

An aerial photograph of the town of La Roche-sur-Foron, showing a dense cluster of buildings with red-tiled roofs. In the background, a range of mountains is visible under a clear blue sky, with some peaks covered in snow. The image is overlaid with a semi-transparent blue and yellow banner at the bottom.

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



**LA ROCHE
SUR FORON**



PRÉSENTATION

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION
2. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT
3. ÉVOLUTION DU ZONAGE
4. ÉVOLUTION DES OAP ET LOI ZAN



1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Projet de modification du PLU lancée sous l'ancien mandat à l'automne 2024 avec comme principaux objectifs :

- Revoir les modalités d'ouverture à l'urbanisation en vue de prendre en compte l'objectif ZAN de la Loi Climat et Résilience
- Reconsidérer les orientations d'aménagement et de programmation (ou en créer de nouvelles)
- Revoir le zonage et/ou classement de secteurs qui n'est pas adapté au contexte ou aux projets d'intérêt général (secteur Mallinjoud, Buisson entre autres...)
- Mettre à jour les Emplacements réservés (autour du collège et de la gare notamment)
- Faire évoluer le règlement écrit afin de rectifier quelques incohérences, le rendre plus accessible et le mettre à jour vis à vis de nouvelles réglementations intervenues depuis son approbation

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

»» **Consultation des personnes publiques associées en novembre 2025**

- 6 avis (Département, Préfecture, CCPR....)

»» **Enquête publique au mois de février 2026 :**

- 3 permanences en Mairie avec la commissaire enquêteur
- 1064 visiteurs du dossier mis en ligne
- 53 contributions citoyennes

»» **Reexamen du dossier par la nouvelle équipe suite aux contributions de l'enquête publique :**

- Échanges en commission
- Rencontres riverains
- Accompagnement bureau d'études

2. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

Principaux changements pour limiter l'artificialisation des sols

- Coefficient espace de pleine terre : augmentation du pourcentage sur les différents zonage Ua, Ub, et Uc
- Obligation que 60% de cet espace en pleine terre soit d'un seul tenant

[...]

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à :

UA	15%
UB	25%
UC	25%
UD	35%
UX	25%

Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

[...]

[...]

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à :

UA	20%
UB	30%
UC	30%
UD	35%
UX	25%

Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

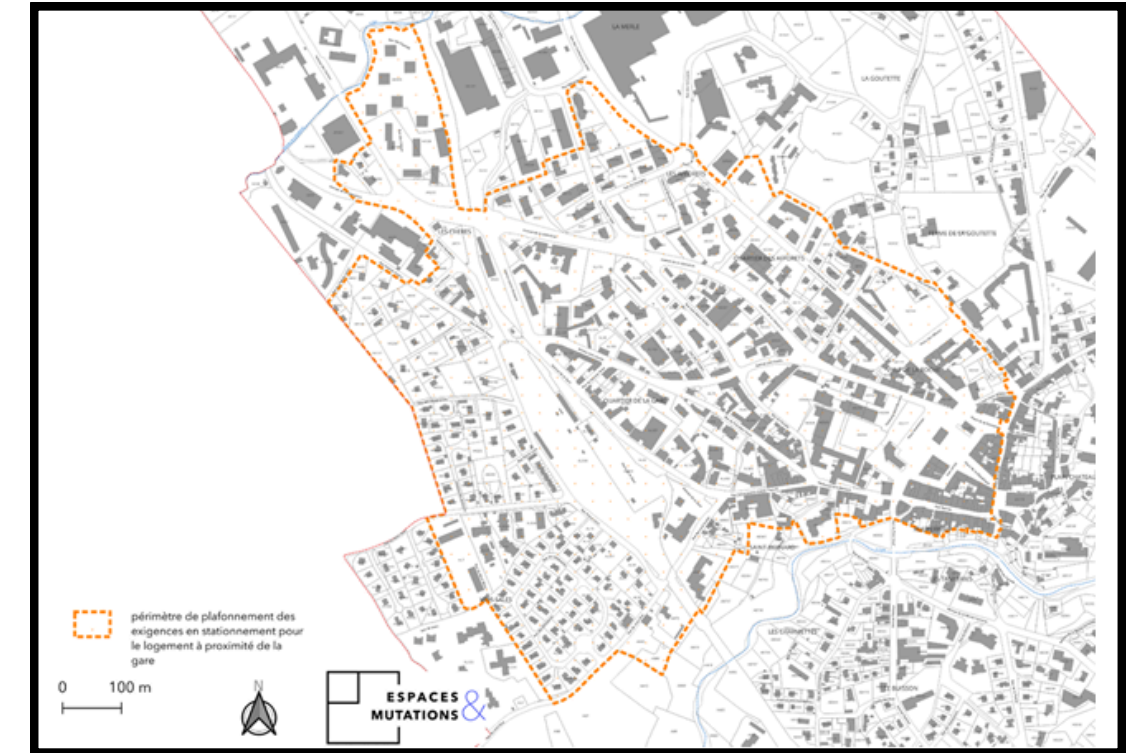
[...]

