

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de CERTINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

3a

Vu pour rester annexé à la délibération
du 29 avril 2025
Le maire,
Denis Tavel

Approuvé le 12 juillet 2010

Modification simplifiée n°1 le 12 décembre 2012
Mise en compatibilité le 4 avril 2014
Modification n°1 le 11 février 2016
Modification simplifiée n°2 le 24 juillet 2017
Modification n°2 le 19 décembre 2019
Modification simplifiée n°3 le 24 février 2022

Révisé le



Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com



PREAMBULE

Article L 151-6 du Code de l'urbanisme :

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.

Article L 151-7 du Code de l'urbanisme :

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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, 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 ;

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.

(...)

Article R 151-6 du Code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Il s'agit ici d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dites « sectorielles ».

Les OAP traduisent des orientations générales définies dans le PADD dans une optique d'opposabilité aux porteurs de projets de constructions et aménageurs.

Les Orientations d'aménagement et de programmation sont des principes à respecter.

L'étude détaillée des zones incombera aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable (désiré par le propriétaire foncier) en fonction de la réalité des lieux et des possibilités offertes par le PLU (Règlement graphique et écrit).

Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les OAP définies.

Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Objectifs globaux pour chacune des OAP :

- Encadrer le développement urbain possible (logements ou bâtiments d'activité) en posant en amont les principes d'organisation et de préservation pour chaque zone
- Combler des espaces interstitiels au sein du tissu urbain ou étendre l'urbanisation en assurant l'intégration des opérations dans la continuité des espaces
- Greffer les nouveaux quartiers sur les trames viaires existantes (tous modes de déplacements)
- Travailler les interfaces entre les périmètres des projets et les franges urbaines ou naturelles environnantes
- Profiter le cas échéant des proximités avec les équipements publics en place ou projetés
- Valoriser les trames vertes existantes, insérer les projets dans leur environnement végétal, organiser les futures constructions autour d'espaces de respiration et de convivialité
- Introduire une diversification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse l'habitat collectif et l'individuel
- Etc ...

Les OAP comportent des « Principes communs à toutes les OAP » positionnées en fin de document.

Les 5 OAP sectorielles déclinées pour les zones 1AU :

Zones 1AU à dominante d'habitat :

- La Morandière
- Le Coquillon
- Les Jallatières Ouest
- Les Rippes Quart d'Avard Ouest

Zone 1AUx artisanale :

Les Rippes

OAP sectorielles	Zonage PLU	Surfaces (avec surfaces respectives)
OAP 1 La Morandière	Zones 1AU1 et 1AU2	1,64 et 0,82 ha
OAP 2 Le Coquillon	Zones 1AU1, 1AU2, 2AU, Nzh	1,44, 1,51, 1, et 4,79 ha
OAP 3 Les Jallatières Ouest	Zone 2AU	6 930 m ²
OAP 4 Les Rippes Quart d'Avard Ouest	Zone 1AU2 + zone U	3 960 m ² + 870 m ²
OAP 5 Les Rippes (artisanat)	Zone 1AUx	6 058 m ²

OAP 1 – La Morandière

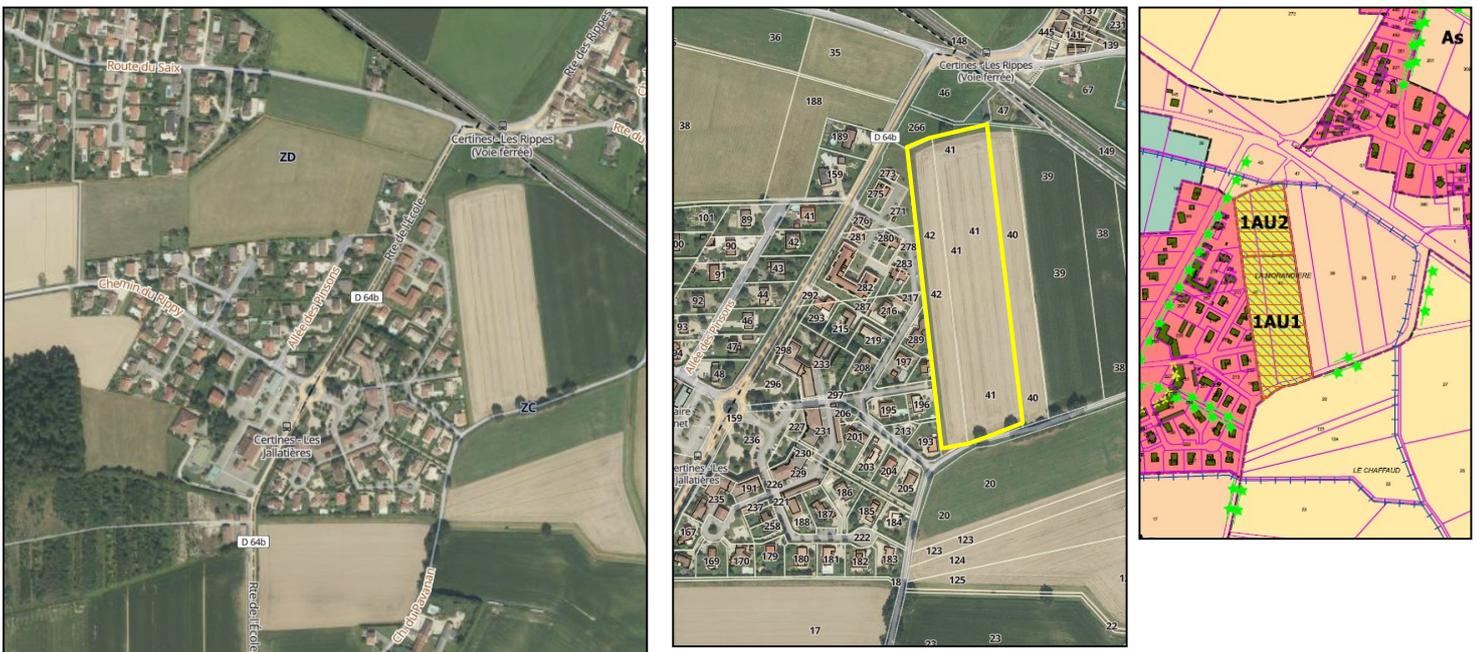
Contexte :

✓ Situation dans le territoire de Certines

Le tènement concerné par l'OAP est situé dans la continuité du quartier de La Morandière développé depuis les années 1970, quartier caractérisé de « nouveau » dans le PLU à la différence du bâti ancien proche situé route de l'École et chemin de Pavanan.

Progressivement, Portant, Les Jallatières, La Morandière et Les Rippes se sont étoffés pour revêtir la forme urbaine qu'on leur connaît aujourd'hui.

Le groupe scolaire a été construit en 1979. Il a affirmé la volonté municipale de développer ce secteur, un nouveau quartier.



Les quartiers des Jallatières et de La Morandière, le périmètre de l'OAP, le zonage PLU

Avec le quartier des Jallatières qui lui fait face de l'autre côté de la RD64b, La Morandière regroupe des programmes d'habitat collectif et individuel avec une composition urbaine spécifique à Certines par ses architectures, ses espaces communs et son plan viaire.

Aujourd'hui, ces quartiers regroupent 27,5% de la population et sont positionnés derrière Les Rippes qui représentent 28,8% des Certinois.

Par ailleurs, ce secteur a drainé les équipements publics depuis la construction du groupe scolaire : les salle polyvalente, centre de loisirs, bibliothèque, city-stade, local pompiers Quelques commerces sont positionnés en rez-de-chaussée de l'habitat collectif.

Le Nord du tènement est distant d'une soixantaine de mètres de la voie ferrée (ligne n° 883 000 dite de Mâcon à Ambérieu-en-Bugey) équipée d'un passage à niveau entre les quartiers Jallatières-Morandière et Les Rippes.

✓ **Surface de la zone**

Parcelles ZC 41, ZC 42 : 2,46 ha.

✓ **Foncier**

Parcelles propriété de la Semcoda (bailleur social)

✓ **Topographie**

Terrain plat

✓ **Occupation du sol**

Parcelles cultivées en 2025 (grandes cultures), sans arbres, ni haies. La parcelle ZC 266 est un pré.

Le tènement est bordé de parcelles bâties à l'Ouest, de prés au Nord, et de terres cultivées à l'Est.

Les Nord et Sud des parcelles sont longés par des chemins de terre, dont celui de Pavanan, qui permettent la boucle en longeant la voie ferrée.



✓ **Environnement bâti et végétal**

Voir ci-dessus : quartiers Jallatières-Morandière et occupation du sol.

✓ **Diagnostic écologique (cabinet Géonomie)**

Flore/Habitats : Cette parcelle est principalement recouverte d'un habitat de type « culture » monospécifique. Cet habitat recouvre quasiment la totalité de la zone et ne présente pas un grand intérêt écologique. Un habitat plus varié a été recensé en bord du chemin de Pavanan, il s'agit d'un alignement d'arbres de Frênes élevés (*Fraxinus excelsior*) et de Chênes pédonculés (*Quercus robur*), associé à une strate arbustive composée d'espèces bocagères avec le Prunellier (*Prunus spinosa*) et l'Erable champêtre (*Acer campestre*). Ce dernier présente un intérêt un peu plus élevé pour la biodiversité, notamment pour les espèces d'oiseaux et de chiroptères avec la présence de cavités observées.

Faune : Aucune espèce animale à enjeu particulier n'a été relevée sur la zone. La majeure partie du site étant de type « culture extensive », cet habitat n'est pas favorable à une grande diversité spécifique. Plusieurs espèces d'oiseaux communs ont été recensées au niveau de la haie, telles que le Moineau domestique (*Passer domesticus*).

Préconisation(s) :

Conserver l'alignement d'arbres.

Préserver de tout impact le Bief de Portant et sa zone humide au nord (obstacle à l'écoulement, imperméabilisation...). Ne pas apporter de modification (conserver son état naturel actuel).

