

Département de l'Isère  
Commune de CRAS

4.1

## **P.L.U. Plan Local d'Urbanisme**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
et de PROGRAMMATION**

## **Phase Arrêt du PROJET**

*Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du Projet de PLU,  
en date du 11.09.2019*

*Le maire,*

Laurence JANET, urbaniste, mandataire  
3 rue Ste Catherine – 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 : centre village

OAP n° 4 : Zone 1AUd1 du Moulin

OAP n° 5 : Zone 1AUd2

OAP n° 6 : Zone 1AUd3

OAP n° 7 : Zone 1AUi

## 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](#).

# OAP n° 1 : qualité environnementale



*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 vaires 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.

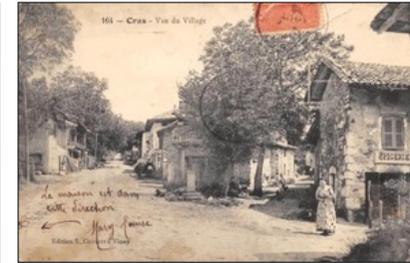
Toujours dans cet objectif de limiter les surfaces imperméabilisées, on privilégiera une implantation de la construction principale et en particulier du garage la plus proche de la voirie.

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 doct 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

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



**Imaginer / concevoir un projet global** ; intégrant une réflexion croisée urbanisme, circulations, espaces publics, risques naturels, gestion des eaux pluviales ... Concernant le risque hydraulique, étudier des solutions réalistes, une mixité d'usages, valoriser les espaces « inconstructibles ».

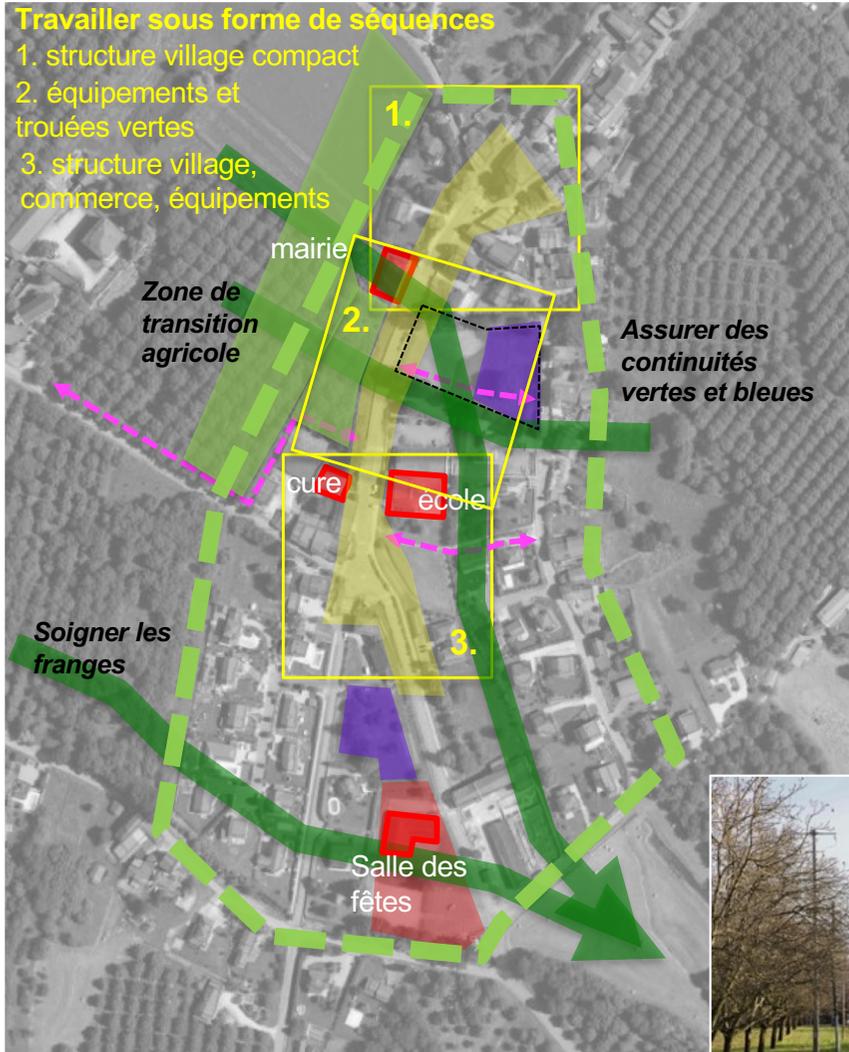
Qui se déclinera ensuite en programme d'intervention (requalification des espaces publics, ...)

