



Sainte-Marie-d'Alloix



Février 2026



Sainte-Marie  
d'Alloix

# Élaboration du PLU

## Approbation

3a. Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## Sainte-Marie-d'Alloix



PROCEDURE	DATE
Élaboration du PLU prescrite le	<b>28 octobre 2021</b>
Approbation par le conseil municipal le	<b>26 Février 2026</b>



**MOSAÏQUE**  
**ENVIRONNEMENT**  
Conseil & Expertise

**Rédaction** : Richard Benoit et Etienne POULACHON

**Cartographie** : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

## SOMMAIRE

<b><u>PRESENTATION GENERALE .....</u></b>	<b><u>1</u></b>
RAPPEL REGLEMENTAIRE .....	3
PRESENTATION DES ZONES SOUMISES A OAP.....	5
<b><u>LES OAP .....</u></b>	<b><u>7</u></b>
CHOIX DES SECTEURS D'OAP POUR DU LOGEMENT.....	9
OAP OUEST .....	11
OAP EST .....	22
OAP SUD .....	32
OAP POUR LA ZONE Nb.....	38
<b><u>ECHEANCIER.....</u></b>	<b><u>41</u></b>





# PRESENTATION GENERALE





Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

## Rappel réglementaire

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

**L'article L 151-6** du Code de l'Urbanisme dit :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

De plus, **l'article L 151-7** précise :

*« 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 ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 L151-35 et L151-36.*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;*

Enfin l'**article R151-8** précise :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 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. »*

## Présentation des zones soumises à OAP

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

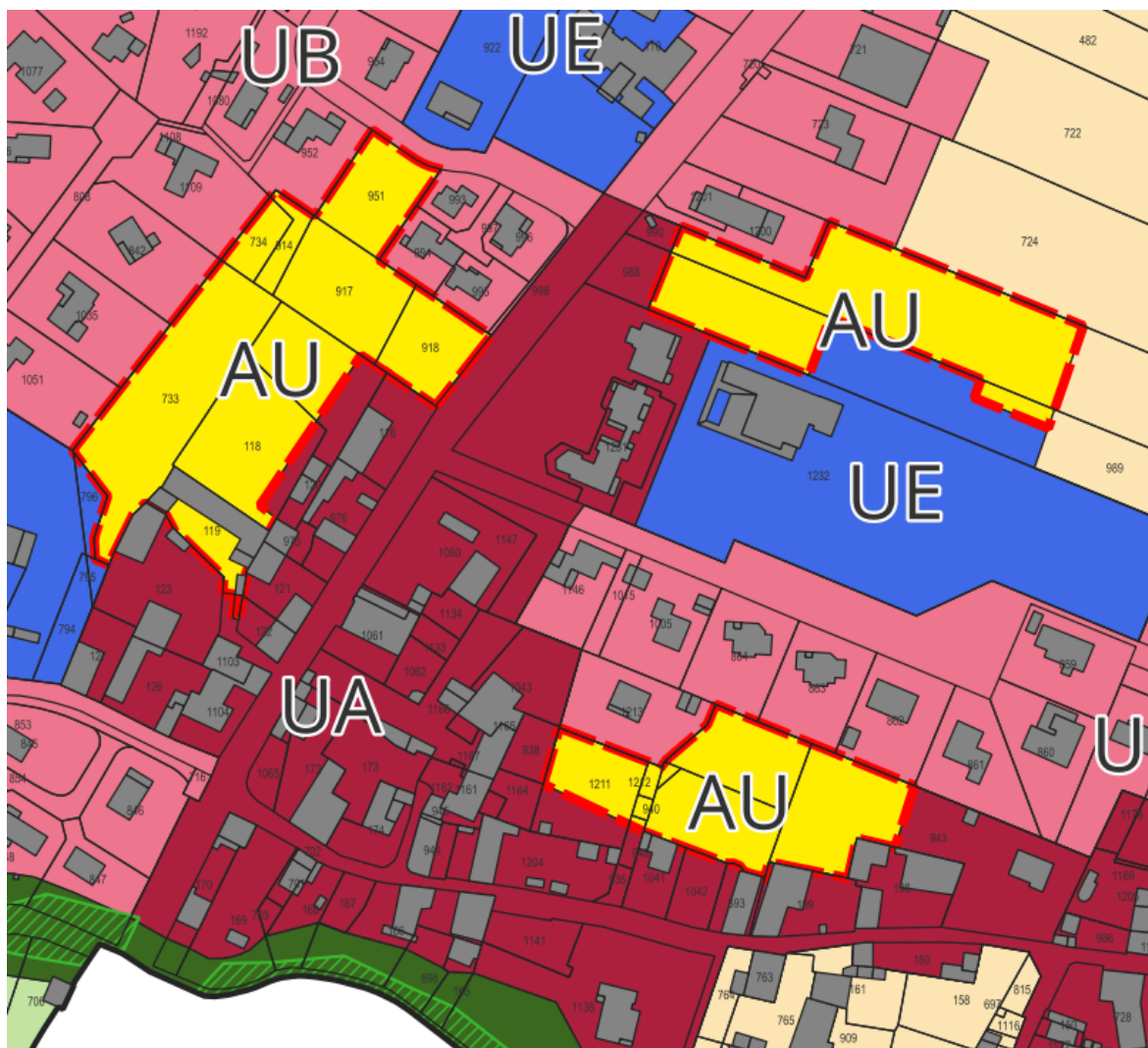
Ces « secteurs de développement » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des anciennes ou nouvelles zones « à urbaniser » dans le centre bourg.

Trois secteurs font l'objet d'Orientations Particulières d'Aménagement ou d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

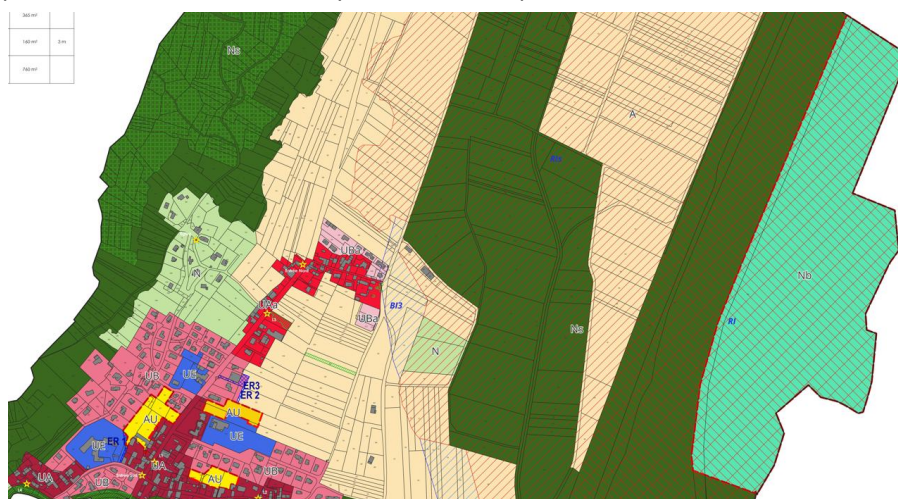


Carte 1 - Localisation des secteurs d'OAP, Mosaïque Environnement



Carte 2 - Localisation des secteurs d'OAP au sein du plan de zonage, Mosaïque environnement

Une quatrième OAP correspond au projet d'installation d'un champ de panneaux photovoltaïques sur le bassin du Cheylas et correspond à la zone Nb du PLU





