

# Plan Local d'Urbanisme



Commune déléguée de La Rochette

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Géraldine Pin Urbaniste  
16 rue Pouteau / 69001 Lyon  
tel : 04 78 30 07 32

Espace et Urban  
Territoires / Studio

**Les dispositions réglementaires des OAP .....2**  
**Localisation des OAP.....3**

**Les OAP sans règlement .....4**  
OAP n°1 : Croisette/ Grangette .....5  
OAP n°2 : Gare .....13

**Les OAP sectorielles en zone U et AU .....19**  
OAP n°3 : la Grange du four .....20  
OAP n°4 : Parc du Gelon .....26  
OAP n°6 : F. Milan .....27  
OAP n°7 : Saint Maurice .....39

## Les dispositions réglementaires des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément aux articles L.151-6 et 7 et R.151-6 à 8 du Code de l'urbanisme, le PLU de LA ROCHETTE comporte plusieurs secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP sont établies en cohérence avec les orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Les OAP définissent, sur des quartiers ou des secteurs, « les conditions d'aménagement qui vont garantir la prise en compte des qualités architecturales, paysagères et urbaines des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ».

A la Rochette, les OAP sont des OAP dites sectorielles de deux types :

**1/ les OAP sans règlement** prévues par l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

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

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

### 2 /les OAP de secteur d'aménagement en zone U et AU

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Tout projet public ou privé (travaux ou opérations)

Doit être compatible

avec les OAP  
PIECE n° 3 du PLU  
(présente pièce du PLU)

OAP n°1 / CROISETTE/  
GRANGETTE

OAP n°2 / GARE

Tout projet public ou privé (travaux ou opérations)

Doit être compatible

ET

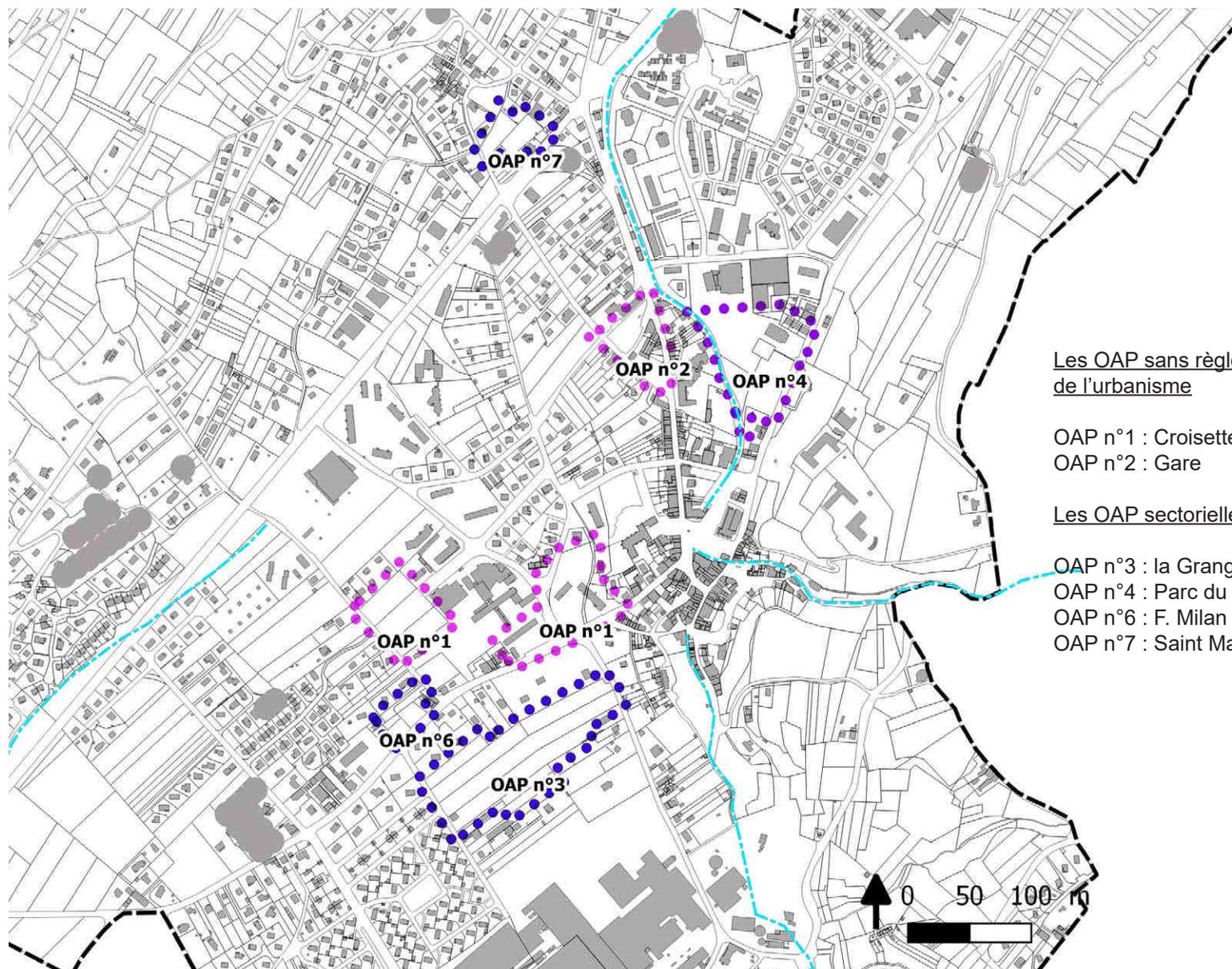
Doit être conforme

avec les OAP  
PIECE n° 3 du PLU  
(présente pièce du PLU)

avec le règlement écrit de la zone concernée  
PIECE n°4.1 du PLU

OAP n°3 / LA GRANGE DU FOUR  
OAP n°4 / PARC DU GELON  
OAP n°5 / LES SABLES  
OAP n°6 / F. MILAN  
OAP n°7 / SAINT MAURICE

## Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



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

OAP n°1 : Croisette/ Grangette  
OAP n°2 : Gare

Les OAP sectorielles en zone U et AU

OAP n°3 : la Grange du four  
OAP n°4 : Parc du Gelon  
OAP n°6 : F. Milan  
OAP n°7 : Saint Maurice

---

## **Les OAP sans règlement :**

**OAP n°1 / CROISETTE/GRANGETTE**

**OAP n°2 / GARE**

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

# OAP n°1 / CROISETTE/GRANGETTE

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

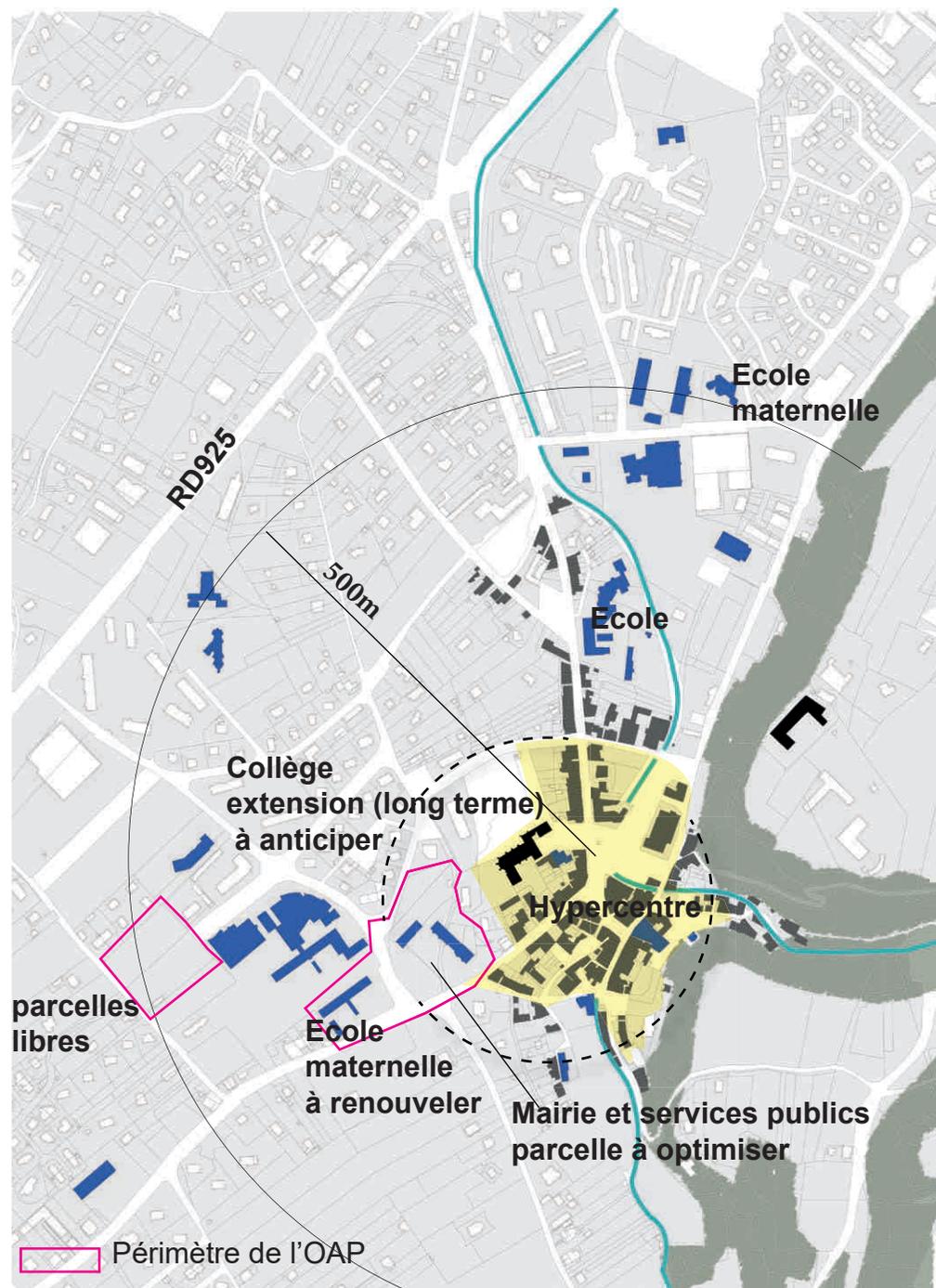
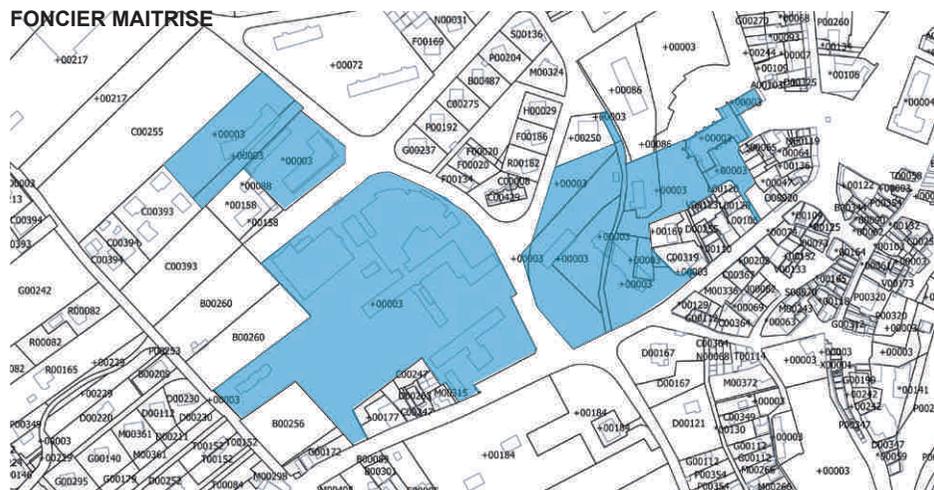
Le contexte :

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

Les objectifs programmatiques :

- Renouveler l'hôtel de Ville et de l'école maternelle
- Conforter l'offre d'habitat
- Liaison douce à conforter vers le centre-ville
- Maintenir et conforter le Parc public autour de la mairie
- Améliorer le carrefour F. Milan/ M. Franck (enjeu d'entrée du centre-ville et desserte des cartonneries)

Les deux secteurs de l'OAP couvrent au total 2.8 ha.



