mettre en cohérence les capacités d'urbanisation du territoire avec les objectifs nationaux de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols issus de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience »,.

Cette évolution du zonage s'inscrit dans une démarche de maîtrise de l'étalement urbain et de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce contexte, le maintien du secteur en zone 1AU ne se justifie plus au regard des besoins d'urbanisation identifiés à court terme et de la nécessité de privilégier en priorité la mobilisation des capacités résiduelles au sein des espaces déjà urbanisés.

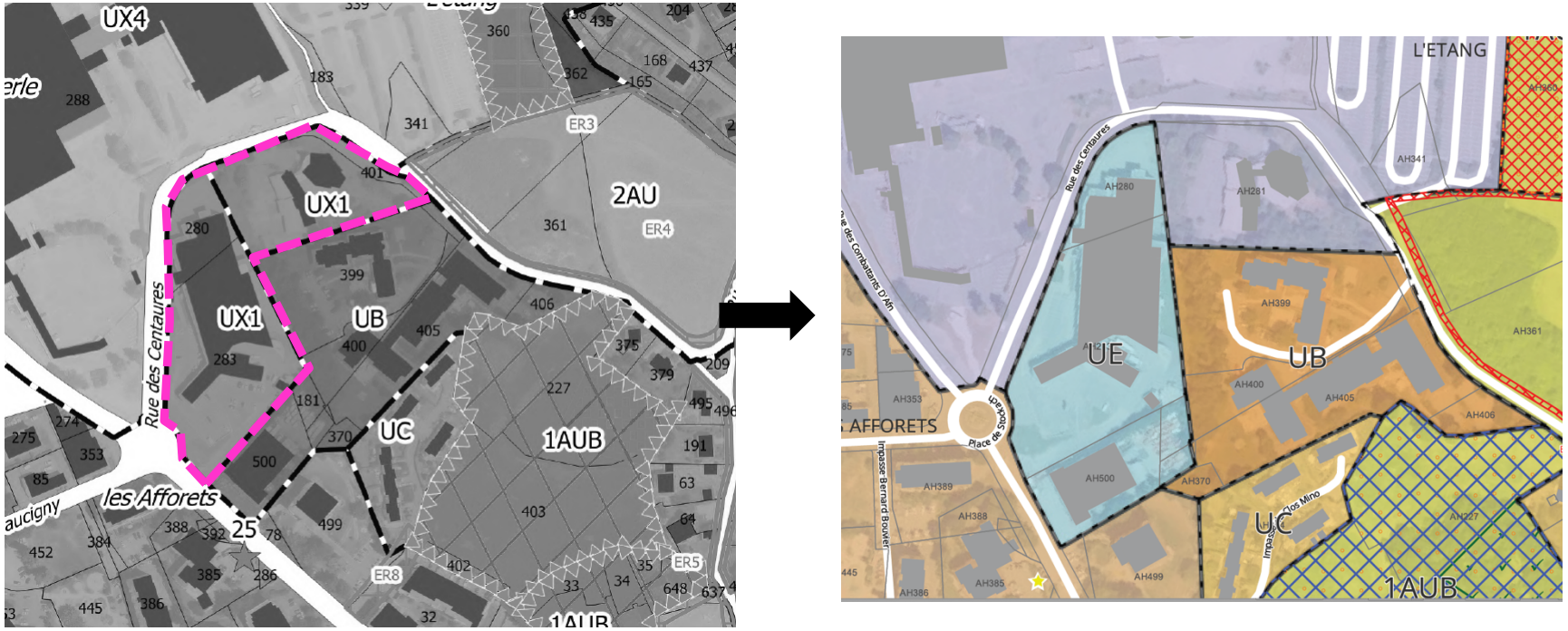
Par ailleurs, le secteur présente actuellement des conditions de desserte et d'équipement qui ne permettent pas d'envisager son ouverture immédiate à l'urbanisation. Le renforcement et/ou le prolongement de ces réseaux nécessiterait des travaux d'infrastructure qui ne sont pas, à ce jour, programmés 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.

Ces éléments justifient de ne pas maintenir le secteur dans une zone 1AU immédiatement ouverte à l'urbanisation. Le classement en zone 2AU permet de conserver la vocation à terme du secteur tout en conditionnant son ouverture effective à l'urbanisation à la réalisation préalable des conditions nécessaires à son aménagement : amélioration de la desserte, réalisation ou renforcement des réseaux et définition précise des modalités d'aménagement du secteur.

A cet effet, les emplacements réservés initialement prévus ont été modifiés pour le confortement du réseau viaire.
La nouvelle OAP proposée est maintenue (Cf chapitre OAP) à titre informatif, avec toujours une trame de mixité sociale, bien que l'ouverture de la zone à l'urbanisation reste conditionnée à une évolution ultérieure du PLU.

Il n'est pas prévu ici de servitude de mixité sociale, puisqu'il s'agit d'une zone 2AU. En revanche, une servitude de mixité sociale devra être mise en place lors d'une évolution du PLU qui classera ce site en zone 1AU avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) éventuellement amendée par rapport à celle maintenue à titre indicatif.

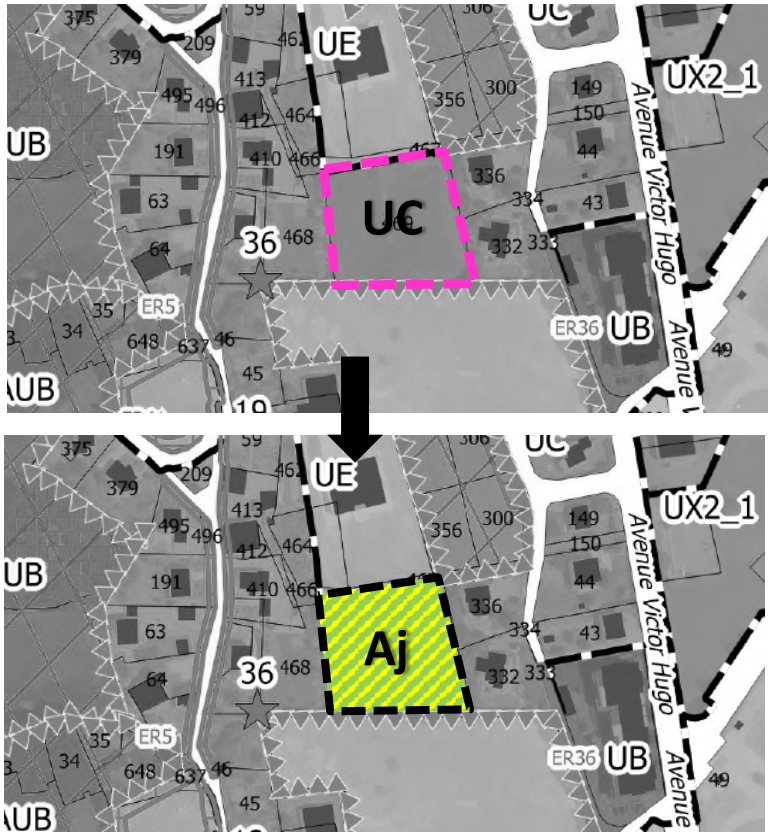
MODIFICATION DU CLASSEMENT DE CERTAINS SECTEURS (HORS ER) : *SECTEUR DES AFFORETS*



Jusqu'à présent ce secteur de 1,73ha en UX1 accueillait des entreprises de type industriel peu compatible avec l'habitat proche. Ces entreprises ont quitté le site et la commune souhaite maintenir des activités moins nuisantes au regard de l'environnement résidentiel plus au Sud.

En réponse à l'avis du SDIS sur le projet de modification n°1, il est proposé de classer les parcelles AH 280-283-500-181-369-371 en secteur UE. Par conséquence, la parcelle voisine AH281 est intégrée dans le secteur UX4 (zone urbaine à vocation économique – centre de congrès et d'exposition) pour éviter les mico-zonage tout en respectant l'objectif de reclassement de ce foncier économique vers un secteur à vocation économique pour activités non nuisantes.

MODIFICATION DU CLASSEMENT DE CERTAINS SECTEURS (HORS ER) : *SECTEUR DE GOUTETTE*



Une parcelle de 0,37 ha au lieu dit « ferme de la Goutette » actuellement en pré a été classée en UC au PLU. Il s'agit d'un legs fait à la commune avec la condition que ce terrain soit affecté à un jardin d'agrément. Pour cela, la commune souhaite réaffecter ce secteur en zone Aj permettant d'y créer un parc ou des jardins de type « familiaux ». Un règlement spécifique est prévu à cet effet.

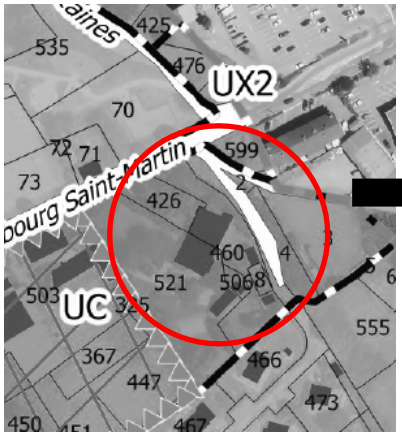
REPÉRAGE EN TANT QU'« ÉLÉMENTS NOTABLE DU PATRIMOINE (ARTICLE L. 151-19 DU CU) » : *FERME MITOYENNE DU FAUBOURG SAINT MARTIN*

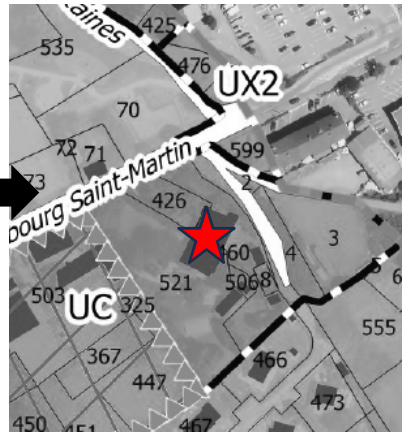
La ferme mitoyenne (parcelles AD 521 et AD 460) du faubourg Saint-Martin au-delà de son caractère architectural, se trouve en entrée Est du territoire communal.

La commune souhaite préserver cet élément du patrimoine local en le repérant au titre du L151-19 du CU.