**Démarche participative**, évolutive, préservant l'avenir, permettant l'expérimentation.

## Orientations / principes à décliner

### Travailler sous forme de séquences

1. structure village compact
2. équipements et trouées vertes
3. structure village, commerce, équipements



**Renforcer le caractère de village** : lui redonner de l'épaisseur, favoriser les liens transversaux, le maillage d'espaces publics confortables, préserver et poursuivre des trames vertes, les continuités écologiques.

Valorisation du patrimoine, paysage, vues, renforcer l'identité locale.

**Potentiels urbanisables à maîtriser** : 2 îlots importants offrant un potentiel d'urbanisation sont identifiés (compacité, relation du bâti à l'espace public, lien avec le village) ainsi que des potentiels chemin de la Pératière (voir page suivante).

Une servitude de gel est mise en place afin d'engager une réflexion croisée sur un îlot central en terme d'enjeux, urbains, paysagers, environnementaux.

**Renforcer les équipements et services publics.**

Etudier les reconversions possibles de la cure : potentiel commercial, espace de type tiers-lieux, vente de produits locaux ?

Prévoir une évolutivité et les besoins en équipements publics, pôle paramédical près de la salle des fêtes.

**Mobilités** : Revoir la priorité routière, redonner de l'espace aux piétons par un maillage à l'échelle du village, ajuster l'espace réservé à l'automobile .. priorité à la vie de village, ralentir la circulation dans la traversée, clarifier et sécuriser les croisements ; continuités des circulations douces

**Espaces publics** : Créer des espaces qui donnent envie, et soient appropriés, de vrais espaces de rencontre. Y intégrer l'art ?

**Paysage** : Soigner les franges du village, les ouvertures visuelles. Zone de transition agricole, devant permettre la préservation d'un espace sans traitement des noyers, les continuités piétonnes et la gestion des eaux pluviales

**Matériaux et textures** / lien avec l'identité locale (pelouses, pierre, bois, eau) ; s'efforcer d'utiliser des matériaux proches des couleurs et textures locales, rechercher la simplicité, se référer à la palette de matériaux définie dans l'étude de références paysagères pour le pays de Tullins-Vinay, préférer un mobilier « urbain » adapté au contexte local.

Orientations à plus long terme si les parcelles évoluent (rechercher un alignement)

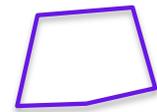
# OAP n° 3 : centre-village



Favoriser une implantation du bâti dans le sens est-ouest, ou dans le sens de la voie.  
 Contrainte hydraulique dans la partie ouest

Favoriser une implantation du bâti dans le sens de la pente, s'inspirer des volumes anciens (gabarits, compacité), intérêt de l'orientation sud, aération et gestion des eaux pluviales, ouvertures visuelles (gestion des clôtures ...) relation/ouverture vers l'espace public

**Orientation générale :**  
 Favoriser une compacité et des implantations et gabarits qui renforcent la structure urbaine du village  
 > compacité et lien



**Potentiels urbanisables à maîtriser :** 2 ilots importants (compacité, relation du bâti à l'espace public, lien avec le village)



Potentiels d'urbanisation en densification ou reconversion, chemin de la Péратиє : implantation des façades pignon à l'alignement



Réserve équipements publics, pôle paramédical



Connexions végétales, ouvertures visuelles, liaisons douces

Objectif pour la commune : une densité acceptable, en cohérence avec l'environnement bâti, avec des espaces de respiration, des continuités piétonnes, et limiter l'impact en déplacements.

> il s'agit de permettre une urbanisation avec la reconversion d'un tènement artisanal qui ne fonctionne plus. Le choix de la commune se porte sur de l'habitat pour s'adapter aux contraintes de desserte du secteur notamment liées à la pente, au calibrage des voies et des croisements en contrebas.