- Obligation que les sous-sols, s'ils existent, occupent moins de 60% du terrain

2. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

Principaux changements relatif aux stationnements

- Nouvelle obligation législative avec la création d'un périmètre de 800 m autour de la gare qui réduit l'obligation de stationnement à 0,5 places par logement.
- Si stationnement aérien : obligation de matériaux perméables (en dehors des places PMR).
- Le nombre de places de stationnement pouvant être créées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.
- Les places de stationnements enterrées ou intégrées au bâtiment principal ne devront pas être closes (éviter que les stationnements deviennent des espaces de rangement et que les voitures se retrouvent sur l'espace public).



2. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

Principaux changements :

- Destination de logements pour une location de plus de 120j/an sera interdite.
- Les résidences démontables qui n'artificialisent pas les sols seront autorisées sur les terrains constructibles (cadre législatif)
- Stationnements vélo : des obligations, lors de la construction de bâtiments, de créer un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. 1 emplacement = 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement. (cadre législatif)
- Réécriture d'un certain nombre de règles pour une meilleure compréhension et application du règlement (clôture, gabarit, aspect extérieur des constructions...)

2. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

Volet Mixité sociale :

- En moyenne, sur les opérations d'aménagement et de programmation, passage du taux de logements sociaux (locatifs+accession) de 35% à 40 % et sur le reste de la commune passage de 25% à 35%.
- Sur l'ensemble de ces logements sociaux, seuil maximal de 25% en accession social et uniquement en bail réel solidaire. C'est à dire achat du logement sans le foncier. Permet de réduire en moyenne de 30% le coût d'achat.

Exemple sur une OAP de 50 logements : 20 logements sociaux (15 locatifs et 5 en Bail réel solidaire)

- Limitation du nombre de logements locatifs intermédiaires à 25% maximum

2. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

Volet Mixité sociale :

Plafonds de revenus pour être éligible au logement locatif social :

Revenu médian
à La Roche
32 850 euros

PLAFONDS DE RESSOURCES (À COMPTER DU 1ER JANVIER 2026)	LOGEMENT PLAI	LOGEMENT PLUS	LOGEMENT PLS
1 personne seule	12 870 €	23 403 €	30 424 €
2 personnes sans personne à charge * à l'exclusion des jeunes ménages** ou 1 personne seule en situation de handicap***	18 753 €	31 254 €	40 630 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge* ou jeunes ménages** ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap***	22 551 €	37 584 €	48 859 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge* ou 3 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap***	25 092 €	45 374 €	58 986 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge* ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap***	29 359 €	53 376 €	69 389 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge* ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap***	33 086 €	60 156 €	78 203 €

2. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

Volet Mixité sociale :

Plafonds de revenus pour être éligibles à l'achat d'un logement social :

