



3

Orientation
d'Aménagement

Département du Rhône

Commune d'AMPLEPUIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme approuvé par
délibération du Conseil Municipal en date
du 7 Décembre 2011

REVISIONS ET MODIFICATIONS

MODIFICATION N°1 approuvée le 5 Juin 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 Juin 2014

MODIFICATION N°2 approuvée le 7 Février 2017

Prescrite par arrêté du Maire en date du 15 Juin 2016

Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire en date du 15 Juin 2016

Approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 Février 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 Février 2017



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le troisième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (*version loi SRU et non Grenelle*) stipule que « *les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*






Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

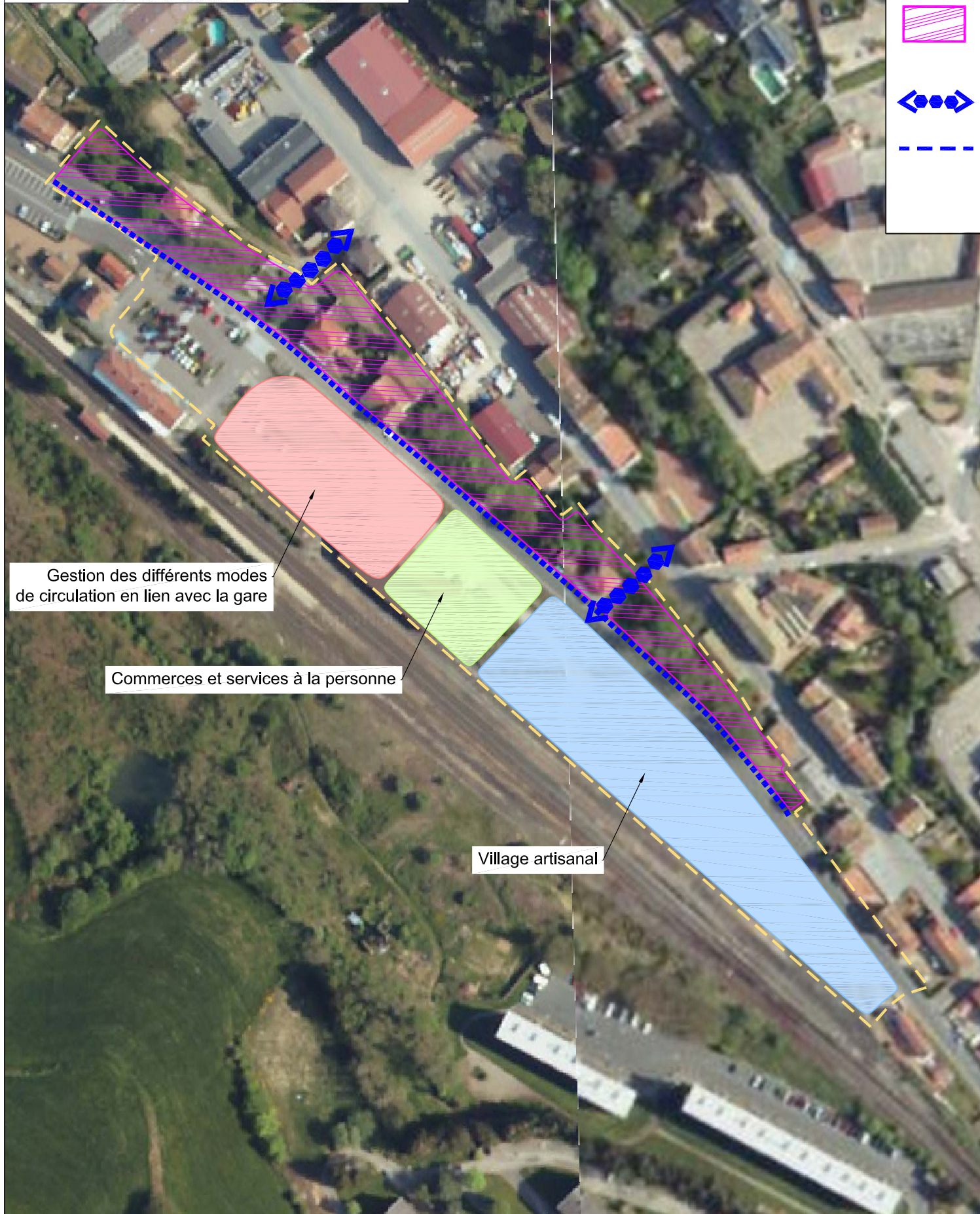
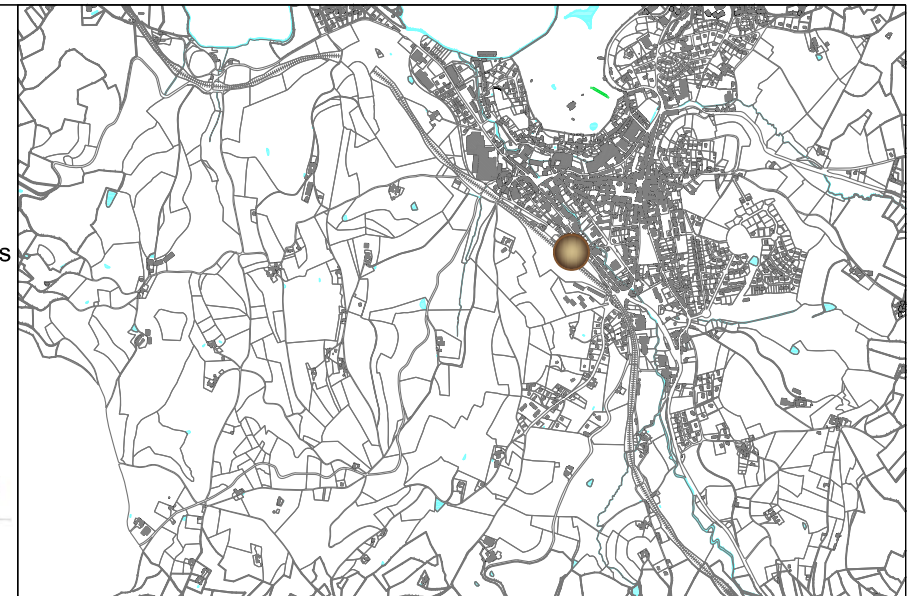
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Le deuxième alinéa de l'article L.123-5 précise également que « *ces travaux ou opérations (constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissement et l'ouverture des installations classées) doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques ».*

Ce nouvel article L.123-1-4 du code de l'urbanisme gère les orientations d'aménagement et de programmation suite à la loi Grenelle.

Légende :

-  Localisation de la Zone
-  Périmètre soumis à Orientations d'aménagement
-  Création d'un front de rue type R+1 ou R+1+combles sur l'Avenue de la Gare
Typologie de l'habitat : habitat collectif ou intermédiaire
-  Lien piétonnier à renforcer
-  Travail nécessaire sur la qualité du lien piétonnier



Description de la zone :

Il s'agit d'un quartier organisé autour de l'Avenue de la Gare. Il présente des potentialités intéressantes en matière de requalification et est particulièrement bien localisé au sein de la ville puisqu'il se trouve en vis-à-vis avec l'hypercentre qui est accessible, depuis la gare ferroviaire, par un sentier piéton sécurisé.

