

Département du Rhône
Commune d'AMPLEPUIS



1

Rapport de
présentation



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr



Modification n°1 Plan Local d'Urbanisme P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

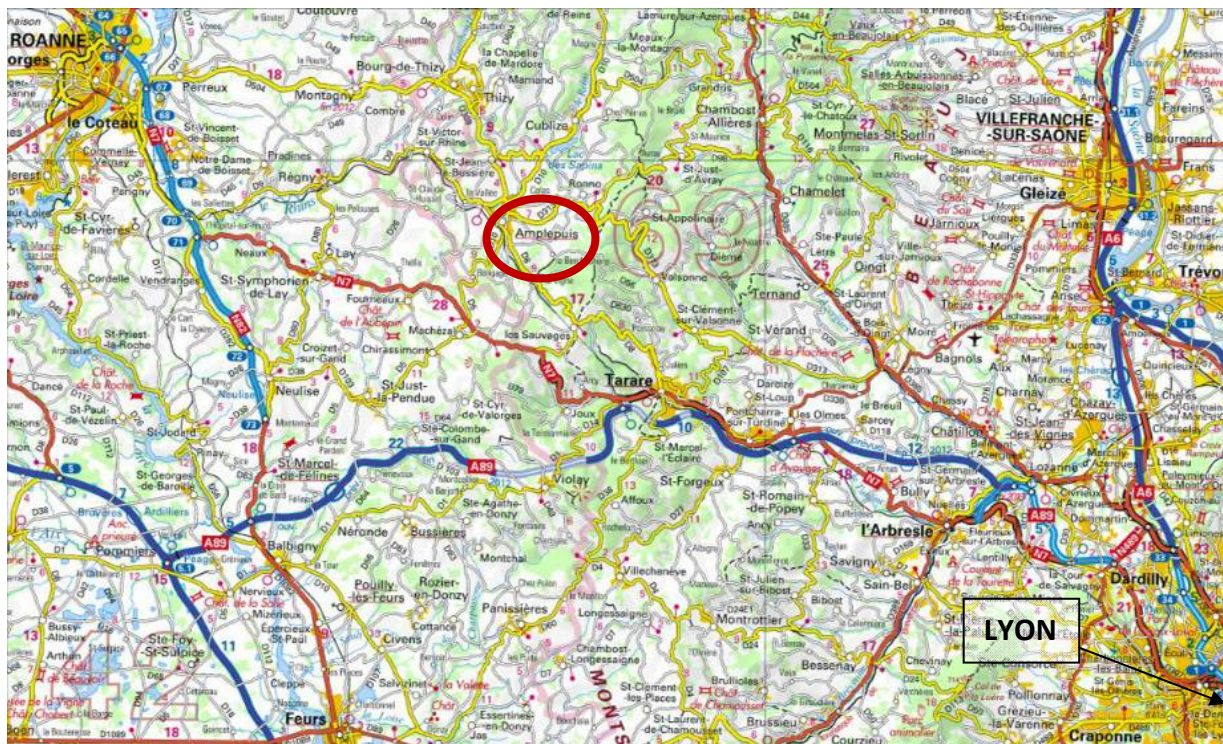
REVISIONS ET MODIFICATIONS

MODIFICATION N°1 approuvée le 5 Juin 2014
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 Juin 2014

SOMMAIRE

Sommaire	1
Préambule	2
Contexte juridique	3
Document d'urbanisme en vigueur.....	3
Les objets de la modification.....	3
La procédure de modification	4
Les règles générales de l'urbanisme	5
Application de la loi Montagne	6
Les documents supra-communaux	6
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme	13
Modification du plan de zonage : secteur de Rébé	13
Modification d'une orientation d'aménagement : secteur de Rébé	24
Modification du plan de zonage : secteur de Bas Bagatelle	26
Création d'une orientation d'aménagement : secteur de Bagatelle	31
Evolution des superficies de zonage	33
Modification du règlement	34
Conclusion	39
Annexes	41
Délibération du Conseil Municipal lançant la procédure de modification n°1 du PLU	41
Arrêté du Maire de lancement de la modification n°1 du PLU.....	43

PRÉAMBULE



La commune d'Amplepuis se situe à l'extrême Ouest du département du Rhône. Sa limite administrative Ouest marque la transition avec le département de la Loire. Ainsi, la ville d'Amplepuis se situe à 15 km de Tarare, 30 km de Roanne, 47 km de Villefranche-sur-Saône et 60 km de Lyon.

