

# NOTRE DAME DE L'OSIER

## AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL

RÉUNION PUBLIQUE  
3 / 09 / 2022

CAMBIVIA  
PAYSAGE

APOÏDEA  
architecture ...

Laurence JANET -  
urbaniste

E.C.E

# SOMMAIRE

1– ETAT DES LIEUX – DIAGNOSTIC

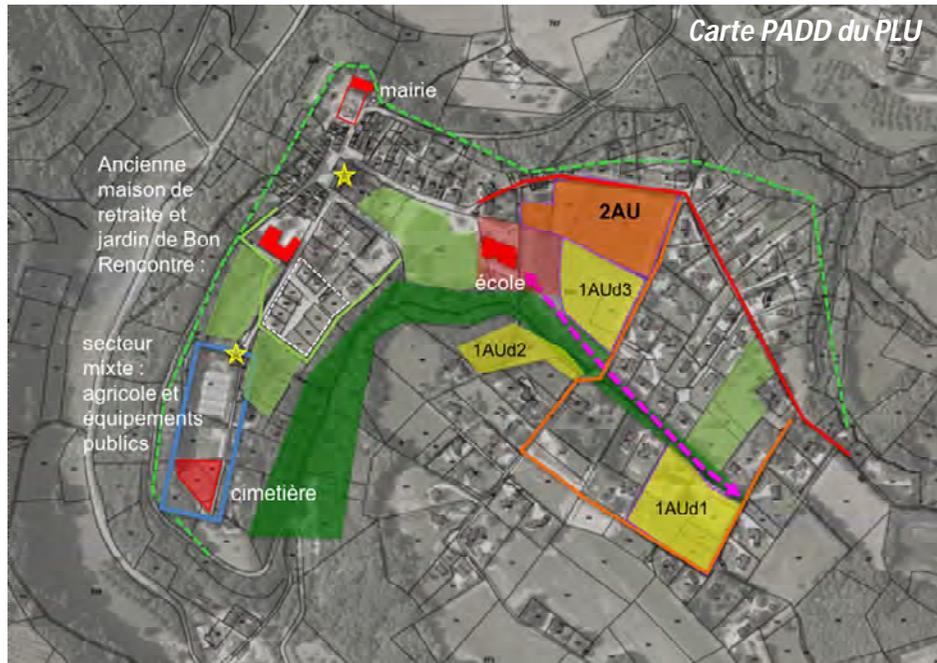
2 – LE PROJET

> LES GRANDES ORIENTATIONS

> L'ESQUISSE PAYSAGÈRE

## 1 – ETAT DES LIEUX - DIAGNOSTIC

# 1.1 – LE PROJET DANS SON CONTEXTE



-  Zone 1AUd
-  Zone 2AU urbanisable à plus long terme
-  Zone avec maîtrise foncière publique (en tout ou partie)
-  Zone réservée pour des équipements publics