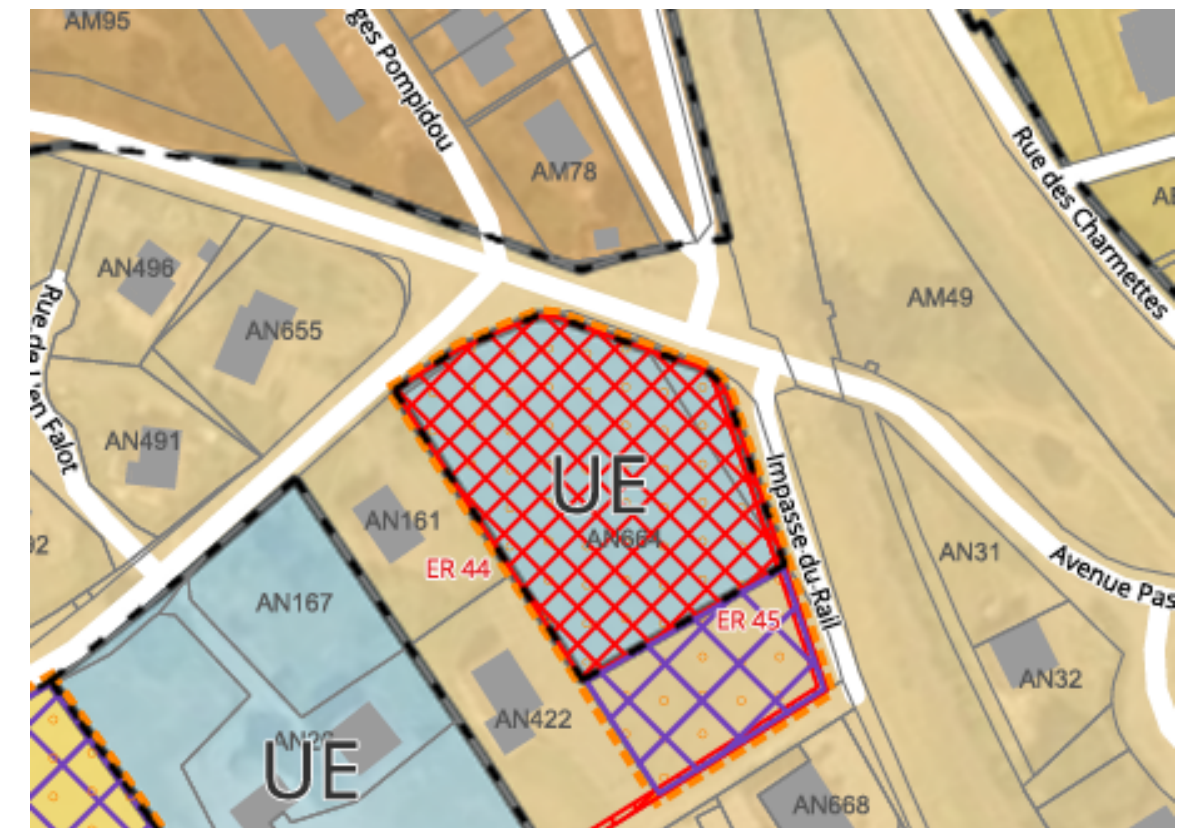
Revenu médian
à La Roche
32 850 euros

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zones A et Abis
Personne seule	38 844
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	58 057
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	76 105
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 863
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	108 107
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	121 650
Par personne supplémentaire	13 557

3. ÉVOLUTION DU ZONAGE

Emplacements réservés (ER) :