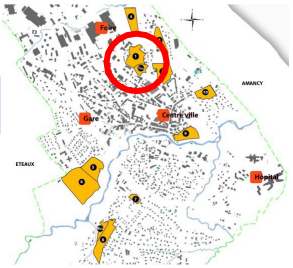






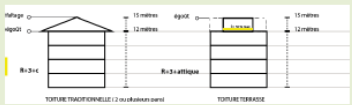
4. EVOLUTION DES OAP

OAP 1 GOUTETTE SUD-CENTAURES



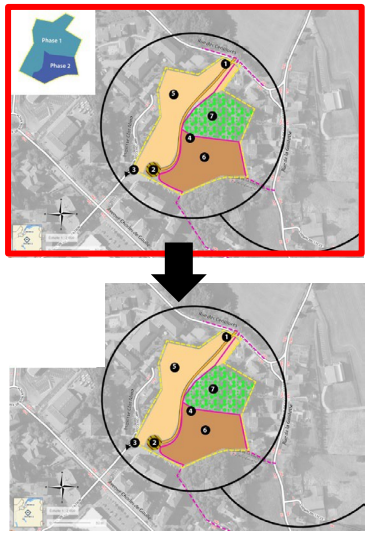
Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, et afin d'organiser un développement progressif des espaces urbanisables encore disponibles sur le territoire communal, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à compter du 22 août 2031.

L'urbanisation de ce secteur était prévue initialement en 2 phases. Au regard des contraintes techniques, et afin de limiter les nuisances le temps des travaux vis-à-vis de l'environnement déjà très urbanisé, il convient de ne pas imposer de phases différenciées pour l'urbanisation du secteur.

SURFACE	2 ha
EQUIPEMENT/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 : 160 logements environ.
GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	 R+3 + C ou R+3+A
CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble pour chaque phase.
PHASAGE	Ouverture à l'urbanisation possible de la phase 2 dès lors que 100% des DAACT[4] de la phase 1 auront été déposées et non contestées.

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Une unique opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone
PHASAGE	Ouverture à l'urbanisation à partir du 22 août 2031 (dépôt des demandes d'autorisation d'occuper le sol)

Cette urbanisation à court terme s'explique par le positionnement de la zone proche du centre-ville, comme prioritaire dans le développement urbain dans le PADD.



2.1- Phasage



L'urbanisation de ce secteur se réalisera selon deux phases :

- La phase 1 se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- La phase 2 pourra s'urbanisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble dès lors que 100% des DAACT auront été déposées et non contestées.

2.1- Phasage

L'urbanisation de ce secteur se réalisera :

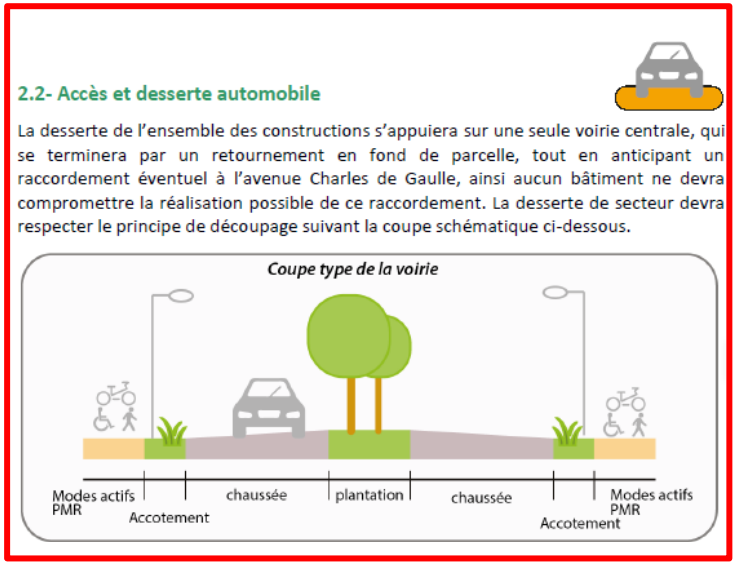
- Sous forme d'une unique opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone
- Le dépôt des demandes d'autorisation d'occuper le sol ne pourra se faire qu'à partir de la 2ème décennie des objectifs de sobiété foncière de la loi Climat et Résilience.

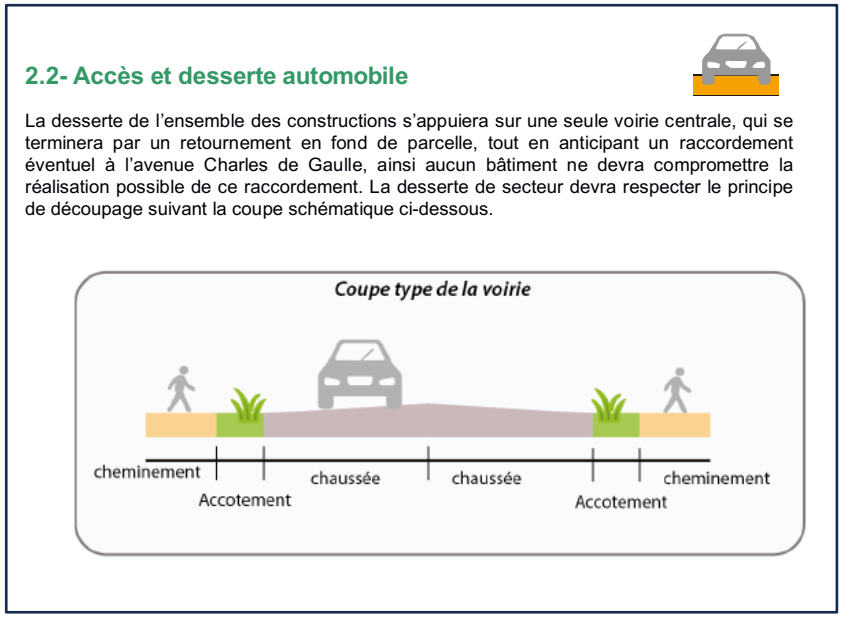
Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, et afin d'organiser un développement progressif des espaces urbanisables encore disponibles sur le territoire communal, l'ouverture à l'urbanisation de ce site est différée au terme de la 1ere période de 10 ans de la déclinaison des objectifs de la loi Climat et Résilience. La finalité est ici de respecter l'objectif de diviser par 2 la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur 2021-2031 par rapport à 2011-2021, dans l'attente de la sectorisation des objectifs à l'échelle du SCoT du Pays Rochois.

Aujourd'hui, au regard des potentialités de développement de l'habitat plus stratégiques en centre-ville ou en première couronne (par renouvellement ou en création), il convient de différer le l'urbanisation de ce site dans le temps. L'ouverture à l'urbanisation est fixée au terme des 10 ans de la loi Climat et Résilience pour rester dans la temporalité du PLU.

Par ailleurs, concernant la desserte, le gabarit prévu n'est pas adapté au contexte, et impose des emprises importantes non justifiées et consommatrices d'espace.

Il sera exigé un accotement planté entre partie motorisée et modes actifs.





OAP 5 TEX NORD 1 ET OAP 6 TEX NORD 2 FUSIONNÉES EN UNE SEULE OAP 5 TEX

Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, afin d'organiser un développement progressif des espaces urbanisables encore disponibles sur le territoire communal, l'ouverture à l'urbanisation de la zone TEX, étant une zone en extension non artificialisée, est différée.

ENJEU 1 : Le PLU doit privilégier la réponse aux besoins en logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, notamment via une étude du potentiel de densification des espaces urbanisés.
L'objectif 1 du Thème B du PADD vise la production d'environ 930 logements sur la durée du PLU, soit à l'horizon 2030.

Dans le cadre de la modification n°1, 3 nouvelles OAP sont mises en place pour mieux optimiser l'enveloppe urbaine. Ainsi, la programmation des OAP hors Tex permettent la réalisation d'environ 630 logements. A cela s'ajoute la production de logements « au coup par coup » au sein de l'enveloppe urbaine. Pour rappel, le rythme moyen de production de logements était de l'ordre de 60 logements/an sur 2017-2023.

ENJEU 2 : Le PLU doit s'intégrer dans la démarche du « Zéro Artificialisation Nette des sols à l'horizon 2050 » et diviser par 2 sa consommation d'espace sur 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.

Ainsi, l'urbanisation sur secteur de Tex doit s'inscrire dans cette démarche.

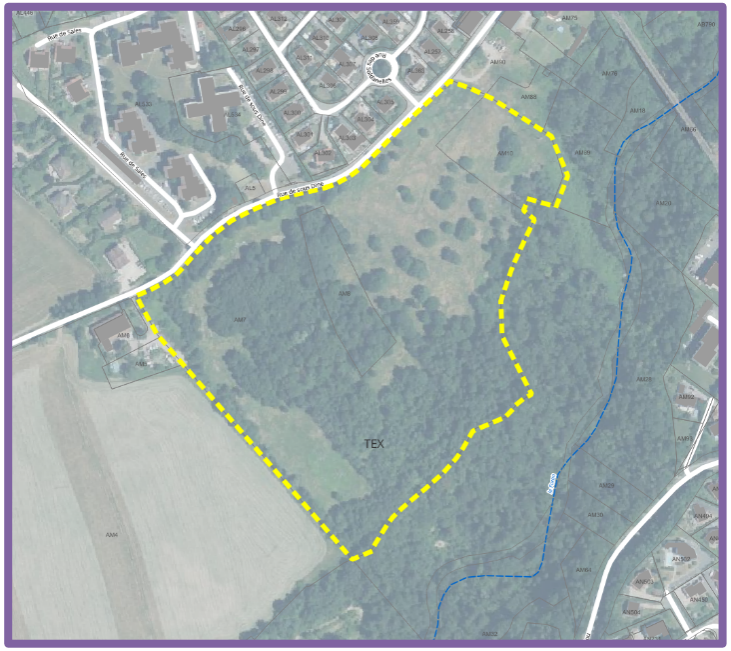
ENJEU 3 : Tenir compte des capacités des réseaux pour l'accueil du programme envisagé.
Le secteur présente actuellement des conditions de desserte et d'équipement qui ne permettent pas d'envisager son ouverture immédiate à l'urbanisation. Le renforcement et/ou le prolongement de ces réseaux nécessiterait 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.

Son ouverture à l'urbanisation devra être interrogée au regard :

- des objectifs de production de logements à terme
- de la prise en compte des enjeux agricoles
- des capacités des réseaux

Ainsi, les 2 zones 1AUB1 et 1AUB2 couvrant ces 2 orientations d'aménagement vont être fusionnées en 1 seule zone 2AU du fait de la nécessité d'aménagements périphériques propres à la zone et pour assurer un échelonnement de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) tel que prévu par la loi Climat et Résilience.