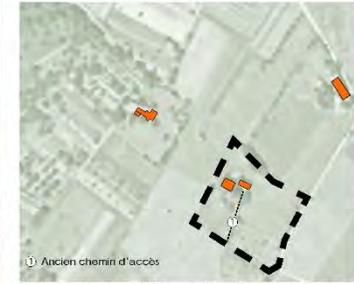
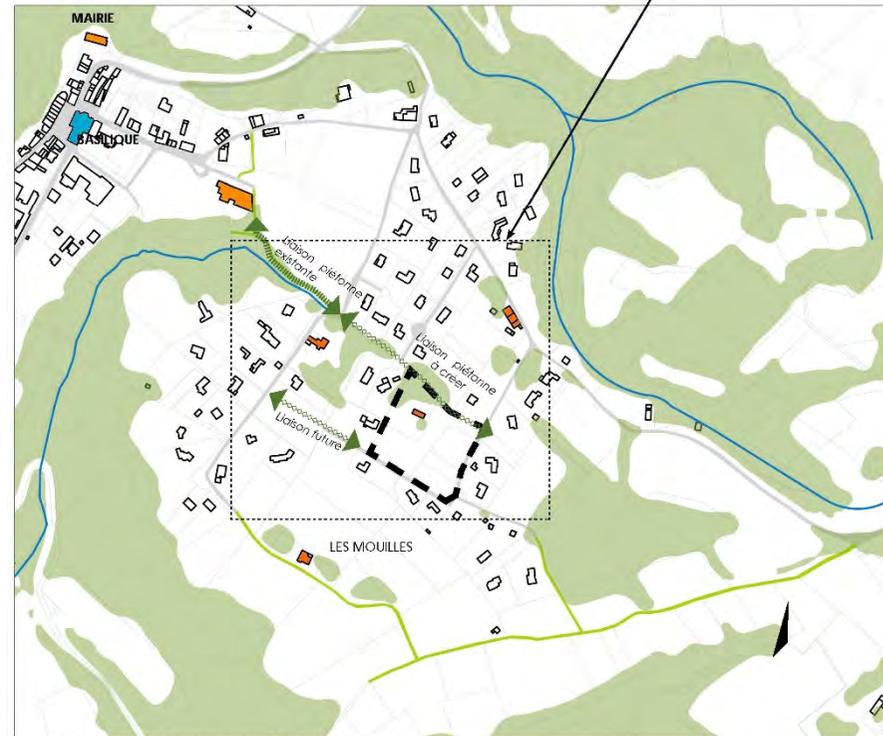


Photo aérienne mi-XIXe siècle - Source Géoportail  
Emplacement des anciennes fermes agricoles



Plan du tènement dans le contexte villageois - 1/ 5000e

## 1.2 – LES OUVERTURES VISUELLES



Percée sur le village de Vatilieu au Nord



Vue lointaine sur les coteaux de Notre Dame de l'Osier (Caillatière)



Vue lointaine sur le Vercors s'ouvrant à l'Est par-dessus les bois



## 1.3 – LE PATRIMOINE VEGETAL – ARBRES REMARQUABLES



1 - Epicéas remarquables.



2 - Duo de charmes remarquables.



3 - Frêne isolé.



5 - Cordon boisé sur fil d'eau.



## 1.4 – PAYSAGE HYDRAULIQUE



Fossé le long du chemin du Pré de Sarah.



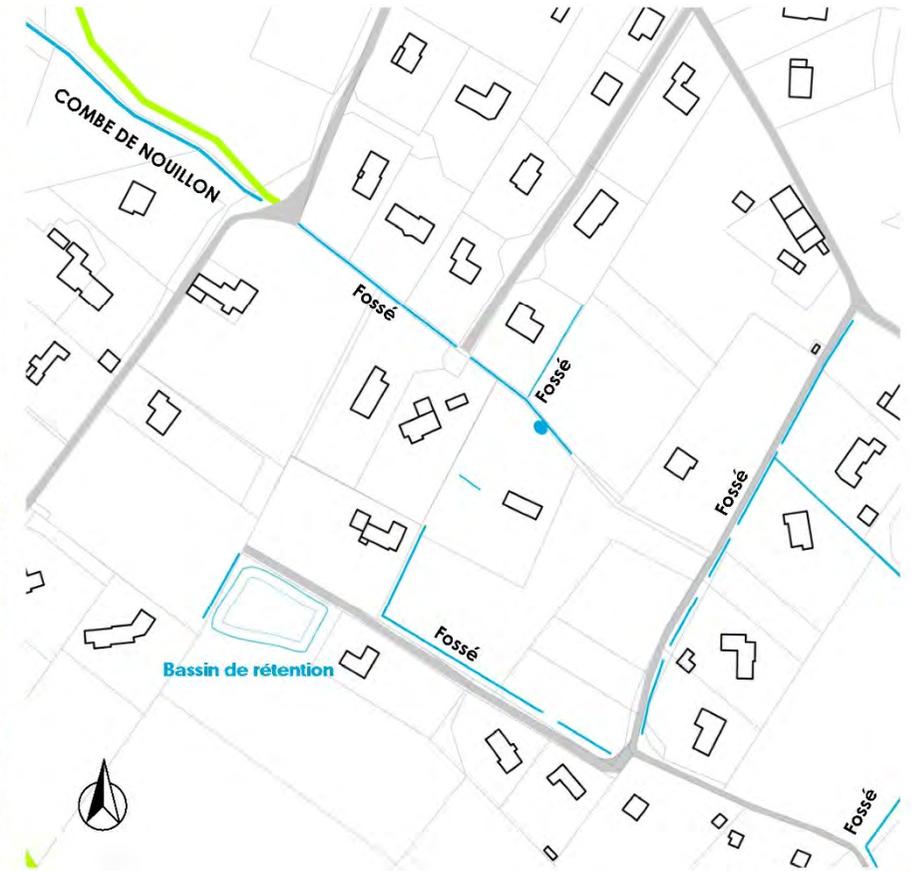
Fossé en propriété privée, pourvu d'ouvrages de ralentissement du débit.