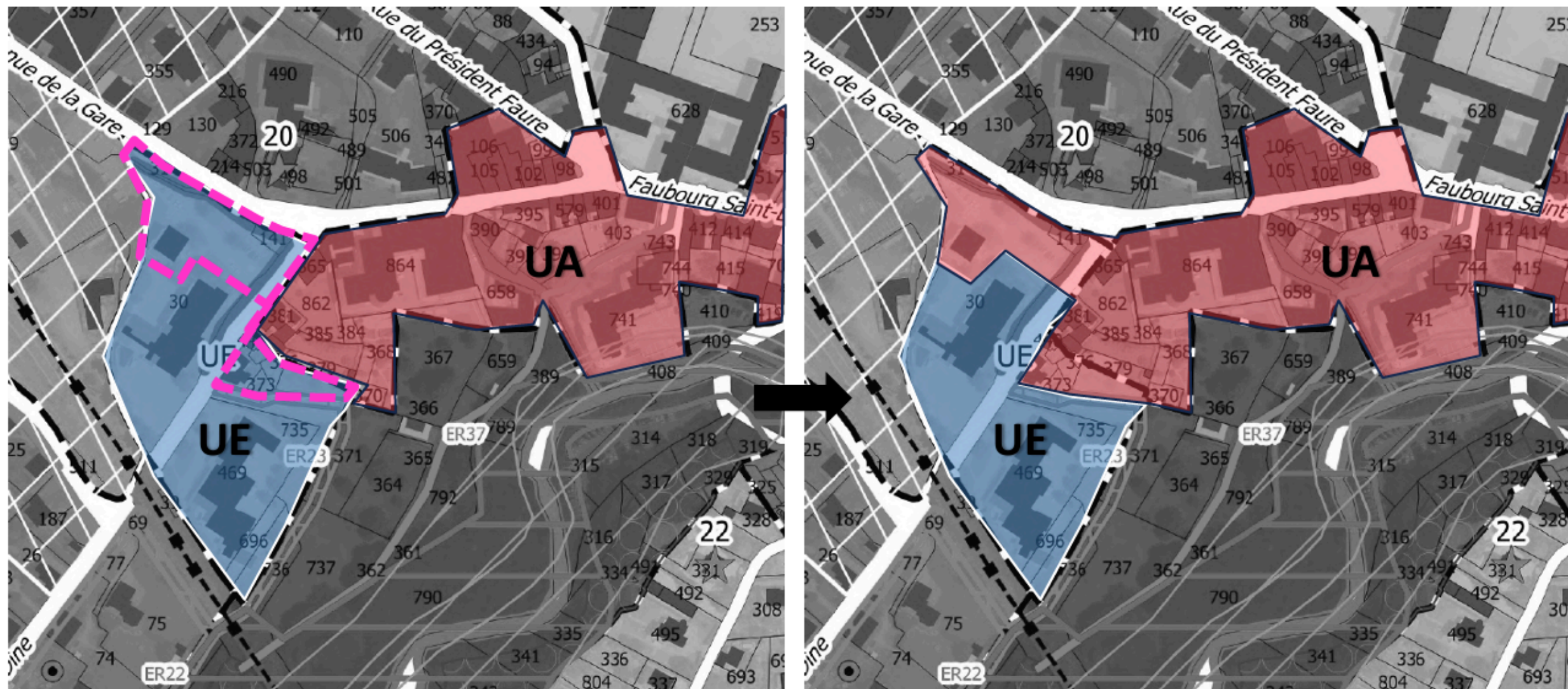
- Modification de l'ER en lien avec le passage à niveau à côté de la gare (suppression et remplacement à neuf du pont-route Avenue de la libération)
- Modification de l'ER en lien le projet de rénovation-extension du Collège Les Allobroges.
- Création d'un ER pour l'aménagement d'un futur parking-relais entre la rue de l'En-Falot et l'Impasse du rail à côté du quartier des Mélèzes.



3. ÉVOLUTION DU ZONAGE

Modification de classement de secteurs :

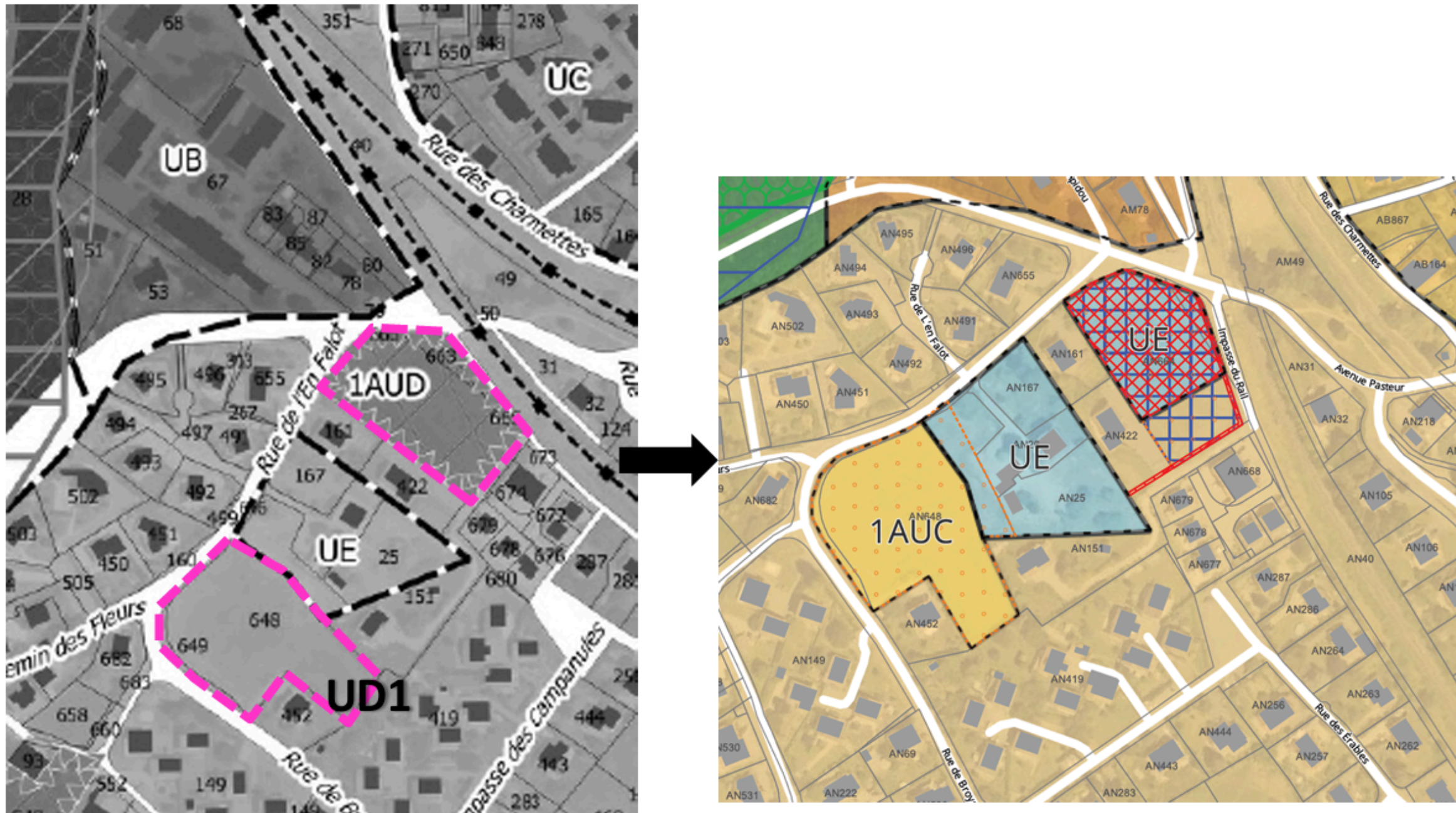
- Secteur Mallinjouid : réduction zonage UE pour passage en UA (facilité de la rénovation des bâtiments et l'aménagement du secteur)