Les tènements localisés entre l'Avenue de la gare et la ligne de chemin de fer, autrefois propriétés de Réseau Ferrée de France, ont été cédés à la CCPAT. Un réinvestissement s'effectue progressivement. Il a commencé par le développement de l'offre en stationnement aux abords de la gare et la libération d'un bâtiment occupé par l'entreprise CERAGRO.

Entre l'Avenue de la Gare et la rue Saint Paul, le tissu urbain est très hétéroclite et peu investi côté gare.

Une étude menée par Urbalyon est en cours sur ce secteur, c'est pourquoi une partie de la zone UA fait l'objet d'une servitude de gel dans le PLU, dans l'attente des résultats de cette étude et pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L.123-2a du code de l'urbanisme. Le règlement définit les constructions et installations autorisées dans cette attente. Aussi, l'orientation d'aménagement présente dans cette zone UA s'appliquera lorsque la servitude de gel sera levée. La zone UIc n'est pas concernée par cette servitude de gel et l'orientation d'aménagement s'applique donc immédiatement.

Objectifs :

Côté Nord Est de l'Avenue de la Gare :

- Apporter progressivement du résidentiel qualitatif dans un secteur connoté logistique avec l'intérêt de :
 - . Conforter la vocation résidentielle du quartier.
 - . Proposer une offre en logements confirmant la mixité sociale présente au sein de la ville centre et une typologie d'habitat confirmant le caractère urbain du secteur.










Côté Sud Ouest de l'Avenue de la Gare :

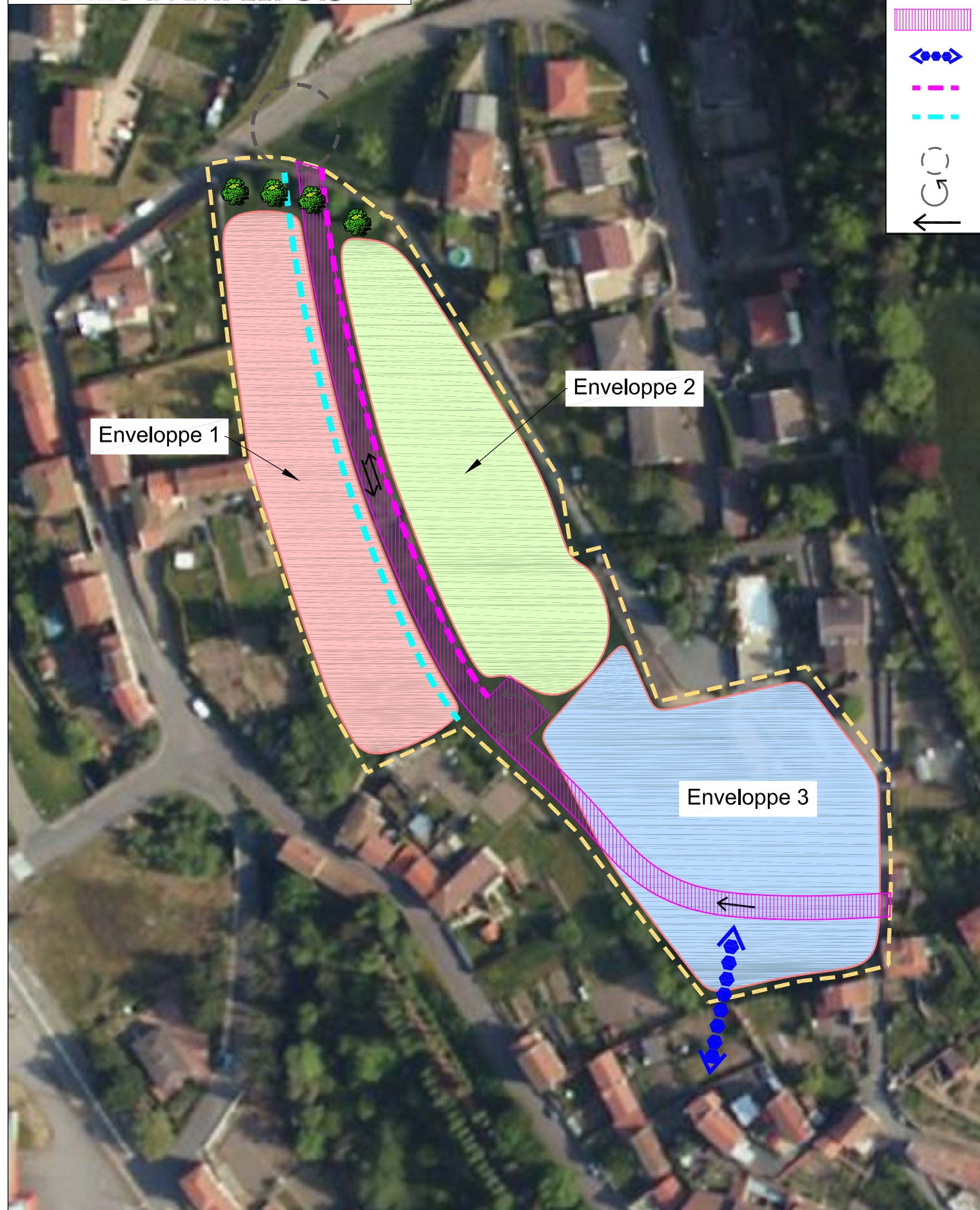
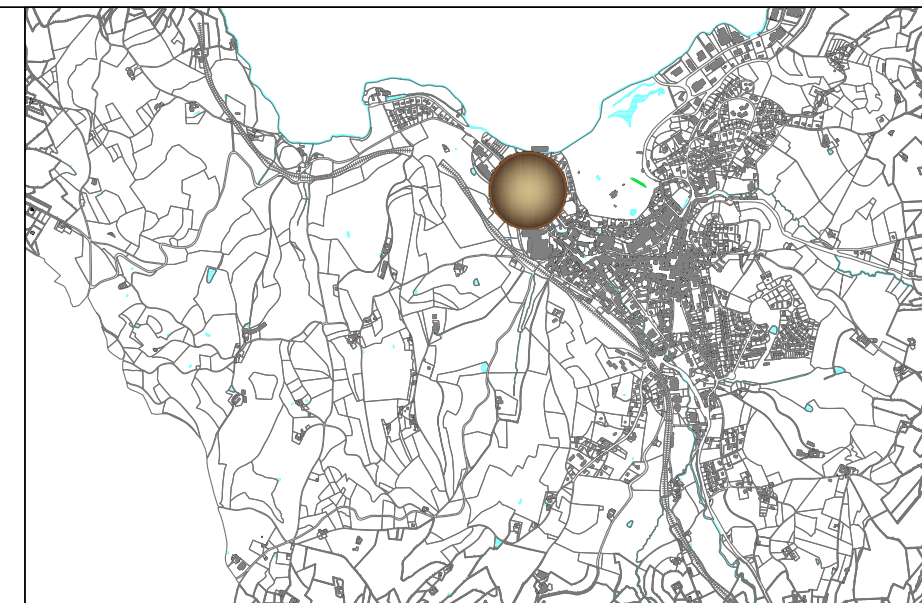
- Créer une « gare multimodale » intégrant des commerces de type presse, restauration rapide, tabac, hébergement hôtelier... et la gestion des différents modes de circulation (co-voiturage, gare à vélos...).
- Créer un village artisanal permettant d'accueillir bureaux et artisans locaux.