Fossé, chemin du bois de Billet, en limite du bois.



Fossé, chemin du bois de Billet, en bord de voie.



## 1.5 – PAYSAGE RIVERAIN



Riverain Est (ch. du Bois de Billet): les propriétés dialoguent peu avec la rue, une limite visuelle très étanche.



Riverain Sud (ch. du Pré de Sarah) : un paysage en évolution entre urbanisation existante et construction plus récente.



Le bassin de rétention, peu intégré, crée un obstacle visuel (digue haute + clôture)



Riverain Ouest : les limites sont plus ouvertes, clôturées ou pas. Ceci s'explique par une tranquillité due à un habitat situé en dehors des circulations, avec peu de voisinage direct.

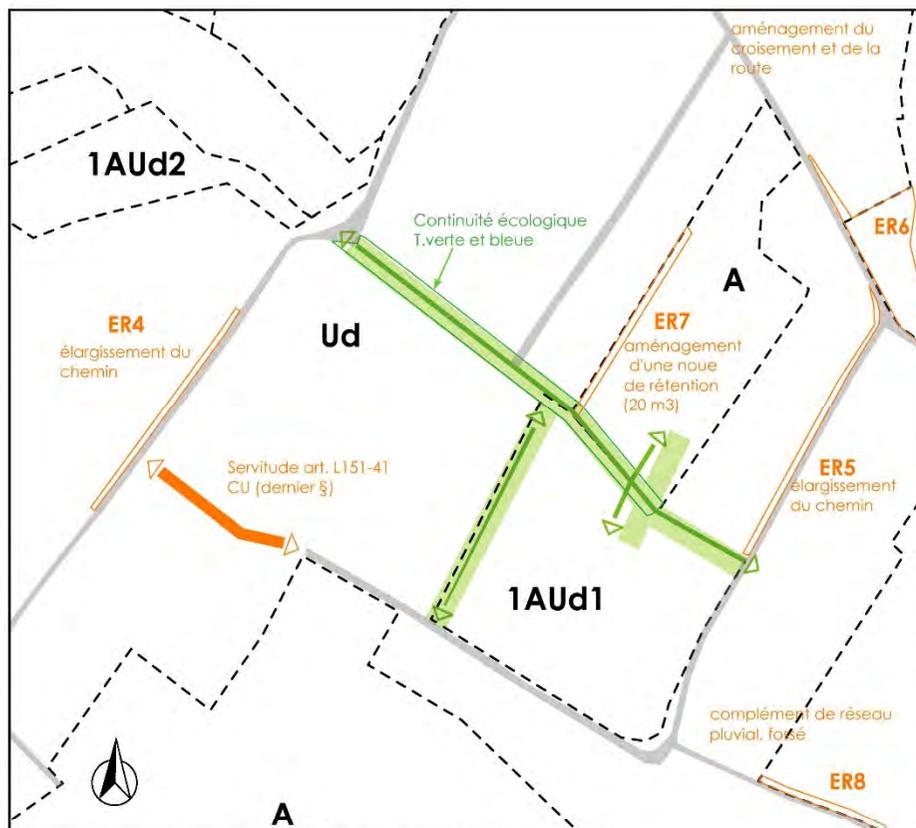


Riverain Nord : parcelle agricole (zone agricole au PLU) enclavée dans l'urbanisation. Ouverture paysagère sur le coteau de Vatilieu.