✓ **Desserte actuelle du tènement**

Desserte agricole par les chemins bordant les parcelles.

✓ **Paysage**

Espace ouvert, très visible depuis le Nord, le Sud, et Les Rippes.

Enjeux :

- Pour la commune : tènement qui participe au projet communal avec une distribution des typologies d'habitat réparties dans les plus vastes zones 1AU : ici et ex-pépinière. Permet de poursuivre le renforcement du quartier existant par un habitat diversifié et greffé au maillage viaire existant.
- Pour le bailleur social : tènement intéressant en propriété. Dans l'attente de l'approbation du PLU pour réaliser les programmes de logements envisagés.
- Forme bâtie : poursuivre celles qui ont été réalisées à proximité dans une parfaite continuité : habitat collectif/intermédiaire, habitat individuel pur et groupé, espaces communs de convivialité, espaces de stationnements paysagers pour les visiteurs ...
- Déplacements : desserte à créer (véhicules, modes doux) en lien direct avec la trame viaire existante et qui permet d'étoffer le quartier. Les cheminements créés permettent la jonction avec la trame existante.
- Frange bâti-espace agricole à traiter correctement, notamment par la création d'un cheminement piéton planté.
- Paysage : être vigilant sur l'unité à trouver en étoffant le quartier tout en intégrant des formes bâties nouvelles.
- Biodiversité : préserver la trame verte et bleue limitrophe
- Nuisances sonores : prendre en compte dans l'aménagement la proximité de la voie ferrée.

Principes d'aménagement :

✓ **Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et programmation :

- Zone 1AU1 : La Morandière Sud (habitat individuel pur et groupé/intermédiaire)
- Zones 1AU2 : La Morandière Nord (habitat collectif/intermédiaire)

L'urbanisation sera donc opérée par deux opérations d'ensemble correspondant au phasage des zones 1AU1 et 1AU2.

✓ **Habitat :**

- Densité : de l'ordre de 25 log/ha sur l'ensemble de la zone 1AU (1AU1 et 1AU2)
 - Environ 64 logements.
- Diversification des statuts d'occupation (accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale) : 78% de logements aidés.
- Diversité des formes, de l'ordre :
 - ♣ 22% individuel pur
 - ♣ 22% individuel groupé
 - ♣ 56% collectif.

- Hauteur maximale des constructions :
 - ♣ Habitat individuel pur et groupé : hauteur maximale de 2 niveaux (R+1)
 - ♣ Habitat collectif/intermédiaire : hauteur maximale de 4 niveaux (R+3). Les programmes oscilleront entre R+1, R+2 et R+3. Il faudra être vigilant sur les transitions entre ces programmes et l'habitat individuel limitrophe (hauteur à moduler).

✓ **Paysage/biodiversité :**

- Paysage urbain :
 - ♣ Uniformité à proscrire dans les programmes de logements individuels grâce aux implantations des différents logements individuels purs et groupés, au positionnement des espaces communs de convivialité (au moins 8% du tènement de la surface totale du tènement), des espaces de stationnements pour les visiteurs ...
 - ♣ Unité à rechercher dans les programmes de logements individuels dans le traitement des éléments extérieurs notamment en termes de clôtures.
- Trame verte et bleue :
L'aménagement et la végétalisation des espaces de convivialité, de stationnement et des chemins piétons participeront à la qualité de vie des futures opérations.

Les arbres isolés et l'alignement d'arbres sont préservés le long du chemin de Pavanan sauf état de dangerosité (en limite de l'OAP et hors OAP).

L'opération doit prendre en compte la nécessaire préservation du bief de Portant et de sa zone humide : zone tampon végétalisée, chemin piéton sans impact sur ces espaces.

✓ **Desserte-déplacements-stationnement :**

Desserte à créer en lien direct avec la trame viaire voisine (véhicules, modes doux) de manière à créer des bouclages.
Chemins piétons à greffer au réseau existant.

✓ **Performances énergétiques, gestion des déchets :**

Voir les « Principes communs à toutes les OAP ».

Schéma de principe :



Liens piétons avec l'environnement

Légende :

--- Périmètre de l'OAP

Typologie de l'habitat :

- Collectif et intermédiaire
- Individuel groupé
- Individuel pur

Desserte :

- Circulation partagée (véhicules, vélos, piétons)
- Voie modes doux en lien avec les chemins existants

Paysage et interfaces :

- Transition végétalisée et espaces paysagers à créer (pelouses, jardins potagers, espaces arborés)
- Principe des espaces communs à créer / stationnements paysagers
- Arbre/bosquet existant à préserver

Typologie du bâti :

- Hauteurs maximales autorisées dans les ilots bâtis
- Hauteur à moduler en fonction des typologies bâties voisines

OAP 2 – Le Coquillon

Le cabinet *Berthet Liogier Caulfuty* a été missionné par Grand Bourg Agglomération pour travailler sur la Requalification de cet espace de friche au sein du quartier Jallatières/Morandière.

Le *Syndicat du Bassin Versant de la Reyssouze* a été missionné par la commune pour travailler sur la démarche Eviter-Réduire-Compenser.

L'OAP proposée ici traduit l'étude produite par le cabinet *Berthet Liogier Caulfuty* courant 2023 (diagnostic, enjeux, programme, orientations, et esquisse) et intègre l'étude du SBVR.

Le choix du tènement « Le Coquillon » répond à l'objectif de recentrage du développement urbain dans le secteur Jallatières-Morandière où sont regroupés la densité de l'habitat, les équipements publics ou d'intérêt collectif (groupe scolaire, salle polyvalente, équipements de sport-loisirs, centre de loisirs, résidence « seniors », pôle services/santé ...) et quelques commerces.

Le tènement correspond à une friche agricole résultant de la fin de l'exploitation d'une pépinière sur ce site. Il comprend un espace bâti et un vaste espace planté, le tout représentant 8,74 ha.

Le pépiniériste s'était installé sur les terres d'une ancienne exploitation agricole, en réutilisant en partie les bâtiments de ferme.

La surface utile pour le nouveau quartier a été déterminée à 3,95 ha suite à la réflexion sur les projections démographiques dans le cadre de la révision du PLU et à la détermination des autres secteurs identifiés comme participant au projet communal.

Contexte :

✓ Foncier

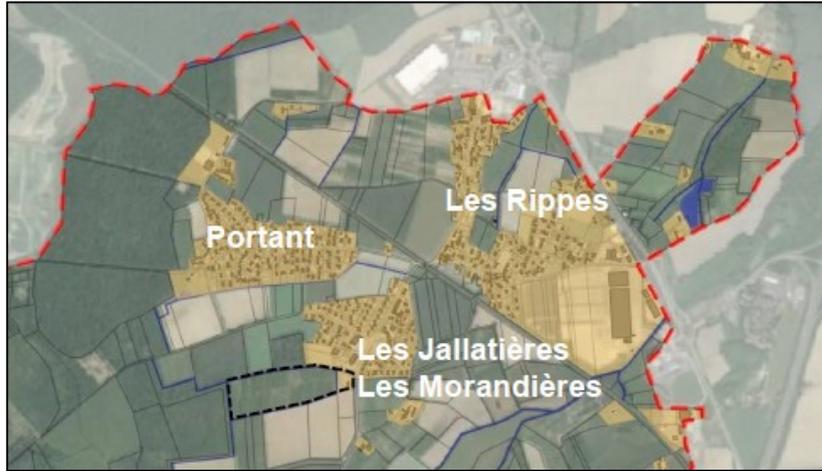
Parcelles ZD 75 (8,10 ha) et 76 (6 470 m2), propriété privée : 8,74 ha.

Périmètre de l'ensemble de la friche



✓ Situation dans le territoire de Certines

Le tènement est situé au Sud-Ouest du quartier des Jallatières/Morandière développé depuis les années 1970, quartier caractérisé de « nouveau » dans le PLU à la différence du bâti ancien proche situé route de l'École et chemin de Pavanan.



Partie Nord de la commune de Certines : localisation de l'OAP par rapport aux quartiers voisins (Les Jallatières, La Morandière, Portant, Les Rippes)

✓ Contexte écologique du tènement (cabinet Géonomie chargé de l'évaluation environnementale)

Au sein des 3,95 ha urbanisables délimités, 1,05 ha est identifié comme zone humide au cours de l'étude environnementale liée à la Révision du Plan Local d'Urbanisme. Par conséquent, le PLU intègre une démarche réglementaire Eviter-Réduire-Compenser.

La zone humide sur le tènement destiné à être urbanisé :

Flore/Habitats : Cet habitat est issu d'une ancienne exploitation de pépinière abandonnée, la végétation a peu à peu réinvesti les lieux mêlant espèces indigènes et exotiques. L'évolution de la végétation a permis de créer un complexe d'habitats propice à la faune et aux espèces ayant des exigences écologiques relativement différentes.

Zone humide : On observe la présence de zones à Joncs diffus (*Juncus effusus*). Une étude pédologique a été menée sur la parcelle afin de déterminer la présence ou non de sols hydromorphes. Les résultats démontrent la présence de 1,05 ha de surface en zone humide sur la partie ouest de la parcelle.

Espèces Exotiques Envahissantes : Une espèce invasive est une espèce exotique naturalisée dans un territoire et qui modifie la composition, la structure et le fonctionnement des écosystèmes naturels ou semi-naturels dans lesquels elle se propage (Cronk et Fuller, 1995). On emploie le terme « exotique » pour désigner une espèce qui se trouve à l'extérieur de son aire de répartition naturelle ou son aire de dispersion potentielle. Une espèce exotique n'est pas nécessairement invasive et problématique. Elle le devient lorsque ses capacités concurrentielles dépassent celles des espèces autochtones (locales) et/ou en l'absence de son ou de ses prédateur(s) naturel(s). De nombreuses Espèces Exotiques Envahissantes ont été retrouvées au sein de l'OAP.

