

Département de l'Isère
Commune de Notre Dame de l'Osier

4.1

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
et de PROGRAMMATION**

Phase

APPROBATION

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU,
en date du 20.07.2021*

Le maire,

Laurence JANET, urbaniste, mandataire
4 rue de la république – 69001 LYON
laurencejanet.urba@gmail.com

Vincent LIMARE, cartographie / infographie
13 rue Abbé Boisard – 69007 LYON
vincent.limare@outlook.com

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

OAP thématiques

OAP n° 1 : qualité environnementale

OAP n° 2 : qualité architecturale et paysagère (voir doct séparé)

OAP sectorielles

OAP n° 3 : Zone 1AUd1 des Mouilles

OAP n° 4 : Zone 1AUd2 des Mouilles

OAP n° 5 : Zone 1AUd3 de Nouillon

OAP n° 6 : Zone 2AU de Nouillon

OAP n° 7 : densification de dents creuses

OAP n° 8 : lotissement de Bon Rencontre

Section 3 : Les orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-6

Créé par [ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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 et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#).

Article L151-7

Créé par [ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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](#).



L'objectif est de décliner une démarche environnementale sur l'ensemble des projets d'aménagement. (cf thématiques listées ci-dessous)

Ces enjeux doivent être cohérents avec des enjeux urbains : continuités urbaines, espaces publics, espaces de rencontre...

Des priorités à définir, un projet adapté au site.

LES FORMES URBAINES : favoriser une compacité du bâti, habitat groupé, l'adaptation à la pente, décliner les principes bioclimatiques.

LES CHOIX ENERGETIQUES : permettre et inciter la réalisation de constructions performantes énergétiquement.

LES DEPLACEMENTS : redéfinir la place de la voiture, redonner la priorité aux déplacements « doux » (piétons, cycles...). Favoriser une implantation du bâti (construction principale ou garage) à proximité des voies, pour limiter la création d'espaces viaires imperméabilisés.

LA GESTION DE L'EAU : favoriser une gestion alternative des eaux pluviales (toitures végétalisées, noues paysagées le long des voies, bassins de rétention paysagés, traitement des espaces de stationnement aériens : béton gazon..), limiter les surfaces imperméabilisées...

LA BIODIVERSITE : Préserver de vrais espaces verts, accessibles, jouant un rôle de coupures à l'urbanisation, espaces tampons et rôle écologique (épuration de l'air, régulation thermique en été, biodiversité.)

Prendre en compte le principe de double fonction des espaces naturels dans la gestion des eaux pluviales ou la création d'espaces publics (ou d'espaces communs)

Typologie des haies : privilégier les essences locales et variées.

LIEN ENTRE GESTION DES EAUX PLUVIALES, ESPACES VERTS ET PAYSAGE

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie...

Une réflexion particulière sera menée sur chaque zone pour définir des solutions adaptées en favorisant des systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales. Ainsi qu'une réflexion sur leur double usage : espace public et espace de rétention des eaux pluviales.

Toujours dans cet objectif de limiter les surfaces imperméabilisées, on privilégiera une implantation de la construction principale et en particulier du garage la plus proche de la voirie.

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.

OAP n° 2 : qualité architecturale et paysagère

voir cahier séparé 4.2

1. Gérer et maîtriser l'évolution des paysages

1. a. Maintenir les points de vue et préserver l'ouverture des unités paysagères remarquables
1. b. Sauvegarder et valoriser les éléments paysagers à caractère patrimonial
1. c. Protéger et (re) planter les arbres remarquables
1. d. Encadrer la transformation du couvert végétal

2. Retrouver une identité locale dans l'architecture contemporaine

2. a. Identifier, observer et adopter les relations espace public/espace privatif du cadre bâti ancien
2. b. Trouver des références volumétriques et programmatives dans le bâti ancien
2. c. Retrouver l'inventivité et la créativité de l'architecture vernaculaire locale
2. d. Réhabiliter le bâti existant en utilisant matériaux et techniques traditionnelles



Volumes et gabarits qui peuvent servir de référence pour l'habitat groupé (compacité)