## 1.6 – MOBILITES



# 1.7 – EVOLUTION URBAINE



Synthèse des principales orientations du PLU ET de l'OAP

### L'OAP située sur l'emprise du lotissement communal prévoit :

- la préservation des boisements existants, des vues intéressantes
- la mise en place de liaisons piétonnes
- des trames vertes, continuités végétales et perméabilités à préserver
- Une servitude permet la création éventuelle d'une voie à travers la parcelle voisine située à l'Ouest.

Programme du lotissement : 15 logements maximum.



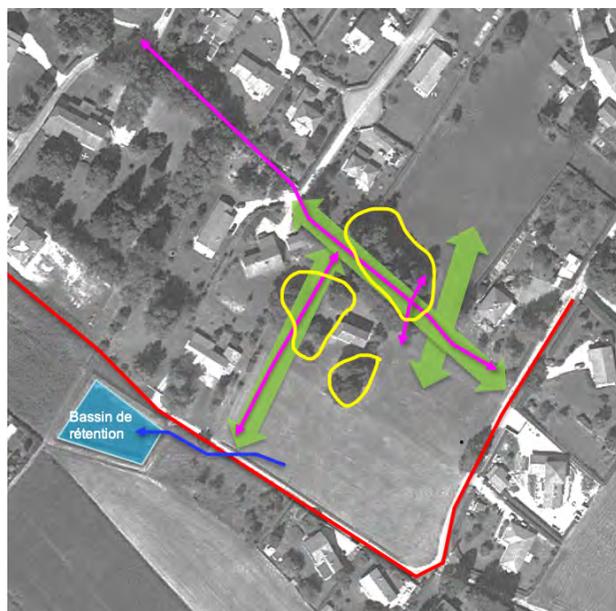
Questionnements à + ou - long termes



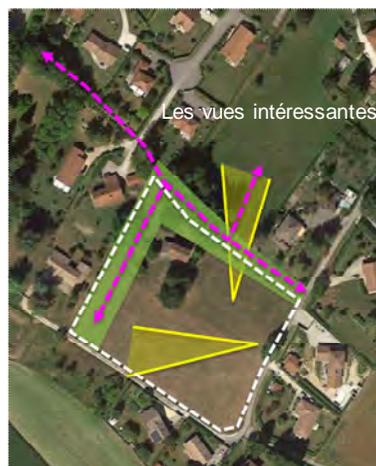
RV : ruissellement sur versant - inconstructible  
Bv1: constructible sous condition

## OAP n°4 : Zone 1AUd2 des Mouilles

Favoriser une urbanisation cohérente en lien avec son environnement, et tirant partie des éléments paysagers et trames boisées existantes. Secteur qui fera l'objet d'un aménagement communal.



-  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



Vue ouverte vers le nord (Vatilleu)



Trame boisée existante

### 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 m<sup>2</sup> ; nombre de logements affiché dans le PADD : 15
- Maitrise 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 ... > maitrise de la qualité de l'opération dans le temps.

### 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 :

#### COMPACTITE / 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

#### MOBILITES

#### QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### III – LE PROJET



#### LES GRANDES ORIENTATIONS

# LES ORIENTATIONS

## ▶ INVARIANTS À L'ÉCHELLE DU VILLAGE

### MODES DOUX

- 1 CONTINUITÉ VERS L'ÉCOLE ET LE CENTRE
- 2 CONTINUITÉ DES CHEMINS PÉDESTRES  
> VERS UNE DIAGONALE STRUCTURANTE ?