## LES OAP

2





## Choix des secteurs d'OAP pour du logement



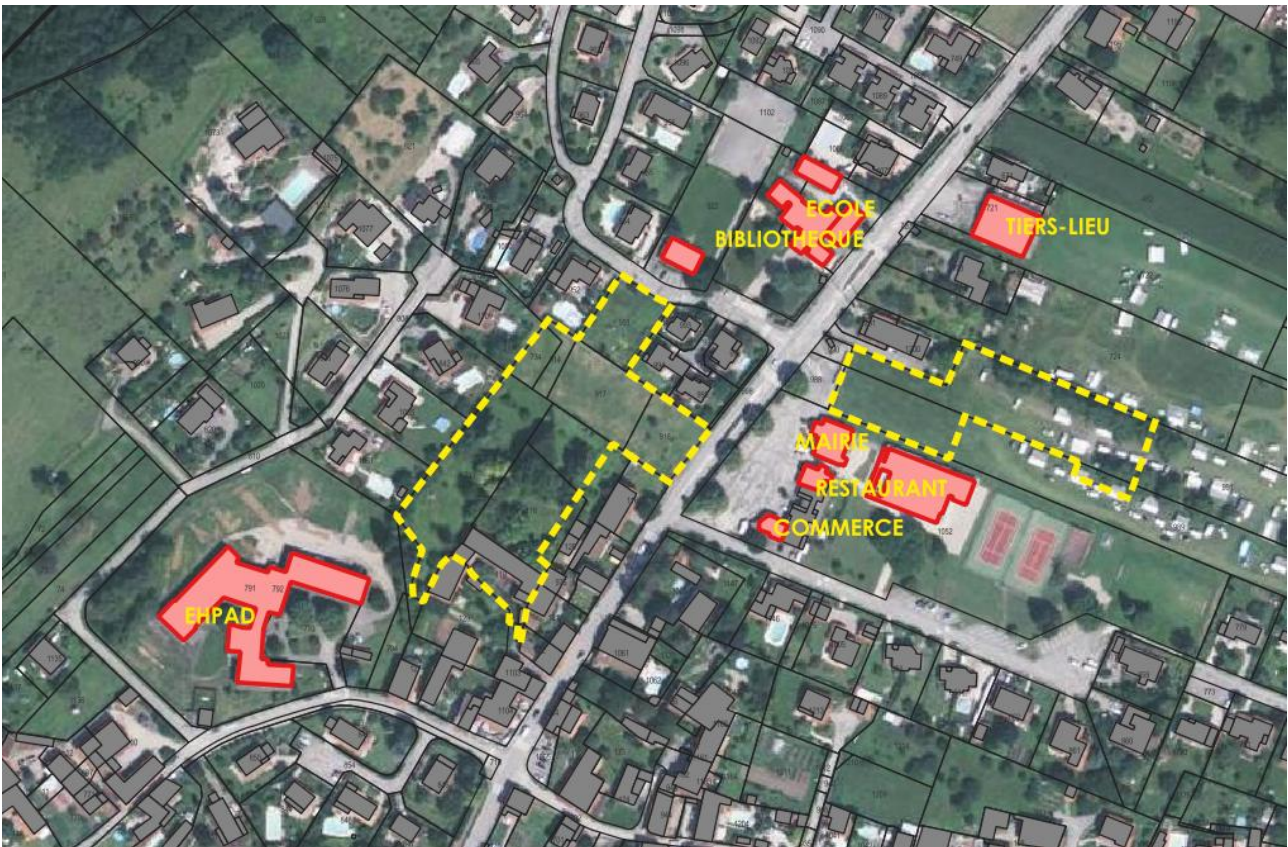
L'analyse du potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a fait apparaître trois « dents creuses » plus importantes en surface que les autres « dents creuses » et potentielles divisions parcellaires.

Sur ces trois « dents creuses », la plus au Sud est complètement en cœur d'îlot seulement desservi par des voies privées à partir de la voie publique.

Les deux autres sont desservis par la rue principale et situés au cœur du centre bourg à proximité des équipements et de la mairie. De plus, il faut rappeler que la commune a commencé l'aménagement de la place (actuellement un simple parking) située entre la RD et la Mairie.

C'est pourquoi ces deux secteurs ont été retenus comme points de développement organisé de la commune et comme support de programme de logements pour assurer par l'obligation d'une certaine mixité dans la typologie des logements, une mixité sociale et générationnelle dans la population de Sainte Marie d'Alloix.

Comme on peut le voir ci-dessous, ils sont particulièrement bien situés par rapport aux équipements publics, commerces et services du centre bourg.



Cartographie Mosaïque Environnement

De plus ils « entourent » la place de la Mairie qui fait actuellement l'objet d'une requalification de ces espaces.

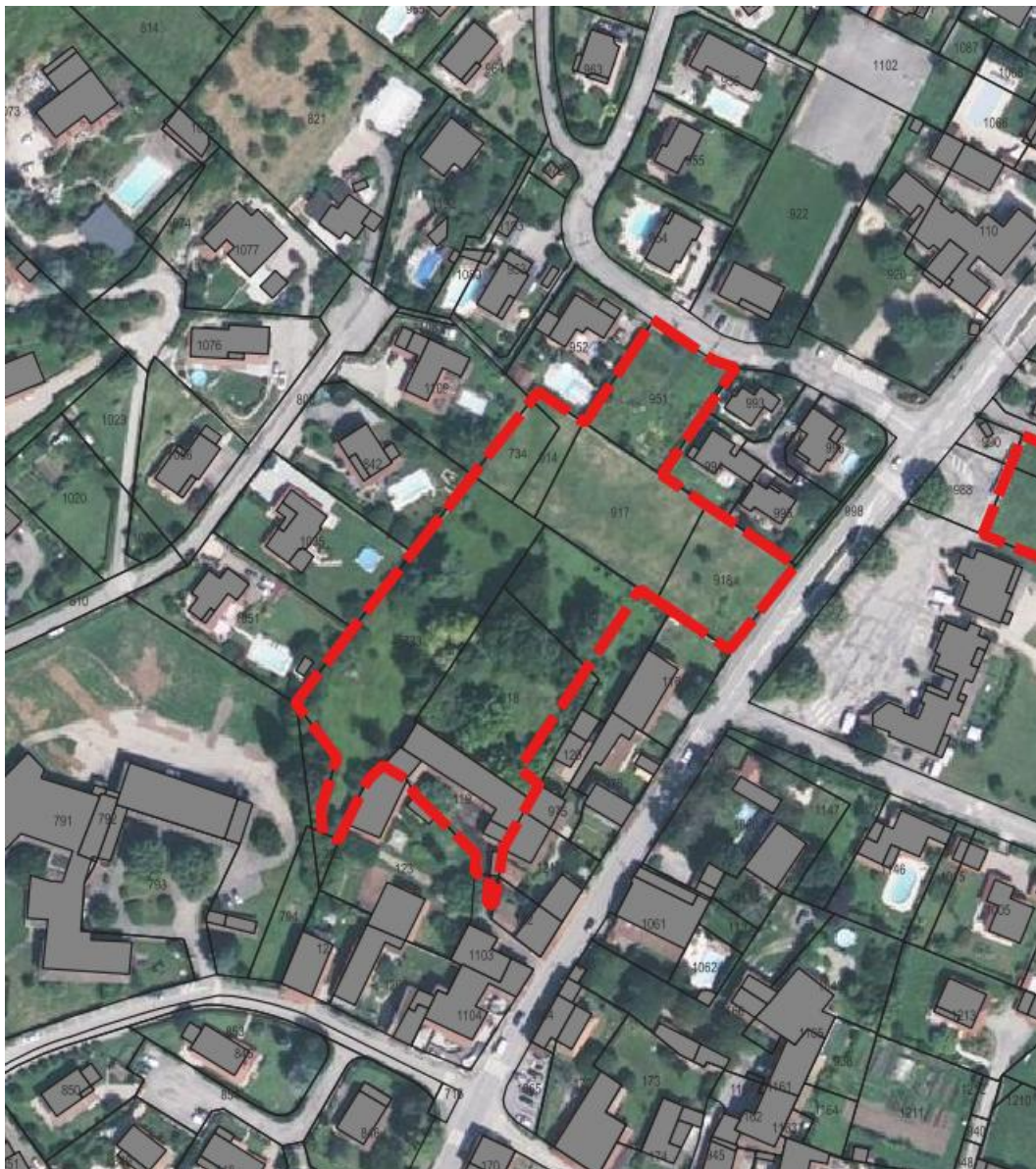


Plan d'aménagement de la place de la Mairie

L'OAP du troisième secteur a d'abord pour but d'assurer une densité minimum pour un ensemble de terrain représentant plus de 4000 m<sup>2</sup>.

## OAP Ouest

### Présentation du secteur et état des lieux



Carte 3 - Localisation de l'OAP Ouest, Mosaique Environnement

Le secteur Ouest correspond à des terrains qui étaient liés à des bâtiments anciens encore présents sur le site. Ces terrains n'ayant pas fait l'objet de vente, ils sont restés libres de constructions alors que, autour, se sont développées, à partir des années 1970 des constructions de type « pavillonnaires ». Ainsi, en limite de l'urbanisation dans les années 1970, ils sont désormais comme une dent creuse d'environ 8500 m<sup>2</sup> au cœur de l'enveloppe urbaine.

### **Position dans la structure urbaine**

Ces terrains apparaissent aujourd'hui particulièrement bien placés par rapport aux différents équipements du centre bourg de Sainte Marie d'Alloix :

Au Nord, de l'autre côté du chemin du Roua on trouve les équipements scolaires et quelques équipements sportifs ;

A l'Est, la Mairie, un commerce, la salle des fêtes et d'autres équipements sportifs.

