

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Crachier

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation du PLU
en date du 14 octobre 2019.

Le Maire,
Nadine ROY



Le code de l'urbanisme précise en particulier que :

« 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. ...

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 à l'article L. 151-35. »

I. Le développement urbain « maîtrisé et de qualité »

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant**, qui prenne en compte l'enjeu de **la préservation d'un cadre de vie de qualité**. Le projet vise également à **favoriser une diversité de l'offre de logements**.

Les dispositions fixées pour les secteurs à enjeux portent sur l'Aménagement avec au préalable une partie générale.

S'agissant de l'habitat, la priorité a été donnée à l'urbanisation des « dents creuses » ou terrains résiduels contenus dans les enveloppes urbaines définies sur le centre-bourg de Crachier.

Ainsi, le parti d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables ou mutables s'adapte à leur localisation. Il retient principalement un développement de l'habitat en adéquation avec, la proximité des différents équipements, services et commerces, l'environnement (le site et le paysage au sens large), et les formes urbaines existantes sur les parcelles proches et/ou l'importance des opérations.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- développer des formes d'habitat économes en espaces,
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché, en interne des futures opérations, à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

II. La mise en valeur de la Trame Verte et Bleue

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de **préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager** de la commune au niveau du **réseau bocager** constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les liaisons fonctionnelles entre ces secteurs sensibles sont également à préserver (corridors écologiques et trame verte et bleue).

Orientations générales applicables

aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le développement urbain et le renouvellement urbain

Déplacements

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire de Crachier portent sur les modes doux et plus particulièrement au sein du village, entre les différents équipements. En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, la voiture particulière restera encore le mode de déplacement dominant (la densité de population n'étant pas assez importante pour justifier la création de liaisons bus à haut niveau de service susceptibles de rivaliser en performance avec la voiture particulière).

Le véritable enjeu est donc de développer l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, donc internes à la commune. La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur la création de cheminements ou la sécurisation d'espaces dédiés reliant les diverses entités urbaines du territoire, sur la connexion et le prolongement de trottoirs ou de bandes cyclables, en bordure des chemins ruraux notamment, sur l'instauration de lignes « pédibus » (ramassage scolaire à pied, organisé par des parents d'élèves bénévoles, suivant un itinéraire précis - le pédibus est une alternative à la dépose des enfants en voiture à l'école), mais également, sur l'aménagement d'abris ou locaux pour les vélos (la topographie du territoire étant plutôt favorable à ce mode de déplacements actifs)...

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation quelque-soit sa vocation (habitat, équipements, artisanat) lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés...). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

Gestion de l'eau

Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet, sinon le rejet, après rétention, au milieu superficiel si sa capacité le permet, ou le cas échéant, au réseau collecteur « eaux pluviales » existant avec un débit de fuite limité conforme à celui fixé dans le règlement pluvial de la Commune et compatible avec la capacité du système. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

Eau potable

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Réseaux et télécommunications

Les réseaux d'électricité et de communications téléphoniques, électroniques et numériques seront prévus pour chaque projet en tenant compte de la desserte existante et future pour anticiper d'éventuelles évolutions.

Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet,
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie (norme BBC Bâtiment Basse Consommation, isolation, consommation énergétique, ...),
- de recourir aux énergies renouvelables et aux énergies propres (géothermie, éolien, solaire, ...).