Proche du département de la Loire, Amplepuis reste néanmoins davantage tournée vers Lyon, capitale départementale et régionale attractive.

Ceci s'explique par le relief mais également par la présence d'une gare permettant des liaisons aisées. De plus, la RN7 et par celle-ci la nouvelle liaison autoroutière de l'A99, axes majeurs de communication reliant Lyon, sont accessibles rapidement.

La commune d'Amplepuis s'étend sur 3 844 hectares, sur le versant occidental des Monts du Beaujolais, au sein d'un territoire vallonné et boisé.

Chef lieu de canton, elle appartient à l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône.

La commune compte 5 205 habitants en 2010 (population légale 2010, population sans double compte).

Amplepuis fait partie de la Communauté de communes du Pays d'Amplepuis Thizy, et à ce titre est soumise au Programme Local de l'Habitat pour la période 2008-2013. Elle appartient également au Syndicat Mixte du Beaujolais, portant le Schéma de cohérence territoriale du Beaujolais approuvé le 29 Juin 2009.

CONTEXTE JURIDIQUE

DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune d'Amplepuis dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 Décembre 2011. Depuis, le document d'urbanisme n'a pas connu d'évolution.

Une délibération du conseil municipal en date du 12 Décembre 2013 a programmé une modification du PLU afin de réaliser quelques modifications mineures. Le présent dossier fait l'objet de la modification n°1 du PLU.

LES OBJETS DE LA MODIFICATION

La commune a décidé d'apporter des modifications à son document d'urbanisme de manière à intégrer les évolutions de son territoire et d'améliorer l'application de ce document.

Il s'agit principalement de réduire la zone économique 1AUI, zone d'extension économique, en lien avec les éléments apportés par les études en cours. Les Orientations d'Aménagement dont dispose cette zone devront être revues en conséquence (périmètre, composition...).

Ensuite, cette procédure est l'occasion de prendre en compte la cessation d'activité de la société Gerflor et adapter le zonage au projet de reconversion du site et à sa nouvelle vocation d'habitat sur le secteur de Bagatelle.

Enfin, cette procédure est l'occasion de revoir quelques points mineurs du règlement visant notamment à mettre en place le permis de démolir, à reconsidérer des points de l'aspect extérieur des constructions (clôtures, toiture).

Ainsi, les présentes modifications ont pour objet :

- des modifications du plan de zonage :
 - o modification du périmètre de la zone économique 1AUI de Rébé
 - o modification de la zone économique dans le centre ville liée à la fermeture de l'établissement Gerflor et création d'une zone UAc
 - o ajout de la mention des secteurs (ensemble du territoire) soumis au permis de démolir
- des modifications des orientations d'aménagement :
 - o la modification des Orientations d'Aménagement concernant la zone économique 1AUI de Rébé
 - o la création d'une Orientation d'Aménagement pour la nouvelle zone UAc
- des modifications du règlement
 - o afin d'intégrer le nouveau secteur UAc dans le règlement de la zone UA, ainsi que des dispositions spécifiques à ce secteur
 - o d'autres modifications ponctuelles du règlement :

- instauration du permis de démolir sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU
- augmentation de la hauteur des murs de clôtures de 0,50 m à 0,80 m
- autorisation et encadrement de l'évolution des constructions à usage d'habitation en zone A nécessaires à l'exploitation agricole
- mise à jour du nuancier de couleurs
- remplacement de la « surface hors œuvre (nette/brute) » par la « surface de plancher.