### **Desserte par les voiries**

Liés historiquement à d'anciens bâtiments, les terrains sont plutôt situés à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voiries. Toutefois, ils bénéficient de deux accès directs aux voiries ouvertes à la circulation automobile :

A l'Est, un accès est possible depuis la RD1090

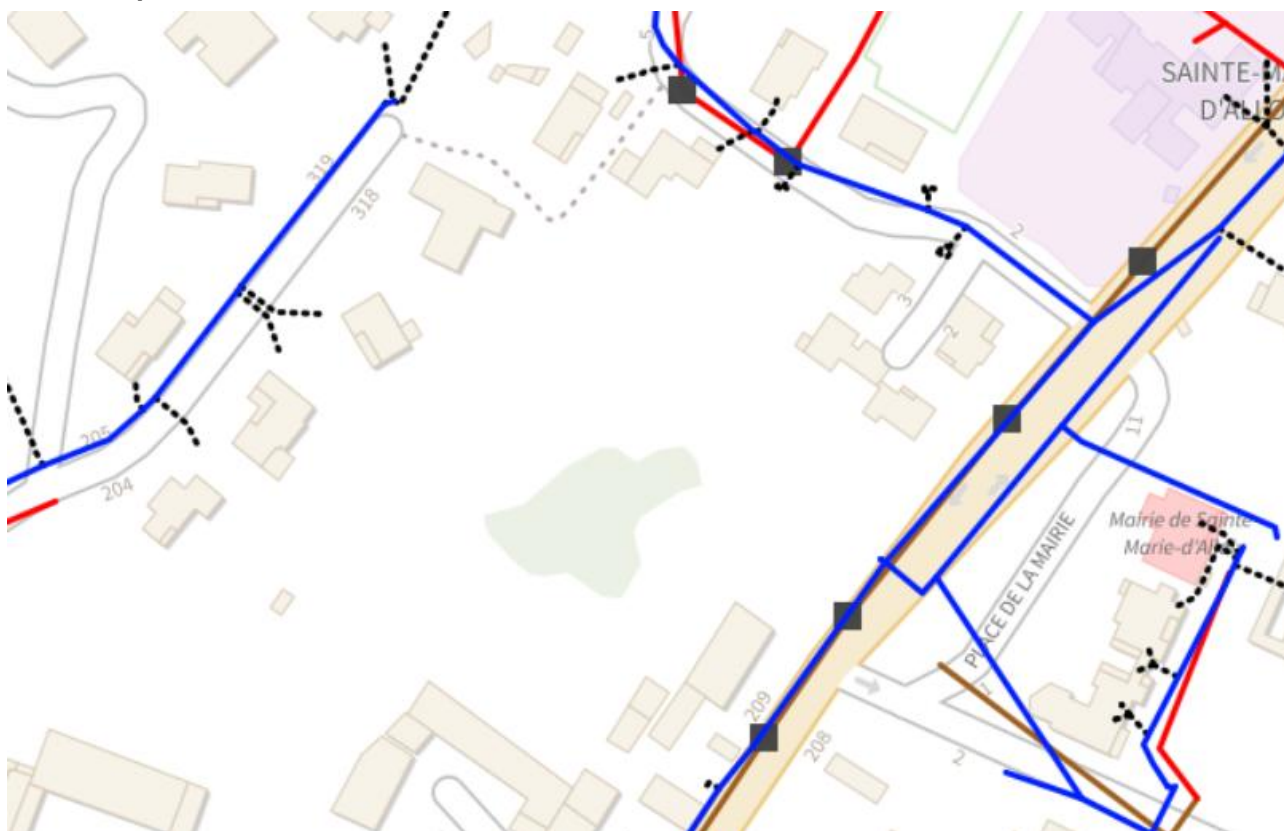
Au Nord, depuis le chemin du Roua.

Toutefois, on notera que l'accès sur la RD peut poser des problèmes de sécurité du fait du trafic. Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement de la place de la Mairie, il est prévu la mise en place d'un feu tricolore au carrefour avec le chemin de la Roua et l'accès aux terrains depuis la RD se trouvera en décalage par rapport à ce feu...

Dans le cadre de l'OAP on privilégiera donc plutôt un accès depuis le chemin du Roua.

On notera aussi que ces terrains situés entre le chemin du Buchet et le chemin du Roua pourraient permettre la création entre ces deux voies d'un cheminement piétonnier Sud-Nord parallèle et alternatif aux trottoirs de la RD1090.

### **Desserte par les réseaux**



Eau potable :

Le secteur est desservi par une canalisation d'eau potable en fonte grise de diamètre 100 soit sur le chemin de la Roua, soit sur la RD.

Assainissement eaux usées :

Le raccordement pour les eaux usées est possible sur le réseau unitaire de diamètre 500 sur la RD.

Eaux pluviales :

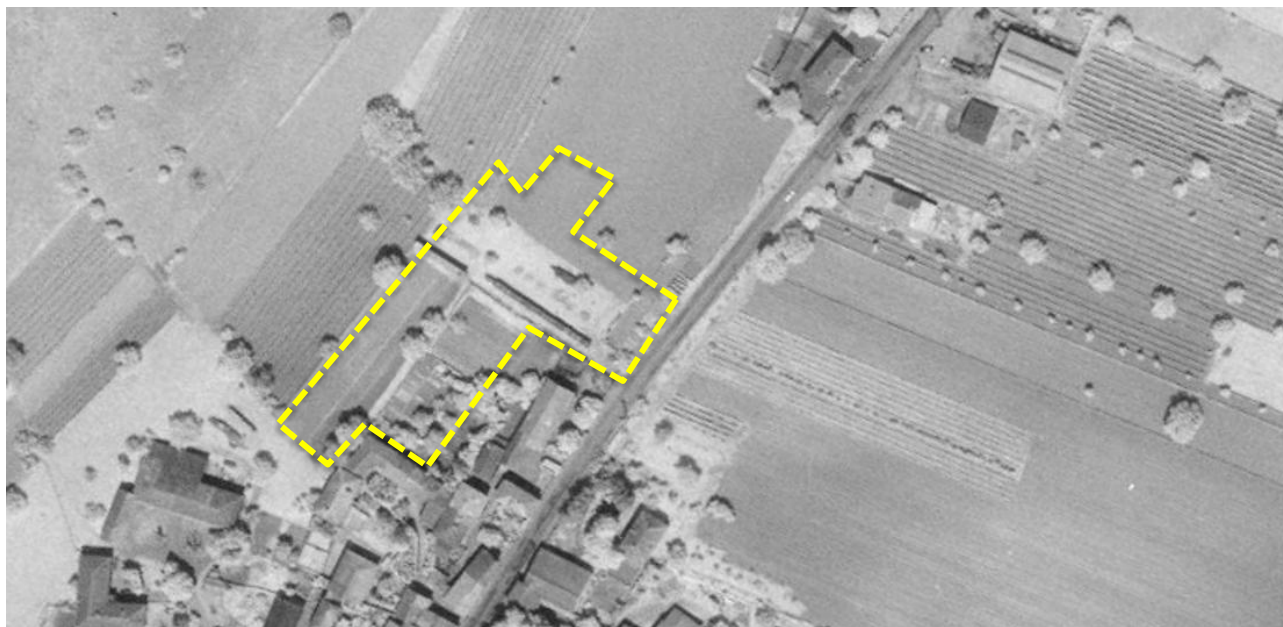
Le principe est l'infiltration des eaux pluviales sur place. Toutefois, pour les pluies de forte intensité, il pourra être besoin d'une rétention avec un rejet à débit limité. L'exutoire pourra être le réseau unitaire sous la RD.

Réseaux secs :

Le réseau électrique est présent tant au niveau de la RD que du chemin de la Roua.

**Paysage**

Le paysage interne :



*Photo aérienne de 1970 – Source Géoportail*

Le paysage interne au secteur est lié à son histoire dans la mesure où, aujourd'hui entouré par l'urbanisation, il était hier à la frontière avec l'espace naturel et agricole. Il est donc composé pour partie d'une part d'éléments de jardins et parc liés aux bâtiments anciens et d'autre part d'anciens champs réduits aujourd'hui à de petits espaces en herbe.

Les éléments de végétation les plus importants sont des arbres au centre du secteur, reste de la partie jardin liée aux bâtiments anciens. Mais ces éléments sont maintenant très mélangés (beaucoup de résineux) et peu visibles de l'extérieur du secteur...



*La végétation mélangée au cœur du secteur – Vue depuis le chemin de la Roua*

Les éléments le plus intéressants à conserver sont les haies en frontière Ouest et Sud qui assure maintenant une interface végétalisée entre le secteur et les constructions nouvelles existantes : EHPAD et pavillons.

#### Le paysage externe

Du fait du développement pavillonnaire, le secteur est désormais entouré par des constructions et n'ouvre plus sur les espaces agricoles et naturels.

Par rapport à l'espace public, il n'est ouvert que sur deux côtés :

Côté RD, l'ouverture existante est situé entre des constructions de deux périodes différentes.



*Vue depuis la RD*

Au Sud, des bâtiments anciens du secteur du Buchet présentant des gros volumes simples alignés par rapport à la voie.