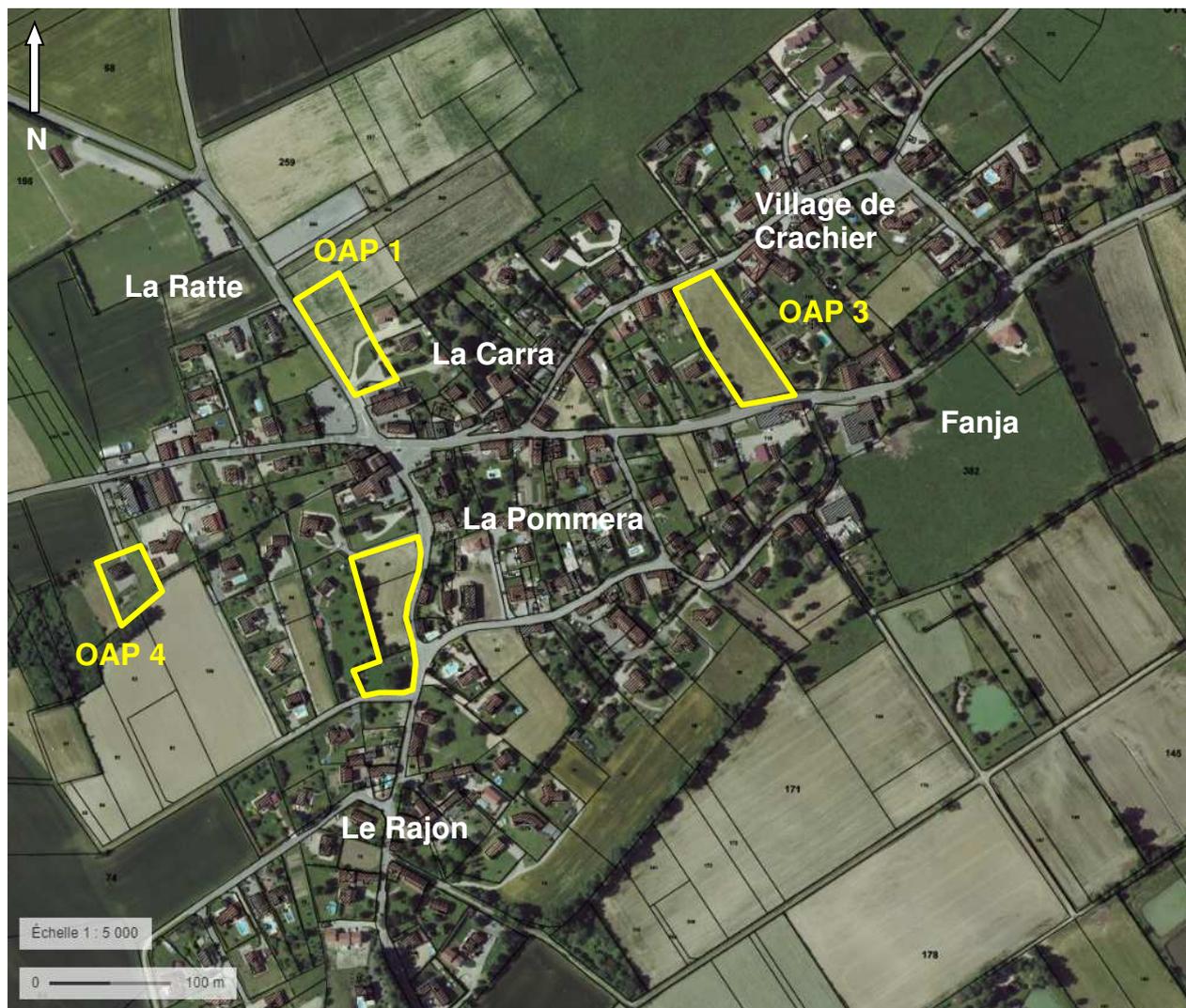
Performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs de :

- réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossile et les GES Gaz à Effet de Serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie, plantations privilégiant une végétation adaptée au site, ...),
- limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation,
- réduire à la source le volume des déchets ménagers (collecte sélective, tri...),
- valoriser les déchets organiques,
- intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

Un développement urbain « maîtrisé et de qualité »

Carte localisation des OAP



Secteur 1 - « La Carra » (Ua0A1)

Éléments de contexte

Le secteur se situe en partie Nord du village, le long de la route des Ecoliers (RD 23). Il s'agit du dernier interstice libre de constructions entre la mairie et le groupe scolaire. Il supporte dans sa partie Sud les accès aux deux habitations existantes implantées en recul de la route et conserve dans sa partie Nord et Nord-Ouest un usage agricole. Il bénéficie de la proximité immédiate des principaux équipements et du cœur du village.