# OAP n°1 / CROISETTE / GRANGETTE

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

le programme : la mixité sociale et fonctionnelle



## Espaces publics paysagers

Le parc public existant en prolongement du square du 8 Mai 1945 est conforté dans ses usages, aménagé. Création d'un espace public paysager le long du Bd Antoine Rosset dévoté.

Aucune construction n'est autorisée, seuls des locaux techniques publics peuvent être réalisés, s'ils sont nécessaires à l'aménagement ou liés à la vocation d'espace public.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'aménagement, d'extension ou création d'annexe en préalable aux opérations de renouvellement urbain

**lots à destination dominante d'équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment :**

- 1 / futur hôtel de ville : d'autres locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués sont autorisés, Les commerces et activités de service sont également autorisés
- 2 / nouvel établissement scolaire

**Secteur à dominante d'habitat**

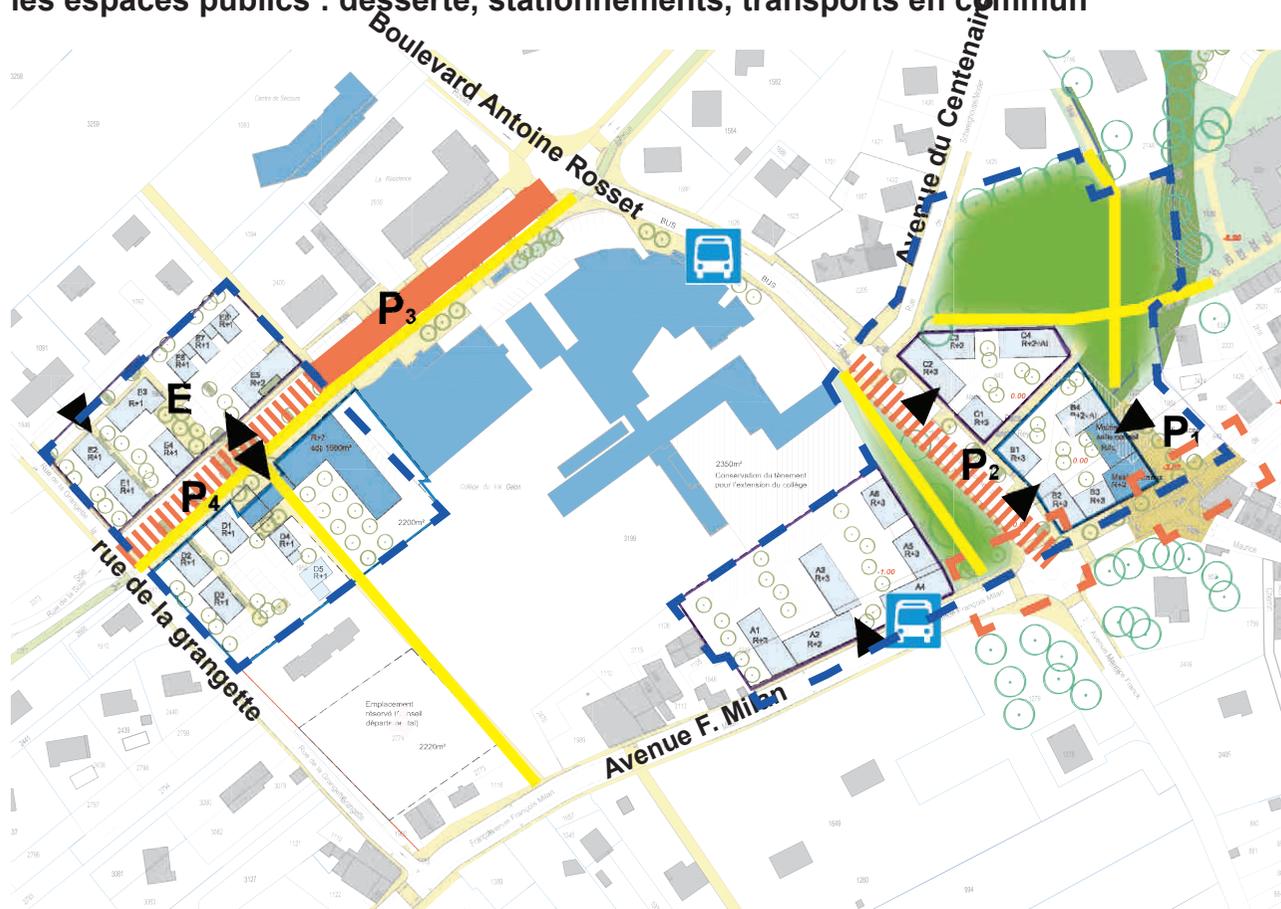
**Secteur à dominante d'habitat :** les commerces et services sont autorisés à condition qu'ils soient situés en rdc de constructions comportant des étages (sauf le commerce de gros), ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

	nombre et type de logements	logements locatifs sociaux (LLS)	accession sociale
<b>A</b>	55 à 60 logements collectifs	20% de LLS minimum	environ 10%
<b>C</b>	35 à 40 logements collectifs	20% de LLS minimum	environ 10%
<b>D</b>	8 logements aux typologies variées : individuels groupés, intermédiaires et individuels	<b>non imposés</b>	2 logements
<b>E</b>	20 à 25 logements intermédiaires et individuels groupés	20% de LLS minimum	environ 10%

# OAP n°1 / CROISETTE / GRANGETTE

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

les espaces publics : desserte, stationnements, transports en commun



 Nouvelles voiries

 carrefour à aménager

 principes de desserte des lots

 Voie existante à aménager

 arrêt de bus à maintenir

 Liaisons douces à aménager

stationnement public

**P<sub>1</sub>** parking de 25 places environ

**P<sub>2</sub>** stationnement de part et d'autres de la voie (talon et longitudinales) : 30 places environ

**P<sub>3</sub>** stationnement de part et d'autres de la voie (talon et longitudinales) : 45 places environ

**P<sub>4</sub>** stationnement le long de la voie (talon) : 25 places environ

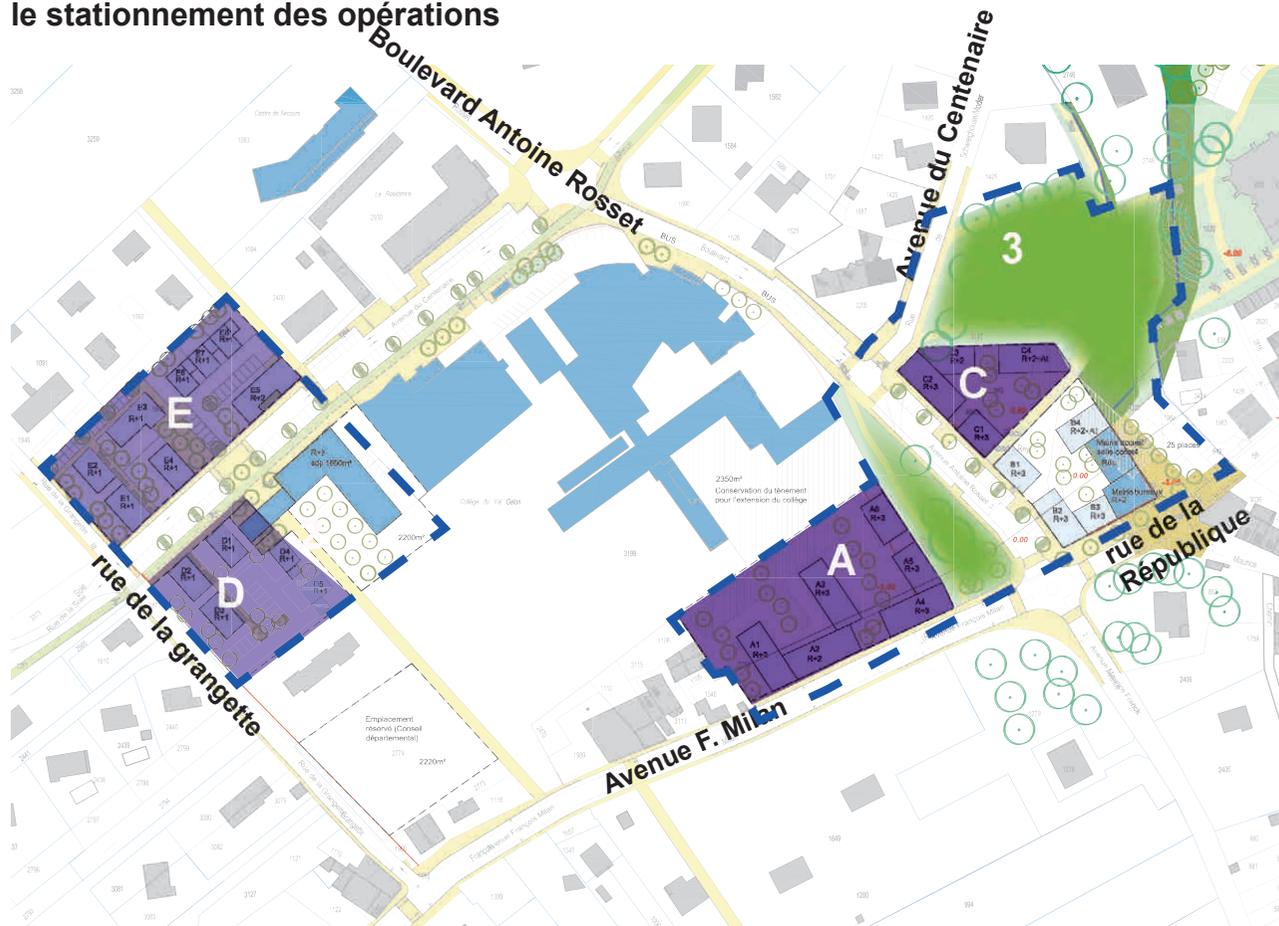
Les constructions sont desservies par le réseau viare existant, seules deux voiries publiques seront aménagées :

- le prolongement de l'avenue du centenaire jusqu'à la rue de la Grangette
- le dévoiement du B. Antoine Rosset

# OAP n°1 / CROISETTE / GRANGETTE

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

## le stationnement des opérations



-  **Habitat:nouvelles constructions**
-  **Habitat:nouvelles constructions  
Commerces et activités de services possible en rdc**
-  **Espaces publics paysagers**

## Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou son environnement immédiat, les dispositions concernent les constructions neuves ainsi que l'aménagement et extension, changements de destination des constructions existantes dans l'OAP. Elles sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition et imbrication de destinations.