Faune

La grande diversité des espèces végétales associée à la richesse des strates de végétation font de cet parcelle un espace relativement attractif pour la faune. On y retrouve des nombreuses espèces notamment avifaunistiques. Par ailleurs, de vieux bâtiments au sein de la zone accueillent des nids d'Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*).

Préconisation(s) : Préserver, réduire ou compenser les impacts sur la zone humide. Proposer un projet paysager adapté à la biodiversité présente sur le site avec un maintien d'espaces boisés, ouverts et arbustifs. Réaliser des travaux en dehors des périodes de haute activité des espèces. Limiter et adapter l'éclairage lors de l'exploitation.

La zone humide sur l'espace destiné au site compensatoire :

Périmètres de végétation humides composés essentiellement de Joncs diffus (*Juncus effusus*) tout comme sur la partie précédente.

Délimitation des zones humides par le cabinet Géonomie



Du fait de la présence de ces zones humides, l'OAP circonscrit la surface totale de 8,74 ha divisée en plusieurs parties (voir ci-dessous).

✓ Détails sur le classement des espaces dans le PLU et de la surface de l'OAP

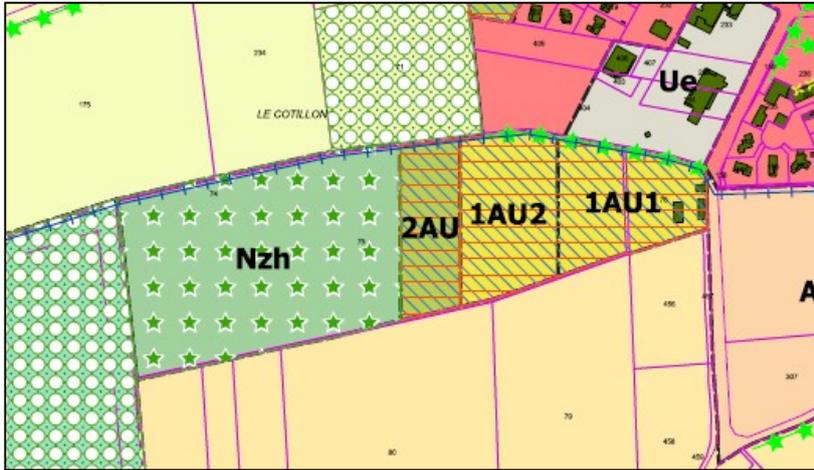
La partie Est, de 3,95 ha classés en zones 1AU1, 1AU2 et 2AU, destinée à être urbanisée, mais comprenant 1,05 ha de zone humide.

La partie Ouest, de 4,79 ha, concernée par une zone humide protégée et classée en Nzh (zone naturelle *zone humide*) intégrant la zone de compensation. Elle est doublée d'une protection au titre de l'art. L 151-23 du code de l'urbanisme (secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique).

La surface totale de 8,74 ha divisée en deux parties



saint-Martin-du-Mont



Extrait du PLU 2025

✓ Topographie

Le site présente une très faible pente, qui n'est pas contraignante et offre ainsi une grande souplesse pour la gestion des eaux pluviales notamment. Ainsi, le tènement présente à peine plus d'un mètre de dénivelée entre le point haut et le point bas du terrain.

✓ Occupation du sol

Détails :

- Sur la parcelle ZD 75, les plants de l'ancienne activité du pépiniériste : arbustes et alignements d'arbres qui pour certains sont devenus des sujets de grand développement. Plusieurs clairières sont présentes.
- Sur la parcelle ZD 76, les bâtiments paupérisés de la ferme initiale. Le plus petit bâtiment présente un intérêt patrimonial et architectural, étant constitué de galets.
- Tout autour du site, des fossés encadrant le terrain, ainsi qu'un mur de soutènement au Sud
- Une haie délimitant le site de la zone d'équipements publics, au Nord.



Ancienne ferme et petit bâtiment en galet non enduit



Partie avec les plantations

✓ **Desserte actuelle du tènement**

Le site (parcelle ZD 76) est bordé par la RD 64B, qui relie la RD 1075 à Certines. Il s'agit d'un des deux axes principaux desservant les différents hameaux et quartiers de Certines.

La piste modes doux/cyclable existante entre ce quartier de Certines et le village, en bordure de la RD, est interrompue au droit du tènement.

L'accès actuel au tènement est direct sur la RD 64B. Les futurs accès seront conçus à partir de la RD 64B, via la voie menant aux équipements voisins (résidence seniors et micro-crèche) en cours de réalisation.

✓ **Réseaux**

L'ensemble des réseaux secs dessert le site d'études, via la route de l'Ecole : un transformateur se situe près de l'école, et dessert le quartier, le réseau de gaz est présent Route de l'Ecole et dans le quartier.

Le raccordement aux 2 réseaux sera donc aisé, mais nécessitera de vérifier les puissances.

En matière de réseaux humides, le site est desservi par le réseau d'Alimentation en Eau Potable, route de l'Ecole. Concernant l'assainissement, le site est desservi par des réseaux séparatifs qui sont connectés sur le Nord ou l'Est du hameau. Un réseau de fossés d'eaux pluviales existe au pourtour du site et récolte les eaux du site et de terrains amonts.

✓ **Environnement bâti**

Le site s'inscrit dans un quartier à dominante d'habitat, mais concentrant également des équipements publics d'importance (école, salle polyvalente, CPI, etc ...).

Il comprend le seul tènement dédié à de l'activité sur ce hameau, avec la friche bâtie de la pépinière.

Le quartier Jallatières/Morandière concentre une mixité fonctionnelle. Les équipements et commerces apportent la vitalité en participant à la constitution d'une centralité. Les habitations présentent une diversité dans les typologies de logements (logements individuel, logements collectifs et groupés) formant le cœur du quartier et asseyant la centralité autour de l'école.

En matière de hauteurs des constructions, le site est situé dans un quartier relativement homogène avec des hauteurs plutôt basses. Seul le quartier de La Morandière marque une urbanité et une intensité bâtie plus forte, avec des constructions en R+2 et quelques attiques en R+3. La composition de cet espace marque la centralité du hameau, en face de l'école. Deux bâtiments collectifs à l'arrière de l'école ont aussi une hauteur en R+2. Au contact du site, les constructions présentent toutes une hauteur limitée à R+1.

✓ **Environnement végétal**

Le site présente un contexte paysager marqué par :

- * les plantations issues des anciennes pépinières, in situ
- * le bosquet au Nord
- * le bois à l'Ouest

- * les cultures agricoles au Sud. Les nouvelles opérations constitueront une nouvelle limite urbaine.
- * les haies et bosquets résiduels le long des chemins.

Dans le milieu urbain, la végétation est constituée :

- dans les emprises privées par les jardins des pavillons
- dans les espaces publics, par les plantations réalisées autour du rond-point, le long des rues, et entre l'école et le centre de loisirs. Ce paysage arboré est qualitatif.

Les espaces publics du centre du quartier sont largement marqués par des espaces verts, agrémentés par des squares, placettes, aires de jeux, conférant une image végétale et agréable.

Toutefois, ces espaces cadrés par les bâtiments sont aussi très vastes et peu animés. La dimension importante de ces emprises confère une ambiance aérée, peu structurée.

Prise en compte de l'enjeu zone humide :

La démarche réglementaire Eviter-Réduire-Compenser :

Démarche d'évitement :

L'OAP programme l'urbanisation de 3,95 ha à l'Est de la parcelle uniquement comprenant 1,05 ha en zone humide. Cette surface devra « éviter » dans la mesure du possible les projets grâce aux mesures décrites ci-après.

Les 4,79 hectares restant seront protégés par le PLU à l'aide d'un classement Nzh interdisant toute construction couplé à une trame L 151-23 du code de l'urbanisme (secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique).

Démarche de réduction :

L'aménageur devra limiter autant que possible le bâti dense sur la zone humide. Les constructions devront être réalisées à proximité des voiries pour conserver une majeure partie de la parcelle en jardins d'un seul tenant. L'espace construit sera donc assez aéré.

Les caves et garages enterrés seront interdits.

Le bassin et les noues de gestion des eaux pluviales seront préférentiellement situées sur la zone humide.

Ils seront conçus de manière à présenter un intérêt pour le fonctionnement de la zone humide et pour la biodiversité : noues infiltrantes, végétalisées.

Les bassins seront végétalisés, à fond naturel, en pentes douces (1 pour 3), avec une clôture perméable à la petite faune.

Les franges urbaines seront plantées d'arbres et arbustes d'essences locales (liste jointe), contribuant au maintien d'une continuité entre les milieux naturels.

Démarche de compensation :

Afin de compenser l'impact de l'urbanisation sur l'Est de la parcelle (dégradation d'1,05 ha de zone humide dans la partie urbanisée), la partie Ouest sera restaurée et préservée par le PLU.

Le dispositif de restauration des 4,79 ha protégés par le PLU sera enclenché dès l'obtention des premiers permis de construire sur la première phase de l'OAP.

La restauration du milieu naturel visera à améliorer la qualité et le fonctionnement de la zone humide et par là même l'efficacité de ses fonctions (stockage d'eau, refuge de biodiversité, renforcement d'une continuité écologique, etc.).