Le secteur représente au total environ 3 700 m², mais dont le potentiel aménageable peut être estimé à environ 2 500 m² en prenant en compte l'accès et la desserte des habitations existantes affectant la partie Sud notamment.

Programme

S'agissant de l'accès, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la Route des Ecoliers (RD 23). L'accès aux nouveaux logements devra donc s'appuyer sur l'accès existant desservant déjà les deux maisons individuelles.

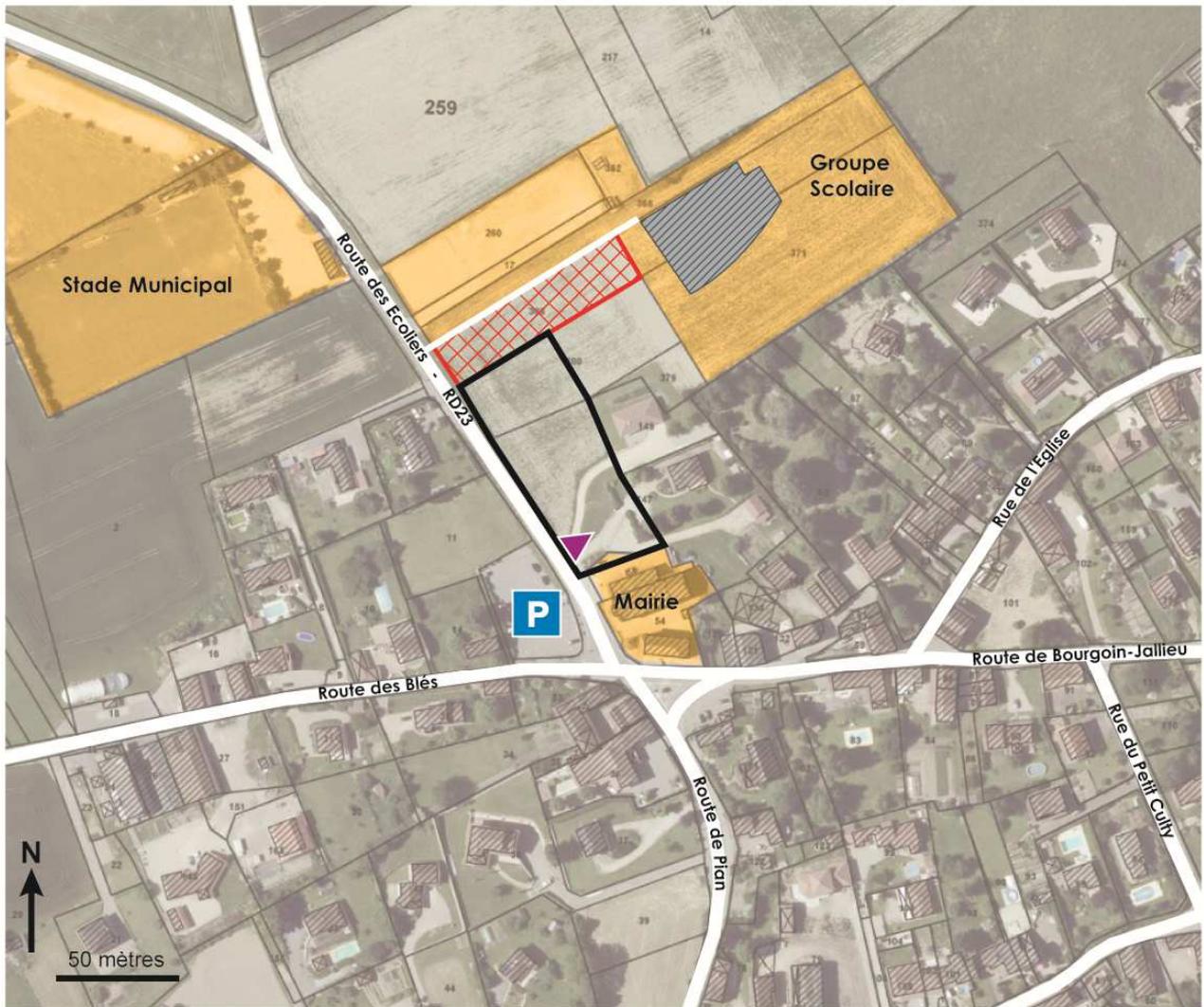
L'opération vise à poursuivre la qualification de l'entrée Nord du village par la RD 23 engagée en particulier par les aménagements de l'espace public en proposant une accroche bâtie. Cet aménagement à proximité de la Route des Ecoliers participera à la structuration urbaine entre le centre historique, marqué par les bâtiments de la Mairie et de l'ancienne école, et le bâtiment de la nouvelle école.