-  Trames vertes, continuités végétales et perméabilités à préserver
-  Boisements à préserver
-  Principes de liaisons piétonnes
-  Voie routière à recalibrer, et liaison éventuelle avec la route de la Combe Bougey
-  Principe de rejet des eaux pluviales vers le bassin de rétention

Le site, ses enjeux :

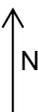
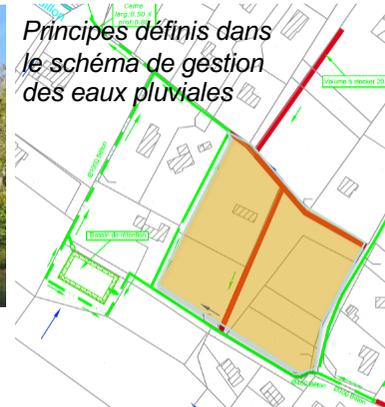
- Tènement situé au sein d'un ensemble de maisons individuelles ; il présente des atouts paysagers et environnementaux (vues ouvertes lointaines, trame boisée existante), longé par le futur cheminement piéton public pour rejoindre le centre-village.
- Superficie de la zone : 10 800 m² ; nombre de logements affiché dans le PADD : 15
- Maîtrise foncière communale, réalisation d'un lotissement communal s'inspirant des principes du lotissement de Bon Rencontre, en terme de d'implantations, réalisation des espaces communs, clôtures ... > maîtrise de la qualité de l'opération dans le temps.



Vue ouverte vers le nord (Vatlieu)



Trame boisée existante



RISQUES NATURELS : zone RV le long du tracé du ruisseau.

ASSAINISSEMENT : assainissement collectif

GESTION DES EAUX PLUVIALES : Voir les principes définis dans le schéma de gestion des eaux pluviales (les principes seront précisés dans le cadre des études d'aménagement de la zone)

Orientations d'aménagement :

COHERENCE / le projet devra définir une urbanisation cohérente portant sur toute la zone (Urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble), et prenant en compte les principes suivants :

COMPACTE / FORMES URBAINES

- favoriser une compacité en harmonie avec l'environnement bâti (habitat individuel), et une implantation du bâti recréant une rue
- intégrer une analyse bioclimatique du site pour en tirer partie
- étudier l'opportunité de conserver ou non la maison existante

MIXITE dans l'offre de logements / Mixité assurée par le prix abordable des terrains vendus par la mairie, comme cela a été le cas pour le lotissement de Bon Rencontre.

ESPACES COMMUNS Préserver une proportion d'espaces verts communs, selon les principes définis dans le règlement.