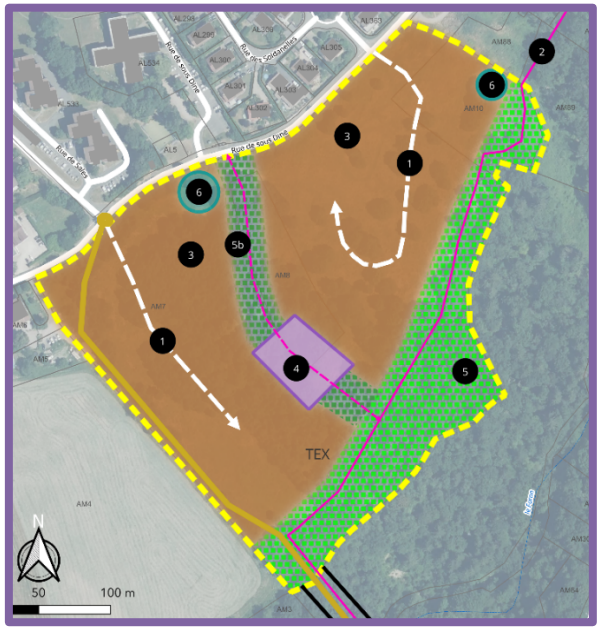
Les intentions d'aménagement étant déjà connues, les deux OAP n°5 TEX Nord 1 et n°6 TEX Nord 2 sont fusionnées au sein d'une seul OAP n°« TEX ». l'OAP fusionnée est maintenue à titre informatif, puisque sa mise en œuvre nécessitera une éventuelle évolution du PLU au regard du classement en zone 2AU du secteur.



Les principes d'aménagement prennent plus en compte le contexte bâti environnant, les dénivelés sur la zone et la présence d'une « coulée verte » qui se prolonge sur le quartier de Sous-Dine.

Cette coulée verte permet de définir 2 secteurs d'urbanisation distincts qui auront chacun leur desserte motorisée depuis la rue de Sous- Dine (et indépendante du contournement prévu à l'ER25). Toutefois, cette coulée verte sera support à des espaces d'aération végétalisés de promenades et d'espaces de jeux communs aux deux secteurs d'où l'importance d'avoir une seule opération d'aménagement.

S'agissant d'une zone en extension, l'urbanisation de ces secteurs ne sont pas prioritaires dans le développement de l'urbanisation sur la commune. Ainsi les dépôts de demandes d'autorisation d'urbanisme ne pourront se faire que suite à une évolution du PLU reclassant le site en secteur 1AU, une fois le réseau de voirie conforté à proximité et dans le respect des objectifs de limitation de la consommation d'espace de la loi Climat et Résilience. Ce reclassement en zone 2AU s'appuie aussi sur la recommandation de la commissaire enquêtrice, telle qu'inscrite dans ses conclusions à l'issue de l'enquête publique.



OAP 5 TEX NORD 1 ET OAP 6 TEX NORD 2 (SUITE)

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 ~~à organiser avec l'existant et les projets de maillage de l'OAP6~~.	 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. ~~L'urbanisation devra se faire en 2 phases d'environ 180 logements chacune.~~ Gabarit: R+3+C	 ~~*A réaliser lors de l'aménagement de la phase 1a*~~ Espace public de type « placette » ~~assurant le rôle de greffe entre l'OAP5 et l'OAP6.~~  Coulée verte : Espace paysager de loisirs et de promenade à aménager ~~commun à l'OAP5 et l'OAP6.~~  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.

1Les 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'équipements 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 :

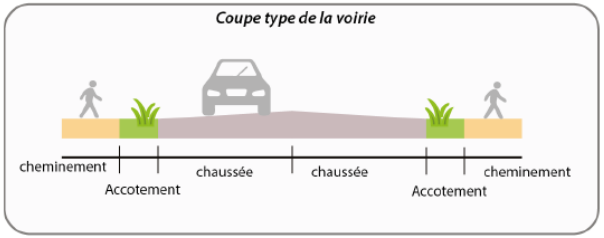
Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

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 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.

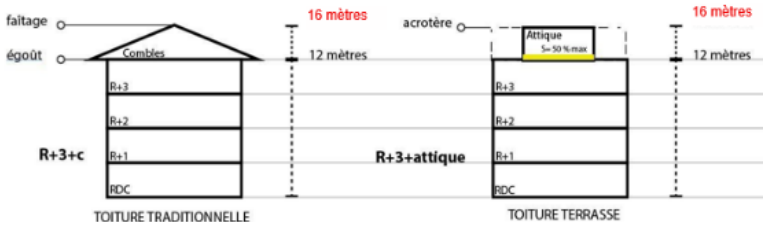


.2- Implantation des constructions

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

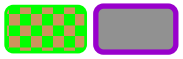
2.5 – Stationnement

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.

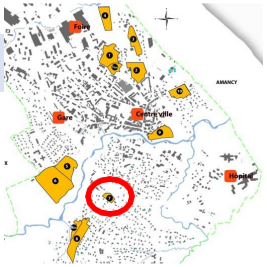
Par ailleurs, le projet proposera également une valorisation paysagère du sommet des berges du Foron. Cet espace devra être aménagé de manière douce, le maintien d'un couvert végétal permettra l'intégration paysagère du projet. (n°5 sur l'esquisse).

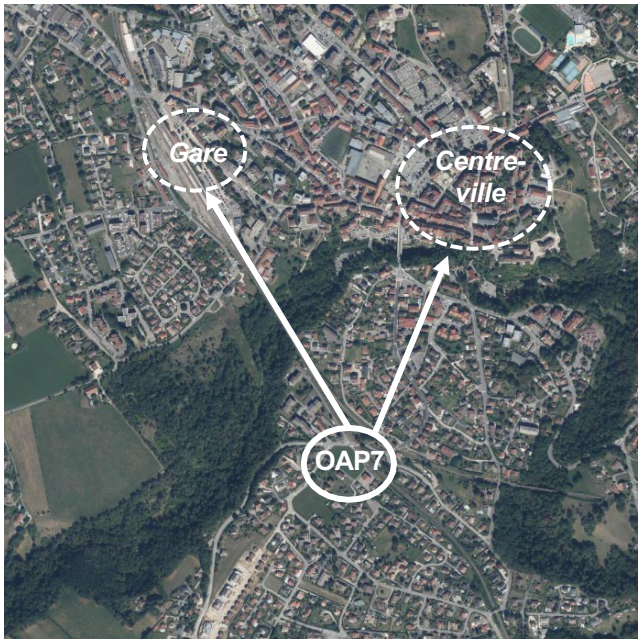


2.7 – Gestion des eaux pluviales

Le site « ~~Nord de~~ 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 7 BROŸS – L'EN FALOT



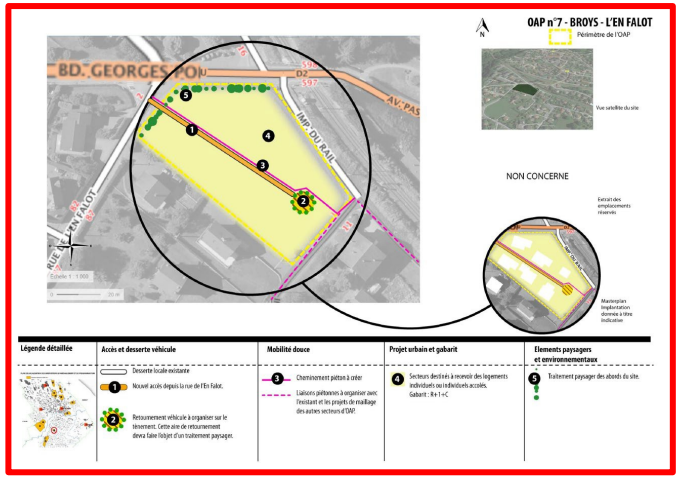


Il était prévu dans ce secteur 15 logements à l'hectare sur environ 4000 m² soit 6 logements.

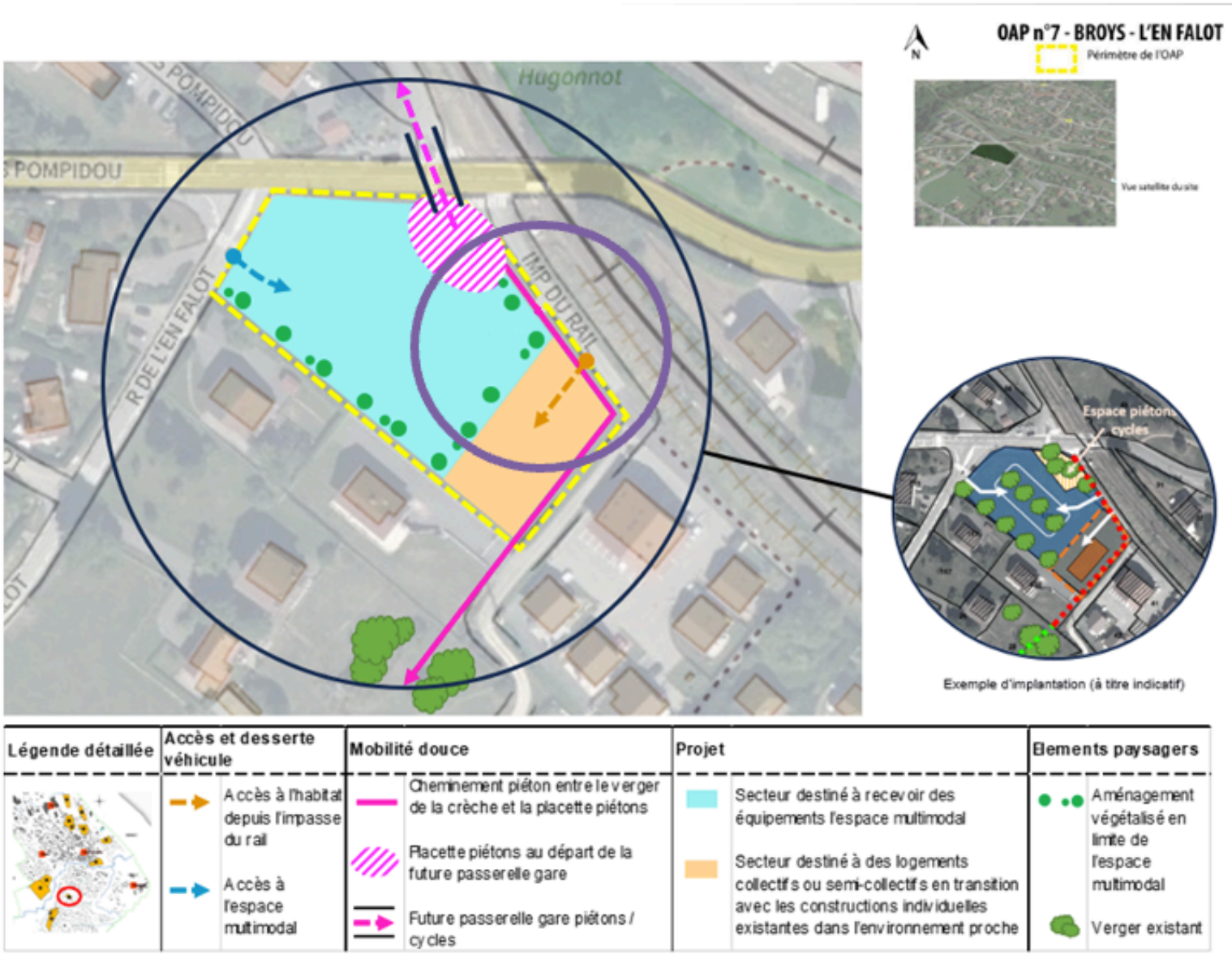
Cette zone est située entre 700 et 800 m de la gare et du centre-ville. Tous les habitants du l'Est du territoire ou d'Orange, accède par le Boulevard Georges Pompidou pour se rendre en ville ou vers la gare (via le centre-ville). Afin de réduire la circulation sur le centre-ville, la commune envisage ici un point multimodal avec stationnement (environ 100 à 120 places), abris sécurisés pour cycles, et à terme la création d'une passerelle pour piétons et cycles le long de la voie ferrée vers la gare pour éviter de ne saturer davantage la circulation sur le centre-ville. L'emprise nécessaire est estimée à 3000 m². Elle sera classée en UE (équipements) et mise en Emplacement Réservé.