Pour les constructions à destination :

### HABITATION :

rappel : il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux. Pour les autres types de logements, il est imposé au minimum, 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et 1 place visiteur par tranche de 3 logements.

### COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Pour constructions neuves concernées par les sous-destinations : artisanat, commerces de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place par cellule commerciale

Caractéristiques des aires de stationnements :

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

Stationnement des cycles :

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'opération doit être réalisé par des installations propres en dehors des voies publiques. Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié doit être accessible depuis les emprises publiques par une cheminement praticable sans discontinuité de préférence à rdc.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation :

- 1 place cycle minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

# OAP n°1 / CROISETTE / GRANGETTE

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

## La qualité environnementale et prévention des risques

### Biodiversité

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

L'ensemble des espaces végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière

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

### Gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

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

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

### Les abords des constructions

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

### Les déchets

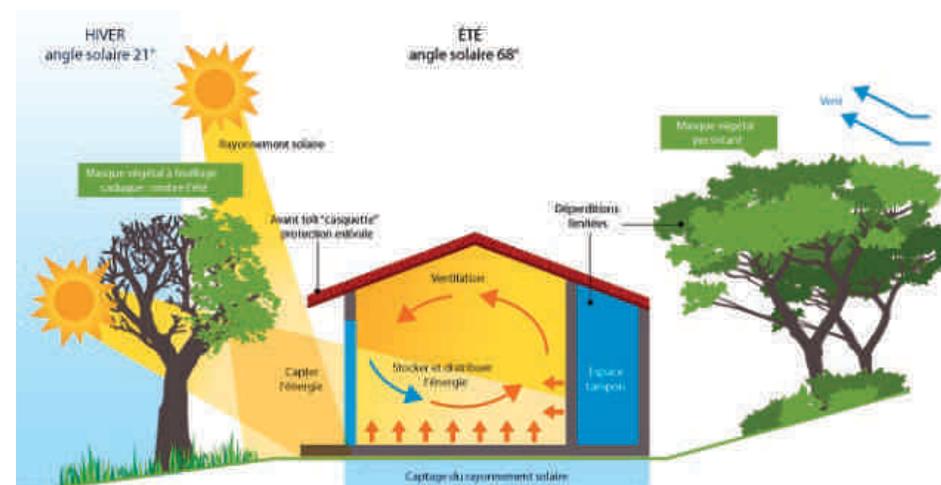
Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

On privilégiera une gestion des déchets en point de regroupement pour les ordures ménagères avec un traitement paysager adapté.

### Limiter la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre

Chaque opération doit prendre en compte le potentiel énergétique :

- par une conception bioclimatique des nouvelles constructions
- par la compacité des volumes bâtis



Il est imposé pour toute nouvelle construction, les productions minimales d'énergie renouvelable suivantes :

- 20 kWhep/m<sup>2</sup>/an pour les logements.
- 40 kWhep/m<sup>2</sup>/an pour les activités tertiaires et commerciales et les équipements publics.

Il est imposé à toute nouvelle construction que :

- 50% minimum des consommations pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des logements, activités tertiaires et commerciales soient assurées par des énergie renouvelable (ENR),
- 70% minimum si raccordement à un réseau de chaleur (sauf impossibilité avérée).

Cette part de couverture en ENR et de récupération pourra être nuancée à condition qu'il soit démontré que les contraintes techniques ne permettent pas d'atteindre cet objectif.

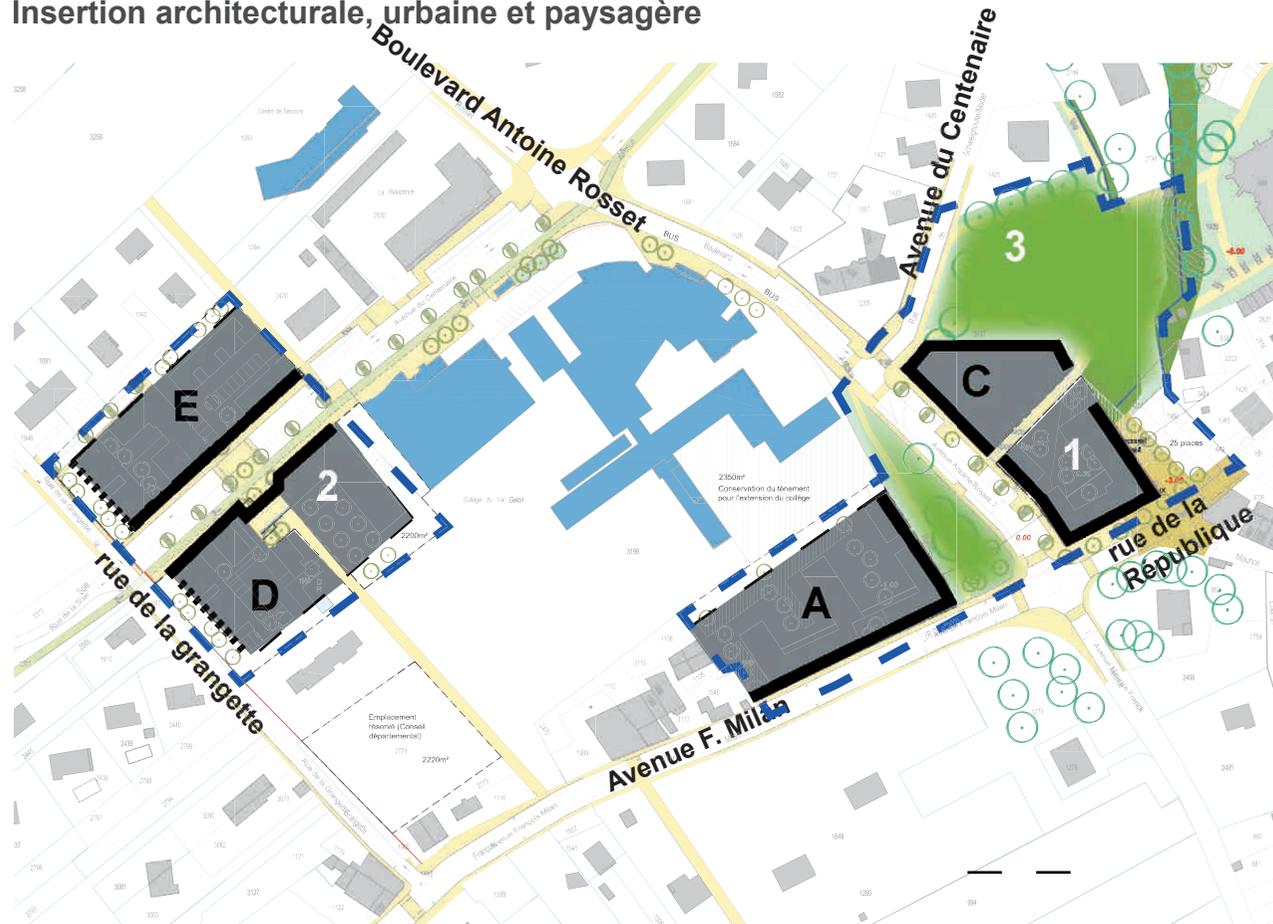
### La desserte par les réseaux

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

# OAP n°1 / CROISETTE / GRANGETTE

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

## Insertion architecturale, urbaine et paysagère



-  Polygone d'implantation des constructions principales
-  Implantation à l'alignement de l'espace public imposée, en ordre discontinu
-  Implantation en recul de l'espace public imposée, en ordre discontinu
-  Implantation en recul des limites séparatives, sauf annexes ou garage avec hauteur limitée à 4m.

### Ilots D et E :

Emprise au sol des constructions maximum :  
30% de l'unité foncière  
Hauteur maximum : 7 m mesuré à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse à partir du terrain naturel, soit des volumes de R+1, avec combles possibles,  
Espaces verts paysagers de pleine terre: 30% minimum  
Recul des constructions rue de la Grangette entre 7 et 10 m (jardin orienté sud)

### Ilot C :

Emprise au sol des constructions maximum :  
50% de l'unité foncière  
Hauteur maximum : 12 m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse à partir du terrain naturel, soit des volumes de R+3, avec combles possibles ou 1 niveau en attique supplémentaire, pour une hauteur totale de la construction de 16 m  
Espaces verts paysagers de pleine terre: 20% minimum  
Recul des constructions rue de la Grangette entre 7 et 10 m (jardin orienté sud)

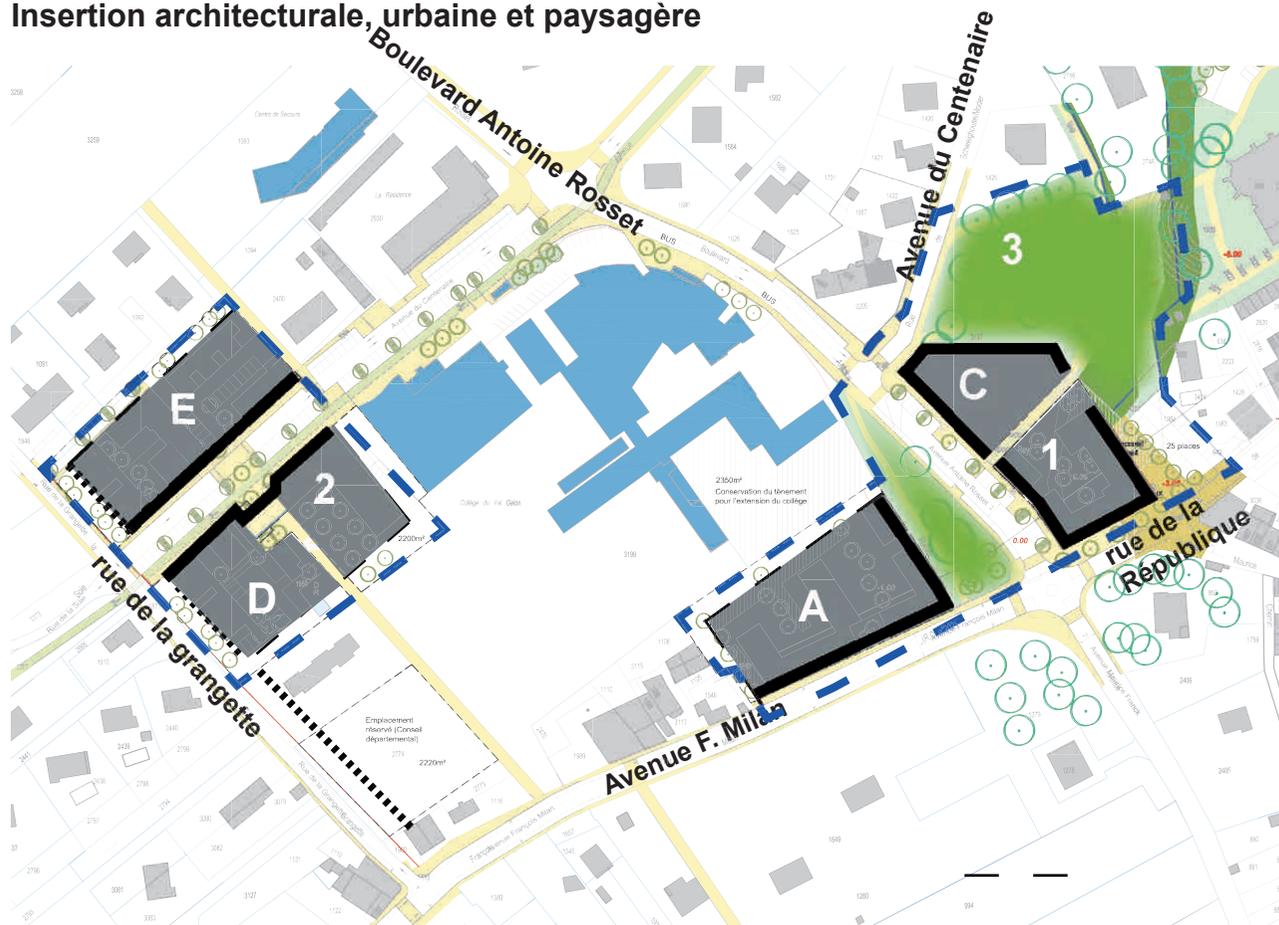
### Ilot A :