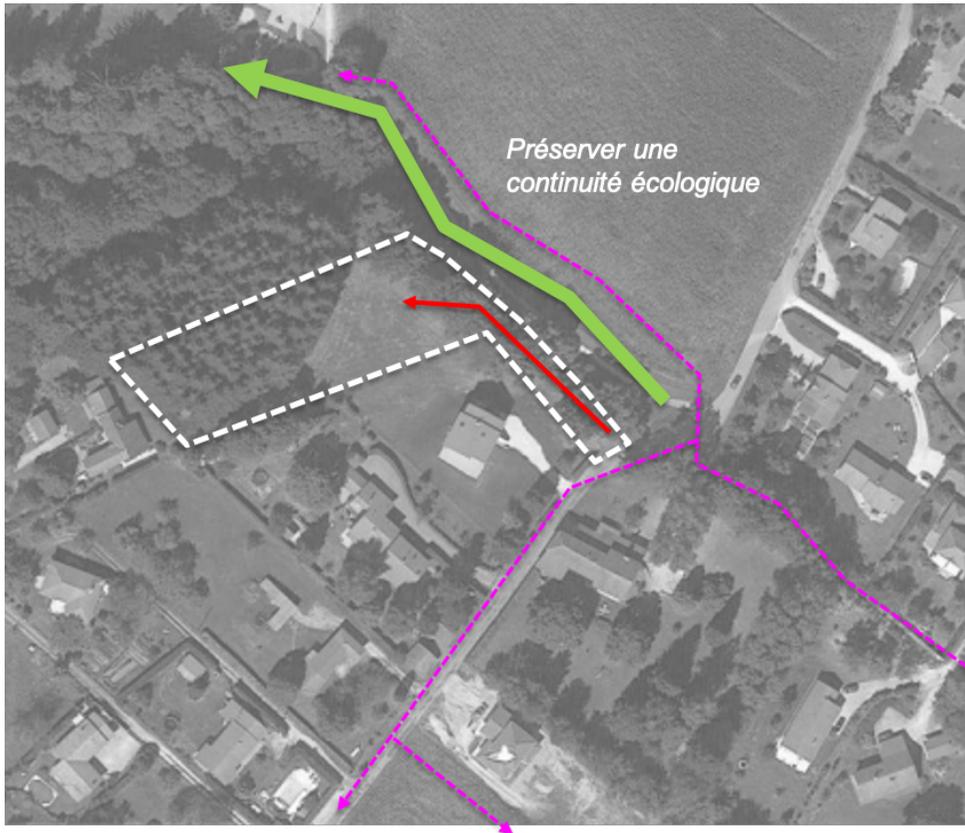
MOBILITES

- Définir un principe de circulation interne limitant la vitesse, et favorisant les déplacements doux.
- Prévoir une poche de stationnement en entrée de zone (dissocier le stationnement du logement : au moins un sur 2). Favoriser les espaces de stationnement enherbés.
- Prévoir une continuité piétonne selon le principe indiqué, et avec le futur cheminement doux public.
- Prévoir une zone de recul par rapport à la voie publique qui longe la zone (voie qui sera recalibrée)

QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE : Voir OAP 1 et 2.

Principes particuliers à décliner sur cette zone :

- Prendre en compte et préserver/valoriser les vues intéressantes, la trame boisée existante (sauf résineux)
- Prendre soin de la zone de transition/lisière avec les espaces limitrophes, notamment par le traitement des clôtures, préservant une perméabilité, et la biodiversité (pas de muret ou mur bahut)
- aménager une trame verte suffisamment dimensionnée, le long du cheminement piéton, en limite ouest de la zone (dimensionnement indicatif) > espace tampon avec urbanisation existante, en s'appuyant sur la trame boisée existante
- préserver une perméabilité avec la zone agricole située au nord
- Intégrer un urbaniste et un paysagiste dans l'équipe de conception.



Le site, ses enjeux :

- Tènement marquant une possibilité d'urbanisation en arrière de constructions existantes, desserte groupée à organiser pour optimiser le site.
- Superficie de la zone : 3 800 m² ; nombre de logements affiché dans le PADD : 3

Orientations d'aménagement :

COHERENCE / le projet devra définir une urbanisation cohérente portant sur toute la zone (Urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble), et prenant en compte les principes suivants :

COMPACTE / FORMES URBAINES

- favoriser une compacité en harmonie avec l'environnement bâti (habitat individuel)
- intégrer une analyse bioclimatique du site pour en tirer partie

MOBILITES

- La desserte routière ne doit pas impacter le tracé du ruisseau et préserver la continuité écologique. Elle longera le tracé du cours d'eau, sans franchissement.

QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE : Voir OAP 1 et 2.
Principes particuliers à décliner sur cette zone :

- Supprimer la plantation de conifères
- Prendre soin de la zone de transition/lisière avec les espaces limitrophes, notamment par le traitement des clôtures, préservant une perméabilité, et la biodiversité (pas de muret ou mur bahut)
- Intégrer un urbaniste et un paysagiste dans l'équipe de conception.

RISQUES NATURELS : néant

ASSAINISSEMENT : assainissement collectif

GESTION DES EAUX PLUVIALES : Voir les principes définis dans le schéma de gestion des eaux pluviales



Le site, ses enjeux :

- Tènement à enjeu fort pour la commune, faisant le lien entre le centre-village et le quartier des Mouilles
- Superficie de la zone : 8600m² / nb de logements affiché dans le PADD : 18
- foncier public (en partie), portage EPFL

Orientations d'aménagement :

COHERENCE / le projet devra définir une urbanisation cohérente portant sur toute la zone (Urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble), en cohérence avec la zone 2AU, et prenant en compte les principes suivants :

COMPACTE / FORMES URBAINES

- favoriser une compacité intermédiaire, créant une transition entre la structure du village et celle du quartier des Mouilles (maisons individuelles).
- intégrer une analyse bioclimatique du site pour en tirer partie

ESPACES COMMUNS Préserver une proportion d'espaces verts communs, selon les principes définis dans le règlement.