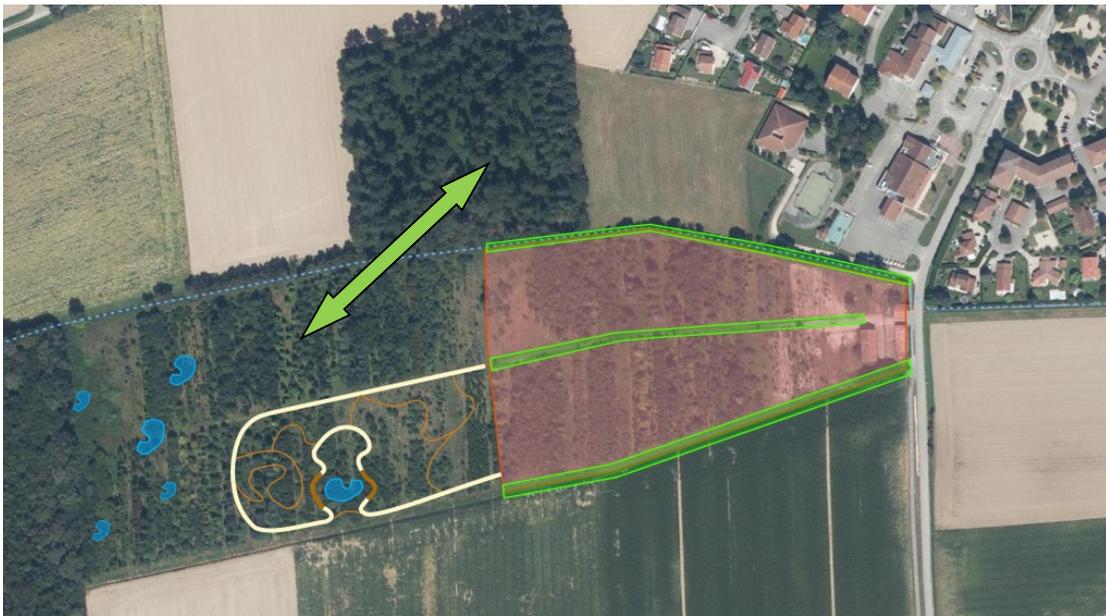
En parallèle il est proposé d'ouvrir une partie de l'espace restauré au grand public (au maximum 2 ha), afin de proposer un espace de promenade en lien direct avec le nouveau quartier des Jallatières. Cet espace sera construit dans un esprit de sensibilisation des promeneurs aux enjeux liés aux zones humides et à la biodiversité.

La restauration se traduira par :

- L'abattage et le dessouchage des espèces ornementales pour favoriser la repousse avec des essences locales
- L'évacuation des aménagements et déchets issus de l'ancienne pépinière (bâches, poteaux et piquets bois, câbles, tuyaux, tôles, etc.)
- Un décompactage du sol au droit du chemin principal et dans les allées les plus empruntées (sauf sur 200 m environ, où le chemin existant pourrait servir de base au sentier pédagogique)
- La création d'un réseau de mares forestières, dans les creux topographiques existants. Les mares feront entre 25 et 100 m² chacune, elles seront de géométrie connexe quelconque (patatoïde) afin de présenter un maximum de linéaire de berges. Leur profondeur variera de 50 cm à 1,20 m maximum. Elles présenteront des berges en pente douce formant des paliers de profondeurs variées.
- L'aplanissement des berges des fossés Nord et Sud, afin d'augmenter l'hygrométrie de la parcelle.

L'espace grand public comprendra :

- ✓ Un sentier engravé composant une boucle d'environ 500 m (boucle de promenade d'1 km depuis la place d'entrée du quartier) ;
- ✓ Cette boucle sera aménagée à la manière d'un sentier pédagogique sensibilisant le grand public aux enjeux et intérêt des zones humides ;
- ✓ Des sentiers annexes, créés par simple débroussaillage/tonte permettant de rallonger/raccourcir la boucle de promenade au choix et de s'aventurer au plus près du milieu naturel.



Carte d'illustration des mesures de compensation

- En beige : sentier carrossable, 1,5 m de large environ en concassé ;
- En marron épais : virage en platelage bois, permettant un point de vue sur une mare centrale ;

- *En marron fin* : sentiers étroits, créés par simple entretien de la végétation ;
- *En bleu* : réseau de mares forestières ;
- *En vert* : traitement végétal des bordures et du mail piéton central pour maintenir la connectivité Est-Ouest.
- *Principe de connexion entre les bois* 

L'ensemble de la parcelle devra faire l'objet d'un inventaire faune flore initial, avant travaux, pour identifier les enjeux éventuels. Ce premier inventaire permettra d'affiner les travaux de restauration du milieu. Il permettra également d'établir le programme des suivis naturalistes ultérieurs qui devront permettre de mesurer l'efficacité de la restauration.

Enjeux d'aménagement pour la partie urbanisée :

Un nouveau quartier MULTIFONCTIONNEL

Poursuivre la diversité programmatique et typologique
 Asseoir le front de la route des Ecoles par un cadre bâti plus intense
 Marquer le secteur d'équipements existants
 Renforcer la centralité d'équipements et l'attractivité commerciale

Un nouveau quartier CONNECTÉ ET RELIÉ

Desservir le quartier
 Assurer un bouclage et une connexion viaire
 Se connecter à la voirie de la future résidence séniors
 Poursuivre la trame piétonne et modes doux
 Assurer la continuité de la piste cyclable

Un nouveau quartier QUALITATIF ET INTÉGRÉ

Traiter la frange urbaine et l'entrée de quartier
 Assurer l'intégration et la proximité avec les équipements publics
 Intégrer les nouvelles constructions avec l'existant
 Réaménager l'espace public de transition entre le nouveau quartier et les équipements existant

Un nouveau cœur de ville RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Intégrer la zone humide dans le projet
 Conservation de la haie au Nord et des fossés
 Maintien des arbres intéressants
 Préservation du bâtiment au caractère patrimonial

Principes d'aménagement pour la partie urbanisée :

✓ Condition d'ouverture à l'urbanisation :

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et programmation :

- ❖ Zone 1AU1 : Est (habitat diversifié par ses typologies et ses statuts, commerces, équipements) pour 1,44 ha
- ❖ Zone 1AU2 : centre (habitat diversifié par ses typologies individuel pur et groupé, intermédiaire, et ses statuts) pour 1,51 ha
- ❖ Zone 2AU : Ouest (habitat diversifié par ses typologies individuel pur et groupé, intermédiaire, et ses statuts) pour 1 ha

L'urbanisation sera donc opérée par la voie de plusieurs opérations d'ensemble.

✓ Aménagement global :

Les opérations à envisager sur le tènement s'articuleront à partir de de trois axes Est / Ouest structurants :

- La frange Nord marquée par un mail végétal appuyé sur les arbres existants et conservant le fossé existant
- L'axe central, mail vert modes doux
- La bande Sud composée d'un espace planté et de la circulation modes doux.

En front côté Est, un ensemble de logements collectifs et locaux professionnels cadrera la route de l'Ecole, avec une place.

Des voiries en boucle desserviront le projet depuis la voie qui mènera au futur quartier regoupant la résidence séniors, la micro-crèche, etc ...

Les programmes de logements seront répartis de manière à appuyer la centralité en bordure de la route de l'Ecole, à être moins denses sur la zone humide, et à intégrer une mixité des typologies sur l'ensemble (habitat individuel pur et groupé, intermédiaire).

Dans la partie Ouest, l'espace sera restauré. Une partie de l'espace boisé sera ouvert au public et rendu accessible.

✓ Programme :

De l'ordre de 110 logements sur les 3,95 ha, soit une densité de 25 à 26 log/ha

Dans le respect des principes édictés ci-dessus, les programmes proposés devront intégrer la répartition globale suivante sur l'ensemble de l'OAP :

- * logements collectifs : de l'ordre de 45%
- * logements intermédiaires : de l'ordre de 30%
- * logements individuels (purs et groupés) : de l'ordre de 25 %.

Surfaces commerciales ou tertiaires : de l'ordre de 850 m²

Bibliothèque, espace culturel : de l'ordre de 140 m².

✓ Epannelage :

La hauteur maximum des constructions sera de type R+1 pour les logements individuels et intermédiaires.

Sur la place, les logements collectifs seront en R+2, avec un niveau supplémentaire en attique pour les 2 bâtiments Ouest. Cet épannelage permettra de limiter la hauteur sur la RD 64B et d'assurer une transition de hauteur progressive pour ménager l'entrée de quartier.

✓ **Desserte-déplacements-stationnement :**

Dessertes (trois principes) :

- La future voie d'accès à la résidence seniors constituera l'accès principal à l'ensemble du quartier depuis la RD 64B.
- La desserte de la future place, avec logements collectifs et commerces/équipements, sera organisée par une voirie en boucle, permettant de ressortir sur la route départementale. Un plateau surélevé marquera cet espace.
- Le reste sera desservi par des accès en boucle, pour éviter les voies en impasse et faciliter l'accessibilité au quartier. Des voies secondaires en sens unique recouperont l'ilot et compléteront la desserte.

Modes doux :

Plusieurs axes modes doux structureront l'ensemble du quartier et le connecteront à l'espace naturel paysager et à son environnement.

Des trottoirs longeront toutes les rues et mailleront le quartier dans son ensemble. Des placettes/espaces de convivialité sécuriseront certaines intersections.

Le lien par cheminement doux est assuré entre le village et le secteur Morandière-Jallatières grâce aux cheminements doux réalisés ou à réaliser entre la RD 64B et le chemin du Rippey. Le nouveau quartier est intégré à l'ensemble du schéma déployé sur le territoire.

Stationnement sur la place, aménagement des pieds d'immeubles :

Les logements disposeront d'un rez-de-chaussée actif, constitué de commerces, logements ou stationnements. Chaque programme pourra disposer de ces stationnements sur son emprise. Il sera aussi possible de rendre ouvert une partie de ces parkings pour les mutualiser.

Ailleurs, les possibilités de stationnement devront correspondre aux besoins recensés, en conformité avec le Règlement écrit du PLU.

✓ **Trame verte :**

Un mail vert structurant sera créé au centre du quartier, comme un lien entre tous les programmes.

Ce lien sera renforcé par une large frange végétale et arborée située au Sud. Elle assurera la conservation du fossé, l'intégration paysagère du quartier et un espace de transition avec les champs.

La frange Nord sera aussi marquée par un mail végétal appuyé sur les arbres existants et conservant le fossé existant.