Au Nord des pavillons...

Côté chemin de la Roua : l'ouverture existante est située entre des constructions de la période de développement pavillonnaire après les années 1970.

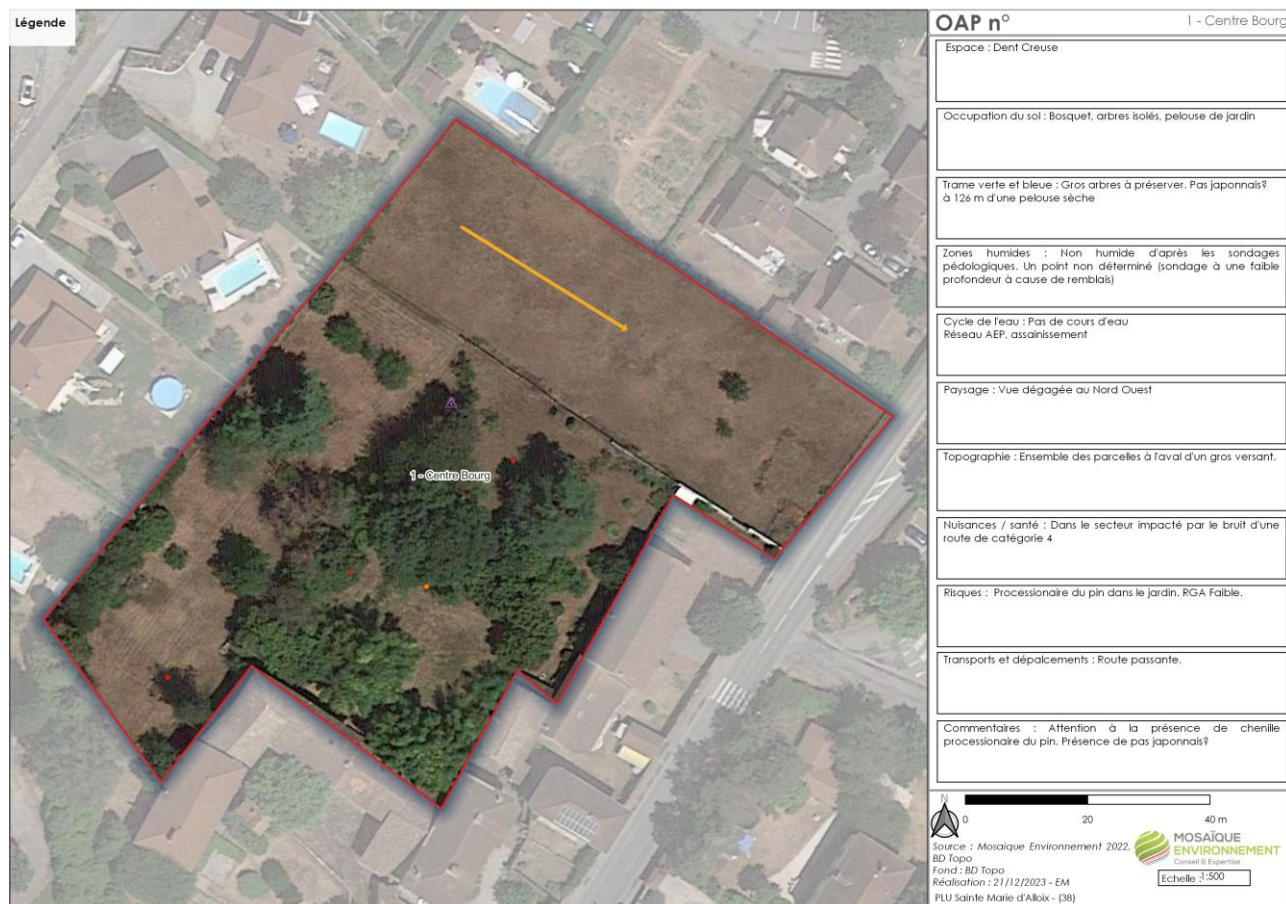


Vue depuis le chemin de la Roua

Un enjeu fort est, à la fois de conserver ces deux espaces d'ouverture du secteur sur les espaces publics, d'autant que d'un côté on ouvre sur la place de la Mairie (cœur du bourg) et de l'autre sur les espaces sportifs attenants à l'école.

Enfin, côté RD se joue l'enjeu de la transition entre la forme urbaine et architecturale du hameau du Buchet et celle, plus récente, des développements pavillonnaires.

### Analyse environnementale



L'analyse environnementale sur le terrain a montré l'absence de zone humide.

L'enjeu principal apparaît comme la présence de gros arbres à préserver, ceci étant à nuancer du fait de la densification nécessaire à terme et aussi, pour les grands pins de la présence de chenille processionnaire du pin.

Il est aussi noté la proximité de la route (sécurité et nuisances sonores), mais le secteur est en dent creuse au cœur du bourg.

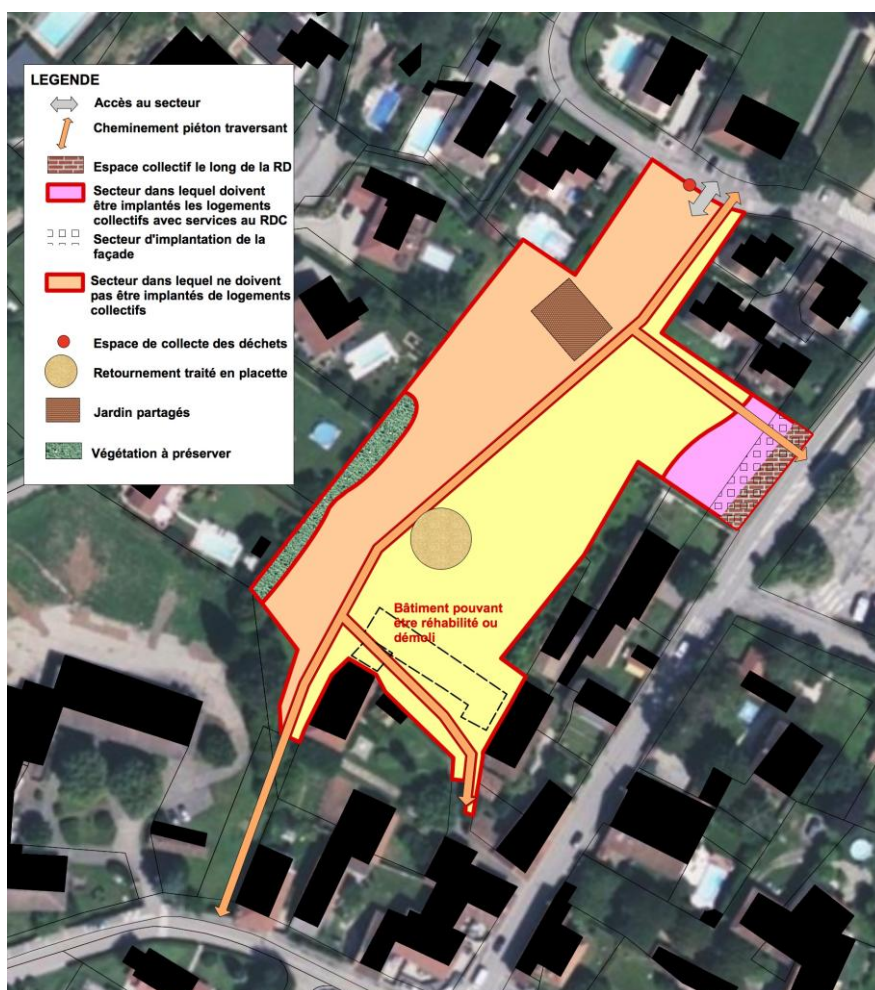
## Principes généraux et conditions d'aménagement

Les principes d'organisation énoncés ci-après doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page suivante et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles. En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en terme. ;.s de qualités environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- La gestion des déchets

Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est le suivant :



Carte 4 – Schéma de principes de l'OAP Ouest, Mosaique Environnement

Avec la mise en œuvre des principes suivants :

### **La densité et la typologie de logements**

La surface du secteur représente 0,84 ha et l'opération d'aménagement doit respecter une densité minimum de l'ordre de 18 à 20 logements/ha.

Plutôt qu'un chiffre de densité, il est proposé de décrire une forme urbaine et la volonté d'une diversité d'offre de logement.

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels, individuel-groupés/intermédiaires et collectifs.

La forme urbaine attendue correspondra à un quartier à majorité de « maisons » bénéficiant d'un petit espace de jardin en pleine terre.

Au moins 30 à 40 % des logements devront être de type individuel-groupé/intermédiaires et au moins 20 à 30 % de type collectifs.

Au moins 50% des logements bénéficieront d'un espace de jardin végétalisé en pleine terre d'au moins 200 m<sup>2</sup>.