Afin de ne pas pénaliser la création de logements, les 4 à 5 logements prévus resteront réalisables sur le tènement restant de 1000 m² sous forme de petit(s) collectif(s) ou d'habitat intermédiaire, conformément aux règles de volumétrie du secteur 1AUD.

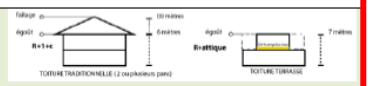
L'espace multimodal sera situé au carrefour du Bld Georges Pompidou, rue de l'En Falot et de la voie ferrée pour permettre un accès aisé. Les logements pourront se faire en fond de parcelle depuis l'impasse du rail dans un environnement d'habitat, avec des nuisances limitées liées à la circulation du Bld George Pompidou.

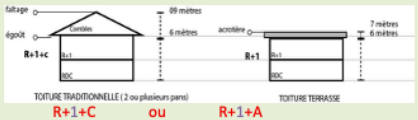


Voir modification du schéma d'aménagement OAP7 page suivante


OAP n°7 - BROYS - L'EN FALOT
Périmètre de l'OAP
Vue satellite du site
Hugonnot
POMPIDOU
R DE L'EN FALOT
IMP DU RAIL
Espace piétons cycles
Exemple d'implantation (à titre indicatif)
Légende détaillée
Accès et desserte véhicule
Accès à l'habitat depuis l'impasse du rail
Accès à l'espace multimodal
Mobilité douce
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
Projet
Secteur destiné à recevoir des équipements l'espace multimodal
Secteur destiné à des logements collectifs ou semi-collectifs en transition avec les constructions individuelles existantes dans l'environnement proche
Elements paysagers
Aménagement végétalisé en limite de l'espace multimodal
Verger existant

OAP n°7 : BROŸS-l'En falot

SURFACE	0,4 ha
EQUIPEMENT/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	Habitat.
TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire/Habitat individuel. Programme estimé : 15 logements.
GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	 R+1 + C ou R+A
CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble.

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.

1 Les objectifs de l'aménagement

Le secteur de « Broÿs l'en falot »est inséré dans le tissu urbain pavillonnaire du coteau de Bröys.

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type individuel et/ou individuels accolés.

L'urbanisation de ce secteur devra proposer des formes urbaines s'intégrant dans le tissu pavillonnaire environnant.

2 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

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 15 logements à l'hectare soit environ 6 logements.

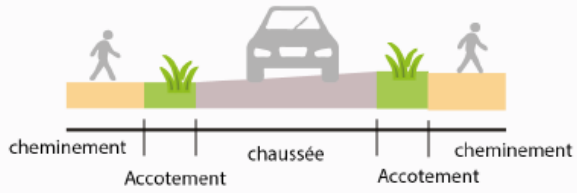
Pour la partie habitat :
Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement intégré aux zones construites limitrophes. Il sera prévu environ 4 à 5 logements sur 1000 m².

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

La desserte de l'ensemble des constructions s'appuiera sur une seule voirie centrale, qui viendra se greffer sur la rue de l'en falot, dans le prolongement du carrefour avec l'avenue Georges Pompidou. La voirie devra respecter le principe de la coupe suivante.

Coupe type de la voirie



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.

2.3- Gabarit des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à **9 mètres** pour les toitures traditionnelles, et à **7 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. 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.



2.3- Gabarit des constructions

Pour la partie habitat :
Les hauteurs des constructions sont limitées à 9 mètres pour les toitures traditionnelles, et à 7 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. 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.

OAP 8 BROŸS – GEORGES POMPIDOU PARTIE EST et OAP 8 BIS BROŸS GEORGES POMPIDOU PARTIE OUEST

La phase 1 du secteur, traitée dans les OAP n°8 Broÿs – Georges Pompidou (est) est déjà urbanisée.

La phase 2 traitée dans les OAP n°8 bis Broÿs – Georges Pompidou (ouest) ne l'ai pas encore.

Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, et afin d'organiser un développement progressif des espaces urbanisables encore disponibles sur le territoire communal, l'ouverture à l'urbanisation de ce site est différée au terme de la 1ere période de 10 ans de la déclinaison des objectifs de la loi Climat et Résilience. L'objectif est ici de respecter de l'objectif de diviser par 2 la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur 2021-2031 par rapport à 2011-2021, dans l'attente de la sectorisation des objectifs à l'échelle du SCoT du Pays Rochois.

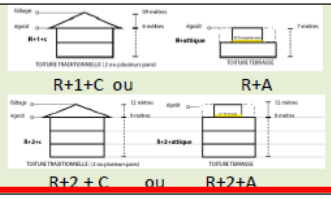
Ce secteur a déjà permis la création d'environ 80 logements dans le cadre de l'urbanisation de la partie Est du quartier (phase 1). Aujourd'hui, au regard des potentialités de développement de l'habitat plus stratégiques en centre-ville ou en première couronne (par renouvellement ou en création), il convient de différer le l'urbanisation de la phase 2 dans le temps. L'ouverture à l'urbanisation est fixée au terme des 10 ans de la loi Climat et Résilience pour rester dans la temporalité du PLU.

Ce projet implique la modification de l'OAP n°8 (qui évoque les conditions d'urbanisation de l'OAP8 bis) et une information complémentaire est apporter aux conditions d'urbanisation de l'OAP n°8bis.

Le reste des OAP est inchangé.

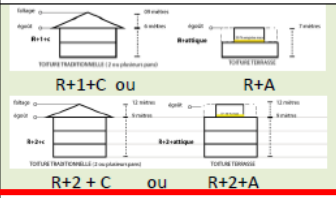
Nota : à l'inverse de l'OAP de Tex, qui fait l'objet d'un reclassement en secteur 2AU du fait de la nécessité de renforcement des réseaux pour supporter le développement projeté, l'OAP n°8bis est maintenue en zone 1AU avec un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, puisqu'elle vient en complément de l'OAP 8 « Broys-Boulevard G. Pompidou – Partie Est » qui est construite à ce jour. Les réseaux ont été renforcés et la desserte a été réalisée dans le cadre de ladite OAP n°8. Le secteur est donc desservi, justifiant le maintien en zone 1AU de l'OAP n°8bis.

OAP n°8 : BROŸS–Georges Pompidou partie Est

SURFACE	2,3 ha
EQUIPEMENT/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 (EN FONCTION DES SECTEURS IDENTIFIES DANS L'OAP)	
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. Ces deux phases peuvent également être réalisées de manière simultanée.

CONDITION D'OUVERTURE À 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.

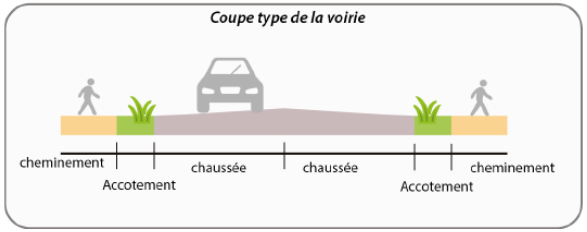
OAP n°8 bis: BROŸS–Georges Pompidou partie Ouest

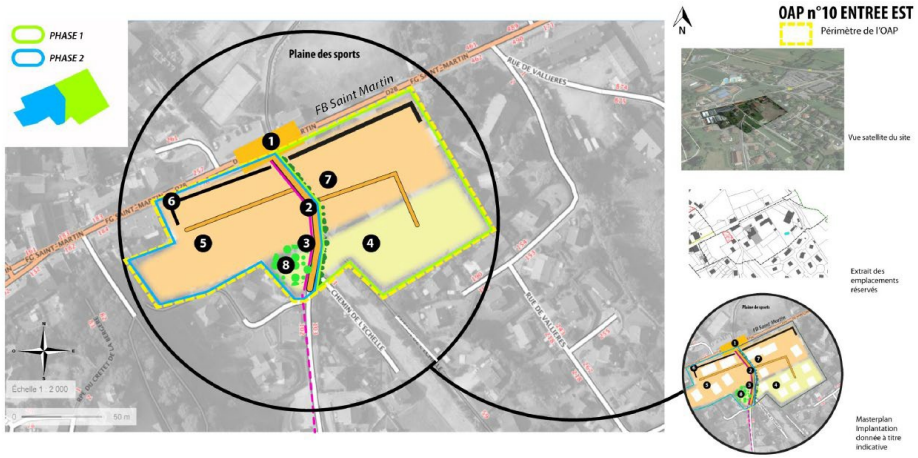
SURFACE	0,5 ha
EQUIPEMENT/RESEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier. Accès existants à l'amont du tènement.
DESTINATION	Habitat.
TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire/Habitat individuel.
GABARIT DES BATIMENTS PROJETES	
CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble.

CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble Ouverture à l'urbanisation à la double condition : - après la phase n°1 de l'OAP8 et - à partir du 22 août 2031

2.2- Accès et desserte automobile

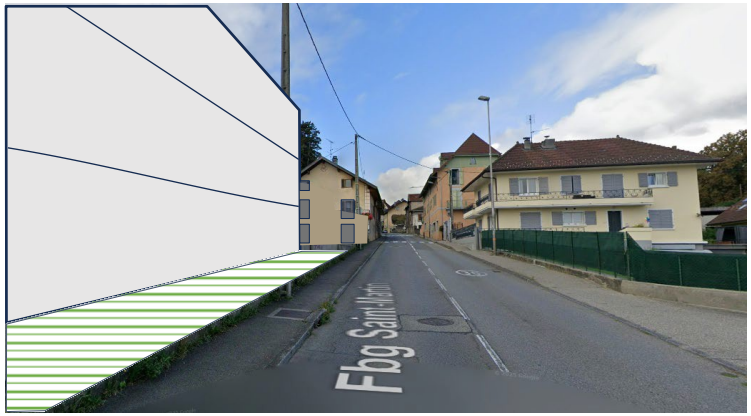
La voirie principale devra respecter le principe de la coupe suivante.











Ce secteur précède l'entrée sur la partie ancienne du faubourg Saint Martin avec ses constructions anciennes qui ont été préservées.

Les OAP n°10, sur leur partie Ouest, ne prennent pas en compte la valorisation de ce patrimoine.

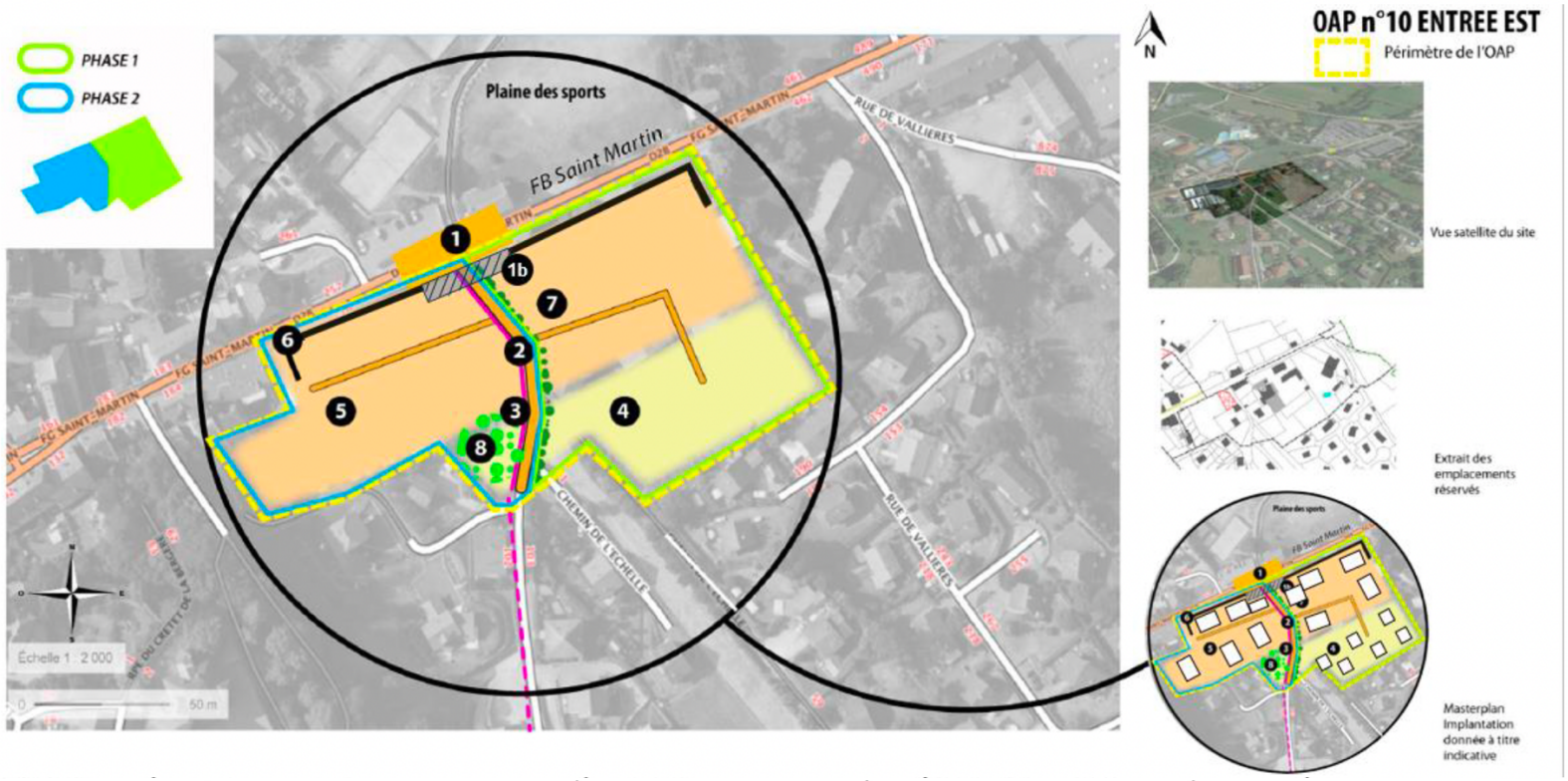
La phase 1 de ce secteur a été autorisé avec, de manière générale, un recul des constructions à 8 mètres des emprises du faubourg St Martin. Dans le cadre de « traitement paysager à organiser le long de la voie principale » évoquées dans les OAP n°10, ce recul se fait à 15 mètres des emprises du Faubourg St Martin sur un linéaire d'environ 30 mètres sur le faubourg, sur le chemin de l'Echelle en lien avec le chemin du Château.

Ce recul de 8 mètres sur la phase 1 permet une ouverture sur les constructions typiques du faubourg, permettant de ne pas dissimuler leur perspective. Il sera donc à maintenir sur la phase 2.

Afin de valoriser également l'entrée sur le chemin de l'Echelle, le recul de 15 mètres sur un linéaire de 30 sera à reprendre sur la partie Ouest du chemin de l'échelle (symétrie des constructions par rapport au projet de la phase 1).

OAP 10 ENTRÉE EST (SUITE)

Les OAP n°10 sont modifiées dans leur schéma global et dans leur paragraphe 2.2 concernant l'implantation des constructions.



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.

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



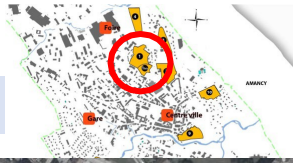
2.2 - Implantation des constructions

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 FB 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.

OAP 12 MALINJOUD – VAULET (renouvellement urbain)

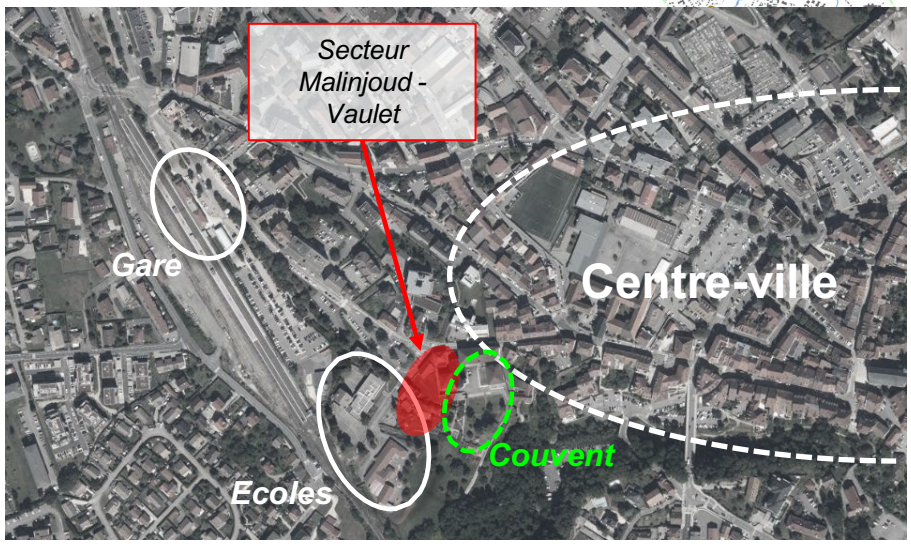


Le secteur Malinjoud Vaulet, actuellement en partie en Ua et Ue est en pleine mutation avec notamment un projet de rénovation urbaine après destructions de constructions existantes.

C'est un secteur stratégique du point de vue du développement de l'habitat entre gare et centre-ville et à proximité immédiate des écoles maternelle Vaulet et élémentaire Malinjoud.

Il est également situé dans un site particulier d'un couvent avec ses jardins.

La volonté de la commune est de gérer la densité du secteur et l'insertion urbaine de la future opération dans le cadre urbain environnant.



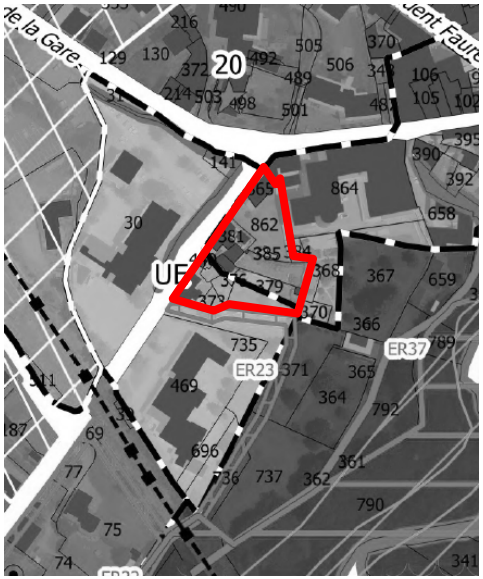
Le secteur bénéficie de tous les équipements et réseaux nécessaires à l'urbanisation.

L'accès doit se faire au carrefour entre la rue Sœur Jeanne Antide Thouret et la rue Bernard Vaulet afin de limiter les voitures sur la rue Vaulet, voie sans issue qui dessert l'école maternelle et l'école élémentaire.

Il est compris dans le périmètre du centre-ville en Ua, ce qui justifie une densité relativement forte estimée à **180 logt /ha** soit environ **54 logements de type collectif sur environ 3 ha** (à titre d'exemple, le projet en 1ère couronne de Goutette Sud Lamartine propose 110 logt/ha).