Le projet pourrait comprendre deux bâtiments de chacun deux logements (soit quatre logements au plus), s'attachant à retrouver une volumétrie proche du bâti ancien, tout en pouvant prétendre à une architecture contemporaine, en composant notamment avec des volumes simples, des emprises au sol rectangulaires et comprenant un étage sur rez-de-chaussée réhaussé pour assurer une lecture d'une certaine hauteur.

Le projet veillera à proposer une architecture qualitative assurant l'intégration du projet dans son site. Le traitement paysager des abords de la construction, en particulier la clôture en limite avec le cheminement piétons, devra également participer à la qualité globale de l'opération et à son rôle d'articulation entre la nouvelle école et le centre-bourg.

En dehors du risque de sismicité, et de l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles, le secteur d'OAP n'est concerné par aucun aléa connu (cf carte des aléas en annexes du rapport de présentation), permettant ainsi de ne pas exposer de population supplémentaire à des risques naturels.

OAP 1 : La Carra



Principes de programmation



Périmètre de l'OAP



Emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie d'accès aux équipements publics



Principe d'accès (utiliser l'accès existant)

Secteur 2 - « La Pommera » (Ub0A2)

Éléments de contexte

Le secteur se situe en partie Ouest du village, et au Sud des principaux équipements communaux (environ 150 mètres de la Mairie et 300 mètres de l'école).

Il s'agit d'un ensemble de trois parcelles représentant un potentiel d'aménagement d'environ 5 000 m².

La mise en place d'une OAP sur ce secteur a pour objectif d'encadrer son urbanisation prenant en compte l'aléa faible d'inondation en pied de versant l'affectant.

Programme

Il s'agit de permettre l'aménagement d'une dent creuse, relativement importante à l'échelle du village de Crachier, bénéficiant d'une situation au sein du village, dans un espace naturel encore préservé, et à proximité des équipements, tout en assurant une transparence hydraulique. L'opération d'ensemble devra prendre en compte les phénomènes liés à l'inondation de pied de versant sans empêcher le libre écoulement des eaux de ruissellement, mettre en œuvre les mesures nécessaires pour ne pas exposer les habitations et ne pas aggraver le risque d'inondation, notamment en déviant le passage de l'eau ou en la canalisant.

Aussi, l'implantation de nouveaux logements sur ce secteur nécessite d'être limitée et organisée pour assurer le libre écoulement des eaux superficielles.