Le long de la RD 1090, une partie des rez de chaussée des bâtiments auront une fonction d'accueil d'équipement, de service ou de commerce.

### **Implantation et gabarit**

Des logements collectifs seront implantés le long de la RD 1090. Le recul maximum observé sera celui des bâtiments sur les parcelles limitrophes au Nord et au Sud tout en conservant un espace collectif de type parvis devant le bâtiment

Le ou les bâtiments seront conçus pour faire l'articulation entre un bâti traditionnel au Sud et des pavillons au Nord...



Photographie 1 - Bâti traditionnel au Nord et bâti pavillonnaire au Sud, Mosaïque Environnement

Les volumes seront simples et une partie du bâtiment sera couverte d'une toiture en pente avec un aspect de tuile terre cuite.

La hauteur des bâtiments collectifs pourra être de R+2 au maximum.

Les autres bâtiments présenteront des volumes simples et d'une hauteur maximum de R+1.

La partie au secteur située à l'Ouest au contact de secteurs pavillonnaire ne pourra pas accueillir de bâtiments d'une hauteur R+2.

### **Les déplacements**

L'accès automobile sera privilégié à partir du chemin du Roua. La voie d'accès doit présenter une largeur de chaussée suffisante pour que deux véhicules se croisent.

Elle est accompagnée, d'un espace permettant le déplacement sécurisé des piétons partout où il y a desserte de logement.

Une continuité de cheminement piétonnier sera assurée depuis l'Emplacement Réservé (ER) rejoignant le chemin du Buchet jusqu'au chemin du Roua.

De même une liaison piétonne sera assurée entre le cœur du secteur et la RD 1090.

Enfin une liaison piétonne sera aussi assuré au niveau de l'impasse des platanes.

### **Le traitement des espaces collectifs**

Un espace collectif sur une profondeur d'au moins 5 mètres doit être prévu du côté de la RD1090.

La placette de retournement en bout de voirie doit être traité avec une image de « placette » plutôt que de voirie. On évitera donc un traitement exclusivement en enrobé noir. Cette placette sera prolongée par un espace vert collectif pour rejoindre le cheminement prévu en emplacement réservé.

Un espace de jardin partagé, square, jeux de boules, jeux d'enfants... ou tout autre espace collectif utile aux habitants doit être prévu sur au moins 350 m<sup>2</sup>.

### **La gestion des déchets**

Il serait préférable d'éviter la collecte des ordures au sein du nouveau secteur urbanisé. Pour cela un espace pouvant permettre la collecte des déchets du secteur sera réservé le long du chemin du Roua.

### **Le rapport au paysage et aux continuités écologiques**

L'aménagement entrainera l'abattage des arbres actuellement présents qui ne seront pas compatibles avec la volonté de densification pour une bonne gestion de la consommation de l'espace. Toutefois, le projet devra chercher à garder quelques gros arbres existants.

En contrepartie, il sera planté environ une dizaine d'arbres de taille moyenne sur les espaces collectifs.

Les stationnements visiteurs dans l'espace collectifs seront traités de façon à être perméables.

Les clôtures en limite d'espace collectif seront obligatoirement traitées avec une haie en mélange, doublée ou non d'un grillage.

Liste d'espèces recommandée : cornouiller sanguin, sorbier des oiseleurs, arbousier, érable champêtre, aubépine, noisetier, prunelier, poirier sauvage (voir OAP patrimoniale)

En limite Ouest, la végétation existante sera préservée afin d'assurer une continuité verte entre le chemin de la Roua et le chemin de Buchet.

### **La gestion des eaux de ruissèlement**

Pour le traitement des eaux pluviales, il conviendra de se référer à l'article 15 « Gestion des eaux pluviales » du règlement.

En tout état de cause les bassins d'infiltration ou de rétention à l'air libre seront végétalisés.

## Un exemple d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'est qu'une illustration de l'application des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone et la liberté de conception du futur aménageur est totale dans le cadre du respect du schéma présenté au début du chapitre et des principes écrits qui le suivent.

## OAP Est

### Présentation du secteur et état des lieux



Carte 5 - Localisation de l'OAP Est, Mosaïque Environnement

#### **Position dans la structure urbaine**

Ces terrains apparaissent aujourd'hui particulièrement bien placés par rapport aux différents équipements du centre bourg de Sainte Marie d'Alloix :

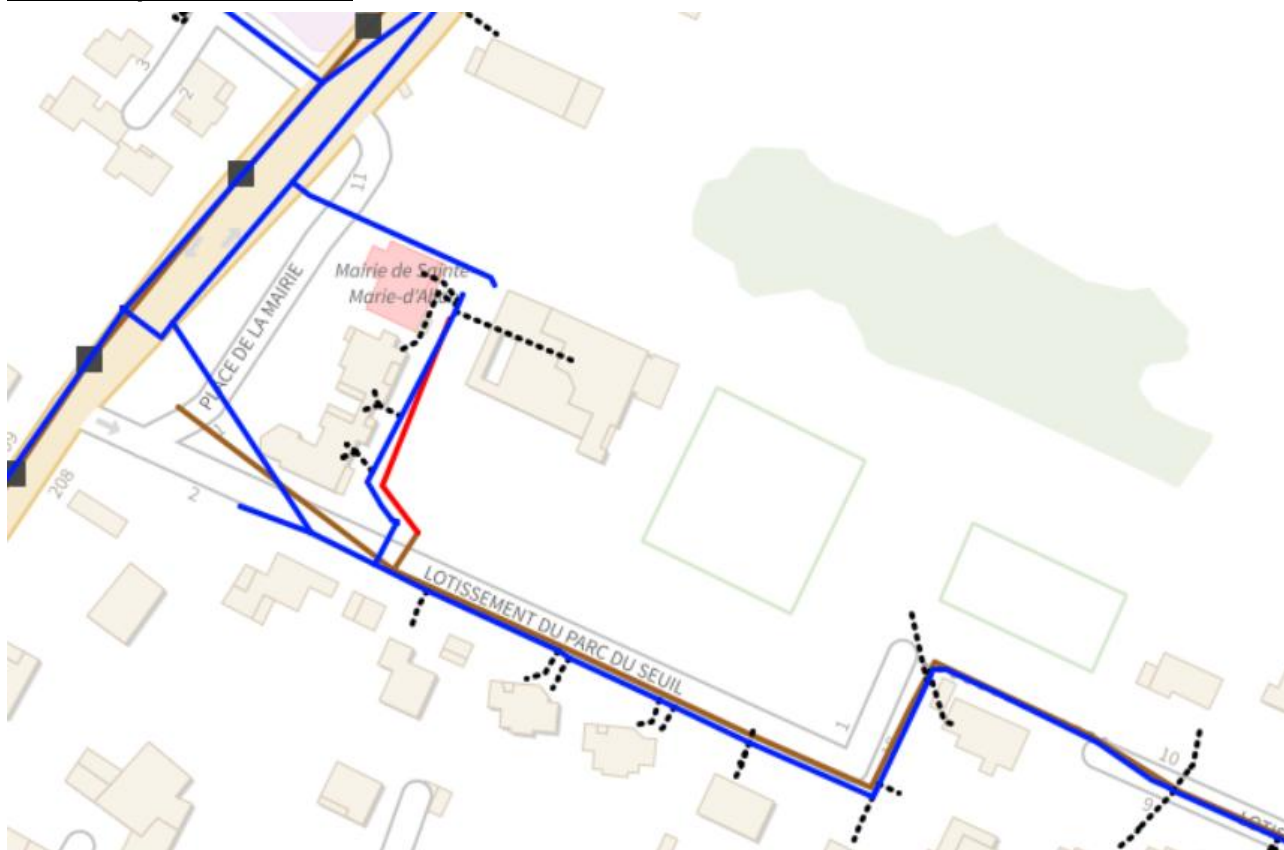
- A côté de la place de la Mairie, de la salle des fêtes et des terrains de sport attenant ;
- A proximité de l'école (même s'il faut traverser la RD, et du futur tiers-lieu...

### Desserte par les voiries

L'accès se fait directement à partir de la place de la mairie dont la sortie sur la RD est sécurisée dans le cadre du réaménagement/requalification avec la mise en place d'un feu tricolore.

On notera aussi que ces terrains pourraient être relié au futur tiers lieu par un chemin doux passant à l'arrière des constructions permettant à terme de rejoindre l'école sans passer le long de la RD.

### Desserte par les réseaux



#### Eau potable :

Le secteur est desservi par une canalisation d'eau potable en fonte grise de diamètre 100 depuis la RD. On pourra éventuellement créer un bouclage avec la canalisation passant à l'arrière de la Mairie.