MOBILITES

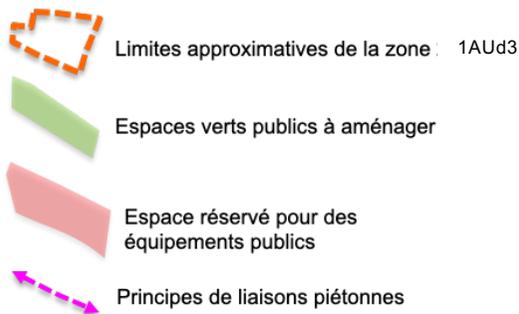
- Définir un principe de circulation interne limitant la vitesse, et favorisant les déplacements doux.
- Desserte par la rue de l'école et connexion sur la route de Combe Bougey (aménagement communal)
- Favoriser les espaces de stationnement enherbés.
- Prévoir une continuité piétonne selon le principe indiqué, et avec le futur cheminement doux public.

QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

: Voir OAP 1 et 2.

Principes particuliers à décliner sur cette zone :

- Prendre soin de la zone de transition/lisière avec les espaces limitrophes, notamment par le traitement des clôtures, préservant une perméabilité, et la biodiversité (pas de muret ou mur bahut)
- > Lisière avec la zone 2AU au nord (traitement et calibrage de l'espace vert public)
- > Lisière avec la zone boisée au sud, cheminement piéton
- Intégrer un urbaniste et un paysagiste dans l'équipe de conception.