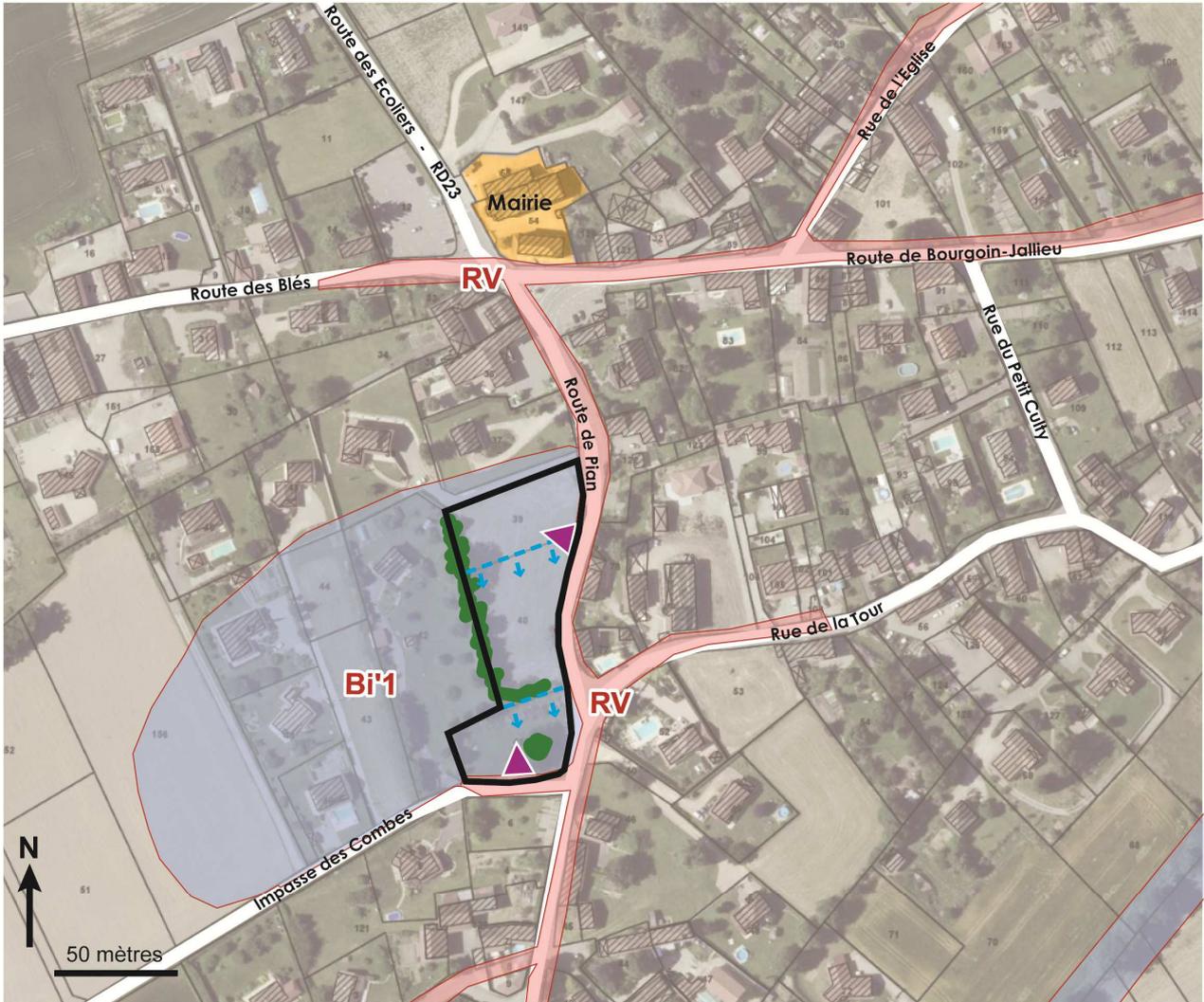
Sur les 5 000 m² potentiellement aménageables, le projet ne doit porter sur la construction de plus de quatre maisons, soit un logement sur les parcelles plus petites au Nord et au Sud, et deux logements sur la parcelle centrale, plus grande. L'imperméabilisation des sols est limitée à 25 % des terrains, y compris emprise des constructions. Les espaces de pleine terre (espaces verts, jardin, etc) occuperont au moins 60 % des terrains.

Les murs ou murets en clôture sont interdits afin de préserver le passage de l'eau lors d'épisodes pluvieux importants.

Le traitement paysager du projet devra également participer au maintien de la qualité de cet espace particulier du bourg avec la plantation d'arbres notamment, mais aussi la préservation des arbres remarquables présents sur le site (notamment le grand frêne situé en partie Sud de l'OAP, identifié en Espace Boisé Classé dans le règlement) et le maintien de la haie située en frange Ouest.

S'agissant des accès, la parcelle la plus au Sud sera desservie depuis l'impasse des Combes (un logement). Les deux parcelles en partie Nord seront accessibles via un accès commun depuis la Route de Pian (trois logements).