#### Assainissement eaux usées :

Le raccordement pour les eaux usées est possible sur le réseau séparatif de diamètre 300 sur l'arrière de la Mairie, ou plus à l'Est en passant entre les terrains de sport avec un raccordement sur le réseau unitaire (diamètre 300) desservant les lotissements du « Parc du Seuil » et de « Montchampet ».

#### Eaux pluviales :

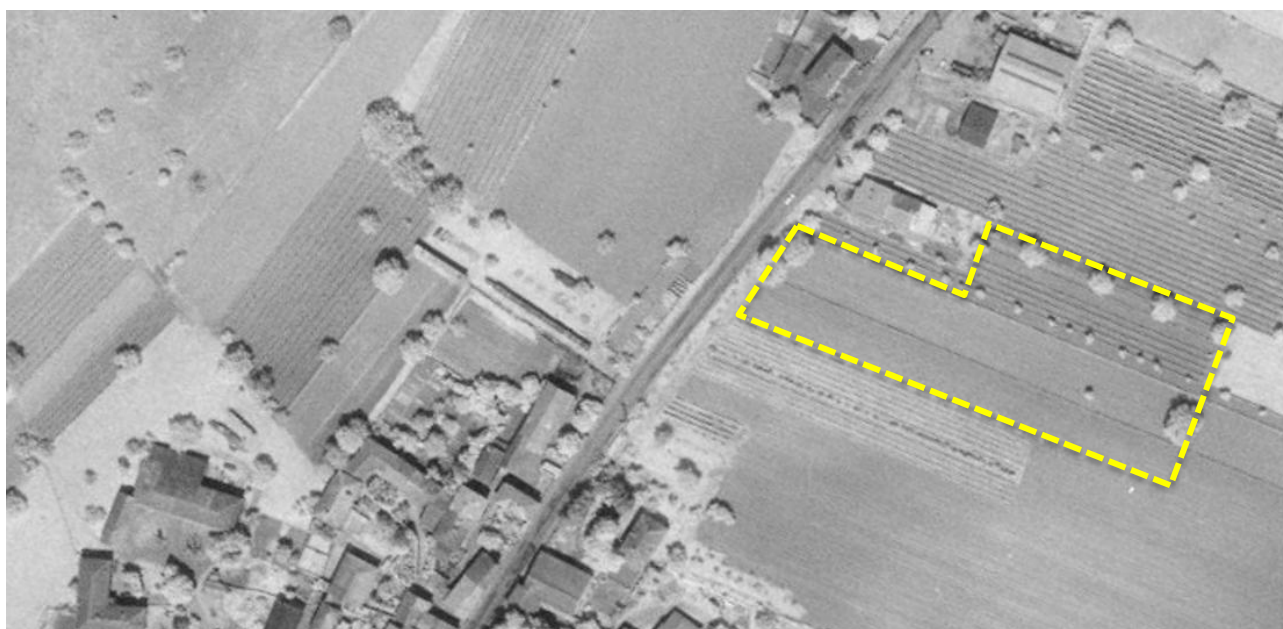
Le principe est l'infiltration des eaux pluviales sur place. Toutefois, pour les pluies de forte intensité, il pourra être besoin d'une rétention avec un rejet à débit limité. L'exutoire pourra être le réseau unitaire. Dans ce cas le raccordement du rejet à débit limité dans le réseau unitaire sera soumis à l'accord du gestionnaire du réseau.

Réseaux secs :

Le réseau électrique est présent au niveau de la RD.

**Paysage**

Le paysage interne :



*Photo aérienne de 1970 – Source Géoportail*

Le paysage interne au secteur correspond à des espaces agricoles ouverts. Il est donc composé d'une prairie avec, sur son bord des alignements d'arbres.



*A droite la salle des fêtes et, à gauche, les terrains de l'OAP*

### Le paysage externe

Trois éléments marquent le paysage de ces terrains.

Côté place, le bâtiment de la Mairie et des services qui constitue le front de la place et le nouveau cœur du bourg depuis le développement pavillonnaire.



*Vue depuis la place*

A l'arrière, côté Sud, le bâtiment de la salle des fêtes, d'architecture contemporaine, marque l'espace de manière forte.



A l'arrière côté Nord, c'est le paysage ouvert sur l'espace agricole et naturel qui est frappant.

Un enjeu fort est donc de conforter l'image de cet espace comme le cœur moderne de Sainte Marie d'Alloix en prenant ici en compte moins la dimension patrimoniale que la nécessité de s'adapter aux défis de demain en donnant à ce secteur de développement une dimension d'écoquartier.

### **Analyse environnementale**

L'analyse environnementale sur le terrain a montré l'absence de zone humide.

L'enjeu principal apparaît comme la présence des alignements d'arbres qu'il faudra essayer de préserver dans la reconstitution d'un espace de transition entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels.

Il est aussi noté la proximité de la route (sécurité et nuisances sonores), mais le secteur est en dent creuse au cœur du bourg.



## Principes généraux et conditions d'aménagement

Les principes d'organisation énoncés ci-après doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page suivante et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

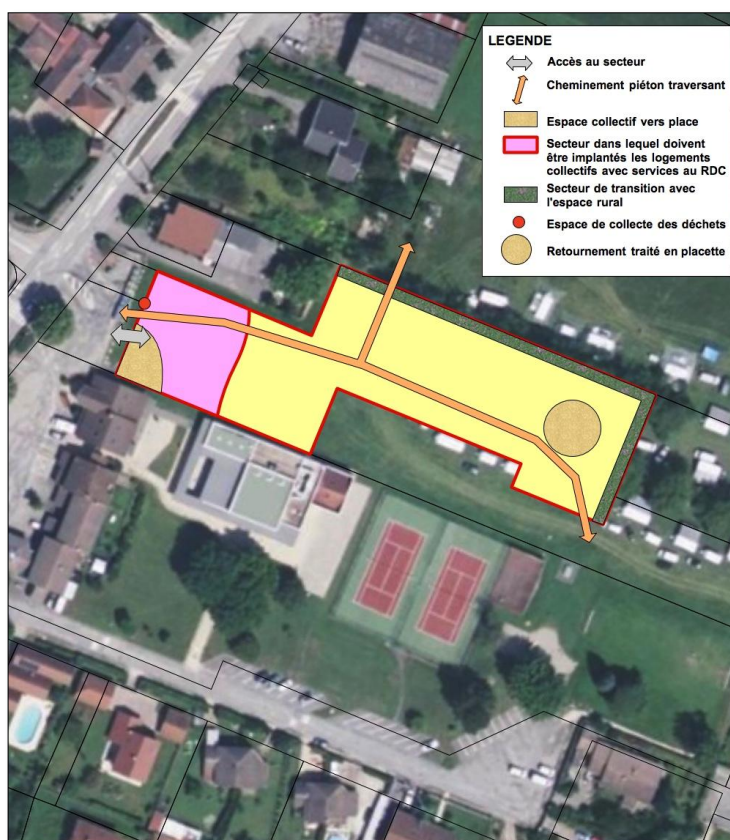
En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualités environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- La gestion des déchets

## Les conditions d'aménagement

Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est le suivant :



Carte 6 - Schéma de principes de l'OAP Est, Mosaïque Environnement

## **La densité et la typologie de logements**

La surface du secteur représente 0,42 ha et l'opération d'aménagement doit respecter une densité minimum de l'ordre de 23 logements/ha.

Plutôt qu'un chiffre de densité, il est proposé de décrire une forme urbaine et la volonté d'une diversité d'offre de logement.

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuel-groupés/intermédiaires et collectifs.

Ce secteur est destiné à accueillir des logements groupés/intermédiaires et collectifs. Au moins 40 % des logements devront être de type groupés/intermédiaires et au moins 40 % de type collectifs.

Au moins 50% de logements sociaux (secteur repéré au titre de l'article L151-15).

Côté place de la Mairie, une partie des rez de chaussée des bâtiments auront une fonction d'accueil d'équipement, de service ou de commerce.

## **Implantation et gabarit**

Des logements collectifs seront implantés coté place de la Mairie. En tout point, les bâtiments principaux ne pourront pas se trouver à moins de 15 mètre de la limite nord du secteur prévu pour les collectifs.

La hauteur pourra être de R+2 au maximum.

Le ou les bâtiments seront conçus pour marquer la volonté d'une architecture contemporaine soucieuse des problématiques environnementales.

Les autres bâtiments présenteront des volumes simples et d'une hauteur maximum de R+1 mais avec cette même volonté d'une architecture contemporaine...



Photographie 2 - Exemple de constructions contemporaines en R+1, Mosaïque Environnement

## **Les déplacements**

L'accès automobile se fait à partir de la place de la Mairie. La voie d'accès doit présenter une largeur de chaussée suffisante pour que deux véhicules se croisent.

Elle est accompagnée, d'un espace permettant le déplacement sécurisé des piétons des deux côtés de la voie.