Orientations d'aménagement :

- **Fonction résidentielle**
 - . Logements sociaux à créer sur l'ensemble des logements à construire sur la zone : 20% minimum.
 - . Typologie de l'habitat attendu : habitat collectif ou intermédiaire.
- **Ambiance**
 - . Côté Nord Est de l'Avenue de la Gare : Création d'un front de rue de type R+1 ou R+1+combles avec éventuellement ouverture de commerces en Rez de chaussée des immeubles.
 - . La reconstruction à l'identique en cas de sinistre pourrait être interdite si celle-ci s'avère incompatible avec les orientations d'aménagement définies précédemment.

Légende :

-  Périmètre soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies
-  Arbres existants identifiés au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme
-  Voie de desserte principale à créer
-  Principe de liaison piétonne à assurer
-  Implantation des constructions à l'alignement de la voie
-  Implantation des constructions à 3.50m minimum de l'alignement de la voie
-  Carrefour à aménager
-  Aire de retournement à prévoir
-  Sens de circulation à gérer



Description de la zone :

Cette zone à urbaniser de 1,5 hectare est située au cœur du quartier Déchelette, l'un des quartiers les plus anciens de la ville installé entre *Le Rançonnet* et le Clos Passot. Ce secteur présente une forte valeur patrimoniale. La desserte de cette zone reste très contrainte dans un environnement urbain plutôt dense où le dimensionnement des réseaux viaires existants est restreint. Très bien localisé par rapport à la ville centre, ce versant présente également une orientation intéressante pour le développement urbain (orientation Sud Ouest). Quelques arbres existants en bordure Nord de la zone ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme.

Objectifs :

- Conforter la vocation résidentielle du quartier Déchelette en cohérence avec le dimensionnement du réseau viaire existant.
- Envisager un aménagement global à caractère urbain faisant le lien entre le quartier Déchelette et le centre ville.
- Assurer un maillage viaire de la zone permettant d'optimiser les tènements libres.
- Relier ce quartier à urbaniser aux connexions piétonnes présentes en périphérie.
- Proposer une offre en logements confirmant la mixité sociale présente au sein de ce quartier et une densité respectueuse des caractéristiques du quartier de manière à assurer une greffe urbaine réussie sur un versant relativement perché.

Orientations d'aménagement :



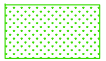


• Fonction résidentielle

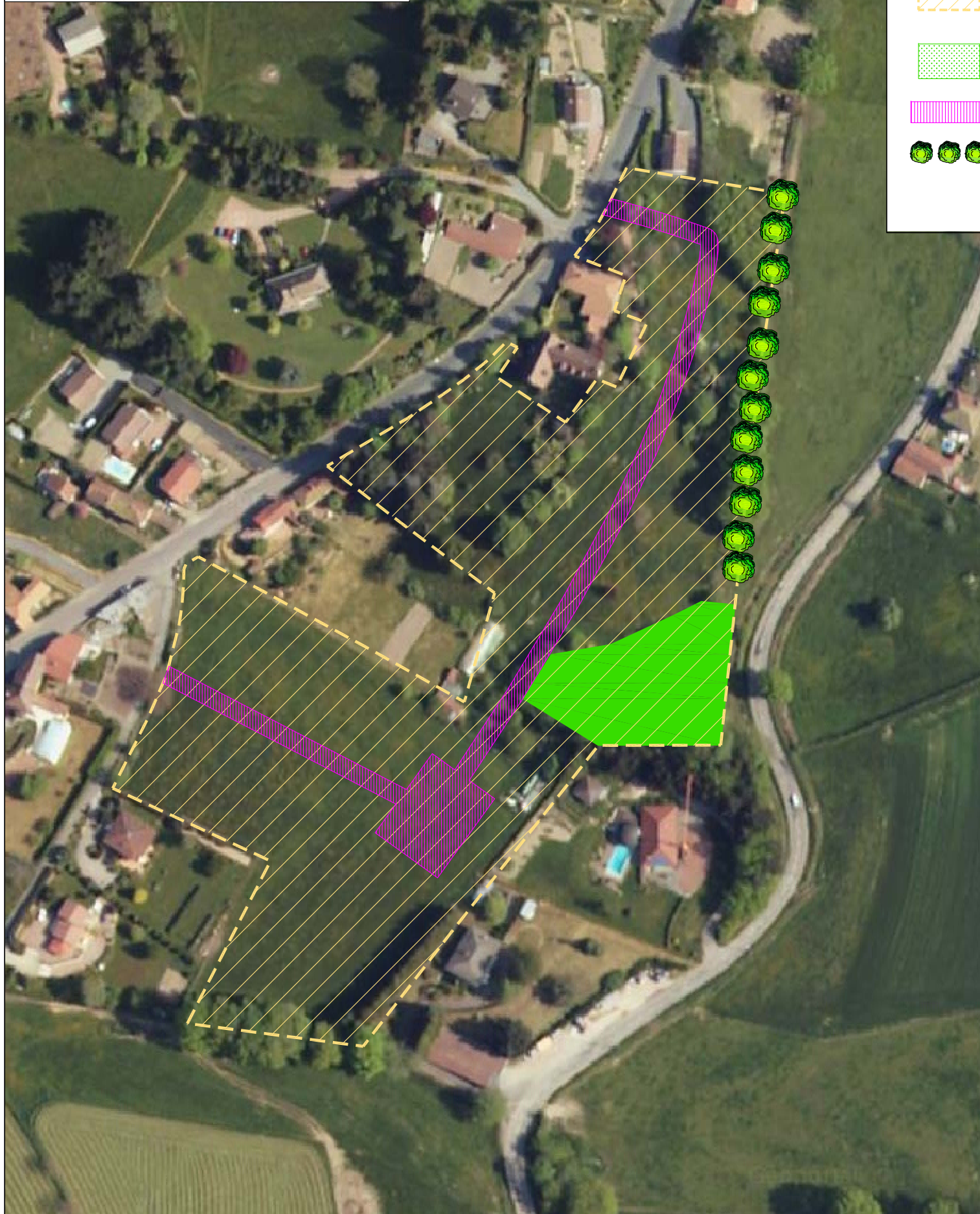
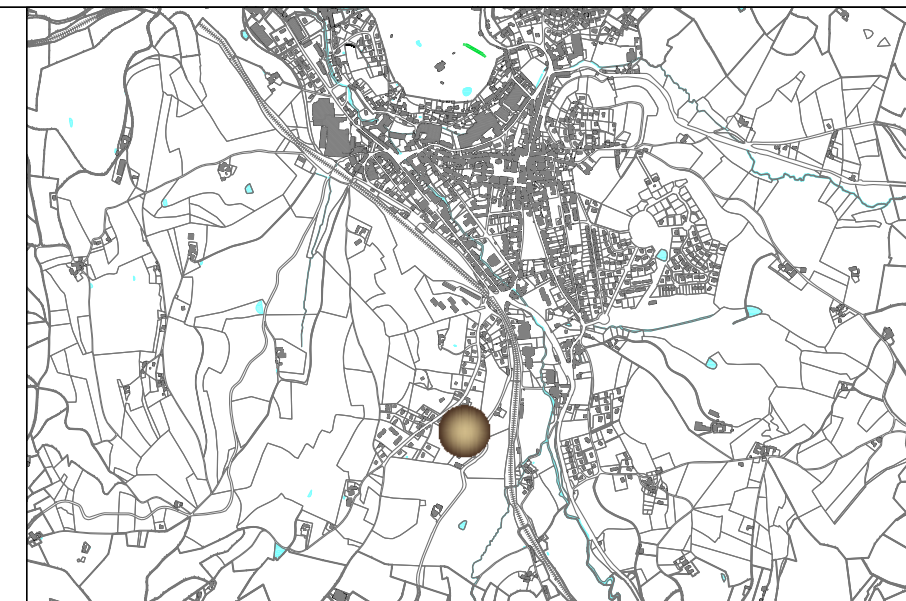
- . Cette zone s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies ci-après.
- . Densité de logements à réaliser : 25 à 40 logements/ ha.
- . Ainsi, la zone soumise à orientations d'aménagement accueillera entre 37 et 60 logements.
- . Logements sociaux à créer sur l'ensemble des logements construits sur la zone : 20% minimum.
- . Ce pourcentage représenté sur la zone en question la création de 8 à 12 logements sociaux.
- . Typologie de l'habitat attendu :
- habitat collectif ou intermédiaire sur la partie basse de la zone par le biais d'ensembles de 4 à 8 logements de type R+2 maximum (enveloppe n°1),
- Habitat intermédiaire ou groupé (enveloppe n°2) et habitat individuel (enveloppe n°3) sur la partie haute de la zone avec des constructions de type R+1 maximum.
- . L'habitat collectif ou intermédiaire devra représenter au minimum 50% des logements créés et l'habitat groupé 30%.