OAP 2 : La Pommera



Principes de programmation



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès
(Un accès en partie Sud, Impasse des Combes
Un accès mutualisé sur la Route de Pian)

Principes de mise en valeur du paysage et de l'environnement



Conserver la transparence hydraulique
(murs interdits)



Conserver la haie et les arbres remarquables existants

Secteur 3 - « Le Village » (UboA3)

Éléments de contexte

Le secteur se situe en partie centrale du village entre les principaux équipements à l'Ouest (mairie, école, terrains de sport) et l'Eglise à l'Est.

Il s'agit d'une unique parcelle, d'une surface de 4 860 m², dont l'usage est actuellement agricole (prairie de fauche). Elle bénéficie d'une belle exposition avec une pente orientée Nord/Sud, plus douce sur la partie haute de la parcelle.

La mise en place d'une OAP sur ce secteur a pour objectif d'organiser l'urbanisation future pour permettre une densification relative au cœur du village de cette parcelle libre profitant d'une proximité des équipements publics, ainsi que des commerces de Crachier (café et coiffeur). L'enjeu réside également dans l'insertion du projet au tissu urbain caractérisé par une densité faible avec des constructions d'habitations individuelles hétérogènes (notamment en termes d'époque de construction et de typologie).

Programme

S'agissant des accès des véhicules motorisés et de la desserte interne, aucun accès ne sera autorisé sur la Route de Bourgoin-Jallieu (RD 23). L'accès aux nouveaux logements ne pourra donc se faire que par le Nord depuis la rue de l'Eglise par une voie de desserte à créer propre à l'opération.

Toutefois, le projet doit prévoir une liaison piétonne entre la route de Bourgoin-Jallieu et la Rue de L'Eglise permettant le maillage transversal du secteur pour les modes de déplacements doux.

En termes d'aménagement, l'opération vise à conforter le centre-village et à proposer une offre de logements diversifiée assurant une réponse à l'objectif de production de logements défini dans le PADD et la pérennité des équipements scolaires plus particulièrement, en accueillant de nouvelles familles.

Ainsi, afin de favoriser la mixité sociale, l'opération comprendra une part de logements en accession sociale. Cet objectif est affirmé au sein du règlement par le repérage d'une Servitude de Mixité Sociale (SMS n°1) comprenant au moins 2 logements en accession sociale.

En fonction des typologies retenues, le secteur peut accueillir environ 7 logements (soit une densité nette, hors voiries et espaces publics de 15 à 20 logements par hectare).

En effet, au vu de la situation du secteur en centre-village et à proximité des principaux équipements, il est envisagé des formes urbaines plus compactes (habitat groupé ou intermédiaire) permettant la production de logements de tailles plus petites par rapport au parc actuel orienté majoritairement vers des maisons individuelles de type pavillonnaire.

Le projet veillera à imposer des implantations des constructions respectant la pente du terrain, c'est à dire suivant les courbes topographiques afin de s'insérer au mieux au paysage urbain paysager et de profiter de la meilleure exposition et vue.

Les aménagements paysagers devront également participer à la qualité globale de l'opération et à sa bonne insertion. Les essences locales sont à favoriser, ne nécessitant aucun arrosage après reprise et intéressantes aussi d'un point de vue environnemental permettant le maintien d'une « biodiversité », y compris en tissu urbain.

Concernant la gestion des eaux pluviales, et conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, l'infiltration est à privilégier (dimensionnement suivant une pluie d'occurrence 30 ans ou 10 ans, suivant les enjeux). En cas d'impossibilité d'infiltration un rejet à débit régulé, de préférence vers le milieu naturel, ou si cela est impossible dans un réseau séparatif d'eaux pluviales est toléré. Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales devra limiter les impacts sur la RD23, située en contrebas du secteur d'OAP.

OAP 3 : Le Village



Principes de programmation



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès
(Un accès unique depuis
la voie communale)



Principe d'accès et de desserte
modes doux (liaison piétonnière)

Secteur 4 - « Route des Blés » (Ub_{OA4})

Éléments de contexte

Le secteur se situe en sortie Ouest du village, sur la Route des Blés, à proximité du silo.