Emprise au sol des constructions maximum :  
40% de l'unité foncière  
Hauteur maximum : 12 m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse à partir du terrain naturel, soit des volumes de R+3, avec combles possibles ou 1 niveau en attique supplémentaire, pour une hauteur totale de la construction de 16 m. Un épandage des constructions est imposé sur l'avenue F. Milan  
Espaces verts paysagers de pleine terre: 20% minimum

# OAP n°1 / CROISETTE / GRANGETTE

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

## Insertion architecturale, urbaine et paysagère



-  Polygone d'implantation des constructions
-  Implantation à l'alignement de l'espace public imposée, en ordre discontinu
-  Implantation en recul de l'espace public imposée, en ordre discontinu
-  Implantation en recul des limites séparatives

### Ilot 1:

Emprise au sol des constructions maximum :

60% de l'unité foncière

Hauteur maximum : 12 m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse à partir du terrain naturel, soit des volumes de R+3, avec combles possibles ou 1 niveau en attique supplémentaire, pour une hauteur totale de la construction de 16 m. Un épandage des constructions est imposé sur la rue de la République.

En préalable à l'opération de renouvellement urbain, tel que présentée dans cette OAP, l'extension et l'aménagement des constructions existantes est autorisée.

### Ilot 2:

Emprise au sol des constructions maximum :

30% de l'unité foncière

Hauteur maximum : 7 m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse à partir du terrain naturel, soit des volumes de R+1,

Recul des constructions rue de la Grangette entre 7 et 10 m

# OAP n°1 / CROISETTE / GRANGETTE

Références : insertion urbaine et architecturale de l'école (à titre d'illustration)



**Un chemin piéton traversant le groupe scolaire**



**Une école compacte en R+2**



**Une réécriture contemporaine de l'architecture**



**Un bâtiment en L pour créer une cour orientée sud**

# OAP n°1 / CROISETTE / GRANGETTE

Références : insertion urbaine et architecturale pour l'îlot E et D  
(à titre d'illustration)



référence : insertion urbaine et architecturale pour les îlots A et C (à titre d'illustration)



# OAP n°2 / GARE

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

Le contexte :

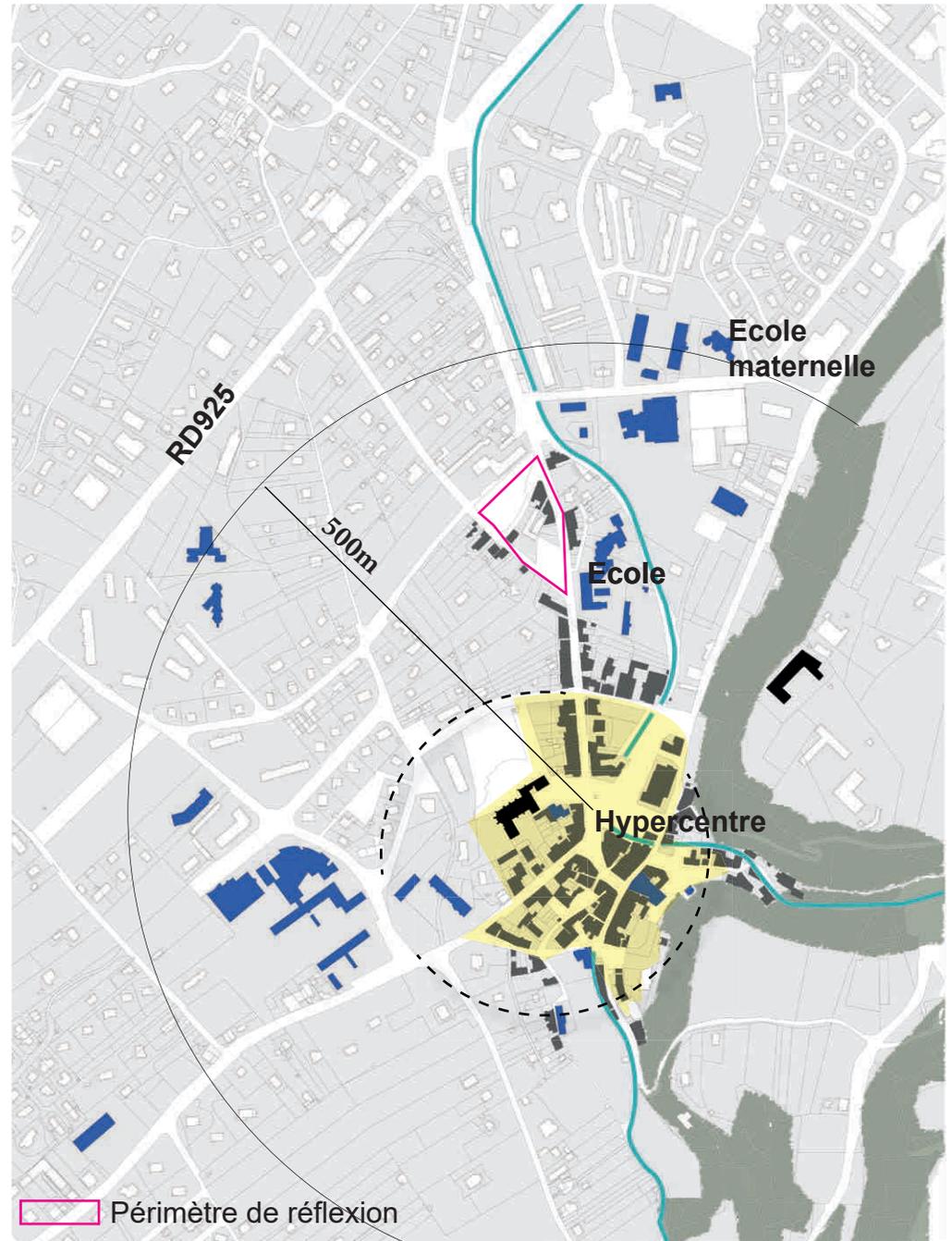
- un îlot stratégique en entrée de centre-ville au Nord, avec quelques constructions occupées rue de la Neuve en limite Nord, des espaces publics sous-occupés, des friches ....

- un programme de mixité urbaine favorable à l'enjeu premier de la révision du PLU : l'attractivité du centre-ville  
- des parcelles libres à optimiser à proximité du centre-ville

Les objectifs programmatiques :

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

L'emprise de l'OAP couvre 0.6 ha.



# OAP n°2 / GARE

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

## le programme : la mixité sociale et fonctionnelle

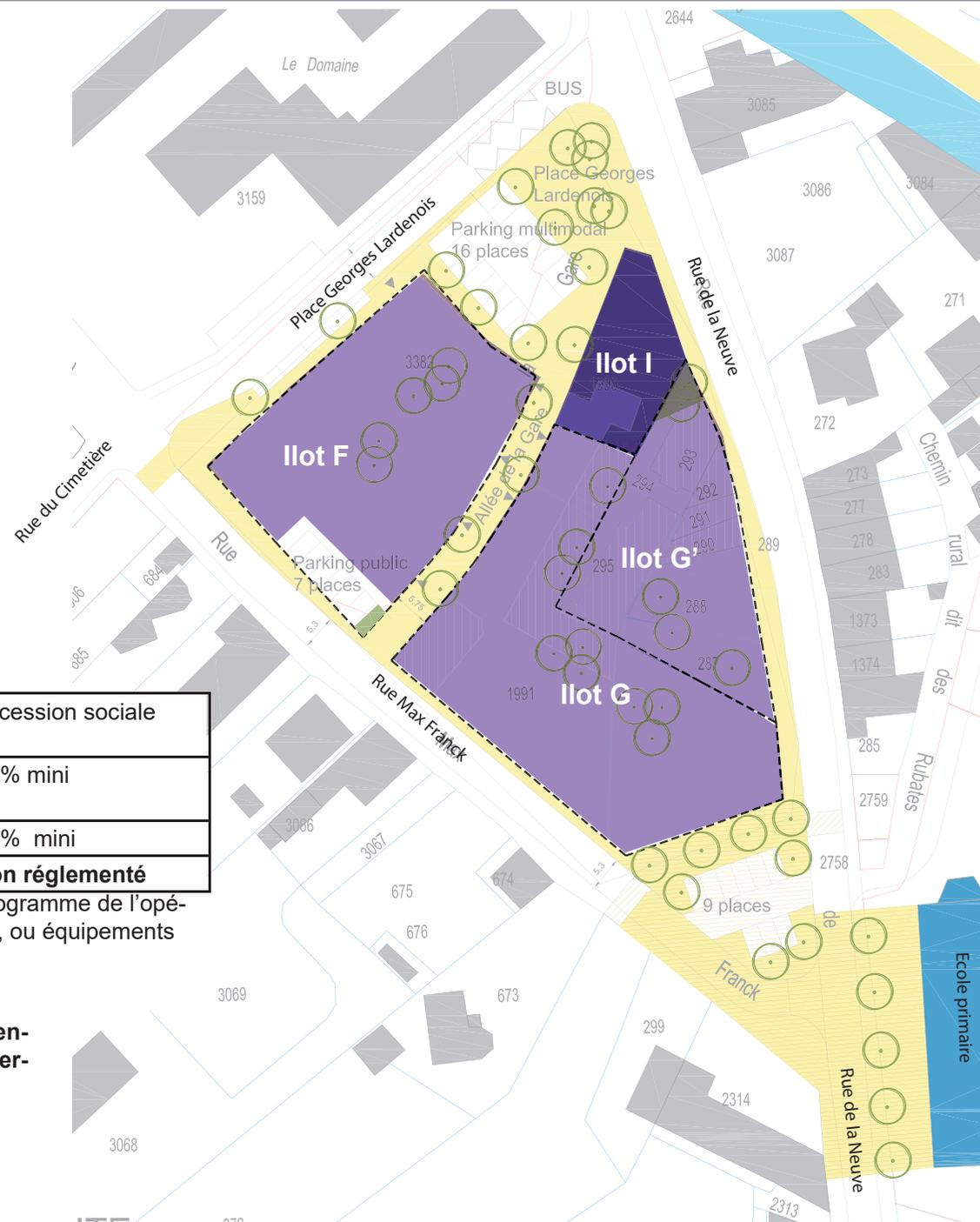
Sur le périmètre de l'OAP, en centre-ville, une mixité fonctionnelle est attendue.  
Toutes les occupations et usages du site compatibles avec de l'habitat sont autorisés.

	nombre et type de logements	logements locatifs sociaux (LLS)	accession sociale
<b>F</b>	25 à 30 logements collectifs ou inter-médiaires	20% de LLS minimum	10% mini
<b>G</b>	20 à 25 logements collectifs	20% de LLS minimum	10% mini
<b>G'</b>	8 logements collectifs minimum	<b>non réglementé</b>	<b>non réglementé</b>

NB/ le nombre de logements prévus dans les îlots pourra être minoré si le programme de l'opération intègre une surface significative de commerces et activités de services, ou équipements d'intérêt collectif et services publics, situés préférentiellement en RDC.