✓ **Eaux pluviales :**

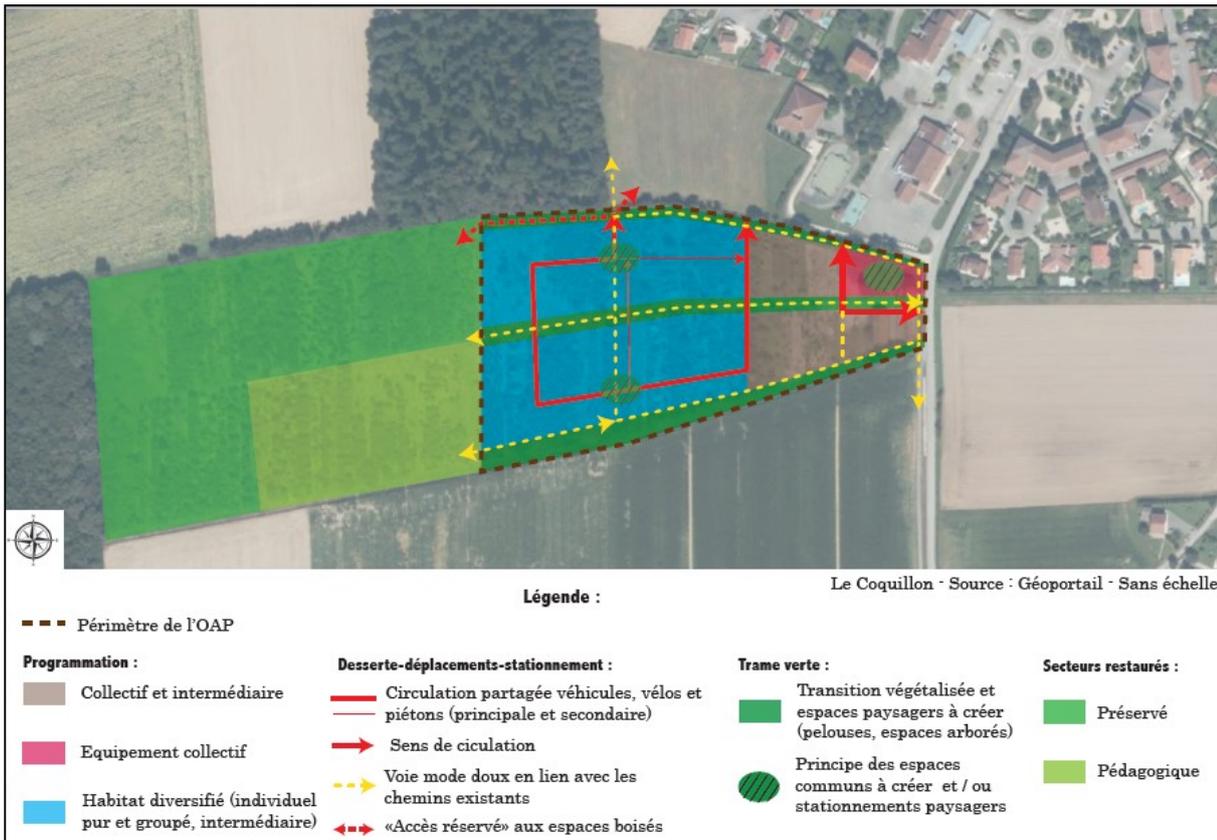
Les espaces verts assureront également une fonction technique, avec les noues en bordure des voiries. Elles collecteront les eaux pluviales pour les diriger vers un bassin collectif, réalisé en limite Sud et aménageable progressivement au fil de l'urbanisation.

✓ **Zone humide au sein des espaces urbanisés :**

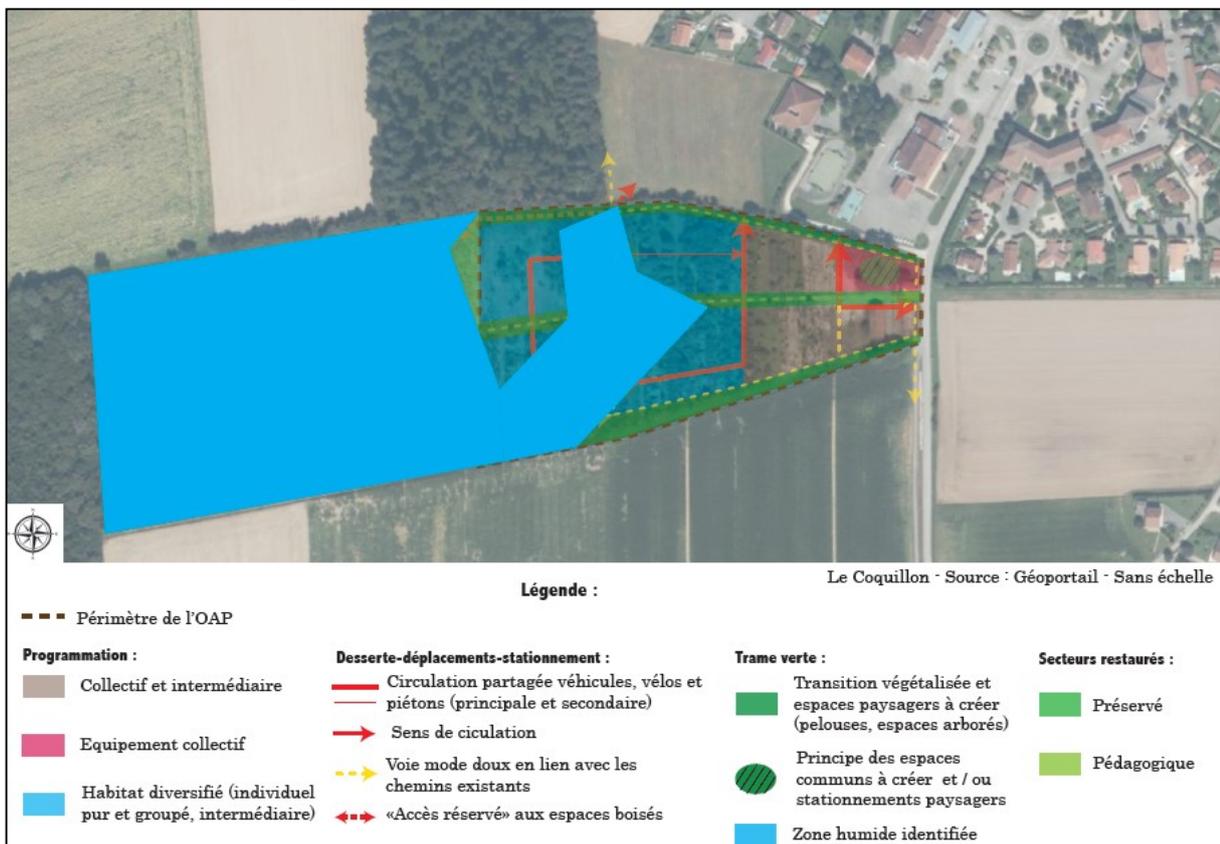
Le projet s'adaptera à la zone humide en privilégiant ici l'habitat individuel pur construit au plus près des voiries, et les espaces verts sur cette zone. L'implantation du bassin de rétention sera aussi guidée pour intégrer l'emprise de la zone humide, aux impacts plus réduits qu'une imperméabilisation.

Schéma de principe :

A valeur prescriptive



Avec localisation de la zone humide identifiée



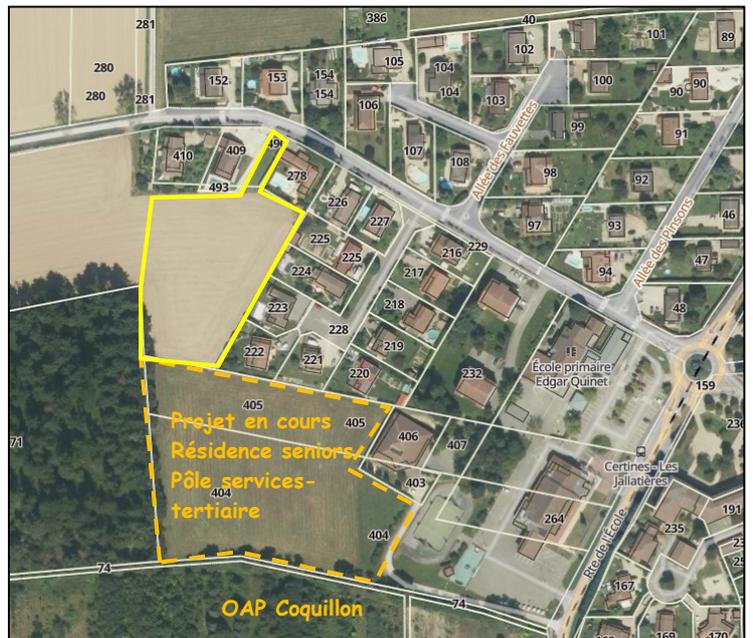
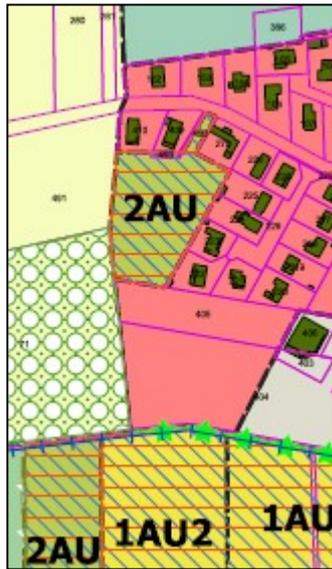
OAP 3 – Les Jallatières Nord-Ouest

Contexte :

✓ Situation dans le territoire de Certines

Secteur situé à l'Ouest des Jallatières, dans un quartier d'habitat pavillonnaire et d'équipements publics ou privés, en limite de zones agricoles et boisées.

Les parcelles ZD 404 et 405, au Sud, font l'objet d'un projet d'équipements publics et privés (résidence seniors, mini-crèche, pôle services-tertiaire).



✓ Surface de la zone

La parcelle ZD 490 et une partie de la parcelle ZD 491.
0,67 ha mais 0,64 utilisables pour l'habitat. Le reste pour l'accès (environ 300 m²).