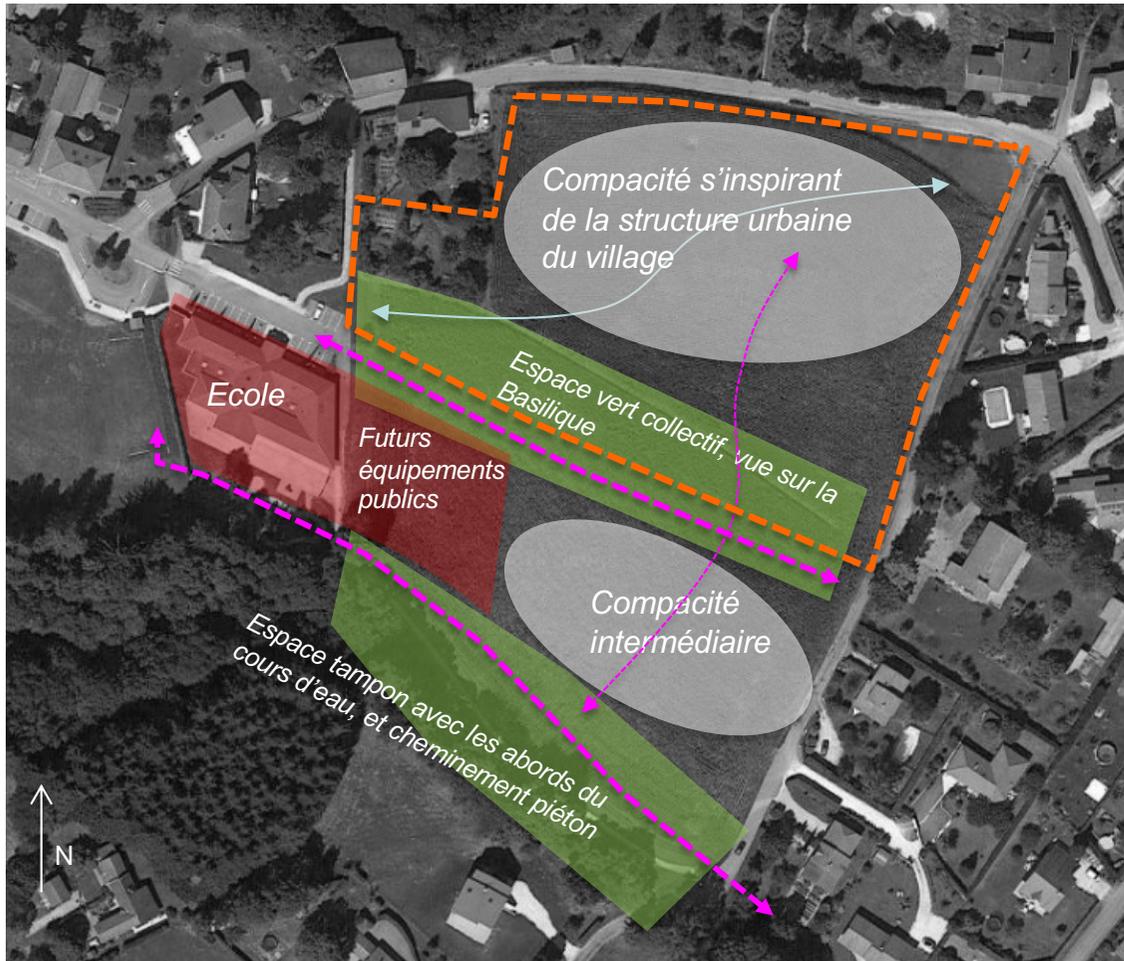


RISQUES NATURELS : zone RV le long du tracé du ruisseau.

ASSAINISSEMENT : assainissement collectif

GESTION DES EAUX PLUVIALES : Voir les principes définis dans le SDEP

OAP n° 6 : Zone 2AU de Nouillon



Le site, ses enjeux :

- Tènement à enjeu fort pour la commune, faisant le lien entre le centre-village et le quartier des Mouilles
- Superficie de la zone : 13 400m²
- foncier public (en partie), portage EPFL

Orientations d'aménagement :

COHERENCE / le projet devra définir une urbanisation cohérente portant sur toute la zone (**Urbanisable par modification du PLU.**), en cohérence avec la zone 1AUd3, et prenant en compte les principes suivants :

COMPACTE / FORMES URBAINES

- favoriser une compacité intermédiaire, créant une transition entre la structure du village et celle du quartier des Mouilles (maisons individuelles).
- intégrer une analyse bioclimatique du site pour en tirer partie

MIXITE dans l'offre de logements / obligation de réaliser 25 % de logements aidés

ESPACES COMMUNS Préserver une proportion d'espaces verts communs, selon les principes définis dans le règlement.

MOBILITES

- Aménager une desserte en cohérence avec la réalisation d'un espace public structurant (principe de rue ou de cour urbaine) > aménagement ne devant pas favoriser le shunt de la route de Bergerandière (desserte locale)
- Prévoir un ou des cheminements piétons en cœur de zone, déconnectés de la voirie,....
- maillage et hiérarchie d'espaces publics
- préserver un cône de vue sur l'église

QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

: Voir OAP 1 et 2.

Principes particuliers à décliner sur cette zone :

- Prendre soin de la zone de transition/lisière avec les espaces limitrophes, et en particulier avec l'espace vert public qui sera aménagé au sud de la zone, notamment par le traitement des clôtures, préservant une perméabilité, et la biodiversité (pas de muret ou mur bahut)
- Intégrer un urbaniste et un paysagiste dans l'équipe de conception.