 **Construction existante\_ renouvellement, aménagement extension possible en habitat, avec commerces et activités de services autorisées en rdc d'une construction comportant des étages**

 **Ilot de mixité urbaine**



# OAP n°2 / GARE

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

## stationnement public

**P<sub>1</sub>** parking de 7 places environ      **P<sub>2</sub>** parking de 9 places environ

**P<sub>3</sub>** parking de 16 places environ

## stationnement privé

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou son environnement immédiat. Le stationnement des îlots F et G s'organise essentiellement en sous-sol. Pour l'îlot G', si les places ne sont pas en sous-sol, elles seront préférentiellement intégrées à la construction.

Pour les constructions à destination :

**HABITATION :**

rappel : il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux. Pour les autres types de logements, il est imposé au minimum, 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

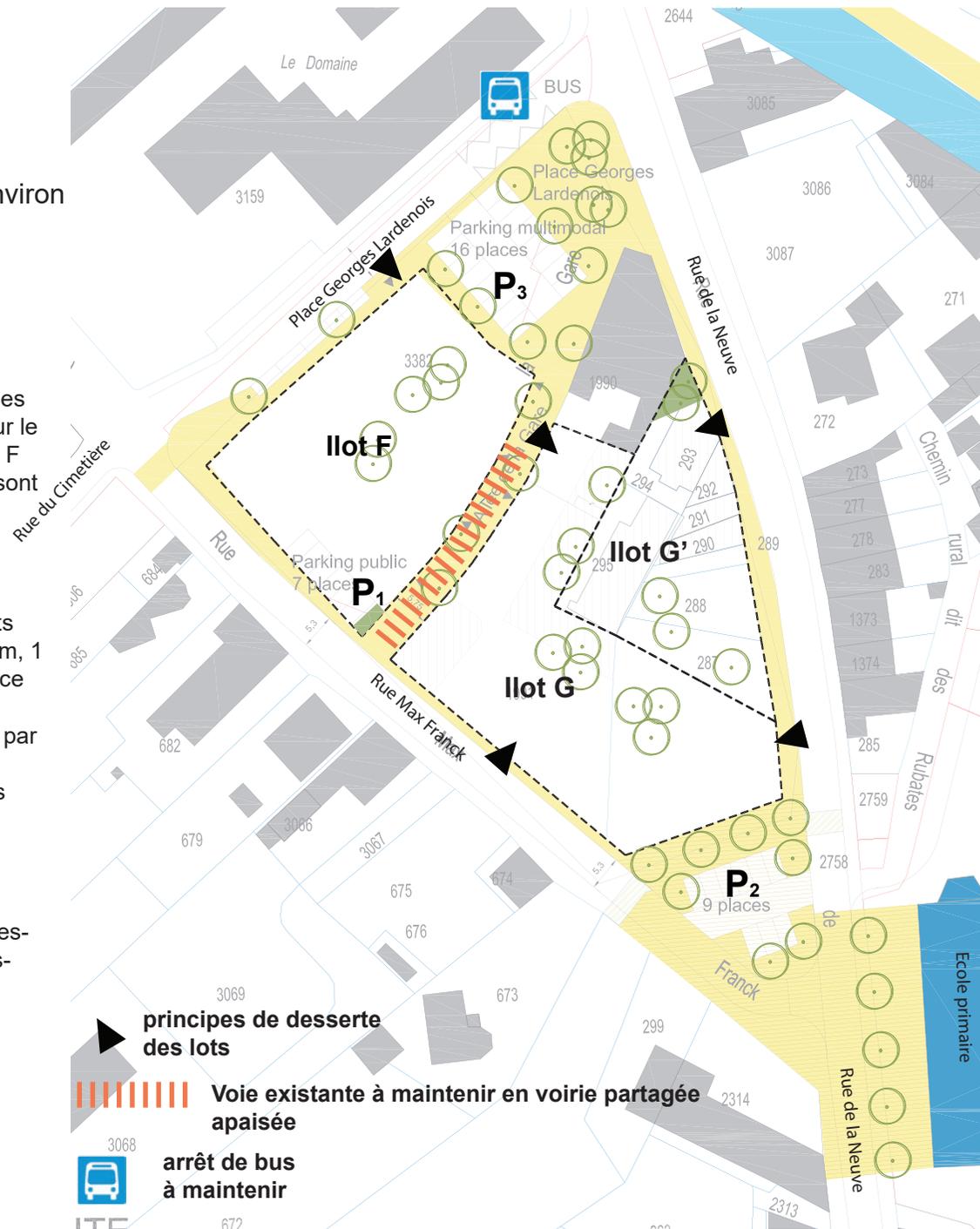
**COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES :** 2 places minimum imposées par local

**ÉQUIPEMENTS d'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :** 2 places minimum imposées par équipements

Stationnement des cycles :

-1 place cycle minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié doit être accessible depuis les emprises publiques par un cheminement praticable sans discontinuité, de préférence à rdc.



# OAP n°2 / GARE

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

## la qualité environnementale et prévention des risques

### Biodiversité

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

L'ensemble des espaces végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière

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

### Gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

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

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

### Les abords des constructions

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

### Les déchets

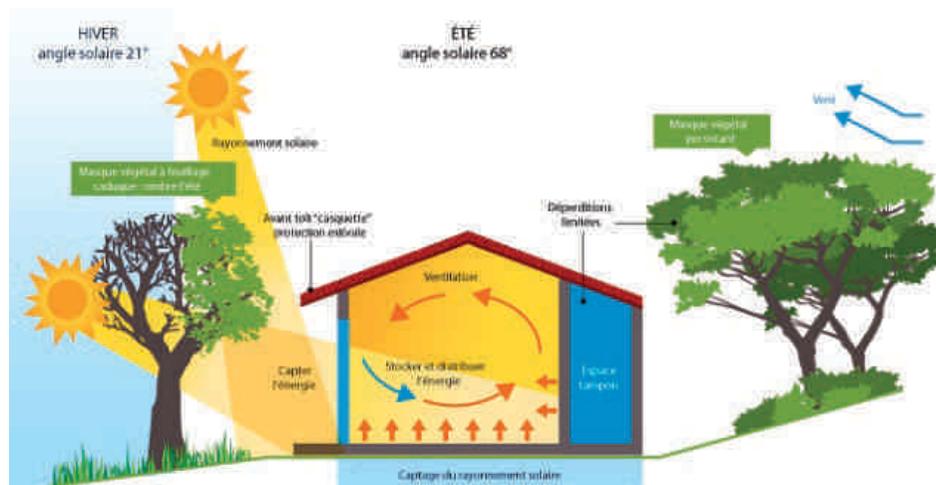
Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

On privilégiera une gestion des déchets en point de regroupement pour les ordures ménagères avec un traitement paysager adapté.

### Limiter la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre

Chaque opération doit prendre en compte le potentiel énergétique :

- par une conception bioclimatique des nouvelles constructions
- par la compacité des volumes bâtis



Il est imposé pour toute nouvelle construction, les productions minimales d'énergie renouvelable suivantes :

- 20 kWhep/m<sup>2</sup>/an pour les logements.
- 40 kWhep/m<sup>2</sup>/an pour les activités tertiaires et commerciales et les équipements publics.

Il est imposé à toute nouvelle construction que :

- 50% minimum des consommations pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des logements, activités tertiaires et commerciales soient assurées par des énergie renouvelable (ENR),
- 70% minimum si raccordement à un réseau de chaleur (sauf impossibilité avérée).

Cette part de couverture en ENR et de récupération pourra être nuancée à condition qu'il soit démontré que les contraintes techniques ne permettent pas d'atteindre cet objectif.

### La desserte par les réseaux

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

# OAP n°2 / GARE

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

## Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

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

\*L'implantation peut s'inscrire dans une marge de recul de 0 à 3 m si le parti architectural le justifie et en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les hauteurs des bâtiments présenteront des volumétries différenciées. Les largeurs des bâtiments de logements collectifs seront comprises entre 12 et 14 m. Les logements seront le plus possible traversant ou pluri-orientés.

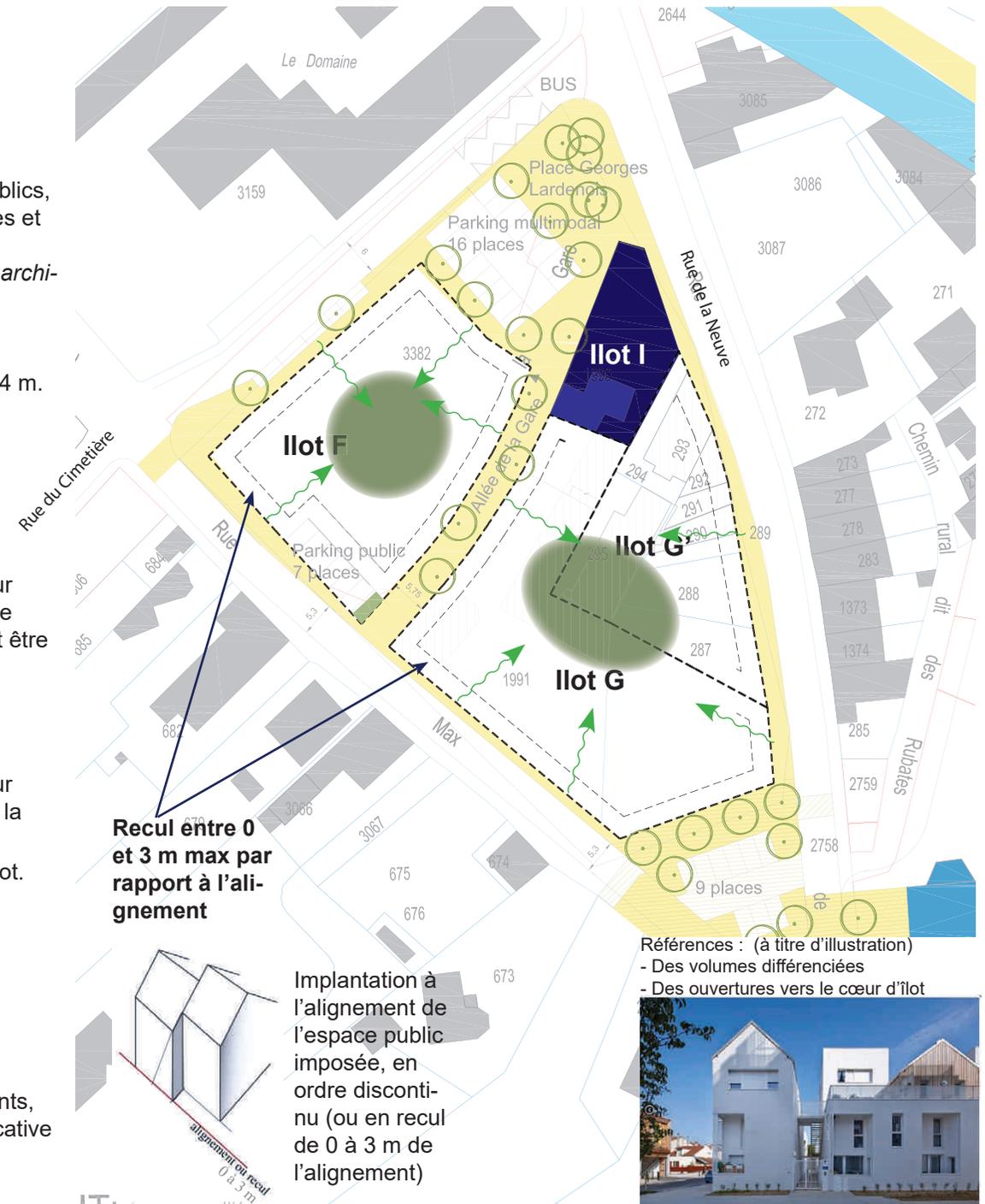
### Ilot F :