• Desserte et ambiance paysagère

- . Desserte interne de la zone à assurer entre la Rue Georges Plasse et l'Impasse de la Folletière.
- . L'aménagement de cette voirie devra intégrer une correction du carrefour avec la Rue Georges Plasse.
- . Les arbres existants identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme devront être dans la mesure du possible préservés. Dans le cas où une coupe s'avèrerait nécessaire pour assurer dans les meilleures conditions la desserte interne de la zone, ceux-ci devront être replantés en nombre et en essence équivalentes.
- . La voie sera réalisée de façon à s'insérer au mieux le long des courbes de niveau et se terminera par une aire de retournement au 2/3 du linéaire environ (double sens). Une voie à sens unique depuis l'Impasse de la Folletière devra être réalisée jusqu'à cette aire de retournement de manière à ne pas saturer l'impasse dont le dimensionnement est inadapté à recevoir des flux trop importants.
- . Implantation des constructions :
- à l'alignement au dessus de la voie de desserte interne principale,
- à 3,5 mètres de l'alignement minimum en dessous de la voie de desserte interne principale.
- . Continuité piétonne à assurer depuis la voie de desserte interne à la zone et les cheminements piétons identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.6° du Code de l'urbanisme.

Légende :

-  Localisation de la Zone
-  Périmètre soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies
-  Espace commun arboré à aménager
-  Principe de liaison routière à assurer
-  Haie arbustive à préserver



Description de la zone :

Cette zone à urbaniser de 3,9 hectares (dont 0,9 ha de construit) est située au Sud Ouest de la ville d'Amplepuis, entre le Boulevard de Rançon et la RD 10. Elle reste facilement accessible depuis le Boulevard de Rançon et se trouve dans le prolongement direct des urbanisations qui se sont développées ces dernières décennies aux abords du Bd de Rançon et de la route départementale passant en contrebas de la zone. Même s'il peut être noté la présence de trois collectifs, il s'agit d'un secteur d'habitat à dominante pavillonnaire. Bien localisé par rapport à la ville centre, ce versant présente une orientation intéressante pour le développement urbain (orientation Sud Est). Quelques boisements répartis en bordure de site constituent des limites visuelles intéressantes d'un point de vue paysager.

Objectifs :

- Conforter la vocation résidentielle de ce quartier qui présente une potentialité foncière intéressante.
- Donner plus de « consistance » au tissu urbain sur ce secteur de manière à enrayer l'impression de mitage qui résulte des implantations successives qui se sont jusqu'à présent mises en place sans cohérence les unes avec les autres.
- Envisager un aménagement global et cohérent de la zone 1AUB de manière à éviter que l'urbanisation ne se poursuive selon une logique linéaire le long du Boulevard, enclavant à terme les terrains localisés sur l'arrière et compromettant tout aménagement futur.
- Proposer une offre en logements maintenant une certaine mixité sociale au sein de ce quartier et une densité respectueuse des caractéristiques du quartier de manière à en assurer une greffe urbaine réussie sur un versant relativement perçu.

Orientations d'aménagement :

• Fonction résidentielle





- . Cette zone s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies ci-après.
- . Densité de logements à réaliser : 15 à 25 logements/ ha.
- . Ainsi, la zone soumise à orientations d'aménagement accueillera entre 45 et 75 logements.
- . Logements sociaux à créer sur l'ensemble des logements construits sur la zone : 20% minimum.
- . Ce pourcentage représente sur la zone en question la création de 9 à 15 logements sociaux.
- . Typologie de l'habitat attendu : habitat groupé ou intermédiaire et habitat individuel.
- . L'habitat groupé ou intermédiaire devra représenter au minimum 50% des logements créés.

• Desserte et ambiance paysagère

- . Desserte interne de la zone à assurer grâce à l'aménagement d'une voirie en U prenant appui sur la VC 13 d'une part et le Boulevard de Rançon d'autre part.
- . Chaussée devant présenter une largeur minimale de 5 mètres et le profil de la voie intégrera à minima un trottoir de 1,50 mètres.
- . Accès interdits sur la RD 10 pour des raisons de sécurité.
- . Espace commun arboré à aménager dans le tiers central de la zone.
- . Haie arbustive existante en limite Est de la zone à préserver.



Légende :

-  Localisation de la Zone
-  Périmètre soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies
-  Accès groupé à prévoir
-  Connexion piétonne à assurer



Description de la zone :

Cette zone à urbaniser de 0,56 hectare (dont 0,06 ha de construit) est située à l'Est de la ville à proximité du pôle sportif et de loisirs accueillant notamment la piscine.