3. ÉVOLUTION DU ZONAGE

Modification de classement de secteurs :

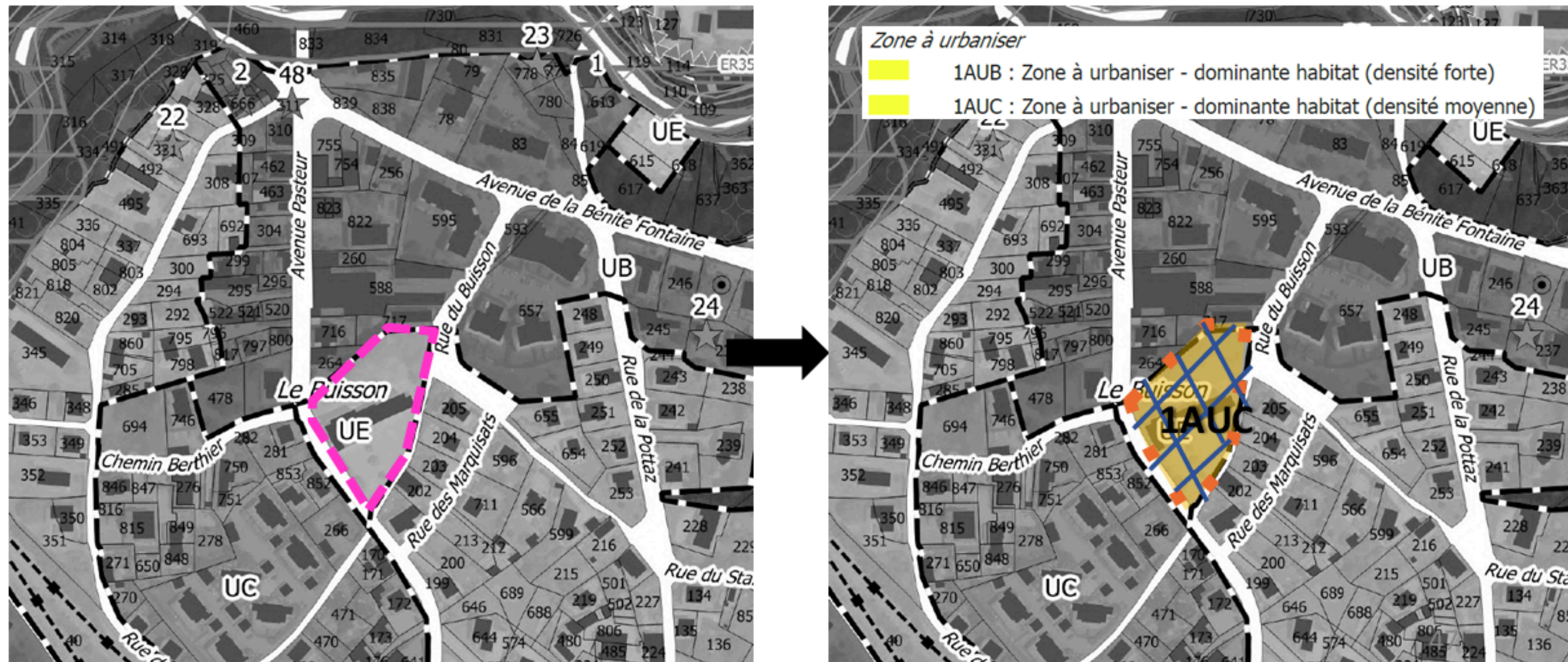
- Secteur l'En-Falot : lien avec la création de l'ER pour possible futur parking et création d'une OAP pour cadrer au mieux la zone à construire en amont de la crèche.