Le PLU accompagne l'aménagement de cette zone par une série d'emplacements réservés pour améliorer la sécurité des circulations routières.



**ASSAINISSEMENT** : la zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif

**GESTION DES EAUX PLUVIALES :**

La gestion des eaux pluviales devra être étudiée et résolue globalement à l'échelle de la zone. Voir règlement pluvial annexé au règlement du PLU.

**RISQUES NATURELS** : zone située hors aléas (hormis le long de la RD)

La commune mettra en place la taxe d'aménagement majorée pour la participation à l'effort d'équipement et d'aménagement de la zone.

## OAP n° 4 : Zone 1AUd1 du moulin

### Le site :

- Tènement : ancien site artisanal et espace non urbanisé
- Superficie de la zone : 5000 m<sup>2</sup>

### Orientations d'aménagement :

**COHERENCE** : Le projet devra définir une urbanisation cohérente portant sur toute la zone, et prenant en compte les principes suivants :

**COMPACTE / FORMES URBAINES**

- favoriser une compacité en harmonie avec l'environnement bâti (habitat individuel) – 5 logements maximum.
- 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**

- La zone est desservie principalement par la route du Moulin : une desserte groupée et sécurisée sera imposée. Un aménagement de type espace partagé pourra être étudié.
- L'aménagement devra prévoir une poche de stationnement en entrée de zone (dissocier le stationnement du logement : au moins un sur 2). Les espaces de stationnement enherbés seront favorisés.
- Il devra être aménagé et préservé une traversée piétonne déconnectée de la voie automobile (tracé indicatif sur le schéma > ER sur le plan de zonage)
- La commune souhaite laisser la possibilité de raccordement au futur parking public. Dans cette hypothèse, l'aménagement ne devra pas inciter à shunter la traversée du Moulin.

**QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**

Voir OAP 2.

- Assurer une bonne intégration dans la pente (constructions, voies de desserte)
- Prendre soin de la zone de transition/lisière avec les espaces agricoles, notamment par le traitement des clôtures, préservant une perméabilité, et la biodiversité (pas de muret ou mur bahut)
- Intégrer un paysagiste dans l'équipe de conception.

**QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

Voir OAP 1.

Positionnement de la desserte



Photo Lucien Tavarès



Images google maps

## Le site :

- Tènement : privé
- Superficie de la zone : 4525 m<sup>2</sup>

Objectif pour la commune : une densité acceptable avec des espaces de respiration, limiter l'impact en déplacements. Favoriser l'implantation d'un petit collectif en fond de parcelle.

## Orientations d'aménagement :

### COHERENCE

le projet devra définir une urbanisation cohérente portant sur toute la zone, et prenant en compte les principes suivants :

### COMPACTE / FORMES URBAINES

- favoriser une compacité en harmonie avec l'environnement bâti / cohérence avec la silhouette du village (habitat collectif ou groupé)
- intégrer une analyse bioclimatique du site pour en tirer partie

### ESPACES COMMUNS

- Préserver une proportion d'espaces verts communs

### MOBILITES

- Desserte :** La zone est desservie par la route des Feugères
- Stationnement :** prévoir une poche de stationnement en entrée de zone (dissocier le stationnement du logement : au moins un sur 2). Espaces de stationnement enherbés.
- Mobilités douces :** Préserver une traversée piétonne

### QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Voir OAP 2.
- Assurer une bonne intégration dans la pente
- Prendre soin de la zone de transition/lisière avec les espaces agricoles, notamment par le traitement des clôtures, préservant une perméabilité, et la biodiversité (pas de muret ou mur bahut)
- Intégrer un paysagiste dans l'équipe de conception.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- Voir OAP 1.
- gestion des eaux pluviales > renvoi vers la noue publique (ER9)

**ASSAINISSEMENT :** assainissement collectif

### GESTION DES EAUX PLUVIALES :

La gestion des eaux pluviales devra être étudiée et résolue globalement à l'échelle de la zone. Voir règlement pluvial annexé au règlement du PLU.

**RISQUES NATURELS :** zone située hors aléas