Elle reste très proche de la ville centre et accessible depuis le chemin de Chadoix marquant la limite Est de l'enveloppe urbaine.

Elle est insérée dans un environnement très largement urbanisé, ne présente pas de contraintes topographiques, ni de sensibilité paysagère particulière (très peu perceptible depuis les axes de communication).

Objectifs :

- Finaliser l'urbanisation de ce secteur en mettant à profit cette « dent creuse ».
- Proposer une offre en logements assurant une certaine mixité sociale sur une poche bien localisée par rapport à la ville centre et au pôle sportif et de loisirs.

Orientations d'aménagement :

Cette zone s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies ci-après.




• Fonction résidentielle

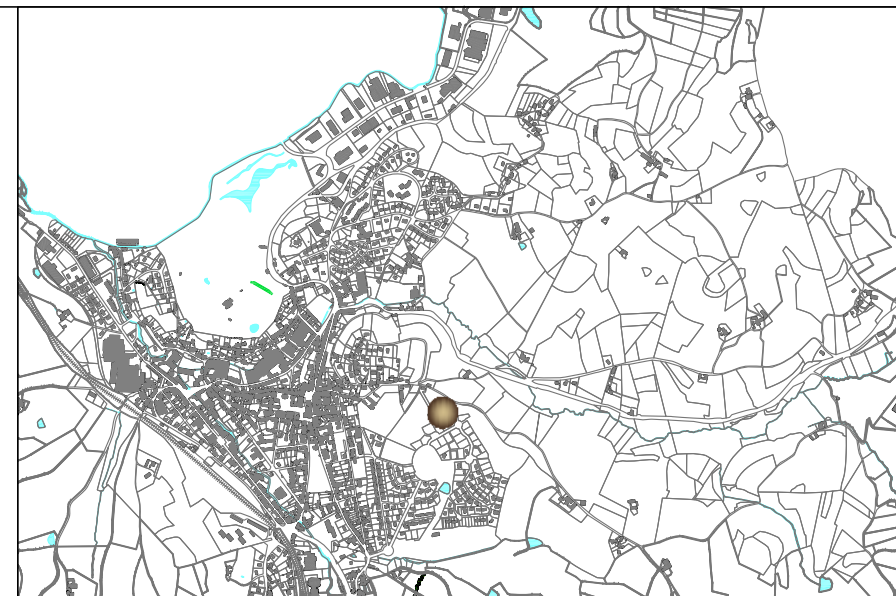
- . Densité de logements à réaliser : 15 à 25 logements/ ha.
Ainsi, la zone soumise à orientations d'aménagement accueillera entre 7 et 12 logements.
- . Logements sociaux à créer sur l'ensemble des logements à construire sur la zone : 20% minimum.
Ce pourcentage représente sur la zone en question la création de 2 à 3 logements sociaux.
- . Typologie de l'habitat attendu : habitat groupé.

• Desserte et ambiance paysagère

- . Accès groupé à prévoir depuis le chemin de Chadoix.
- . Connexion piétonne à assurer entre la zone et le pôle sportif et de loisirs.

Légende :

-  Localisation de la Zone
-  Périmètre soumis à la réalisation d'opérations d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement définies
-  Accès groupés à prévoir



Description de la zone :

Cette zone à urbaniser de 7,6 hectares (dont 0,5 ha de construit) englobe la partie Nord (tranches n°5, 6, 7, 8 et 9 non réalisées) de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Coucy.

Elle reste accessible depuis les voies internes à l'opération de ZAC et depuis la VC 11 en bordure Nord de la zone.

Objectif :

- Finaliser l'aménagement de ce secteur.

Orientations d'aménagement :

• **Fonction résidentielle**

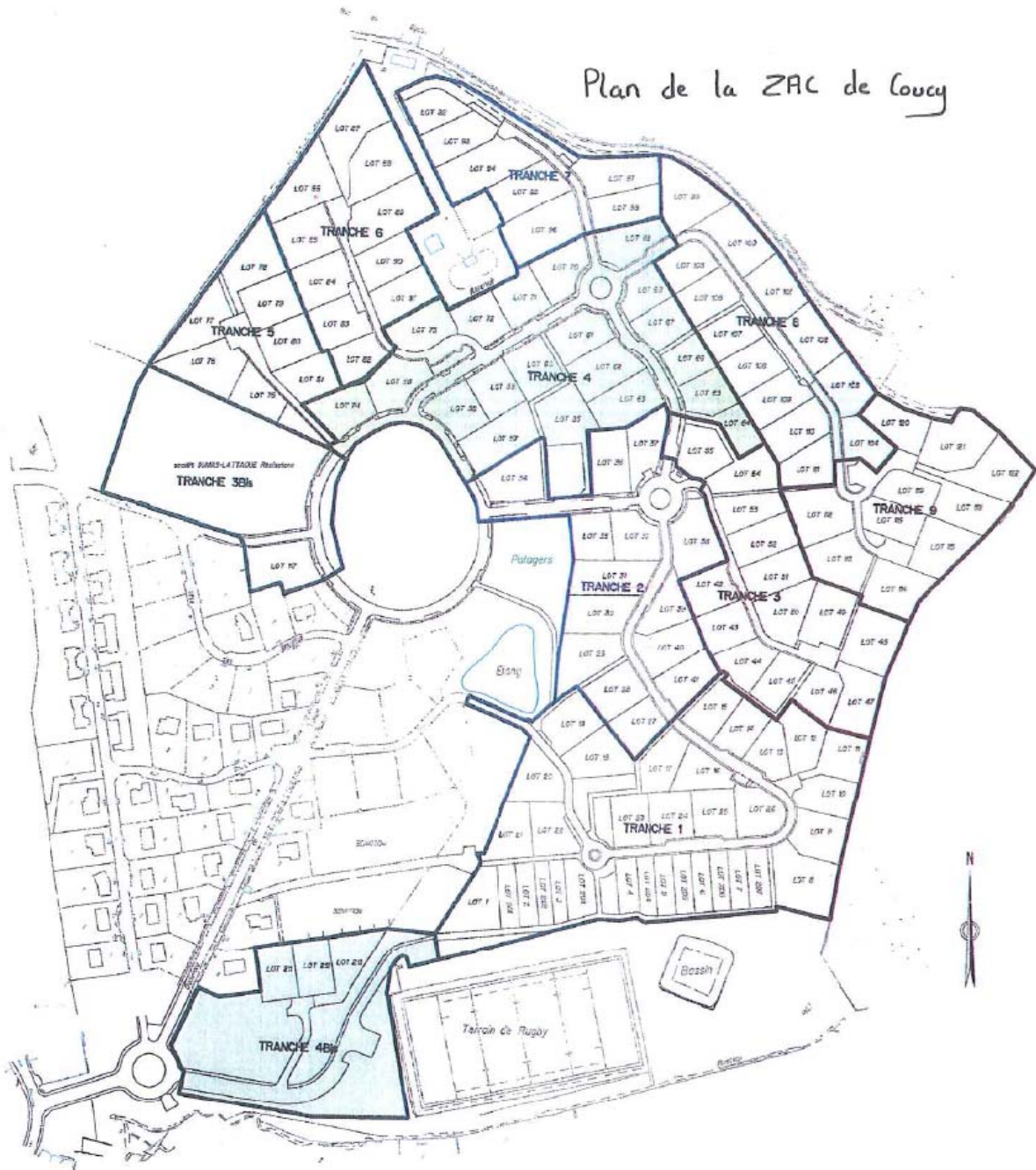
- . D'après le plan de la ZAC : 47 logements restent à réaliser sur cette zone.
- . Typologie de l'habitat attendu : habitat individuel.