3. ÉVOLUTION DU ZONAGE

Modification de classement de secteurs :

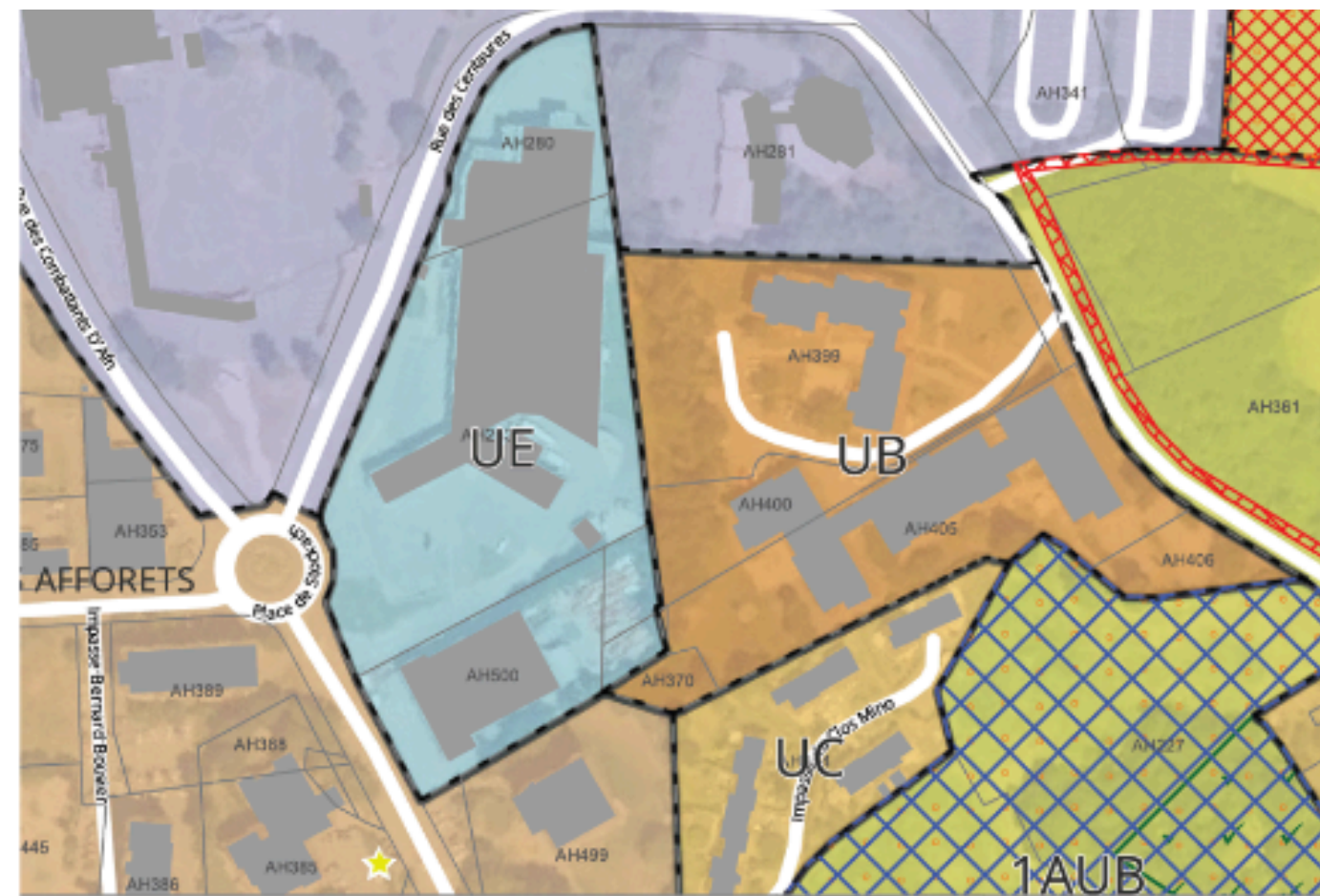
- Secteur du Buisson : changement du zonage Ue (équipement public) en zone constructible pour anticiper le futur déménagement de l'école privée du Buisson. Mise en place d'une OAP pour cadrer l'aménagement du tènement