Les constructions nouvelles devront permettre une volumétrie différenciée sur l'îlot, de R+4 maximum sur la rue du cimetière à l'Ouest, à des volumétries de R+1/ R+2 sur l'allée de la Gare. Un espace vert paysager de pleine terre doit être aménagé dans le cœur l'îlot.

### Ilot G et G'

Les constructions nouvelles devront permettre une volumétrie différenciée sur l'îlot, de R+2 (+ Comble ou attique éventuellement) sur la rue de la Neuve et la Rue Max Franck, à des volumétries de R+1/ R+2 sur l'allée de la Gare.

Un espace vert paysager de pleine terre doit être aménagé dans le cœur d'îlot.



---

## Les OAP sectorielles

OAP n°3 / LA GRANGE DU FOUR

OAP n°4 / PARC DU GELON

OAP n°6 / F. MILAN

OAP n°7 / SAINT MAURICE

► Tout projet public ou privé (travaux ou opérations) devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques, le règlement écrit de la zone concernée devra être appliqué.

## OAP n°3 / LA GRANGE DU FOUR

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

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

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

### Objectifs

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

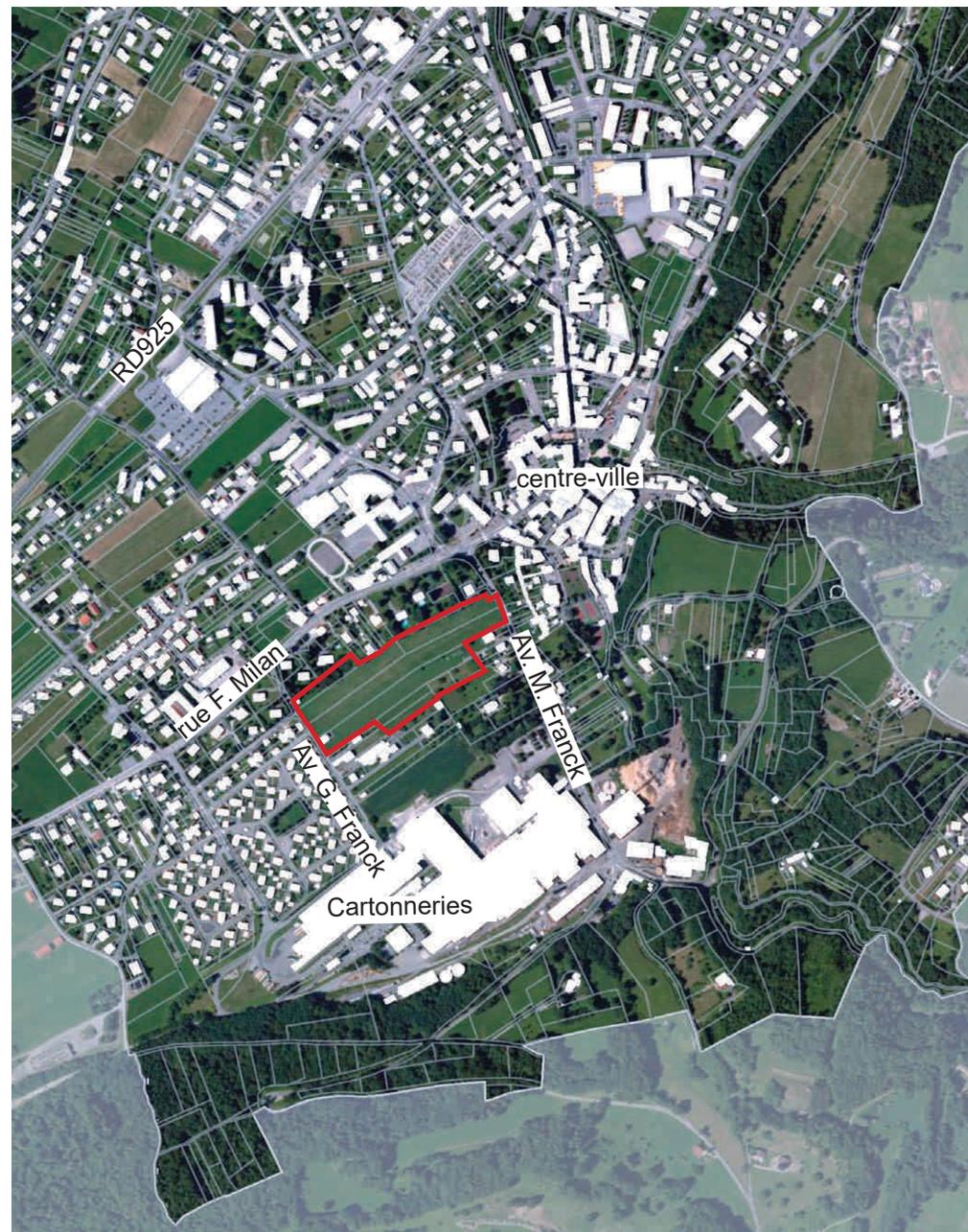
Permettre une urbanisation en optimisant le foncier, en cohérence avec la proximité du centre-ville tout en respectant les volumétries des constructions existantes en périphérie du secteur d'OAP.

L'intégration des constructions devra tenir compte des habitations pavillonnaires voisines, ainsi que de l'ambiance végétale et bâtie existante.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Programme et morphologie urbaine :

- Développer une offre d'habitat avec des typologies diversifiées sur l'ensemble du secteur avec une offre à dominante intermédiaire et individuelle densifiée
- Assurer une qualité d'intégration des constructions dans le site
- Atteindre une densité de 30 logements/ha sur l'ensemble du secteur
- Développer une offre d'habitat social représentant 10% de l'offre et l'accession sociale 20% de l'offre



# OAP n°3 / LA GRANGE DU FOUR

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Echéancier de réalisation

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

La zone AUa pourra être urbanisée en 2 phases selon l'échéancier :

- Phase 1 : 0.99ha : environ 30 logements réalisés
- Phase 2 : 2 ha : environ 60 logements réalisés

### Espaces publics et communs à créer

#### 1 - La rue principale :

Le site sera desservi par une voie structurante reliant les avenues G. Franck et M. Franck. Cette voie sera suffisamment dimensionnée avec une voie permettant le double dense à caractère résidentiel. Elle sera agrémentée de cheminements piétons et d'une noue paysagère permettant la gestion des eaux pluviales et participant à la qualité paysagère de la rue. Elle sera ponctuée d'espace ouvert (type placette/courées, cf supra) pour éviter un effet linéaire propice à la vitesse.

#### 2 - Un espace public central :

Un espace public central paysagé permettra de créer un lieu de rencontre et de détente tout en intégrant une dimension fonctionnelle : stationnement, demi-tour des véhicules en phase 1.

#### 3 - Placettes/ courées

Des espaces ouverts permettront de casser le linéaire de la voie principale. Ces courées peuvent desservir des lots dans la profondeur. Elles seront structurées par le front bâti et un cadre végétal.

#### 4 - Les rues locales :

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



# OAP n°3 / LA GRANGE DU FOUR

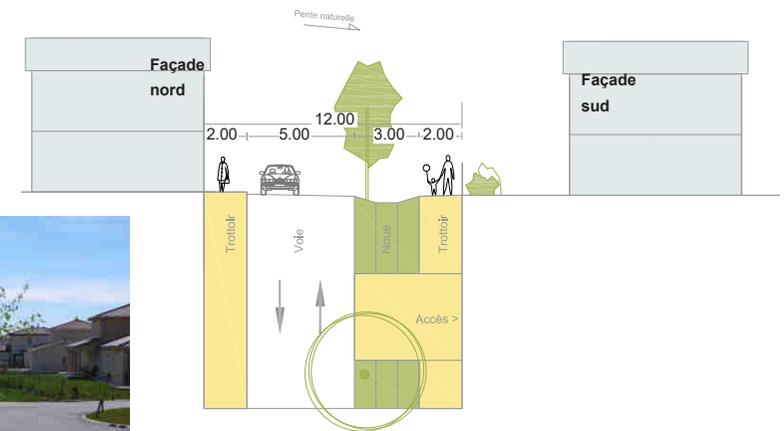
## Références

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

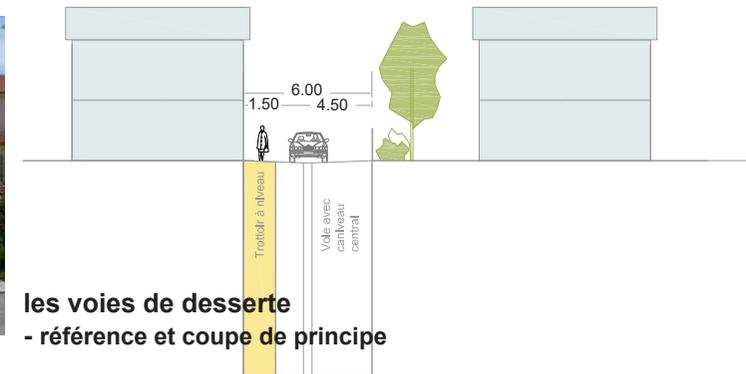
### Espace public central



### Courée en impasse



**la rue principale**  
- référence et coupe de principe



**les voies de desserte**  
- référence et coupe de principe

**cheminements piétonniers**  
- référence

# OAP n°3 / LA GRANGE DU FOUR

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### L'implantation du bâti

La disposition du bâti sur la parcelle devra favoriser une optimisation du foncier : l'implantation des constructions sur la parcelle sera de préférence en limite des parcelles (à l'alignement des espaces de desserte et en limites séparatives). Les constructions devront structurer les espaces publics et les espaces communs. L'orientation du bâti devra privilégier l'ensoleillement tant des jardins que des logements. Les constructions seront implantées en parallèle ou perpendiculaire aux limites parcellaires.