Il s'agit d'une parcelle bâtie (une maison existante) présentant un potentiel d'aménagement en fond de jardin d'environ 1000 m².

Ce secteur n'étant toutefois pas le secteur privilégié par le projet pour développer l'urbanisation, la Municipalité a décidé d'établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de maîtriser et contenir l'urbanisation du secteur, en cohérence avec les densités environnantes.

Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à limiter le nombre de logements pouvant être construit sur un secteur présentant un potentiel de densification important (par division du jardins existant).

Aussi, en cohérence avec le tissu urbain global du secteur, orienté exclusivement vers des maisons individuelles sur des terrains de taille importante, et vu la localisation de la parcelle en transition avec l'espace agricole, la construction sera limitée à **deux nouvelles maisons maximum** au sein du secteur d'OAP, soit 3 maisons au total en comptant celle existante.

S'agissant des déplacements et de la desserte par les voies, l'accès aux nouvelles maisons se fera uniquement depuis le chemin existant sur la route des Blés.

II. La mise en valeur de la Trame Verte et Bleue

Rappel du R 151-7 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de **préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager** de la commune au niveau du **réseau bocager** constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les haies et boisements les plus structurants au niveau du paysage mais également de l'environnement ont été identifiés pour compléter les "espaces boisés classés" portés aux documents graphiques du Règlement.

En effet, leur rôle environnemental comprenant les fonctions hydrauliques, antiérosive et de réservoir de biodiversité, leur rôle économique comprenant les fonctions agronomique, agricole et de valorisation du bois, ainsi que leur rôle social comprenant les fonctions paysagère et patrimoniale démontrent l'importance de leur préservation en particulier pour un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Pour assurer sa préservation, les haies et boisements doivent être connus, entretenus et valorisés en conciliant les différents enjeux.

Le principe général à mettre en œuvre est de :

- Éviter : il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ;
- Réduire : en cas de destruction nécessaire et justifiée, la solution retenue doit être celle du moindre impact ;
- Compenser : en cas de destruction, des mesures de reconstitution sont à définir. Ces mesures ont pour vocation de garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente. Elles doivent permettre, à terme, une reconstitution de l'élément.

Les haies, boisements ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage sur le plan présenté ci-après sont à préserver. A ce titre, l'utilisation et l'occupation des secteurs repérés, tels que les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçues pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons sanitaires, de sécurité, mais aussi d'exploitation agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat **en veillant au respect de leur intérêt initial** (continuité écologique, rétention hydraulique, maintien des sols pentus, ligne paysagère, etc.).

Les corridors identifiés sur le plan ci-après sont à préserver. **Le principe général à mettre en œuvre est de ne pas interrompre les déplacements de la faune**, en maintenant notamment les points de passages au sein de ces étendues agro-naturelles (boisements, haies, espaces d'accompagnement des cours d'eau). Il s'agit également d'éviter l'urbanisation dans ces secteurs, ou la création de nouvelles coupures (dont les infrastructures de transport), de prévoir également des clôtures perméables à la faune (prévoir un espace entre le sol et le bas des clôtures).

Ils tiennent compte des corridors identifiés dans l'état initial de l'environnement, notamment par des campagnes de terrain répétées tout au long de l'étude, afin de mettre en relief les fonctionnalités locales (corridors aquatiques et terrestres). Il s'agit plus particulièrement sur Crachier des corridors boisés présents à l'Ouest du territoire (au droit du Bois de Cancarot), s'inscrivant dans réseau plus large de petits boisements (notamment sur Chèzeneuve et Saint-Agnin sur Bion pour les plus proches), ainsi qu'à l'Est, le long des ruisseaux des Rivaux et du Bion).

Certains secteurs, sont également à préserver d'une éventuelle urbanisation future, plus particulièrement le long des voies (coupures vertes à préserver entre le village et le hameau du Marinier, et entre le hameau du Marinier et le hameau de Pré Nouvel).

RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET ELEMENTS NATURELS REMARQUABLES DU PAYSAGE