3. ÉVOLUTION DU ZONAGE

Modification de classement de secteurs :

- Secteur les Afforêts : changement du zonage "UX1" (industrie) en zone "Ue" (équipement public) suite au rachat par le SDIS d'un tènement en continuité de son garage existant



4. ÉVOLUTION DES OAP ET LOI ZAN

Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience et afin de se conformer à la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le phasage de certaines OAP a été modifié de manière à avoir **un développement progressif de la commune** en termes de consommation de foncier et de nombre de logements.

La loi ZAN impose aux communes **de réduire de moitié l'artificialisation** des terres entre chaque décennie.

Pourquoi ? en résumé, c'est un enjeu majeur :

- pour préserver nos terres agricoles
- pour limiter la chute de la biodiversité
- pour être moins vulnérables aux risques d'inondations et de sécheresses.



4. ÉVOLUTION DES OAP ET LOI ZAN

Rapport triennal de l'artificialisation de notre commune :

Surfaces consommées sur 2011-2021	16,62 hectares
Droit à consommer 2021-2031	8,31 hectares
Déjà consommé sur 2021-2023	2,66 hectares
Reste à consommer 2024 -2031	5,65 hectares

(données OCS 74)

Avant modification, dans le PLU, les terrains ouverts à urbanisation (hors maisons individuelles) en artificialisation représentaient à eux seuls plus de 14 hectares.

4. ÉVOLUTION DES OAP ET LOI ZAN

Modifications apportées :

OAP n°1 "GOUTETTE Sud-Centaures"

2 hectares, 160 logements estimés

>> passage d'une ouverture immédiate à une ouverture à l'urbanisation en août 2031

OAP n°8 bis "Boulevard Pompidou - Partie Ouest"

0,5 hectares, 10 logements estimés

>> passage d'une ouverture immédiate à une ouverture à l'urbanisation en août 2031

OAP n°5 et 6 "TEX"

Fusionnées en une seule OAP

7,5 hectares, 585 logements estimés

>> passage d'une ouverture immédiate à un classement en zone 2AU , c'est-à-dire en zone non urbanisable avant une prochaine révision du PLU