## ▶ INVARIANTS À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

### MAILLAGE DE VOIRIE

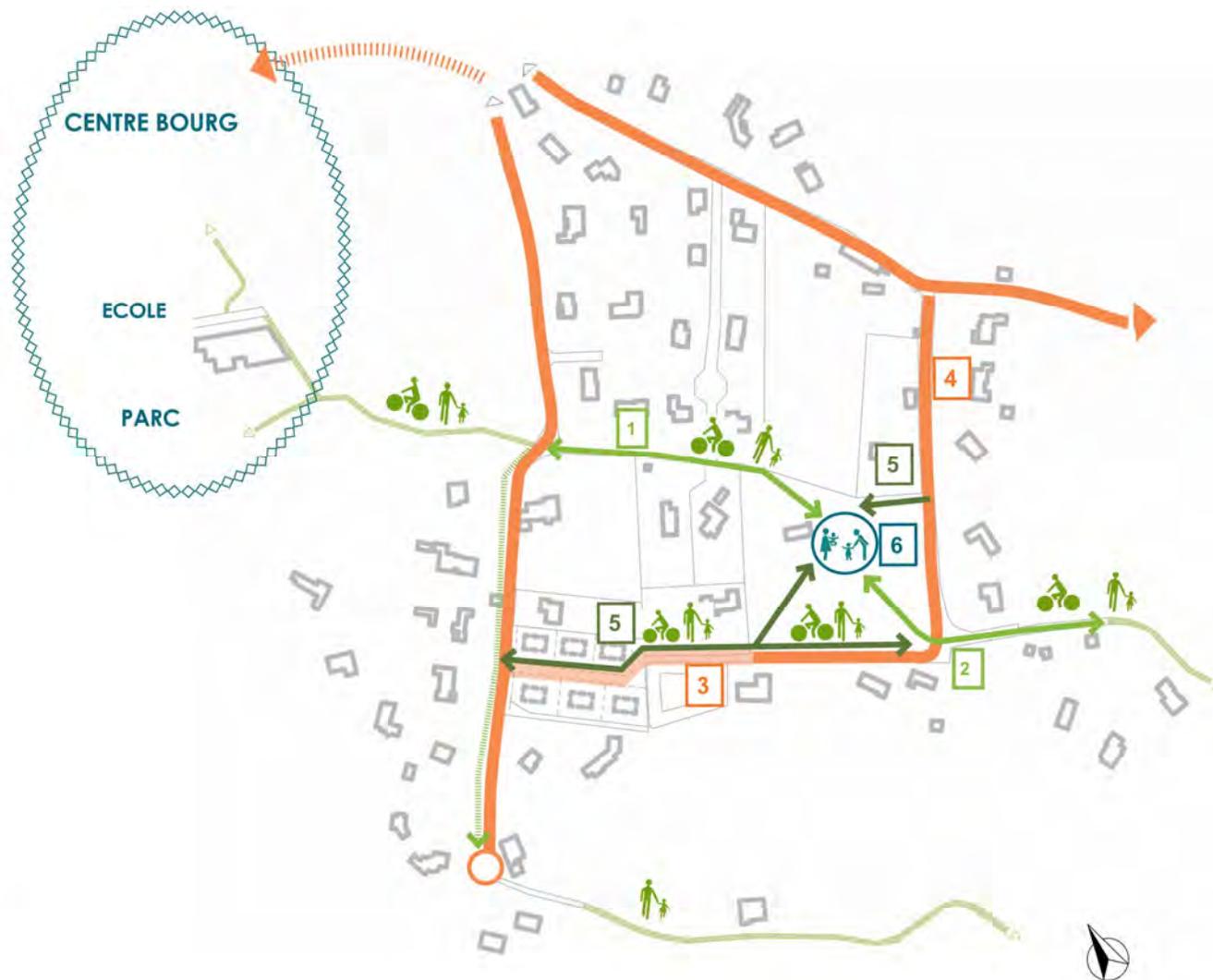
- 3 UNE CONTINUITÉ DES VOIES À ÉTABLIR
- 4 VOIE COMMUNALE À SÉCURISER

### MODES DOUX

- 5 RÉSEAU PIÉTON À ÉTABLIR

### ESPACES PUBLIC

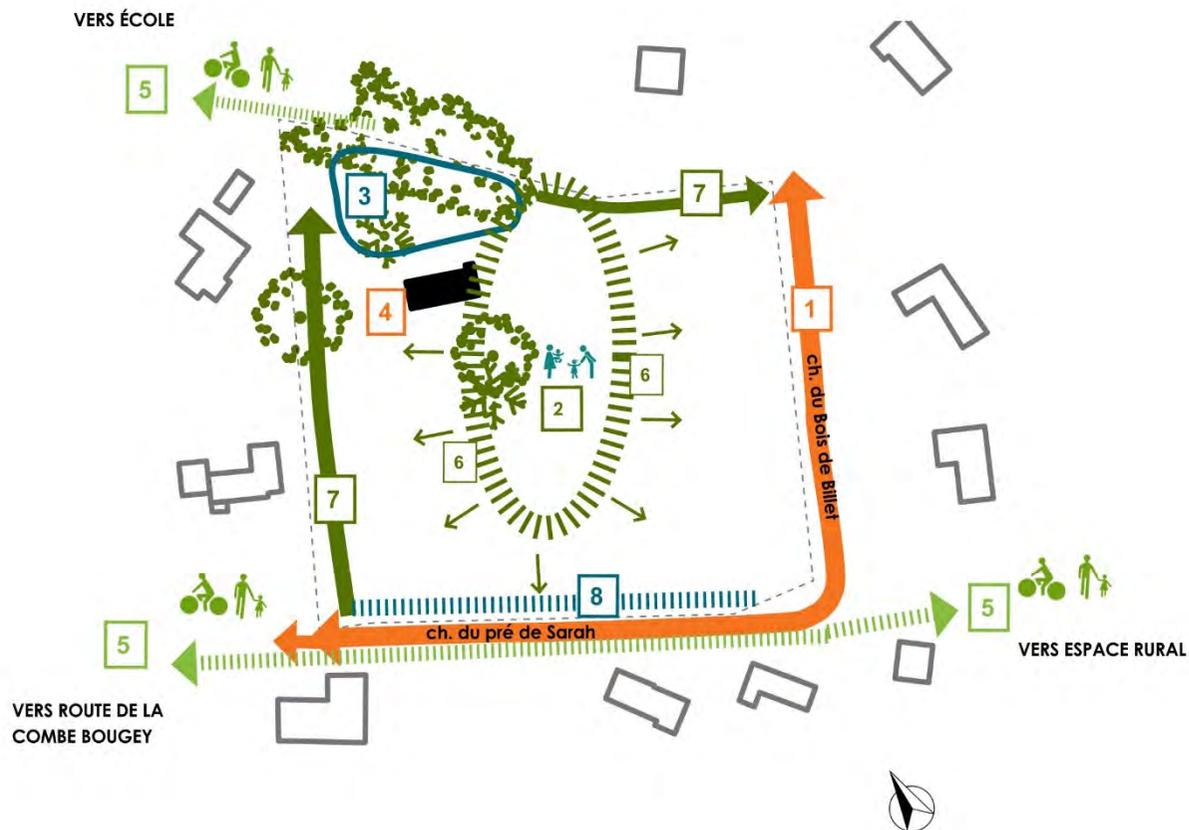
- 6 UN ESPACE COMMUN POUR LE LOTISSEMENT  
ET POUR LE QUARTIER



# LES ORIENTATIONS

- 1 MAXIMISER L'UTILISATION DES ACCES QUI EXISTENT DEJA
- 2 UN ESPACE COMMUN «AUPRES DES ARBRES»
- 3 COIN NATURE PRÉSERVÉ
- 4 BÂTI EN PISÉ CONSERVÉ
- 5 CONTINUITÉS DES CHEMINS DE QUARTIER
- 6 CONNEXION ENTRE LES LOTS ET L'ESPACE COMMUN
- 7 TRAMES OAP (VÉGÉTAL + PIÉTON)
- 8 REcul/FOSSÉ RISQUE RAVINEMENT \*

- + APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ET BIOCLIMATIQUE
- + COÛT / SOBRIÉTÉ



# ■ SCHEMA DE PRINCIPE (AVANT ESQUISSE)

Vue aérienne depuis le sud



INSERTION DANS LE SITE ET LE PAYSAGE



LIAISONS PIETONNES

A L'ECHELLE DU LOTISSEMENT

A L'ECHELLE DU QUARTIER



FAIBLE IMPERMEABILISATION

GESTION INTEGREE DES EAUX DE PLUIE



PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC ET BON VOSINAGE

A L'ECHELLE DU LOTISSEMENT

A L'ECHELLE DU QUARTIER



PRISE EN COMPTE DES ARBRES EXISTANTS  
DANS L'ESPACE PUBLIC



POSSIBILITE DE DENSITE URBAINE

### III – LE PROJET



L'ESQUISSE PAYSAGERE

# COMPOSITION A L'ECHELLE DU QUARTIER

ESQUISSE GLOBALE  
1/1000E  
05 07 2022

## LEGENDE

- Béton de sol ou stabilisé
- Terre-pierre
- voie en enrobé
- platalage bois (QG des enfants)
- aire enherbée
- noeu paysagère
- massifs plantés
- fossé
- chemin en pas
- petit dôme
- arbre planté

CAMBIVUM  
PAYSAGE

APOÏDEA  
architecture ...

LAURENCE JANET  
URBANISTE

ECE



# COMPOSITION A L'ECHELLE LOCALE

ESQUISSE 1/500E  
 LOTISSEMENT COMMUNAL  
 05 07 2022

LEGENDE

-  Béton de sol ou stabilisé
-  Terre-pierre
-  voie en enrobé
-  platelage bois (QG des enfants)
-  aire enherbée
-  noue paysagère
-  massifs plantés
-  fossé
-  chemin en pas
-  petit dôme
-  arbre planté



**CAMBIVUM**  
 PAYSAGE

**APOÏDEA**  
 architecture ...

**LAURENCE JANET**  
 URBANISTE

**ECE**

## ■ ASPECTS FONCTIONNELS ET PAYSAGERS



VUE AERIENNE DEPUIS LE SUD-EST



## ■ ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX : VEGETATION ET MATERIAUX

Le traitement paysager s'articule autour des principes suivants qui sont déclinés au sein des espaces publics :

**INTÉGRATION DES FUTURES LIMITES PRIVÉES PAR DES HAIES D'ESSENCES SAUVAGES / BOUQUETS DE GRAMINÉES** favorables à la petite faune et à la biodiversité. Accompagnement par la plantations d'**ESSENCES ARBORÉES** à définir (fruitiers-mellifères-sauvages?)



CRÉATION D'UN RÉSEAU DE CHEMINEMENTS : en béton de sol pour la liaison principale et en terre-pierre le réseau secondaire.



**MARQUAGE DES SEUILS PRIVÉS**  
(béton de sol/maçonnerie pisé)



# ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX : GESTION DES EAUX DE PLUIE

## LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION

GESTION DES EAUX PLUVIALES EN JARDIN DE PLUIE pour les lots en amont de l'espace commun.

ÉCOULEMENT GRAVITAIRE DES FILS D'EAU EN SURFACE dans l'espace commun.