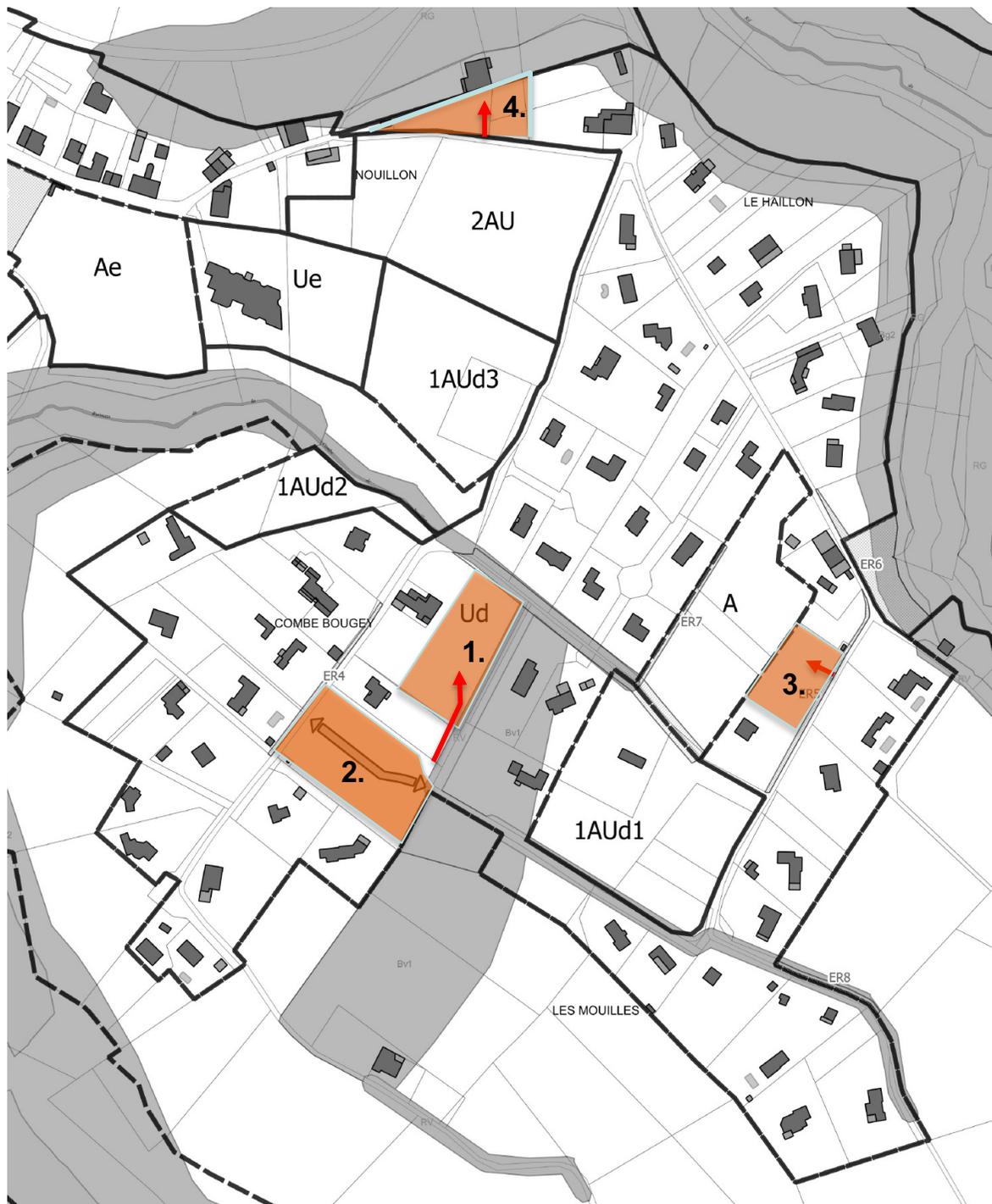


RISQUES NATURELS : néant

ASSAINISSEMENT : assainissement collectif

GESTION DES EAUX PLUVIALES : Voir les principes définis dans le SDEP

OAP n° 7 : densification de dents creuses

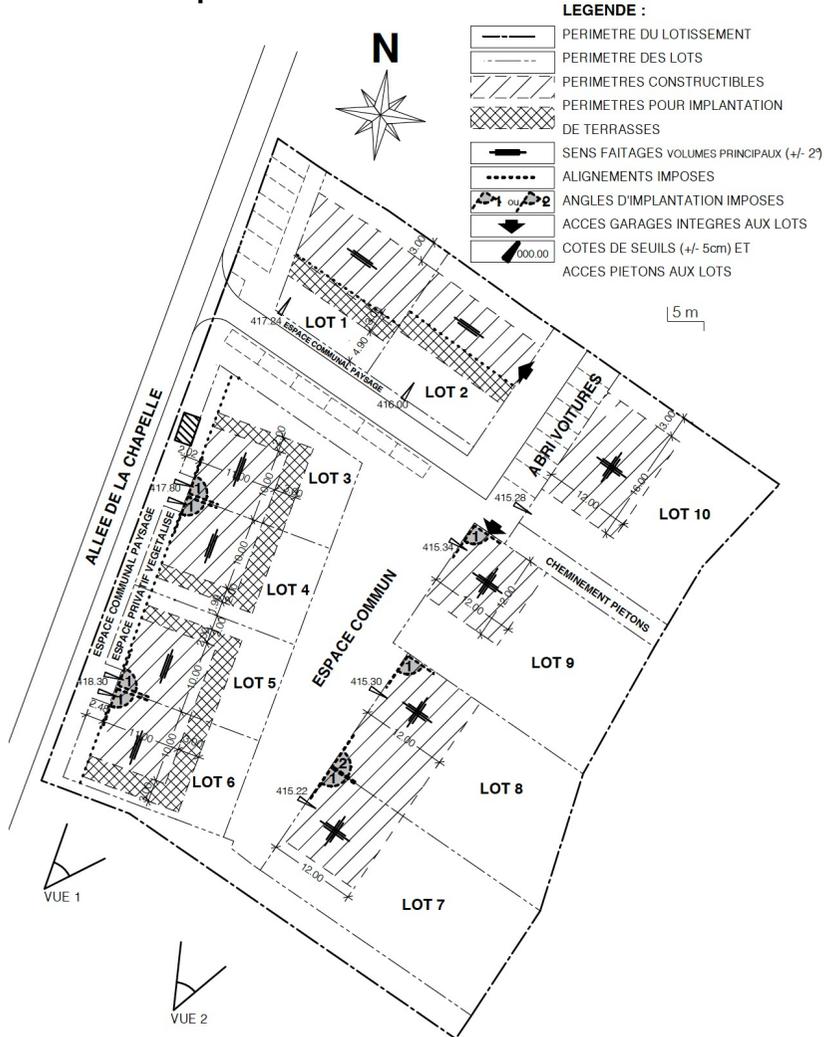


Objectif : rechercher une certaine compacité et/ou une desserte groupée afin de préserver des conditions de sécurité dans les circulations.

1. Desserte groupée
2. Desserte par la voie indiquée en servitude d'urbanisme
3. Desserte groupée
4. Desserte sécurisée assurant une bonne visibilité sur la route de Bergerandière

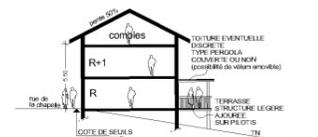