4. ÉVOLUTION DES OAP ET LOI ZAN

Création d'OAP pour mieux cadrer la construction de certaines zones

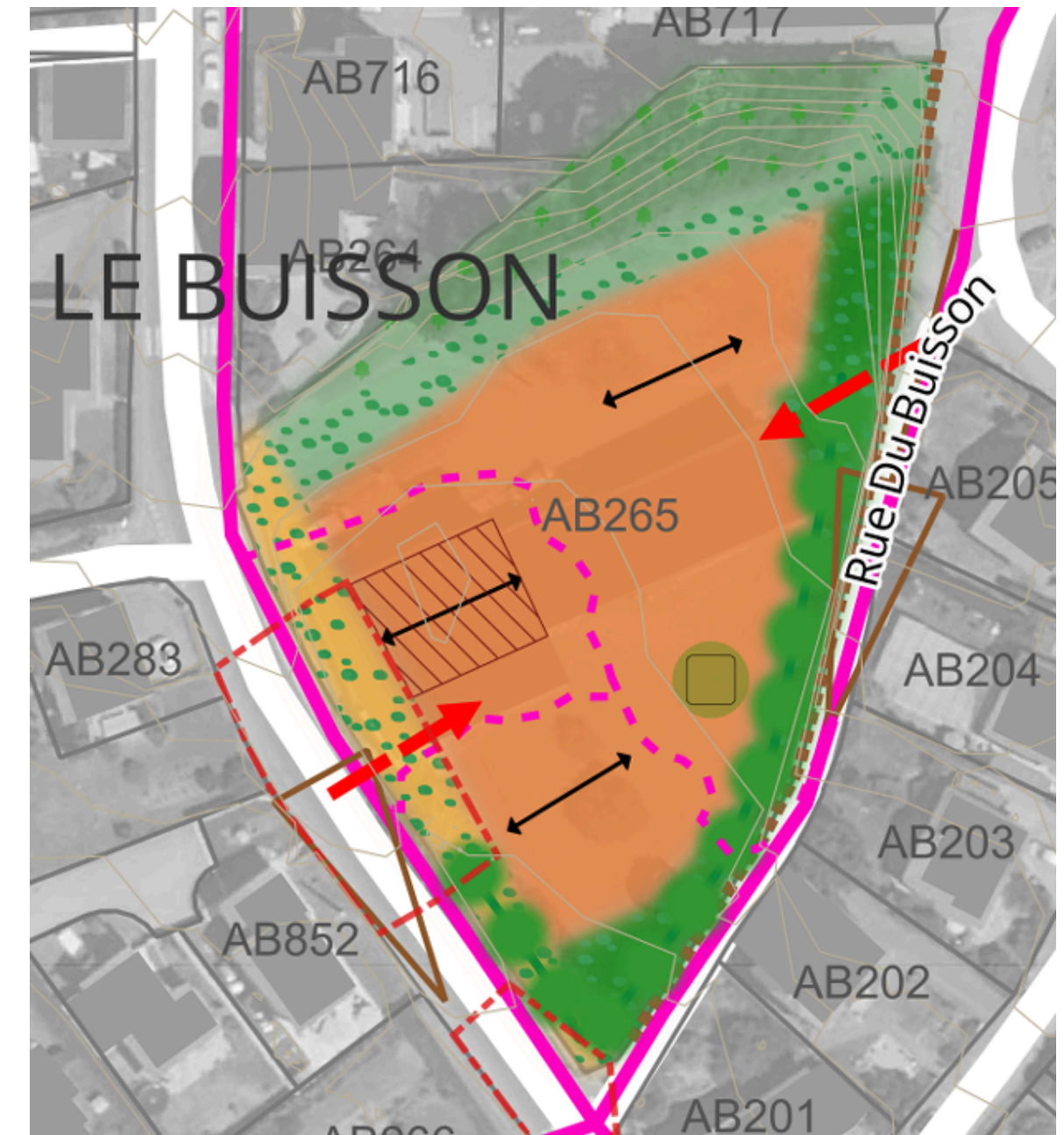
- pour des secteurs **de requalification urbaine** de la Rue Vaulet et de la Rue du Buisson

OAP n°12 "Mallinjoud-Vaulet"

OAP n°13 "Le Buisson"

- pour la parcelle **à côté de la future crèche** rue l'En-Falot

OAP n°14 "Broÿs Ouest"



EN RÉSUMÉ...



Pour nouvelles constructions :

- Augmentation du coefficient d'espace en pleine terre
- Augmentation des espaces de stationnement vélo
- Interdiction de places de stationnement closes en sous-sol



Augmentation de la part de logements abordables :

que ce soit les logements locatifs sociaux et ceux en accession sociale.
Les logements en accession sociale seront possibles uniquement en Bail réel Solidaire



Cadrage des opérations de réfection de la ville sur la ville pour les secteurs en mutation :

Création d'OAP (Buisson, Vaulet...)

EN RÉSUMÉ...

-  **Limitation de l'artificialisation des sols**
permet de respecter la trajectoire de la loi ZAN. Réduction de 50 % de l'artificialisation des sols par rapport à la décennie précédente.
10 hectares de terres sorties de l'artificialisation immédiate.
-  **Mise en pause de 2 grandes opérations immobilières** représentant plus de 760 logements.
Cette réduction a pour objectif de mieux anticiper l'évolution de la population rochoise et ses impacts sur les services publics (places en crèche, nombre de médecins) et les conséquences sur la circulation.



LA ROCHE
SUR FORON