Le gabarit des bâtiments projetés ne devra pas excéder **R+3+C (ou R+3+A)** comme pour les constructions que l'on trouve dans le contexte urbain. Toutefois, afin de prendre en compte le contexte environnant, le souhait est de limiter à **R+2+C les constructions donnant sur les jardins du couvent ou l'école maternelle Vaulet.**

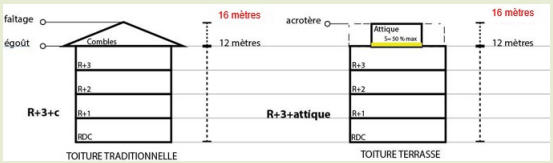
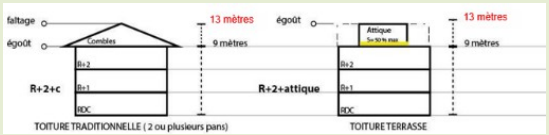
Au regard de son positionnement stratégique, la zone pourra **s'urbaniser immédiatement** sous forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble**.

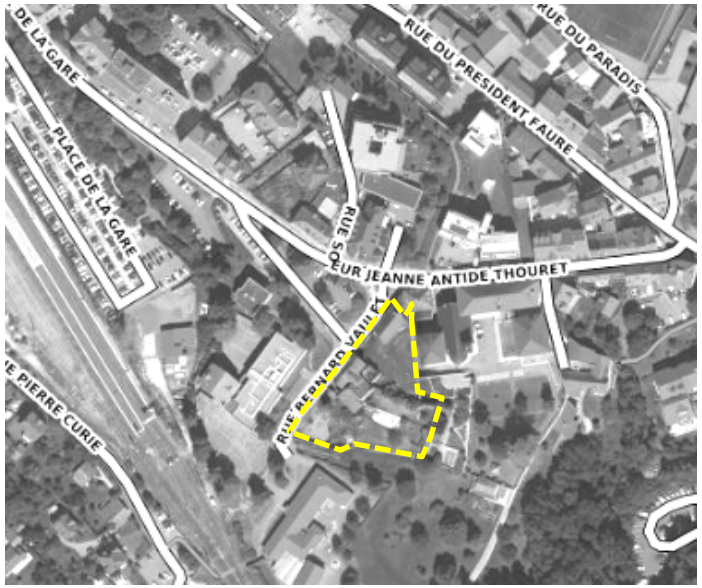


Les pages suivantes précisent ces orientations.

Tableau synthétique des OAP :

OAP n°12 : MALINJOUD - VAULET

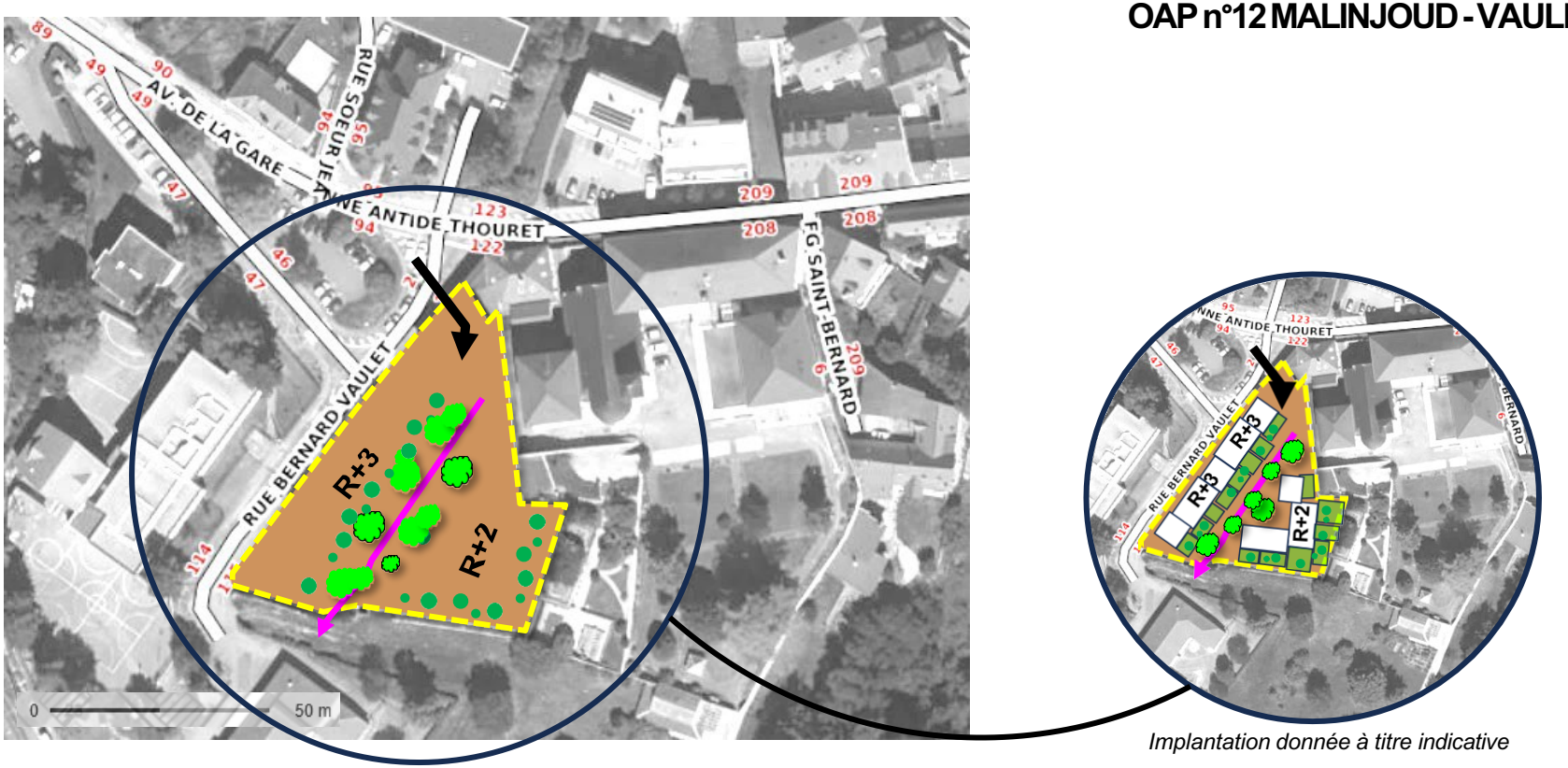
SURFACE	0,3 ha
EQUIPEMENTS/RÉSEAUX	Equipement eau potable/assainissement (usées et pluviale) à proximité des tènements mais pouvant nécessiter un renforcement (schéma SDAEP en annexe du PLU). Réseaux électriques à proximité, mais capacité à vérifier. Accès existants au carrefour de l'avenue de la gare et de la rue Vaulet
DESTINATION	Habitat
TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat collectif. Nombre de logements estimés : 54 (180 logt/ha)
GABARIT DES BÂTIMENTS PROJETÉS	 
CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble
PHASAGE	Immédiat



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma des OAP :

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 distincts 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 d'îlot paysager Résidentialisation des logements en rez par jardin privatif

Orientations rédigées des OAP :

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 ces 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



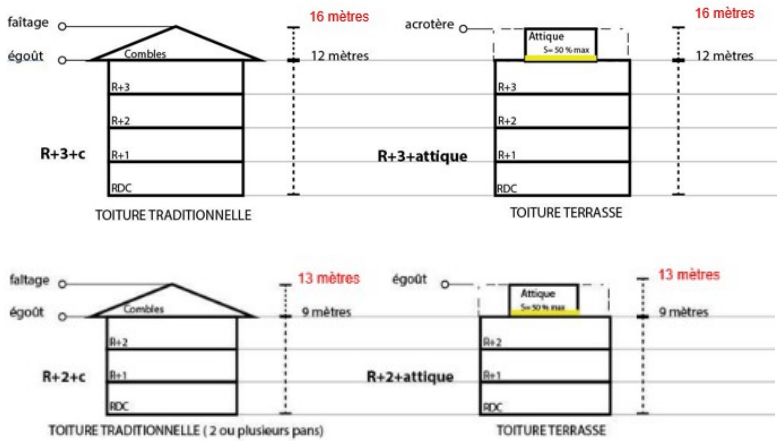
Le projet devra intégrer, comme déterminé sur le plan, des hauteurs de construction différents sur la rue Vaulet et sur les parties Est et Sud qui côtoient jardin du couvent et école, afin de tenir compte du contexte urbain existant.

Les hauteurs des constructions sont limitées à **16,00 mètres sur la rue Vaulet** pour reprendre la silhouette des constructions à l'approche du centre-ville.

Les hauteurs des constructions sont limitées 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.

Orientations rédigées des OAP :



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

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 desserte 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 sur le Sud.



OAP 13 LE BUISSON (renouvellement urbain)

Le secteur du Buisson est support à une école privée qui va être délocalisée. C'est un secteur stratégique proche du centre-ville. Il n'y a pas de besoin particulier affiché en équipements pour le secteur. Aussi le classement en UE n'a plus lieu d'être. Sa proximité du centre-ville en fait un secteur intéressant pour de l'habitat.

Le ténement se trouve à l'interface de quartiers de densité urbaine variée. Il est ainsi cerné par des zones UB au Nord, tissu de collectifs représentatif de la première couronne du centre-ville, UC sur l'Ouest tissu urbanisé plutôt mixte en termes de densité, et UD sur le Nord-Est avec un tissu urbain plus lâche. Il est donc propice pour proposer un habitat diversifié, au regard du caractère urbain des quartiers environnants.

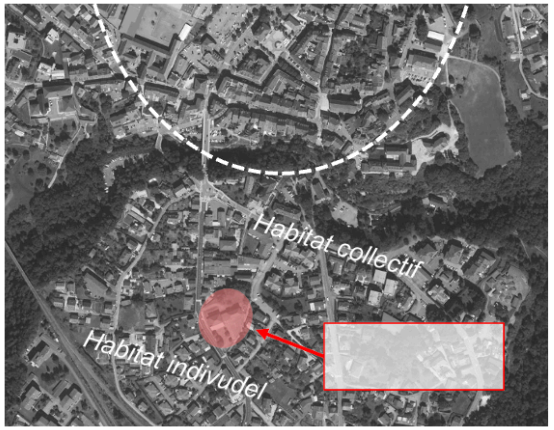
L'environnement bâti laisse ici place aux espaces végétalisés, qu'il s'agisse de surfaces privées communes ou privatives.