✓ Foncier

Parcelle privée

✓ Topographie

Parcelle plate

✓ Occupation du sol

Parcelle agricole cultivée

✓ Environnement bâti et végétal

Bâti individuel et résidence seniors en R+ ?
Façade Ouest : angle Sud-Ouest bordé par un bois le long duquel est prévu un chemin piéton communal, et des terres agricoles.



Espace boisé limitrophe
Photo février 2023

✓ **Diagnostic écologique (cabinet Géonomie)**

Flore/Habitats

Cette parcelle est principalement recouverte d'un habitat de type « culture » monospécifique avec quelques marges de végétation spontanée. Il ne présente pas un grand intérêt écologique. Par ailleurs la parcelle est enclavée au sein d'un espace résidentiel situé au nord-ouest. Il convient tout de même de préciser que l'OAP est attenante à un boisement à prépondérance de conifères faisant office de zone de refuge pour la faune.

Faune : Aucune espèce animale à enjeu particulier n'a été relevée sur la zone. La majeure partie du site étant en culture monospécifique, cet habitat n'est pas favorable à une grande diversité spécifique. Une espèce d'oiseau d'intérêt a été observée à proximité de l'OAP au sein du boisement à prépondérance de conifères. Il s'agit du Lorient d'Europe (*Oriolus oriolus*).

Préconisation(s) : Limiter l'urbanisation sur la zone ouest et maintenir une zone tampon de 20 m minimum entre le boisement et les habitations. Préserver le boisement de tout impact futur. Limiter et adapter l'éclairage lors de l'exploitation.

✓ **Desserte actuelle de la parcelle**

Desserte agricole depuis le chemin du Rippy.



Accès futur depuis le chemin du Rippy



Desserte agricole depuis le chemin du Rippy

Le chemin du Rippy est aménagé dans sa partie « urbaine » avec un trottoir sécurisé et se poursuit dans la partie agricole par un revêtement de terre. Il fait lien avec le chemin des Ecoliers qui relie le quartier de Portant.



✓ **Paysage**

Espace interstitiel entre des parcelles bâties et boisées, mais ouvert sur la zone agricole, donc visible depuis le chemin du Rippy.

Voir photos ci-dessus.

Enjeux :

- Etoffer un secteur d'habitat proche des équipements publics.
- Traiter avec soin la lisière agricole et boisée.

Principes d'aménagement :

✓ **Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

L'urbanisation sera opérée par la voie d'une opération d'ensemble unique.

✓ **Habitat :**

- Densité : 25 log/ha minimum
 - 16 logements minimum.
- Diversification des statuts d'occupation (accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale) :
- Diversité des formes :
 - ✓ 25% en individuel groupé : 4 en RDC
 - ✓ Au moins 12% en individuel pur : 2 lots en R+1
 - ✓ Au moins 62% en intermédiaire ou collectif : 2 bâtiments en R+1 et R+2 permettant 10 logements
- Hauteur maximale des constructions :
3 niveaux (R+2)
Vigilance par rapport au contexte existant : des RDC pour l'individuel groupé.

✓ **Desserte-déplacements-stationnement :**

Un seul accès entrée-sortie voitures sera prévu sur le chemin du Rippy (largeur de la parcelle ZD 490 : environ 10 m).

A l'Ouest de la parcelle, une voie modes doux sera aménagée venant des quartiers Sud. Elle permettra de relier l'ensemble des secteurs Sud au chemin du Rippy et participera ainsi au schéma global des déplacements.

La nouvelle opération aura une ouverture sur ce chemin modes doux.

✓ **Paysage/biodiversité :**

- Soigner la lisière entre l'opération et les terres agricoles, le long du chemin piéton.
- Créer une zone tampon de 15 m minimum entre le boisement et les habitations.

✓ **Performances énergétiques, gestion des déchets :**

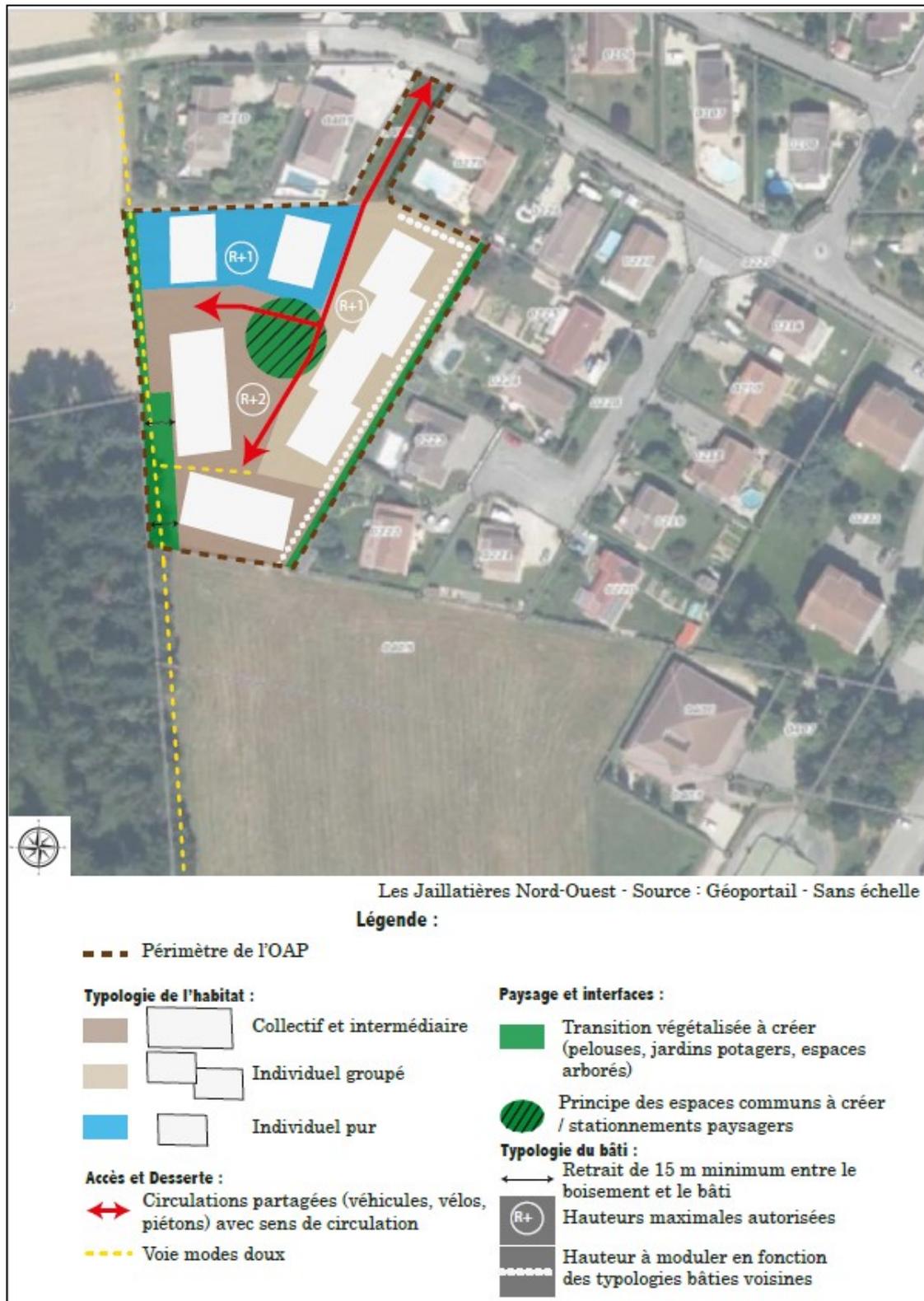
Voir les « Principes communs à toutes les OAP ».

Schéma de principe :

Illustration à valeur prescriptive



Illustration à valeur indicative facilitant la compréhension des principes



OAP 4 - Les Rippes Quart d'Avard Ouest

Contexte :

✓ **Situation dans le quartier des Rippes**
Parcelle située globalement dans la partie Sud des Rippes, ayant accès sur un des axes principaux : la rue du Quart d'Avard.

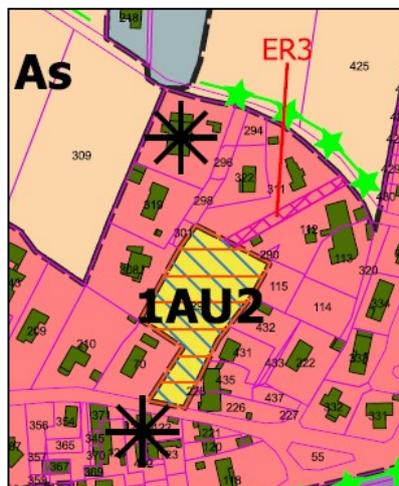
✓ **Surface de la zone**
 $3\,960 + 870 = 4\,830\text{ m}^2$

✓ **Foncier**
Parcelles privées : section ZE 291

✓ **Topographie**
Terrain plat

✓ **Occupation du sol**
Parcelle occupée par un pré sans boisement et bordée d'une haie taillée le long de la rue du Quart d'Avard.

✓ **Environnement bâti et végétal**
Bâti ancien au Sud et Sud-Est (quartier ancien des Rippes) et épars sur les parcelles avoisinantes, individuel sur les autres côtés. Jardins d'agrément dans les différentes parcelles.



Rue du Quart d'Avard, en arrivant de l'Est

Localisation de la parcelle dans son environnement

Localisation de la parcelle dans son environnement



Rue du Quart d'Avard, en arrivant de l'Ouest



✓ **Diagnostic écologique (cabinet Géonomie)**

Flore/Habitats : Les habitats recensés sur cette OAP concernent en premier lieu une prairie mésophile régulièrement pâturée et entretenue. Elle s'associe à quelques arbres fruitiers isolés de type Cerisier (*Prunus avium*). Une haie délimite la parcelle au niveau de la route du Quart d'Avard. Cette dernière se compose d'une espèce principale : le Cotonéaster (*Cotoneaster sp.*). Les quelques arbres peuvent présenter un intérêt en tant que gîte d'espèces (chiroptères, oiseaux) avec la présence de cavités.