Ces modifications engendrent ainsi une modification du plan de zonage, des orientations d'aménagement et du règlement. Il est précisé que le plan de zonage des risques liés au retrait-gonflement d'argiles (pièce n°4d du PLU approuvé en 2011) n'est pas modifié.

Tout autre sujet ne fait pas l'objet de la présente modification du PLU et ne pourra donc pas être étudié dans le cadre de cette procédure.

La modification a été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 Décembre 2013 puis par arrêté du Maire pour lancer la modification et définir ses objectifs en date du 9 Janvier 2014. Ces deux documents sont joints en annexe du présent rapport.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est encadrée par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme. Elle peut être utilisée à condition de :

- « Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

La procédure de modification est codifiée aux articles L.123-13-1 et 2 du code de l'urbanisme.

Un arrêté du Maire a défini les objets de la présente modification et a été affiché et publié dans un journal diffusé dans le département et dans le recueil des actes administratifs.

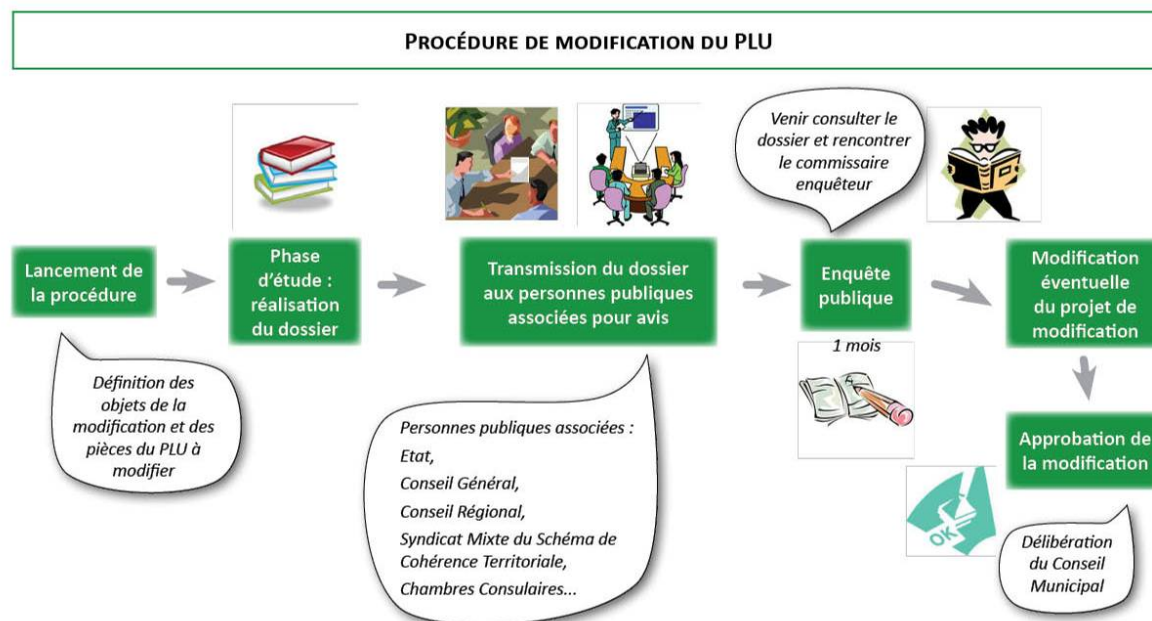
Cet arrêté définit également des modalités de concertation, concertation qui reste facultative et qui ne porte que sur les objets de cette procédure, avec mise à disposition du public en mairie de l'arrêté définissant les objectifs de la modification ainsi qu'un registre en mairie pour recueillir les observations.

Le dossier de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées qui pourront ainsi formuler leur avis.