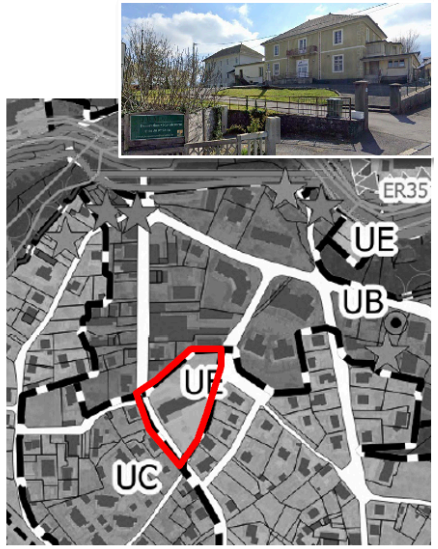
Le réseau de voiries est plutôt orienté Nord/Sud, d'où **l'importance de veiller à des liaisons de modes doux transversales, Est/Ouest**. Toutefois, l'accès existant sur l'avenue Pasteur présente des problèmes de visibilité dont de sécurité. Deux possibilités sont donc laissées :

- Soit le maintien d'un accès principal sur l'avenue Pasteur, mais en position plus centrale pour améliorer la visibilité et la sécurité
- Soit depuis la rue du Buisson.

À noter aussi la présence d'un passage dédié essentiellement aux modes actifs (hors accès résident) sur la frange est du site.

À noter aussi que le site présente des enjeux de stabilité des sols sur sa frange est. Il est donc privilégié un accès bas depuis la rue du Buisson aux stationnements en ouvrage, de telle façon à retravailler le terrain. De même le maintien d'une grande parte des arbres de haute tige existants participera à la stabilité des sols.





Le secteur bénéficie de tous les équipements et réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Quartier intermédiaire entre zones UB et UC, cela justifie de proposer une densité modérée estimée à **60 logt /ha** soit environ **30 logements de type collectif sur environ 0,47 ha**. Le bâtiment originel de l'école pourra être conservé, puisqu'il présente un caractère intéressant pour donner une identité à l'opération. Toutefois, il ne s'agit pas d'un bâtiment patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, comme cela a pu être confirmé suite à échanges avec les services de l'État.

L'environnement proche est constitué plutôt de collectifs à R+2+C sur le Nord, et essentiellement de R+1+C sur le Sud plus pavillonnaire. Le souhait est donc de limiter à **R+2+C.**

Au regard de son positionnement stratégique, la zone pourra **s'urbaniser immédiatement** sous forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble**.

Concernant les accès, sont maintien depuis la Rue Pasteur (avec sécurisation et dégagement de visibilité) sera s'il est repositionné en partie centrale. Suite à avis du Département, l'accès existant ne parait pas adapté, il faut remonter l'accès soit en partie centrale, soit près du portail du haut.

L'accès par la Rue du Buisson sera aussi possible (voie secondaire), mais il nécessiterait une double rampe, des terrassements importants tant d'un point de vue technique que financier par rapport à la taille du projet.

Les toitures à pans sont imposées ici. En effet, même si la conservation du bâtiment originel de l'école n'est pas obligatoire, une ambition architecturale forte sera recherchée pour tenir compte de l'histoire du site :

- Des volumes à pans habités (pas de toiture terrasse)
- Pas d'attique
- Intégration de la rampe d'accès aux stationnements souterrains dans le volume d'un des bâtiments.

Les pages suivantes précisent ces orientations.

Tableau synthétique des OAP :

OAP n°13 : Le Buisson (renouvellement urbain)

SURFACE	0,47 ha
EQUIPEMENTS/RÉSEAUX	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 (60 logt/ha)
GABARIT DES BÂTIMENTS PROJETÉS	
CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Une unique opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone
PHASAGE	Immédiat



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma des OAP :

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)

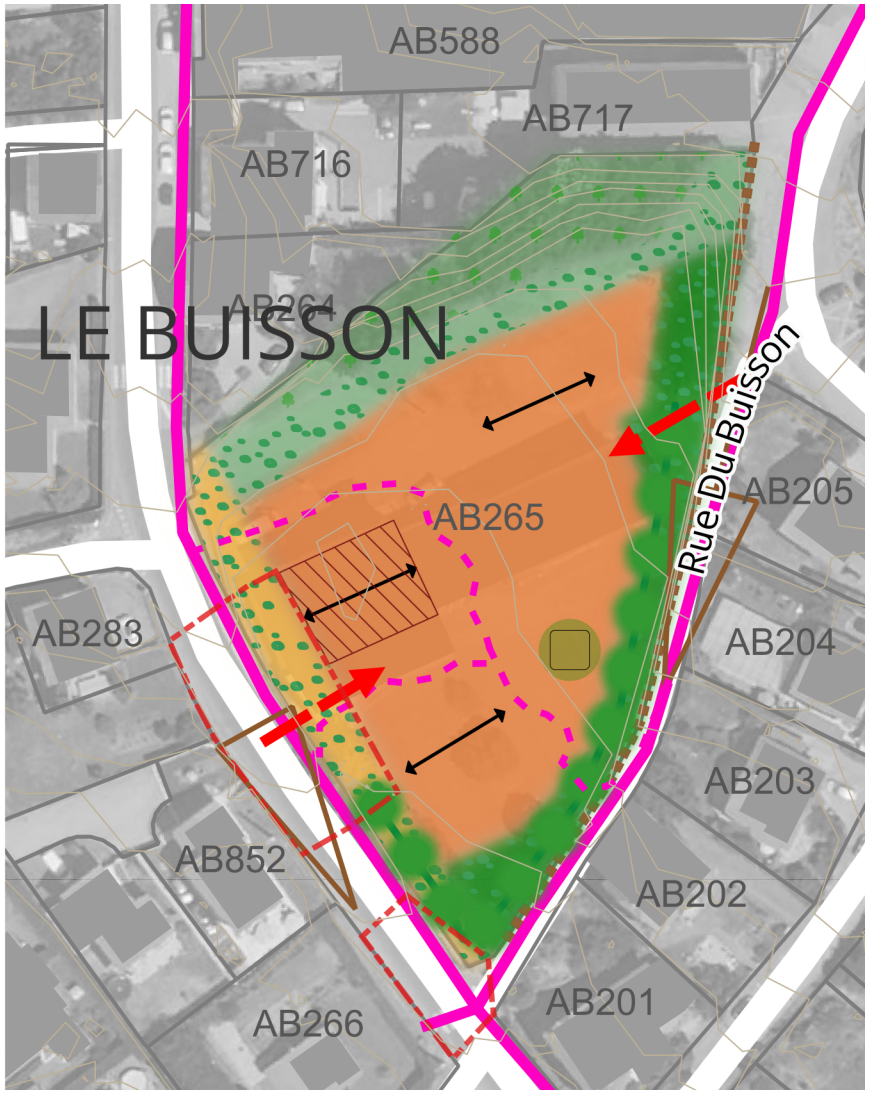
15 - Sens du faitage

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

Orientations rédigées des OAP :

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 :

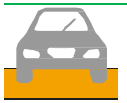
Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

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

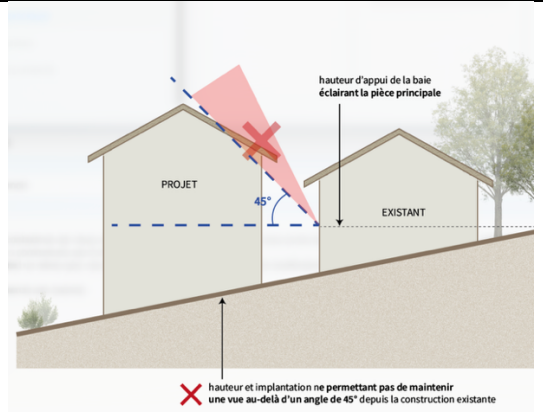
Deux possibilités sont à prendre en compte :

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 privilégié et les attiques seront évitées



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 recherché 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

Les quartiers au sud de la rue du Buisson sont plutôt constitués de tissu de type pavillonnaire à R+1+C. Par ailleurs, le terrain est en surplomb par rapport à ces quartiers. Afin de limiter l'impact (visuel) des futures constructions qui pourront être de type R+2+C côté aval, aucune construction ne devra être implantée 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.
Au regard des enjeux de stabilisation des sols, un traitement paysager es talus et des éventuels ouvrages de soutènement sera attendu.



Vues sur la silhouette du centre-ville

2.10 - Confort climatique du projet

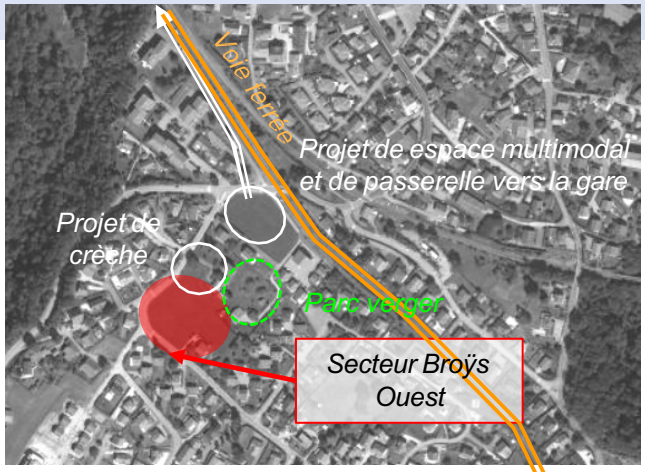
La frange boisée au nord du site sera maintenue. Un espace paysager de pleine terre, à l'orée de cette haie boisée sera aussi maintenu, voire conforté. Il sera support des vues sur le Grand paysage.

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 14 BROŸS OUEST

Le tènement disponible d'environ 0,58 ha de Broÿs Ouest est entouré de quartiers de type plutôt habitat individuel ou intermédiaire. Il se situe dans l'angle de la rue d'En Falot et la rue de Broÿs. La commune en a la maitrise foncière et souhaite pouvoir orienter le projet auprès de futurs promoteurs, ce qui explique le fait d'intégrer une nouvelle OAP au PLU pour bien intégrer leurs enjeux.

Ce secteur sera particulièrement intéressant pour de jeunes foyers ou pour les actifs se déplaçant en train avec un projet de crèche et un projet de passerelle mode doux pour accéder à la gare sans devoir traverser le centre-ville. L'intention est ici de permettre ainsi un habitat diversifié tout en respectant le cadre urbain environnant à caractère peu dense.



Le secteur bénéficie de tous les équipements et réseaux nécessaires à l'urbanisation.