### Les prescriptions volumétriques

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

Les constructions devront être de volume simple de base carrée ou rectangulaire. Elles devront comprendre des hauteurs de R+1 ou R+1 + C.

Ponctuellement, des hauteurs de R+2 sont autorisées pour permettre un épandage des constructions dans le quartier.

### Le mobilier urbain et les éléments techniques

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

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

Les aires techniques des déchets ménagers communes à plusieurs constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'un emplacement facilitant la collecte.

## Références

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

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



### Exemple de volumétrie pouvant atteindre R+2 ponctuellement



# OAP n°3 / LA GRANGE DU FOUR

Références

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

**1/3 Habitat intermédiaire**  
Densité 50 lgt/ha



**1/3 Habitat individuel dense**  
Densité 30 lgt/ha



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



# OAP n°3 / LA GRANGE DU FOUR

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Biodiversité

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

L'ensemble des espaces végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière.

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

### Gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

o limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).

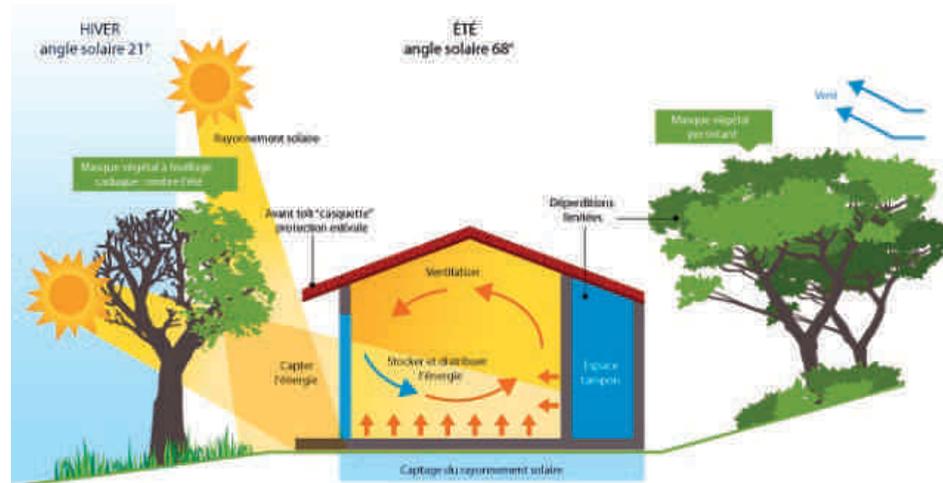
o assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

### Limiter la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre

Chaque opération doit prendre en compte le potentiel énergétique :

- par une conception bioclimatique des nouvelles constructions
- par la compacité des volumes bâtis



# OAP n°4 / PARC DU GELON

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Un vaste espace public et récréatif sera créé autour du captage d'eau potable (lui-même sera maintenu en espace clos).

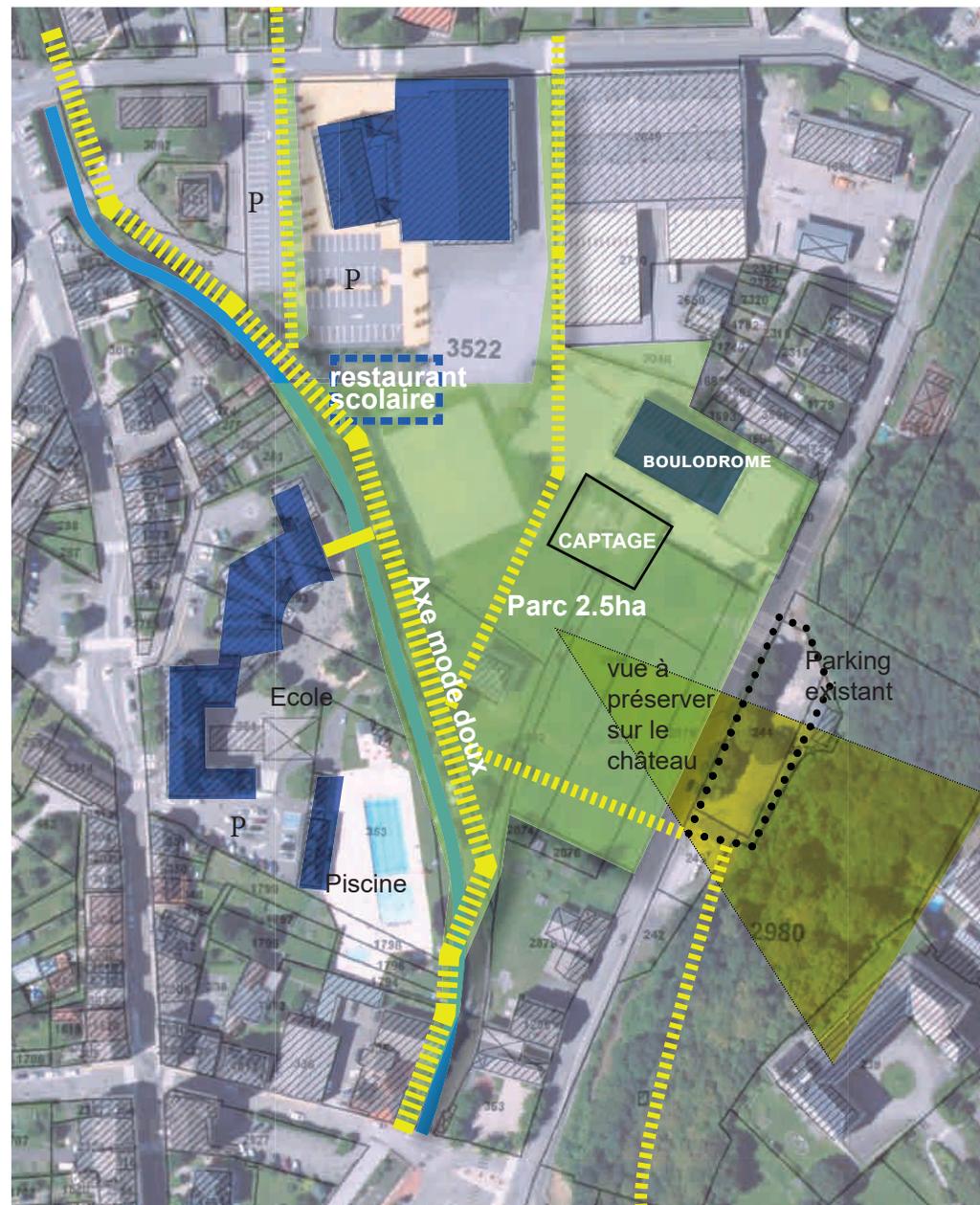
Un restaurant scolaire sera créé dans ce parc à proximité de l'école.  
Des liaisons douces traverseront ces espaces, notamment un axe structurant le long du Gelon

## Références

### Parc Paturel - Crolles (38)



Parc des Berges - Lozanne (69)



## OAP n°6 / F. MILAN

L'OAP concerne un secteur en zone UC1 à proximité de la centralité : le tènement correspond à 0.33ha.

### Objectifs

Permettre le développement d'une offre de logements individuels tout en optimisant le foncier dans ce secteur d'entrée dans le centre

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Programme et morphologie urbaine :

- Assurer une qualité d'intégration des constructions dans le site
- Atteindre une densité de 25 logements /ha soit 8 logements



# OAP n°6 / F. MILAN

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès

La desserte des zones s'organisera par la rue de la Grangette.

### Biodiversité

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée....

L'ensemble des espaces végétalisés doit représenter au minimum 40% de la surface de l'unité foncière par opération.

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

### Gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

o limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).

o assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

### Limiter la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre

Chaque opération doit prendre en compte le potentiel énergétique :

- par une conception bioclimatique des nouvelles constructions
- par la compacité des volumes bâtis



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Les prescriptions volumétriques

Les constructions devront être de volume simple de base carrée ou rectangulaire. Elles devront comprendre des hauteurs de R+1 ou R+1 + C.

### Le mobilier urbain et les éléments techniques

L'éclairage des espaces extérieurs doit être conçu en privilégiant l'efficacité des luminaires et réduisant la durée d'éclairage. Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés aux clôtures ou le bâti.

Les aires techniques des déchets ménagers communes à plusieurs constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'un emplacement facilitant la collecte.

# OAP n°6 / F. MILAN

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### L'implantation du bâti

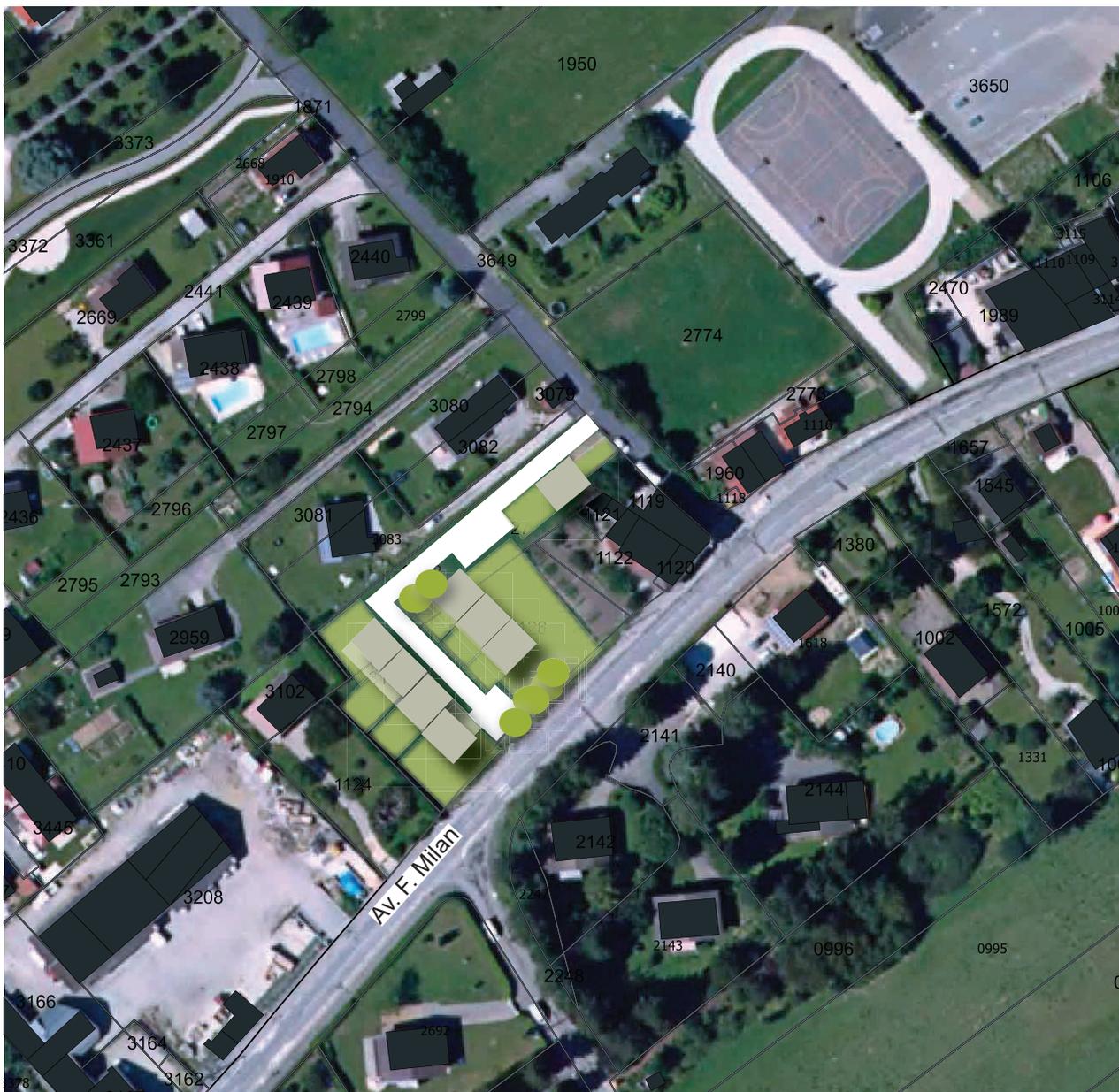
La disposition du bâti sur la parcelle devra favoriser une optimisation du foncier

L'orientation du bâti devra privilégier l'ensoleillement tant des jardins que des logements, avec une orientation privilégiée au Sud.