Ensuite, la phase d'enquête publique démarrera, elle dure un mois et le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport. Le projet de modification pourra être modifié pour tenir compte du rapport du commissaire enquêteur.

Enfin, la modification sera approuvée en Conseil Municipal.

MODIFICATION n°1 du PLU – AMPLEPUIS



LES RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions, des nuisances de toute nature.

APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE

Amplepuis est classée en zone de montagne. La Directive d'Aménagement National du 22 Novembre 1977 dote ces zones de montagne de règles d'urbanisme spécifiques, régime qui fut remodelé par la loi du 9 Janvier 1985.

Les principes sont les suivants :

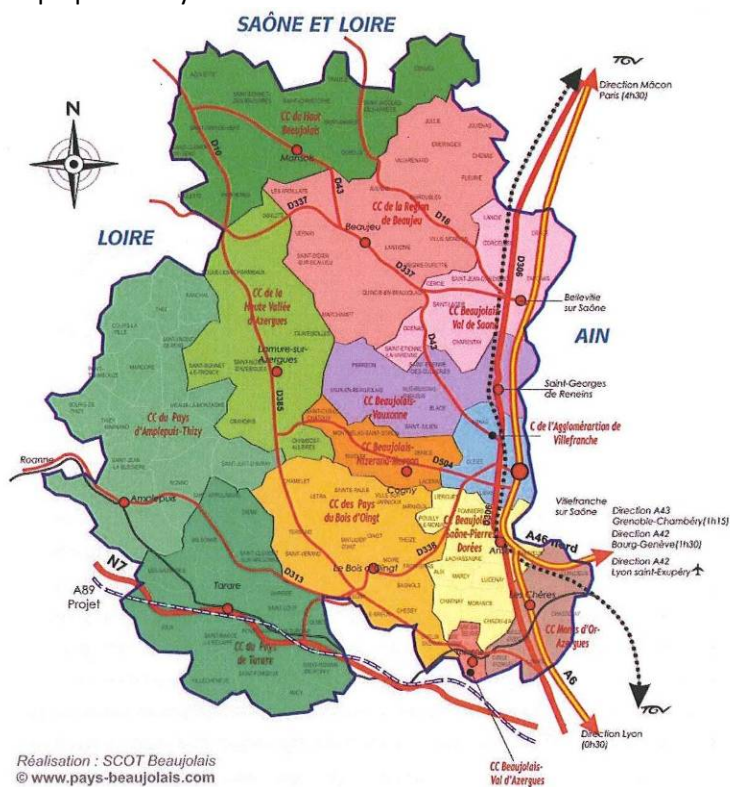
- la préservation des activités traditionnelles, activités agricoles, pastorales et forestières ;
- la préservation du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- la protection des plans d'eau ;
- l'extension de l'urbanisation en continuité des Bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;
- éventuellement la prise en compte des communautés d'intérêts et de l'équipement des activités économiques et de loisirs par la création d'unité touristique nouvelle.

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune d'Amplepuis appartient à la Communauté de communes du pays d'Amplepuis Thizy. Dans ce cadre, la commune est concernée par plusieurs documents d'urbanisme supra-communaux, notamment :

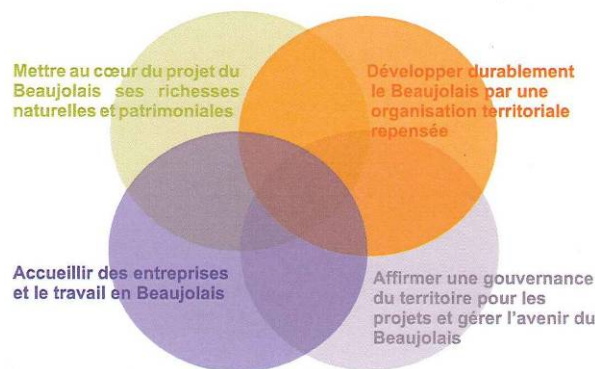
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en Juin 2009**

Le périmètre du SCoT Beaujolais, a été fixé par arrêté préfectoral le 7 mars 2003. Le SCoT couvre un territoire de 137 communes regroupées dans 12 communautés de communes et une communauté d'agglomération. Amplepuis en fait partie, de même façon que les communes de la communauté de communes du Pays d'Amplepuis Thizy.