L'objectif est d'éviter toute sortie ou entrée motorisée sur la rue d'En Falot pour raisons de sécurité vis-à-vis de la future crèche et donc de la fréquentation du secteur avec de jeunes enfants. La **desserte se fera donc par la rue de Broÿs.** Les futurs habitants doivent pouvoir accès au verger (à conserver) situé derrière la crèche et au cheminement modes doux qui permettra d'accéder au point multimodal sans passer par la rue d'En Falot.

L'opération devra proposer une densité modérée mais surtout une **diversification de l'habitat** pour répondre au besoin de tous. Principalement constitué de R+1+C, l'objectif est de passer en **R+2+C** (et donc en UC). Le bâti de l'autre côté de la rue d'En Falot est en surplomb par rapport à la route et l'impact du futur quartier restera ainsi très limité pour ce bâti. Aussi, le projet est d'intégrer des petits collectifs le long de la rue d'En Falot (Nord-Ouest) et de prévoir **une densité décroissante vers de l'habitat individuel** (ou groupé) en R+1+C vers le fond de parcelle présentant une continuité de pente entre tènement de l'OAP et quartiers environnants.



Au regard de son positionnement stratégique, la zone pourra **s'urbaniser immédiatement** sous forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble**.

Les pages suivantes précisent ces orientations.

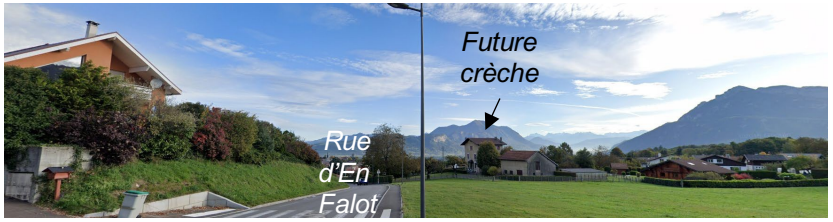
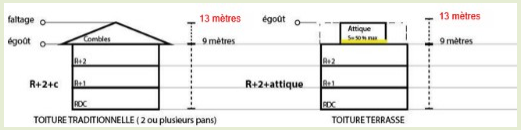
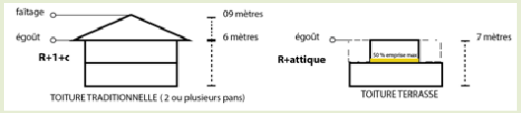
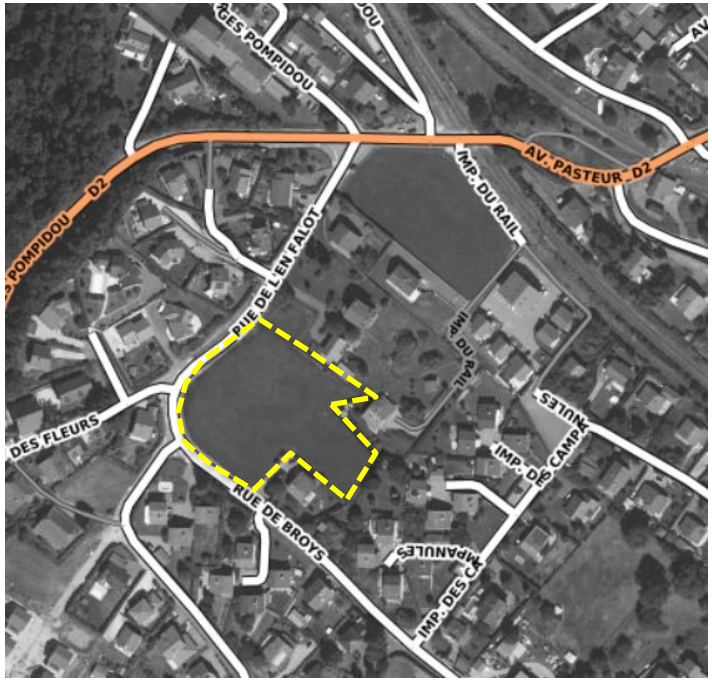


Tableau synthétique des OAP :

OAP n°14 : Broÿs Ouest

SURFACE	0,58 ha
EQUIPEMENTS/RÉSEAUX	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 : 23 (40 logt/ha)
GABARIT DES BÂTIMENTS PROJETÉS	 
CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble
PHASAGE	Immédiat



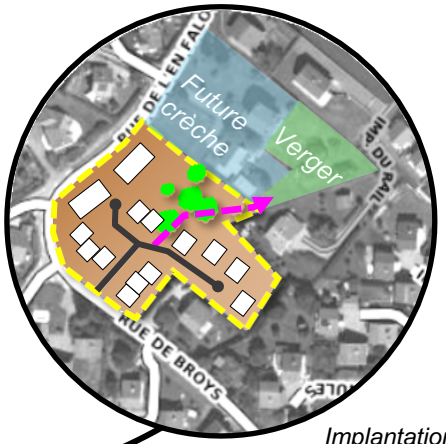
Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP 14 BROŸS OUEST (SUITE)

Schéma des OAP :



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 d'îlot paysager en continuité avec le verger

Orientations rédigées des OAP :

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 ou la végétation prend donc une part importante.

Le secteur accueillera bientôt une crèche (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 de la future crèche, 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.

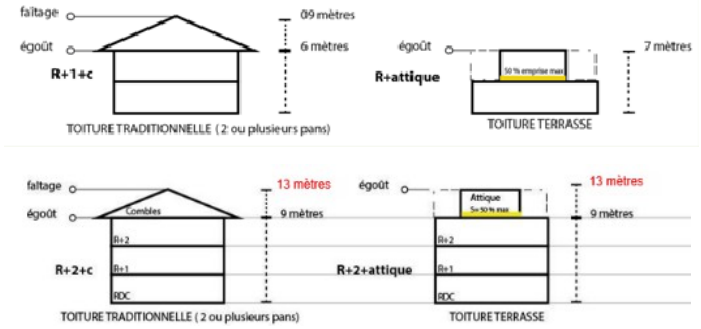
2.4- Gabarit des constructions



Le projet doit être de densité raisonnée par rapport au contexte urbain environnant.

Les hauteurs des constructions seront donc limitées 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.



Orientations rédigées des OAP :

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 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.

6. PHASAGE GLOBAL DES OAP AU REGARD DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Afin de prendre en compte la Loi Climat et Résilience, le phasage de certaines OAP a été modifié de manière à avoir un développement progressif de la commune en termes de surface ou de nombre de logements. L'objectif est également de modérer la consommation d'espace dans l'attente de la mise en cohérence du SCoT au regard de cette même loi. Le PLU comporte de nouvelles OAP (n° en rouge dans le tableau suivant) notamment concernant de la rénovation urbaine (c'est-à-dire des secteurs déjà urbanisés qui vont faire l'objet de revalorisation immobilière), comme le secteur de Malinjoud-Vaulet et du Buisson).

Ce phasage est issu du « rapport triennal de l'artificialisation des sols » rendu par la commune en Janvier 2025. Entre 2011 et 2021, elle représente 16,62 ha (dont 66 % par l'habitat). L'enveloppe d'espaces consommables pour 2021 à 2030 doit être de moitié, soit de 8,31 ha, dont 2,66 ha ont été consommés entre 2021 et 2023. Reste donc consommables 5,65 ha à l'horizon 2030. Les gisements encore disponibles au PLU en Janvier 2025 en U ou AU ont été évalués à plus de 30 ha.

Ils sont donc bien au-delà des 5,65 ha permis par la loi, ce qui impose de ralentir l'artificialisation des sols dans les prochaines années, notamment dans le cadre des zones AU qui offrent des possibilités constructibles importantes qui peuvent se débloquer d'un seul coup, contrairement aux dents creuses ponctuelles des zones U, plus restreintes en surface, où la pression foncière peut être moins importante.

C'est ce qui a amené la commune à réfléchir sur le phasage de secteurs disponibles importants. Globalement, les échéances de développement donnent priorité aux secteurs de rénovation urbaine qui sont déjà artificialisés ou aux secteurs stratégiques, situé au plus proche du centre-ville où ponctuellement à proximité d'équipements essentiels aux habitants.

Il s'agit de secteurs situés dans les **espaces actuellement bâtis de la commune** (cernés par des quartiers déjà urbanisés).

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs les plus éloignés du centre-ville (comme Broÿs Pompidou Ouest) ou **en extension** de l'urbanisation (comme Tex) ne pourra se faire qu'à long terme.

Secteur non encore urbanisés	OAP	Surface (ha)	Densité (logt/ha)	Nb logt estimés	Urbanisation (échéances/ ordre)				
					Immédiate	A partir Du 22 aout 2031		2AU	Après autre zone
Tex	**5**	7,5	80	585				X	
Goutette sud Centaures	**1**	2	80	160		X			
Goutette - Follieuse	**3**	1,3	60	78	X				
Broys En falot (partie logement)	**7**	0,1	60	6	X				
Malinjoud-Vaulet (renouvellement)	**12**	0,33	110	36	X				
Le Buisson (renouvellement)	**13**	0,47	60	30	X				
Broys Ouest	**14**	0,58	40	23	X				
Broys Pompidou Ouest	**8 bis**	0,5	15	8		X			Après OAP8
Entrée Est phase 2 (renouvellement)	**10**	0,6	80	48	X				Après phase 1
Surface urbanisable (ha) par phasage (hors renouvellement urbain)					**1,98**	**2,5**		**7,5**	
Surface urbanisable (ha) par phasage en renouvellement urbain					**1,4**				
Logements par phasage (hors renouvellement urbain)					**107**	**168**		**585**	
Logements par phasage (uniquement renouvellement urbain)					**114**	**0**		**0**	

Le tableau de la programmation des OAP en p7 du document est ainsi complété :

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	~~35%~~ 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	~~35%~~ 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	~~30%~~ 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	~~30%~~ 35%	25%	22 août 2031
OAP 9	Château - Ancien Hôpital	Habitat	1,4	*non déterminé*	*non déterminé*		*non déterminé*	*non déterminé*	~~35%~~ 40%	25%	En cours de réalisation
OAP 10*	Entrée Est	Habitat	1,4	80	112	67	34	11	~~35%~~ 40%	25%	Immédiat
OAP 12*	Malinjoud-Vaulet	Habitat	0,3	180	54	21	19	14	~~35%~~ 40%	25%	Immédiat
OAP 13*	Le Buisson	Habitat	0,47	70	~~32~~ 30	19	8	3	35%	25%	Immédiat
OAP 14	Broÿs Ouest	Habitat	0,58	40	23	10	7	6	~~30%~~ 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 ~~Nord 1~~	Habitat	7.5	100 et 70	585	351	176**	58**	~~35%~~ 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.