• **Desserte**







- . Se référer au plan de la ZAC pour ce qui concerne la partie localisée à l'Est du château d'eau (enveloppe n°1 (tranches 7, 8 et 9 de la ZAC)).
- . Retravailler le tracé de la desserte du plan de ZAC sur la partie localisée à l'Ouest du château d'eau (enveloppe n°2 (tranches 5 et 6)) de manière à ce que la canalisation d'eau potable traversant la parcelle n°661 de part en part selon un axe Nord Sud se localise soit sous une voie de desserte interne à la zone, soit sous une connexion piétonne mais en aucun cas dans les lots.

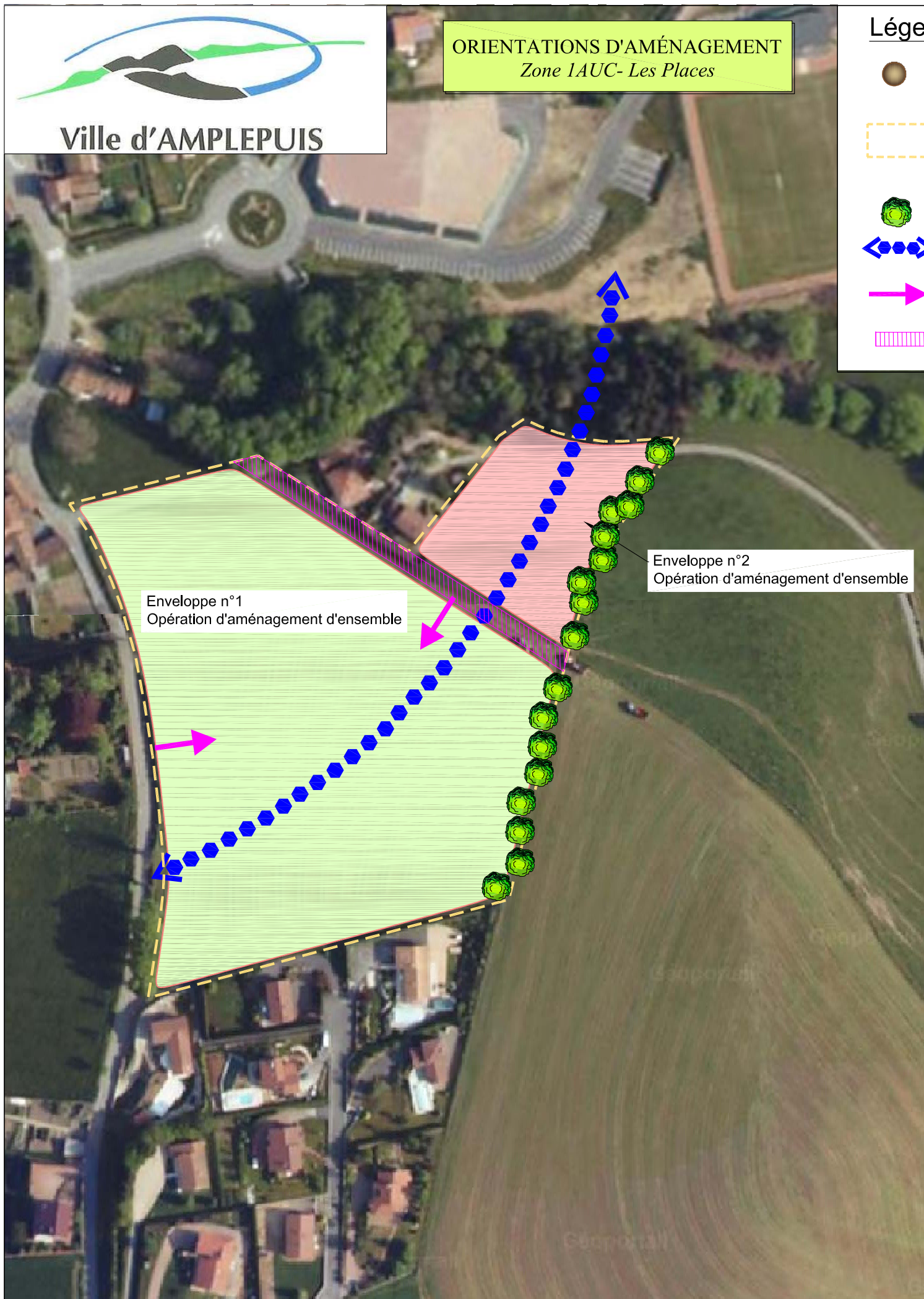
Echelle : 1/2500e

Plan de la ZAC de Coucy



Légende :

-  Localisation de la Zone
-  Périmètre soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies
-  Principe de plantation de végétaux
-  Principe de liaison piétonne à assurer
-  Accès viaire groupé
-  Chemin à aménager



Description de la zone :

Cette zone à urbaniser de 2,8 hectares est située au Sud de la ville d'Amplepuis, entre les quartiers résidentiels de Coucy et des Places. L'enveloppe n°1 représente une surface de 2,18 hectares et l'enveloppe n°2 une surface de 0,39 hectare.

Elle reste facilement accessible depuis le chemin des Places (Voie communale n°6) et s'insère dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire qui s'est développé récemment mais sans cohérence globale, rendant ainsi difficile la lecture du paysage sur ce secteur.

Aux portes de la ville centre, cette zone présente une topographie très douce, ce qui limite les contraintes rencontrées pour le développement urbain comme cela est le cas sur d'autres secteurs de la commune.

Objectifs :

- Finaliser l'urbanisation de ce secteur de manière à constituer une enveloppe urbaine cohérente et rendre plus lisible les limites de l'urbanisation.
- Créer une connexion piétonne entre la VC 6 et le secteur de Coucy de manière à éviter de devoir emprunter la route départementale pour se rendre en ville et avoir accès aux divers équipements et services.
- Proposer une densité respectueuse des caractéristiques du quartier.

Orientations d'aménagement :

• Fonction résidentielle

. Cette zone s'urbanisera dans le cadre de deux opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement définies ci-après.

. Densité de logements à réaliser : 15 à 20 logements/ ha.