Faune : Aucune espèce animale à enjeu particulier n'a été relevée sur la zone. Le site est relativement enclavé au sein d'espaces résidentiels et reste principalement favorable à une communauté d'espèces communes et ubiquistes. Toutefois, les arbres peuvent présenter un enjeu pour certaines espèces protégées ou d'intérêt.

Préconisation(s) : Intégrer les arbres au sein du projet paysager. Si besoin, réaliser la coupe des arbres hors période de haute activité des espèces ou en période d'hibernation.

✓ **Desserte actuelle du tènement**

Par la rue du Quart d'Avard bordée d'un trottoir.

✓ **Paysage**

Espace ouvert, très visible.

Enjeux :

- Tènement en dent creuse qui participe à la structuration et la densification des Rippes au bord d'une voie structurante du quartier
- Accès véhicules depuis la rue du Quart d'Avard, trouver une solution pour créer un bouclage côté chemin des Aubépines, au moins piéton, et éviter l'opération en impasse
- Possibilité de mutualisation des accès route du Quart d'Avard au vu du même propriétaire foncier (bâti existant sur la parcelle 10 et le potentiel sur la parcelle 291)
- Nécessaire lien piéton avec le quartier.

Principes d'aménagement :

✓ **Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

L'urbanisation sera opérée par la voie d'une opération d'ensemble unique.

✓ **Habitat :**

- Densité : 20 log/ha minimum
 - 8 logements minimum.
- Diversification des statuts d'occupation (accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale) : 50% en logements locatifs sociaux

- Diversité des formes :
Individuel pur (50%) et groupé (50%)
- Hauteur maximale des constructions :
La hauteur maximale de 2 niveaux soit R+1 permettra de préserver la silhouette du quartier et d'intégrer l'opération dans le paysage bâti.

✓ **Desserte-déplacements-stationnement :**

Accès à prévoir par la rue du Quart d'Avard et desserte interne des différents logements. La desserte interne devra permettre le partage des circulations véhicules-piétons-cycles.

Prévoir un lien dans l'opération avec la desserte piétonne possible en direction du ch. des Aubépines (bouclage piéton possible).

Stationnement : les prescriptions du Règlement écrit sont à respecter. Les places « visiteurs » peuvent être aménagées dans la première partie de la parcelle à proximité de l'entrée dans l'opération en raison de la configuration de la parcelle. Cet espace sera un site agréablement paysagé dans le respect du Règlement écrit.

✓ **Paysage/biodiversité :**

- Paysage urbain : l'habitat individuel groupé reprendra le volume des anciennes fermes avoisinantes.
- Préservation et renforcement de la trame verte existante :
La haie existante est à maintenir malgré la création de l'accès. Elle participe au paysage.
- L'aménagement du parking paysagé, arboré en entrée d'opération apportera d'emblée une qualité au nouveau quartier.

Schéma de principe :

Illustration à valeur prescriptive



Quart d'Avard Ouest - Source : Géoportail - Sans échelle

Légende :

— — — Périmètre de l'OAP

Typologie de l'habitat :

Individuel pur

Individuel groupé

Accès et Desserte :

Circulations partagées (véhicules, vélos, piétons) avec sens de circulation

Voie modes doux

Paysage et interfaces :

Principe des espaces communs à créer / stationnements paysagers

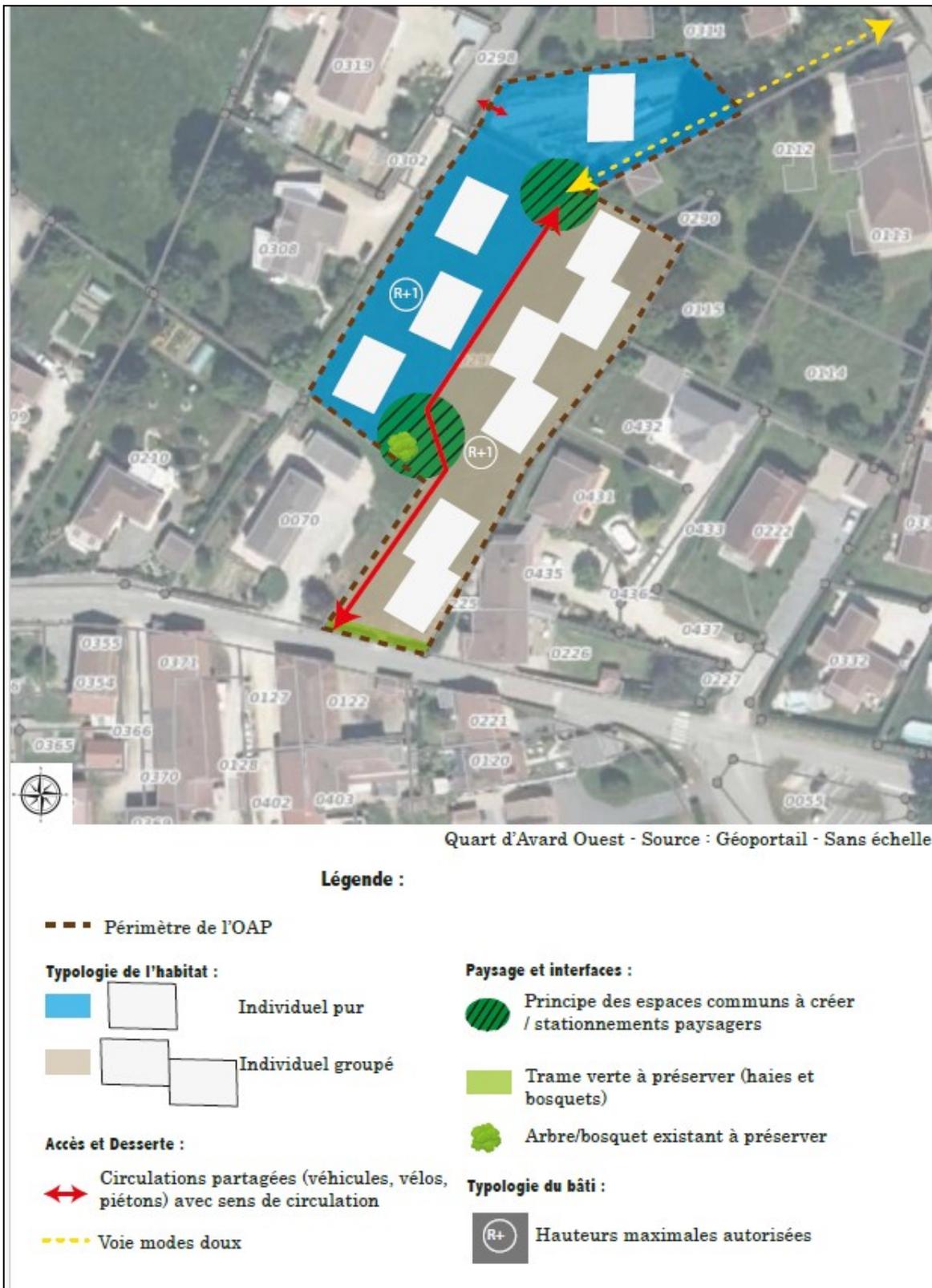
Trame verte à préserver (haies et bosquets)

Arbre/bosquet existant à préserver

Typologie du bâti :

R+ Hauteurs maximales autorisées

Avec implantation du bâti à valeur indicative facilitant la compréhension du projet

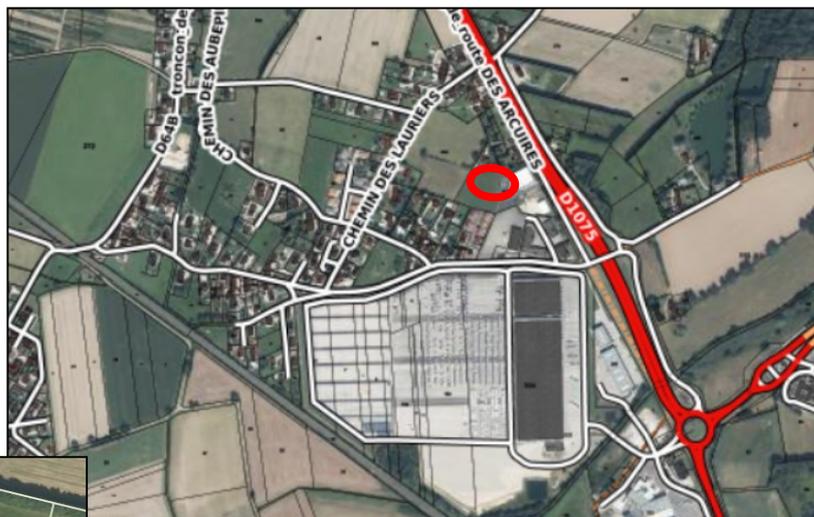
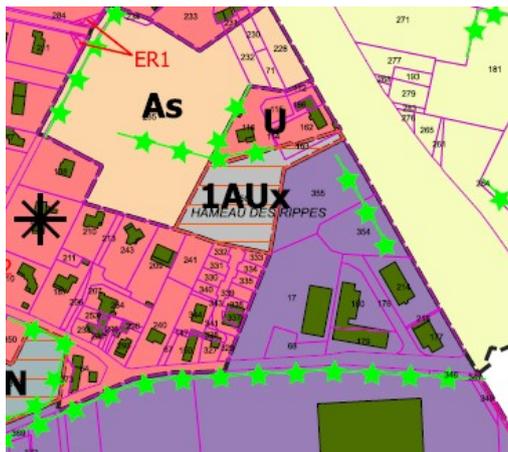


OAP 5 – Les Rippes artisanat

L'OAP est déclinée pour la zone 1AUx réservée aux bâtiments artisanaux.

Contexte :

✓ Situation dans le territoire de Certines



Le tènement concerné par l'OAP est situé au Sud-Est des Rippes entre les zones d'activités existantes et des quartiers d'habitat, non loin de la RD 1075.