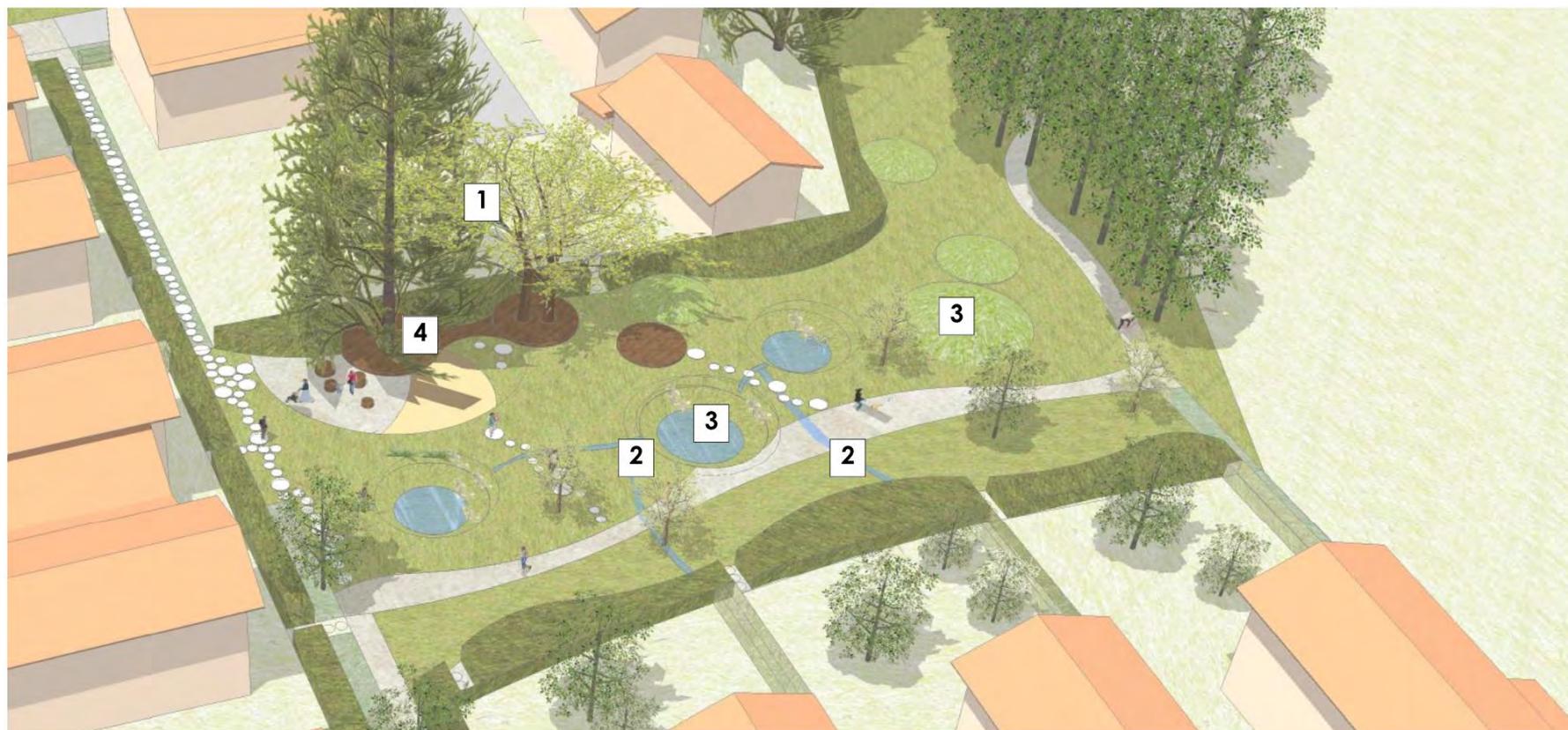


VUE DEPUIS LE SUD SUR L'ESPACE COMMUN



IMAGES REFERENCE JARDINS DE PLUIES

## ■ ZOOM SUR L'ESPACE COMMUN



VUE GLOBALE DE L'ESPACE COMMUN

- ALIGNEMENTS BÂTIS

Vue Chemin du Bois de Billet : alignement sur rue



## ■ ALIGNEMENTS BÂTIS

Vue sud - alignement sur le parc



Merci.