Ainsi, l'enveloppe n°1 accueillera entre 33 et 44 logements et l'enveloppe n°2 entre 6 et 8 logements.

. Typologie de l'habitat attendu : habitat groupé ou individuel, avec un minimum de 50 % d'habitat groupé ou intermédiaire (avec prédominance de l'habitat groupé).

• Desserte et ambiance paysagère






. Chemin à aménager pour accéder à l'opération d'aménagement d'ensemble devant se réaliser sur l'enveloppe n°1.

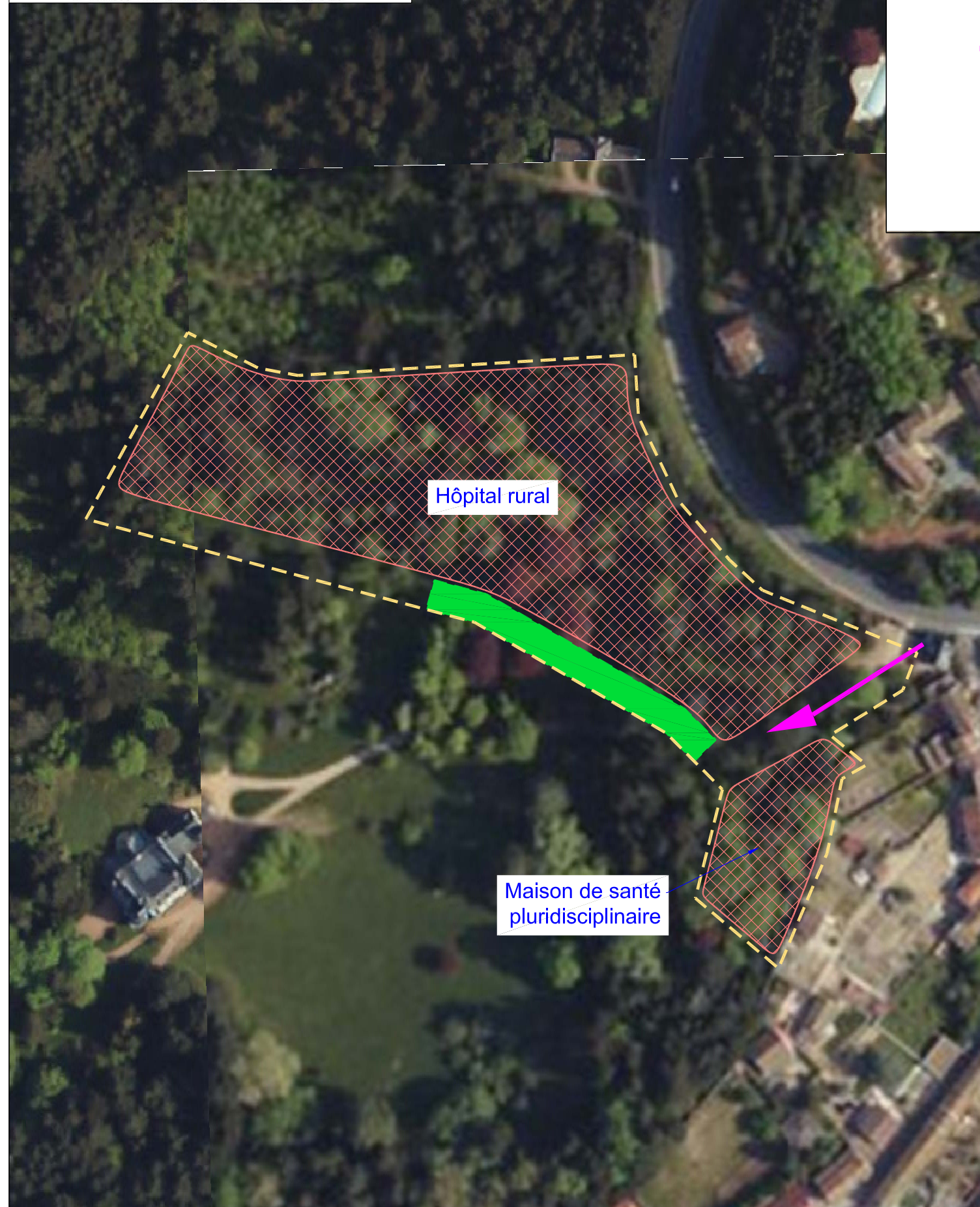
. Accès groupés à prévoir depuis le chemin à aménager et/ ou la VC 6 pour desservir l'opération d'aménagement d'ensemble devant se réaliser sur l'enveloppe n°2.

. Cheminement piéton à créer prenant appui sur les voies de desserte internes ou non de manière à proposer une circulation entre la VC 6 et la passerelle piétonne permettant l'accès aux équipements sportifs et de loisirs présents sur Coucy.

. Transition végétale à constituer entre le tissu urbain et la zone agricole.

Légende :

-  Localisation de la Zone
-  Périmètre soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies
-  Accès commun par l'entrée actuelle dans le clos
-  Secteurs devant accueillir les équipements projetés
-  Zone aedificandi de 10 mètres



Description de la zone :

Cette zone à urbaniser de 2 hectares est localisée à l'entrée du Clos Passot et est directement accessible depuis la Rue Daniel Fargeot (RD 308) par l'actuelle entrée dans le Clos.

Cette zone a été identifiée comme la zone présentant le plus d'atouts pour accueillir le nouvel hôpital de la ville et les services à la personne.