✓ **Surface de la zone**
6 058 m².

✓ **Foncier**
Parcelle ZH 356 privée.

✓ **Topographie**
Terrain plat

✓ **Occupation du sol**
Parcelle agricole cultivée.

Des haies à proximité :

- En bordure des zones d'habitat limitrophes
- Dans la parcelle ZH 235 agricole voisine.

✓ Environnement bâti et végétal

Le tènement est aujourd'hui un interstice cultivé jouxtant des quartiers aux destinations différentes : habitat et entreprises économiques.

✓ Diagnostic écologique (cabinet Géonomie)

Flore/Habitats : Cette OAP est constituée d'une ancienne culture réinvestie par des espèces de milieux prairiaux mésophiles représentées principalement par des fabacées. On y retrouve un cortège commun de prairie de fauche avec des espèces telles que : le Trèfle rampant (*Trifolium repens*), le Trèfle des prés (*Trifolium pratense*), l'Oseille commune (*Rumex acetosa*), le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), la Porcelle enracinée (*Hypochaeris radicata*), la Vergerette commune (*Erigeron annuus*), l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), le Chardon des champs (*Cirsium arvense*), la Carotte sauvage (*Daucus carota*), la Vipérine commune (*Echium vulgare*), la Brunelle commune (*Prunella vulgaris*), le Sainfoin cultivé (*Onobrychis viciifolia*), la Cardère sauvage (*Dipsacus fullonum*) et le Melilot jaune (*Melilotus officinalis*). Cet espace de prairie est délimité par un linéaire de fossés au nord-ouest et une haie bocagère sur l'axe nord-ouest/nord-est. Cette haie à proximité immédiate de l'OAP se compose de différentes espèces avec quelques arbres fruitiers (*Prunus cerasifera*) sénescents propices aux espèces faunistiques. Un roncier (*Rubus sp.*) se développe peu à peu au droit des fossés.

Préconisation(s) : Préserver la haie à proximité au nord de l'OAP. Réaliser les travaux en dehors des périodes de haute activité des espèces.

✓ Desserte actuelle du tènement

La parcelle ZH 356 à une desserte directe sur la Route des Arcuires se greffant ensuite à la RD 1075.

Les terres agricoles voisines, constituant un plus grand ensemble avec la totalité de la parcelle ZH 235, sont desservies par le chemin des Lauriers.

Destiné à être urbaniser au PLU de 2010 par une zone 2AU, la desserte du tènement a été prévue côté RD 1075 par le biais d'un emplacement réservé.



Desserte de la parcelle ZH 356 ←→

Desserte des terres agricoles ←→

✓ Paysage

Espace ouvert depuis le chemin des Lauriers et les habitations riveraines. Paysage fermé depuis la Route des Arcuires.

Enjeux :

- Enjeu économique : pouvoir disposer à Certines, en continuité de la zone d'activités économiques actuelle des Rippes, d'un tènement permettant une offre de type « village d'artisans » qui prévoit la construction de plusieurs bâtiments et un découpage en lots construits proposés à la vente ou à la location.

La surface de la zone de 5 825 m² permet de dégager un potentiel d'environ 2 500 m² de surface de plancher, ce qui correspond à la possibilité de disposer de 5 à 15 cellules artisanales.

Cette solution permet de mutualiser les équipements communs et de rationaliser la consommation foncière.

- Enjeu d'intégration dans le quartier d'habitat pavillonnaire existant : traiter avec soins les franges de l'opération, prendre en compte les nuisances possibles, travailler finement l'insertion paysagère et la gestion de la proximité avec les zones pavillonnaires contiguës.
- Enjeu écologique : préserver la trame verte existante en étoffant les haies existantes ou en en créant
- Enjeux paysage : être vigilance sur la qualité à créer en recherchant une unité (bâti, abords, végétation)
- Enjeux déplacements : bénéficier de la desserte aisée sur la RD 1075, et de la proximité de l'A40 via la gare de péage de Tossiat.

Principes d'aménagement :

✓ **Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

Zone 1AUx. L'urbanisation sera opérée par la voie d'une opération d'ensemble unique.

✓ **Bâtiments :**

- Hauteur du bâti : 8 mètres maximum pour demeurer dans le gabarit bâti environnant et ne pas créer de nuisances visuelles du fait de bâtiments trop volumineux
- Implantation par rapport aux limites séparatives :
 - ✓ Recul plus important sur le pourtour de la zone pour créer une bande végétalisée : au moins 5 mètres
 - ✓ Recul moins important au sein de la zone pour optimiser l'espace (limites séparatives internes de cette opération) : implantation du bâti en limite ou à 3 m

✓ **Paysage/biodiversité :**

- Paysage urbain, trouver une cohérence et une unité :
 - ♣ dans les architectures
 - ♣ dans le traitement des éléments extérieurs notamment en termes de clôtures
- Trame verte :
L'aménagement et la végétalisation des limites séparatives et des espaces de stationnement participeront à la qualité de la zone intégrée dans un quartier d'habitat.

Une ceinture verte valorisera la zone.

✓ **Desserte-déplacements-stationnement :**

La seule desserte admise de la zone sera créée rue des Arcuïres pour rejoindre la RD 1075.

✓ **Prise en compte des nuisances possibles :**

En raison de l'environnement à dominante d'habitat résidentiel, l'intégration de cet espace économique devra être particulièrement réussie pour éviter toute nuisance sonore, olfactive, aérienne (pollution) ...

✓ **Performances énergétiques, gestion des déchets :**

Voir les « Principes communs à toutes les OAP ».

Schéma de principe :



ZA Les Rippes - Source : Géoportail - Sans échelle

Légende :

— — — Périmètre de l'OAP

Occupation du sol :

Zone Artisanale

Desserte :

Accès par rue des Arcuires

Typologie du bâti :

x m Hauteur maximale des bâtiments

Paysage et interfaces :

Ceinture végétalisée d'un minimum de 5 mètres d'épaisseur à créer (pelouses, espaces arborés)

Arbre existant à préserver

Préservation des haies existantes

Principes communs à toutes les OAP à dominante d'habitat

Lire en parallèle le Règlement écrit

Outils à envisager en termes de performances énergétiques et environnementales

Les futurs aménagements devront prendre en compte les problématiques du changement climatique, d'amélioration des performances énergétiques, de respect de la biodiversité, etc ...

Pour cela, les aménageurs intégreront les principes et le panel d'outils listé d'une manière non exhaustive ci-dessous :

- ❖ Pour l'aménagement des nouveaux quartiers, des démarches innovantes (éco-quartiers, approche environnementale de l'urbanisme, valorisation des circuits courts pour les matériaux locaux ...) peuvent être initiées par la collectivité et les aménageurs.
- ❖ Les nouveaux quartiers ne devront pas créer d'îlots de chaleur. Au contraire, ils devront tendre à la création d'îlots de fraîcheur.
- ❖ Les aménageurs et pétitionnaires devront privilégier une approche bioclimatique pour les futurs logements (prise en compte des interactions entre climat et écosystème) : importance de l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil) et de la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...). Cette approche tendra à l'efficacité énergétique (économies d'énergies, réduction des dépenses de chauffage et de climatisation), tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.
- ❖ L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, concourront aux objectifs de performances énergétiques et environnementales.

Exemples de dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie,
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° Les brise-soleils.

❖ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

❖ Gestion de la trame verte :

♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales (voir ci-dessous) et peu consommatrices en eau.

- ♣ La revégétalisation nécessaire des espaces paysagers sera uniquement réalisée avec des essences indigènes locales labellisées « végétal local ».
- ♣ Si une coupe est nécessaire, les travaux devront être en dehors des périodes de haute activité des espèces.
- ♣ L'entretien et la taille des haies doivent être réalisés hors période de haute activité des espèces.
- ♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.
- ♣ Pour les éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.
- ♣ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

♣ Coefficient de biotope :

Pour toute opération de construction neuve, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 20% minimum de la surface totale du tènement.

Il est constitué par :

- les surfaces en pleine terre végétalisée et les surfaces perméables susvisées
- les toitures terrasses ou façades végétalisées
- les espaces libres végétalisés
- les aires de stationnement perméables et collectives (privées ou publiques) qui doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places
- les plantations existantes à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales
- les haies qui peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

❖ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED en respectant les horaires de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune.

❖ Dans le domaine de la gestion de la ressource en eau :

- Les logements devront prévoir des récupérateurs d'eaux pluviales permettant de stocker cette eau pour l'arrosage des jardins, espaces verts, etc ... et le nettoyage des surfaces extérieures.
- Des bassins de rétention des eaux pluviales mutualisés peuvent être envisagés à l'échelle des opérations.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Gestion des déchets et organisation dans le site

Pour une bonne gestion des déchets et une meilleure insertion paysagère, un local « poubelles » sera construit à l'entrée de l'opération en étant correctement intégré.

Dans les logements collectifs et intermédiaires, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

Condition et échancier d'ouverture à l'urbanisation

Article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme :

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

1 – Condition d'ouverture à l'urbanisation :

Dans le respect du principe d'adéquation entre apports de population et niveau d'équipements, les zones 1AU 1 et 1AUx ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement (STEP et réseaux).

Voir les secteurs tramés au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme (Règlement graphique et écrit).

2 - Phasage de l'ouverture à l'urbanisation :

- Les deux zones 1AU1 seront ouvertes en premier lieu.
- Les trois zones 1AU2 ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les constructions seront réalisées sur la moitié de la superficie des deux zones 1 AU1.

Toutefois, si une opération de constructions est prête dans une zone 1AU2 avant l'aménagement d'une zone 1AU1 (plan d'aménagement établi en compatibilité avec les OAP et achat des parcelles par l'aménageur), elle deviendra prioritaire, et l'ordre chronologique sera alors revu, tout en conservant le même séquençage.

Dans ce contexte, la mise en conformité du système d'assainissement (STEP et réseaux) sera effective lorsque les zones 1AU2 pourront être ouvertes à l'urbanisation.