Une continuité de cheminement piétonnier sera assurée depuis l'ER rejoignant le tiers lieu au Nord.

## **Le traitement des espaces collectifs**

Un espace collectif doit être prévu à l'Ouest afin d'assurer la continuité avec les aménagements de la place de la Mairie.

La placette de retournement en bout de voirie doit être traitée avec une image de « placette » plutôt que de voirie. On évitera donc un traitement exclusivement en enrobé noir.

## **La gestion des déchets**

Il serait préférable d'éviter la collecte des ordures au sein du nouveau secteur urbanisé. Pour cela un espace pouvant permettre la collecte des déchets du secteur sera réservé à l'entrée Ouest du secteur.

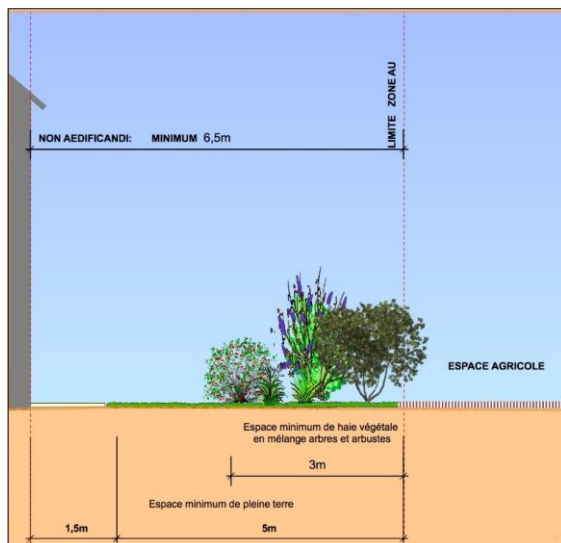
## **Le rapport au paysage et aux continuités écologiques**

Il sera planté au moins cinq arbres de taille moyenne sur les espaces collectifs.

Les stationnements visiteurs dans l'espace collectifs seront traités de façon à être perméables.

À l'interface avec la zone agricole au Nord, un espace de pleine terre végétalisé avec des espèces locales en mélange devra être créée, avec un recul des constructions.

On s'inspirera des principes du schéma ci-contre.



Photographie 3 - Schéma de principes d'implantation, Mosaïque Environnement

Liste d'espèces recommandée : cornouiller sanguin, sorbier des oiseleurs, arbousier, érable champêtre, aubépine, noisetier, prunelier, poirier sauvage

Dans la mesure du possible, cet espace intégrera l'alignement d'arbre existant actuellement.

### **La gestion des eaux de ruissèlement**

Pour le traitement des eaux pluviales, il conviendra de se référer à l'article 15 « Gestion des eaux pluviales » du règlement.

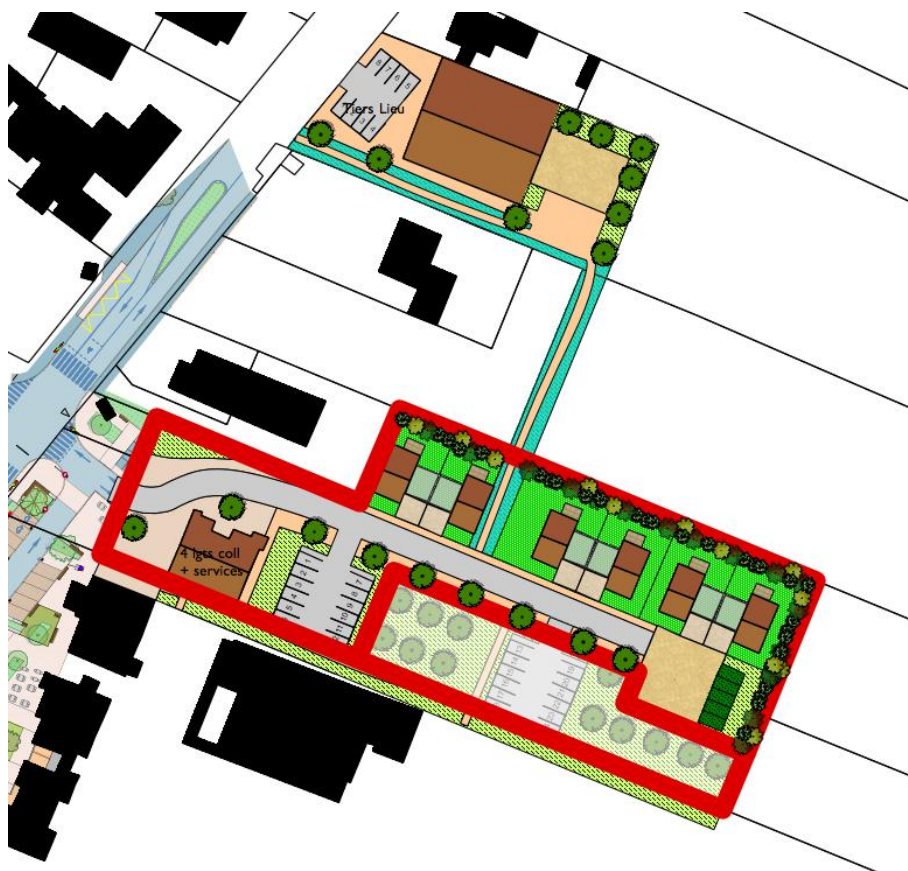
En tout état de cause les bassins d'infiltration ou de rétention à l'air libre seront végétalisés.

### **La performance énergétique et environnementale**

Les bâtiments devront obligatoirement présenter des panneaux photovoltaïques en toiture afin d'assurer au moins 50% de la production d'énergie nécessaire aux besoins de l'ensemble des constructions.

D'autres solutions de production peuvent être acceptées en remplacement des panneaux photovoltaïques (chaufferie bois avec réseau de chaleur, géothermie... etc)

## Un exemple d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'est qu'une illustration de l'application des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone et la liberté de conception du futur aménageur est totale dans le cadre du respect du schéma présenté au début du chapitre et des principes écrits qui le suivent.

## OAP Sud

### Présentation du secteur et état des lieux



Carte 7 - Localisation de l'OAP Sud, Mosaïque Environnement

#### **Position dans la structure urbaine**

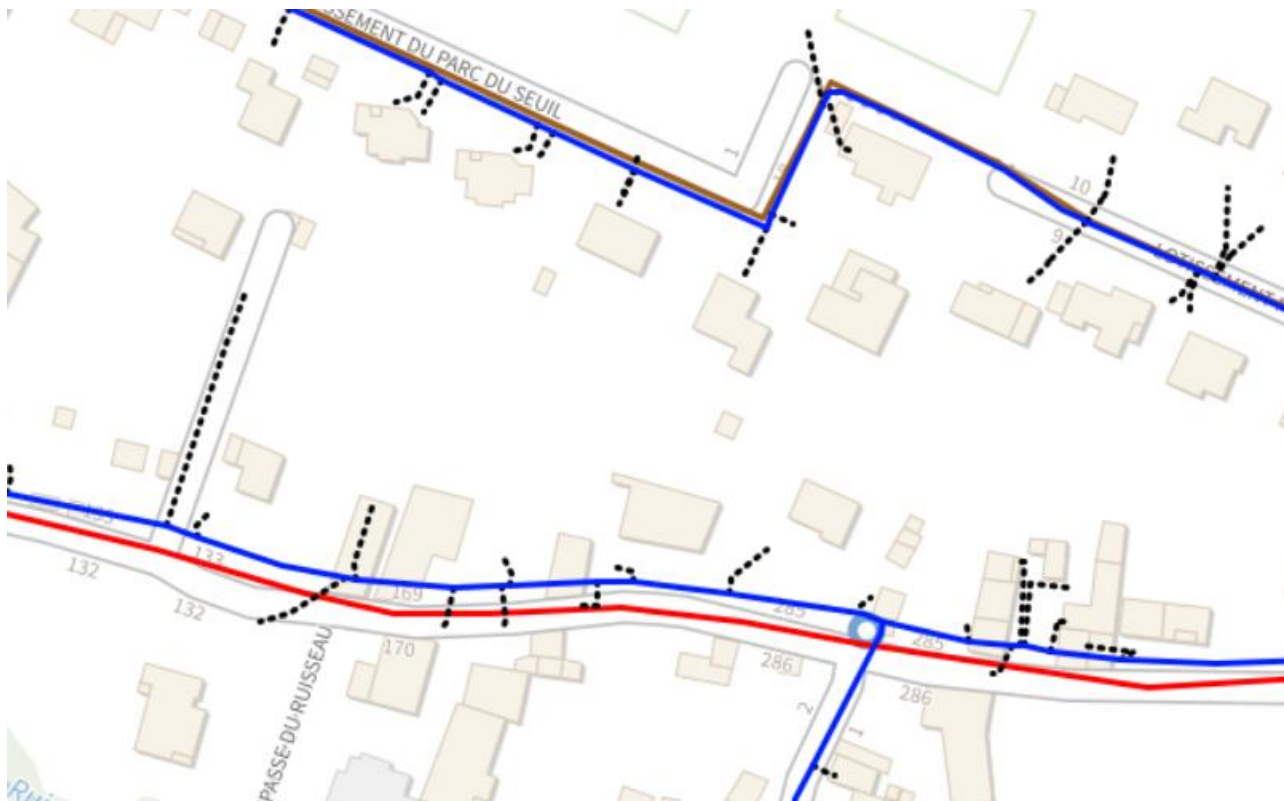
Il s'agit de terrains restés libres en « cœur d'îlot » entre l'urbanisation ancienne (chemin du Buchet) et l'urbanisation plus récente vers la nouvelle mairie.