Les constructions seront implantées en «peigne» par rapport à l'Av. F. Milan.  
Un recul des constructions s'imposent par rapport à cet axe.

### Les prescriptions volumétriques

Les constructions devront être de volume simple de base carrée ou rectangulaire. Elles devront comprendre des hauteurs de R+1 ou R+1 + C.



## OAP n°7 / SAINT MAURICE

L'OAP concerne un secteur en zone UB de 0.45 ha. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain : l'ancienne usine Raffin.  
Le site est libre : l'usine a été déconstruite.  
A proximité de l'entrée dans le centre-ville et de l'ancien hameau St Maurice, l'optimisation du foncier libéré apparaît comme un enjeu pour l'entrée dans la Rochette.

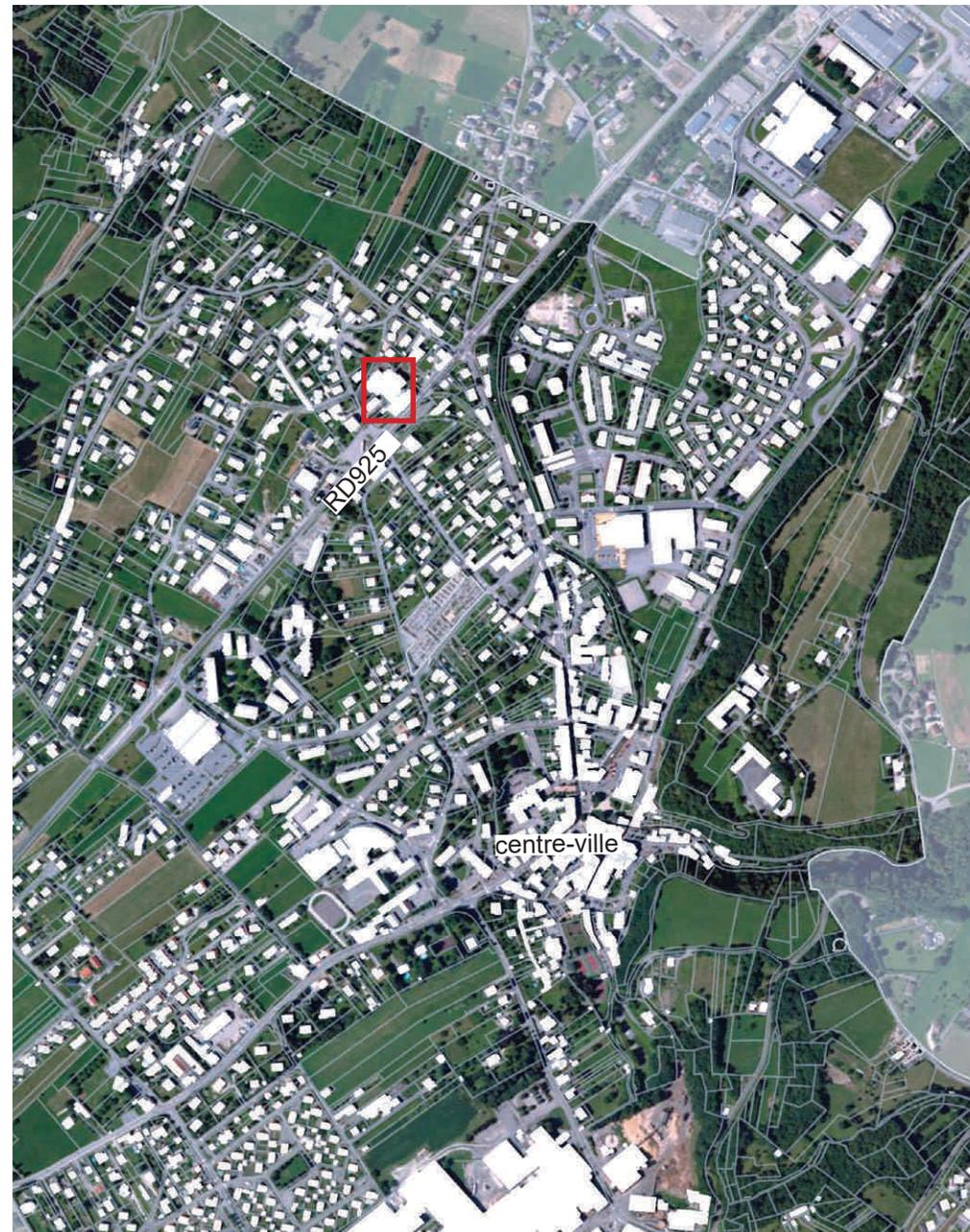
### Objectifs

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

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Programme et morphologie urbaine :

- Développer une offre d'habitat avec des typologies diversifiées sur l'ensemble du secteur avec une offre à dominante intermédiaire et individuelle densifiée
- Assurer une qualité d'intégration des constructions dans le site
- Atteindre une densité de 40 logements/ha (un minimum de 20 logements sur le tènement)



# OAP n°7 / SAINT MAURICE

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès

La desserte de la zone s'organisera :

- Depuis le parking public St Maurice et la rue St Maurice pour l'îlot 1
- Depuis l'avenue des Alpes pour l'îlot 2

Une liaison piétonne et paysagée reliera les 2 îlots.

### Biodiversité

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée....

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

### Gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

o limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).

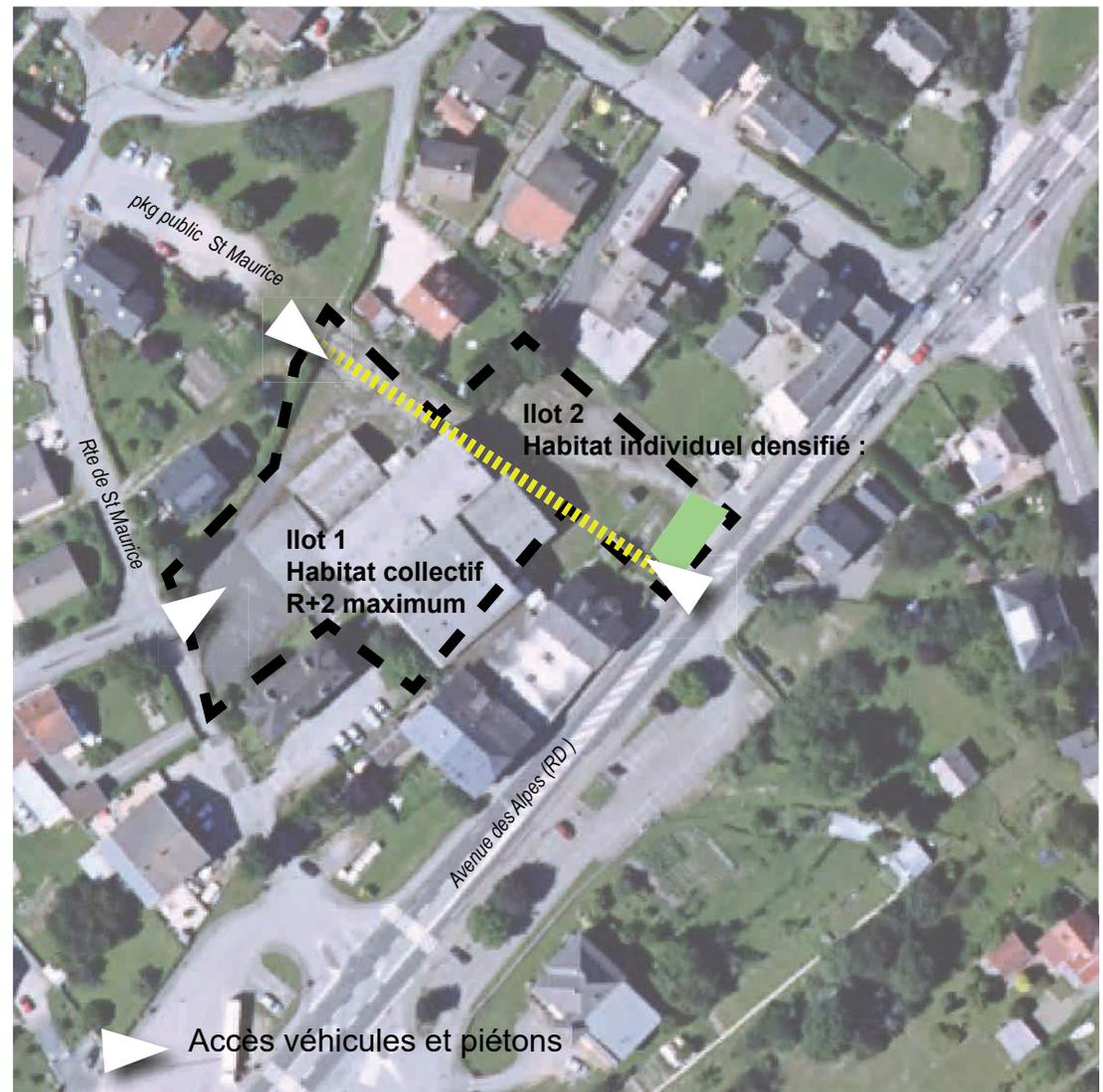
o assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aires de stationnement privées extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...). Elles seront si possible, intégrées au volume des bâtiments.

### Limiter la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre

Chaque opération doit prendre en compte le potentiel énergétique :

- par une conception bioclimatique des nouvelles constructions
- par la compacité des volumes bâtis



■■■■■ Liaison piétonne et paysagée



Recul des constructions traité en espaces paysagers

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Volumétrie des constructions

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



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