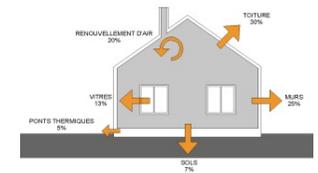
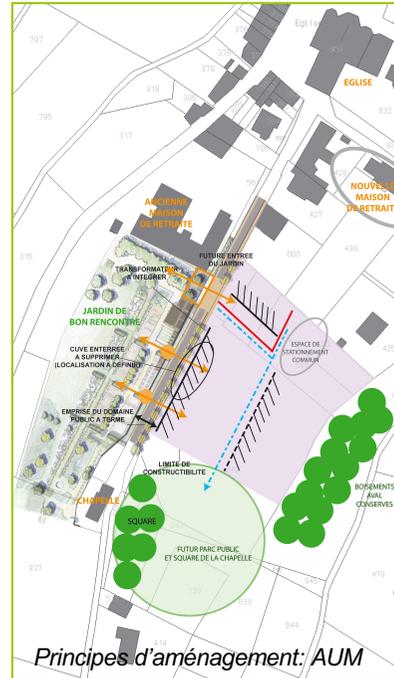
OAP n° 8 : Zone Ua1 (lotissement de Bon Rencontre)

Plan de composition du lotissement



Objectif sur ce secteur : préserver la cohérence dans le temps du schéma d'origine, et notamment en terme d'implantations, de hauteur, et d'aspect extérieur.

Se référer au règlement du lotissement et à son cahier de recommandations architecturales et environnementales.



Illustrations issues du cahier de recommandations architecturales et environnementales, dossier de PA : AUM



*Etudes préalables, plan de composition, dossier de PA: AUM
Maitrise œuvre urbaine : R. Allimand, C. Bonneton*