#### **Desserte par les voiries**

Situé en cœur d'îlot, les accès sont limités avec une sortie de largeur réduite sur la route de Buchet Plaine. Pour la partie Est, il existe un chemin d'accès d'une largeur d'à peine 5 mètres. L'accès à l'Ouest se fait par le chemin de desserte d'une maison qui devra être prolongé.

L'urbanisation récente, relativement dense ne permet pas d'envisager de liaison piétonne vers les espaces sportifs au Nord.

**Desserte par les réseaux**



Eau potable :

Le secteur est desservi par une canalisation d'eau potable en acier de diamètre 60 depuis la route de Buchet Plaine.

Assainissement eaux usées :

Le raccordement pour les eaux usées est possible sur le réseau séparatif de diamètre 250 sous la route de Buchet Plaine.

Eaux pluviales :

Le principe est l'infiltration des eaux pluviales sur place. Toutefois, pour les pluies de forte intensité, il pourra être besoin d'une rétention permettant l'infiltration en cas de forte pluie.

Réseaux secs :

Le réseau électrique est présent au niveau de la route de Buchet Plaine.

**Paysage**

Le paysage interne :



*Photo aérienne de 1970 – Source Géoportail*

Le paysage interne est comme en 1970 composé de jardins avec des arbres... Quelques pavillons récents sont venus s'implanter dans ces espaces des jardins.

L'évolution la plus importante est la fermeture du paysage agricole au Nord avec l'implantation de maisons individuelles désormais implantées le long de la rue du lotissement du Parc du Seuil. .



*La rue au Nord qui ferme la vue sur les terrains de l'OAP*

### Le paysage externe

Les terrains ne sont pas visibles depuis l'espace public de la route de Buchet Plaine.

### **Analyse environnementale**

L'enjeu principal apparaît comme la présence de quelques arbres en particulier en limite avec les maisons du lotissement du Parc du Seuil.

## Principes généraux et conditions d'aménagement

Les principes d'organisation énoncés ci-après doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page suivante et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualités environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- La gestion des déchets

## Les conditions d'aménagement

Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est le suivant :



Carte 8 - Schéma de principes de l'OAP Est, Mosaïque Environnement

## **La densité et la typologie de logements**

La surface du secteur représente 0,44 ha et l'opération d'aménagement doit respecter une densité minimum de l'ordre de 14 logements/ha.

Cette zone est destinée à accueillir des logements individuels et/ou individuels-groupés/intermédiaires.

Le secteur **A** pourra accueillir au moins 4 logements

Le secteur **B** pourra accueillir au moins 2 logements.

L'urbanisation est possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Dans ce cas chaque implantation d'un nouveau logement devra justifier de sa compatibilité avec la possible réalisation à terme du programme prévu par l'OAP.

## **Les déplacements**

L'accès automobile se fait à partir de la route de Buchet Plaine.

Deux secteurs (A et B) sont prévus. Ils peuvent être desservis indépendamment l'un de l'autre par des accès déjà existants sur la route de Buchet Plaine. La voie d'accès doit présenter une largeur de chaussée suffisante pour que deux véhicules se croisent.

Elle est accompagnée, d'un espace permettant le déplacement des piétons.

## **Le traitement des espaces collectifs**

La placette de retournement en bout de voirie du secteur A doit être traité avec une image de « placette » plutôt que de voirie. On évitera donc un traitement exclusivement en enrobé noir.

## **Le rapport au paysage et aux continuités écologiques**

Les stationnements visiteurs dans l'espace collectifs seront traités de façon à être perméables.

À l'interface avec le lotissement au Nord, on conservera les arbres comme prévu sur le schéma des principes de l'OAP.

Pour les plantations :

Liste d'espèces recommandée : cornouiller sanguin, sorbier des oiseleurs, arbousier, érable champêtre, aubépine, noisetier, prunelier, poirier sauvage

## **La gestion des eaux de ruissèlement**

Pour le traitement des eaux pluviales, il conviendra de se référer à l'article 15 « Gestion des eaux pluviales » du règlement.

En tout état de cause les bassins d'infiltration ou de rétention à l'air libre seront végétalisés.

## Un exemple d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'est qu'une illustration de l'application des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone et la liberté de conception du futur aménageur est totale dans le cadre du respect du schéma présenté au début du chapitre et des principes écrits qui le suivent.

## OAP pour la zone Nb

### Présentation du secteur et état des lieux



Carte 9 - Localisation des panneaux solaires et des locaux techniques à l'échelle du site

Le secteur **Nb** de la zone **N** correspond au projet d'installation d'un champ de panneaux photovoltaïques sur le bassin du Cheylas situé à cheval sur les communes de Sainte-Marie-d'Alloix et de Le Cheylas.

Il s'agira d'une installation sur des structures flottantes. La superficie maximum utilisée sur le bassin pour cette installation ne dépassera pas la surface maximale de 27,5 ha sur la totalité du bassin (soit 50% de sa superficie).

Le bassin du Cheylas, un secteur intéressant pour l'implantation de la centrale photovoltaïque

Ce bassin industriel contribue à la production d'énergie renouvelables depuis plus de 40 ans et fait partie des sites ciblés par l'Etat pour le développement photovoltaïque dans le cadre des appels d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie (cas 3 de la CRE)

L'installation d'une centrale photovoltaïque sur ce bassin industriel participera à la complémentarité des moyens de production d'énergie, en combinant production hydraulique et production photovoltaïque

Il apparaît que la concrétisation de ce projet permettra d'augmenter les capacités de production d'énergies renouvelables du site tout en optimisant l'espace et en limitant les conflits d'usage.

### **Principes généraux et conditions d'aménagement**

Les orientations visent la meilleure articulation possible entre la gestion et la maintenance de l'ouvrage hydroélectrique existant (bassin), les installations et constructions techniques nécessaires à la centrale photovoltaïque et les principales composantes environnementales sur le bassin et les abords du bassin.



Carte 8 - Localisation de la zone d'OAP

### **Orientations relatives à l'occupation du bassin**

Le choix d'implantation des structures flottantes intègrera l'enjeu de sûreté et de sécurité des ouvrages hydrauliques et sera compatible avec l'exploitation hydroélectrique de l'ouvrage.

### **Orientations relatives à la gestion des milieux naturels autour du bassin**

Les caractéristiques et les fonctionnalités hydrauliques et biologiques des la zone humide (pelouse de la Moline) située au Sud du bassin seront conservées.

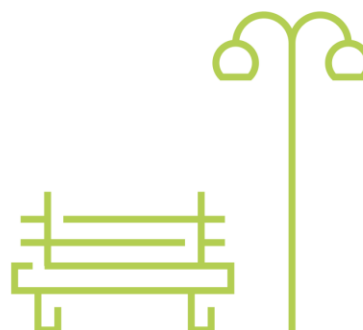
A l'issue de la phase chantier, un décompactage des sols sera réalisé pour les sols impactés par la phase travaux.

### **Orientations relatives à la circulation et à l'accès au site**

Deux accès au site sont possibles, par le chemin du Vernay au Nord et la rue du Stade au Sud. En phase chantier, l'accès le moins impactant sera privilégié ; les voies d'accès et les zones de stockage utiliseront les biotopes existants les plus remaniés, ainsi que les chemins existants.



## ECHEANCIER



L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

### **Echéancier**

Afin d'éviter que les trois secteurs « Ouest », « Est » et « Sud », correspondant aux zones **AU** prévues pour des logements collectifs, intermédiaires et individuels, ne se développent de manière simultanée, rendant plus difficile l'accueil des nouveaux habitants sur la commune, il est mis en œuvre, dans le règlement des zones AU, une règle visant à étaler ces aménagements. Cette règle prévoit :

*« Les aménagements ne peuvent être autorisés que dans la mesure où aucune autre zone AU n'a fait l'objet d'une autorisation ou si l'une d'elle a fait l'objet d'une autorisation, tant que les travaux d'aménagement de celle-ci ne sont pas achevés. »*