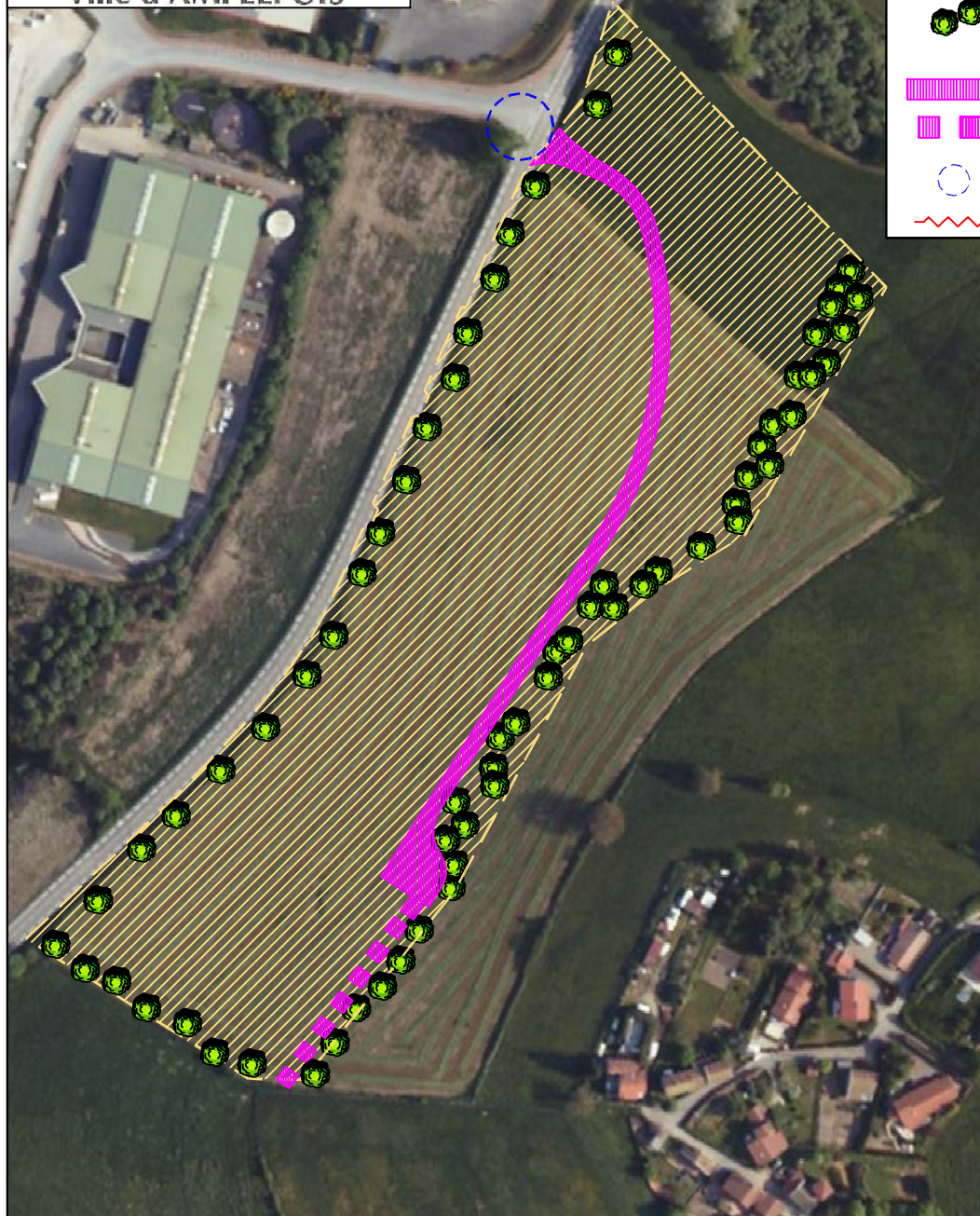
Objectifs :

- Créer un pôle de santé digne d'une ville comme Amplepuis afin de maintenir une offre de santé de proximité pour les populations et permettre une meilleure coordination et efficacité des soins.








Orientations d'aménagement :

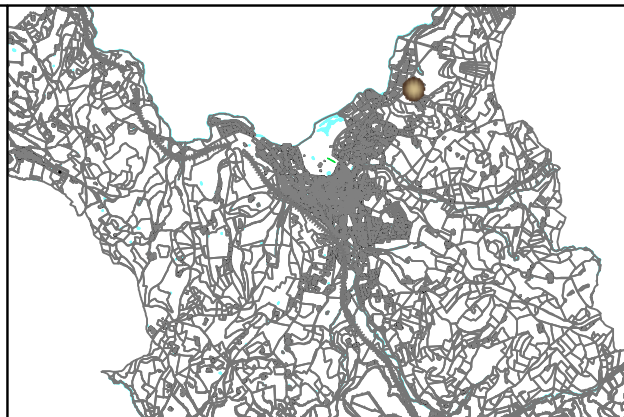
Cette zone s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies ci-après.

- . Un accès commun par l'actuelle entrée dans le Clos devra permettre l'accès aux deux équipements projetés sur ce site.
- . Le projet de l'hôpital se localisera sur la partie Nord de la zone et le projet de Maison de Santé Pluridisciplinaire dans la partie Sud.
- . Une étude d'implantation de ces équipements devra permettre d'optimiser le foncier disponible pour l'ensemble des fonctions à assurer, y compris la gestion du stationnement.
- . Une zone non aedificandi entre le château et le projet d'hôpital (servitude instituée dans le cadre du compromis de vente en cours) devra permettre le maintien d'éléments végétaux constituant à la fois un écran visuel vis-à-vis du château mais aussi des éléments intéressants à préserver dans le cadre de la réalisation d'un aménagement qualitatif de la zone.



Légende :

-  Localisation de la Zone
-  Périmètre soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies
-  Espace arboré et complément d'aménagement végétatif à réaliser dans le cadre d'aménagement de la zone
-  Principe de liaison routière à assurer dans le cadre de l'aménagement de la zone
-  Accès à ne pas entraver
-  Carrefour à sécuriser
-  Accès privés directs interdits



Description de la zone :

Cette zone à urbaniser de 4,8 hectares doit permettre le développement de la ZA de La Blancherie en bordure Est de la RD 10 sur des terrains dont la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien est propriétaire.

Elle présente une légère pente (orientation Nord Est) et est perceptible depuis la RD 308 dès la commune de Saint-Jean-la-Bussière. Egalement localisée en entrée de ville, ce secteur présente une certaine sensibilité paysagère.

Objectifs :

- Marquer et sécuriser le carrefour desservant les secteurs d'activités présents aux abords de la RD 10.
- Desservir la zone de manière homogène l'intégralité des terrains.
- Ne pas entraver une connexion potentielle entre la ZA et le hameau de Sandrin, de type modes doux ou routière.
- Assurer l'intégration paysagère de la zone.

Orientations d'aménagement :

Cette zone s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies ci-après.

- **Desserte**
 - . Les constructions qui s'implanteront dans cette zone devront prendre accès sur une voie interne connectée à la route départementale au niveau du carrefour avec la zone de La Gaité- La Blancherie de manière à marquer et à sécuriser ce carrefour existant.
 - . Ainsi, tout accès direct privé sur la RD 10 sera interdit.
 - . Au Sud de la zone, un accès devra être préservé pour ne pas entraver à terme un développement potentiel dans cette direction et assurer une connexion piétonne avec le chemin rejoignant le hameau de Sandrin. Cette liaison permettra également un accès secours incendie.
- **Ambiance paysagère**
 - . L'aménagement de la zone d'activités devra intégrer les dispositions constructives permettant de limiter au mieux l'impact visuel, notamment lié aux travaux de terrassement.
 - . Un alignement d'arbres et une haie d'essences variées devront être plantés aux abords de la route départementale afin d'absorber qualitativement les constructions qui s'implanteront à l'arrière et d'en limiter l'impact visuel direct depuis la RD 10.
 - . En limite Sud de la zone, un espace boisé d'une largeur de 5 ml devra être aménagé avec un mélange de plantations de hauteur variée pour constituer un rideau complet assurant la transition avec l'espace agricole.
 - . En limite Est, une haie arborée dense devra permettre de limiter l'impact visuel de la zone pour les résidents du hameau de Sandrin.
- **Gestion des eaux pluviales**
 - . L'aménagement de la zone d'activités devra intégrer une gestion adaptée des eaux pluviales pour l'ensemble de la zone, adaptée à la topographie particulière du secteur, notamment le long de la RD10, par des rétentions à la parcelle,...