Périmètre du SCOT Beaujolais

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit la ligne politique du SCOT et fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, des déplacements, des stationnements et de régulation du trafic automobile et le Document d'Orientations Générales (DOG) précise les orientations d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini par le PADD.



Les orientations arrêtées sont les suivantes :

I- METTRE AU CŒUR DU BEAUJOLAIS SES RICHESSES NATURELLES ET PATRIMONIALES.

- Une trame verte et bleue : un projet identitaire et fédérateur.
 - . Protéger les espaces naturels remarquables (ZNIEFF type I, NATURA 2000...) : la commune d'Amplepuis est concernée par une ZNIEFF de type I « Ruisseau du Rançonnet et ses affluents ».
 - . Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels de transitions (ZNIEFF de type II) de manière à ne pas entraver le passage des animaux lors de la réalisation de projets immobiliers ou routiers : Amplepuis est concernée par la ZNIEFF de type II « Haut Bassin versant du Rançonnet ».
 - . Préserver la nature dite « banale » en évitant une urbanisation des points d'articulation du paysage (cols, rivières, cônes de vue...).
- Des paysages à préserver.
 - . Maintenir les coulées vertes majeures. Aucune coulée verte majeure n'est identifiée à Amplepuis.
 - . Préserver des coupures d'urbanisation le long des axes routiers, notamment le long des départementales de la commune les plus circulées.
 - . Traiter les entrées et sorties de ville du Bourg : la route départementale RD313 est identifiée par le SCoT comme une voirie à destination touristique et devant ainsi être traitée avec soin notamment en entrée de bourg.
 - . Protéger les sites remarquables (patrimoine historique et contemporain, villages remarquables et identité des villages).
 - . Protéger la covisibilité des constructions entre les deux versants des vallées remarquables.
 - . Prendre en compte la structure bocagère quand elle existe et viser à son rétablissement avec des essences locales.
 - . Développer une vraie politique d'aménagement urbain (alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées et pluviales, traitement et stockage des déchets, usage des modes doux en liaison avec les autres quartiers, gestion des mouvements de terre...).
- Accompagner les mutations agricoles.
 - Le SCOT veut contribuer à la pérennité de l'activité agricole en :
 - . mettant en place des espaces agricoles stratégiques, Amplepuis n'est pas incluse dans ce périmètre concernant surtout l'Ouest du territoire du SCoT,
 - . ne prenant pas des mesures trop rigides en termes de volume ou de surface pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole tout en étant vigilant à l'intégration paysagère de ces bâtiments,
 - . et en constituant des espaces agricoles homogènes.
- Restructurer et promouvoir le patrimoine forestier.
- Préserver la ressource majeure en eau.
 - . S'assurer de l'approvisionnement en eau potable (protéger strictement les périmètres de captages).
 - . Respecter le cycle de l'eau (prendre en compte la rétention des eaux, le traitement des eaux pluviales... et préserver l'espace de liberté des rivières et protéger les abords des cours d'eau).

MODIFICATION n°1 du PLU – AMPLEPUIS

- . Préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- Gérer les risques en limitant les nuisances (risques naturels, technologiques, sanitaires...).
- Maîtriser les besoins en énergie.
 - . Mettre en place des formes urbaines économes en énergie ;
 - . Limiter les déplacements des personnes et favoriser les modes doux et les transports en commun.
 - . Favoriser l'installation de dispositifs utilisant les énergies renouvelables.

II- DEVELOPPER DURABLEMENT LE BEAUJOLAIS PAR UNE ORGANISATION TERRITORIALE REPENSEE.

- Bâtir durablement l'organisation territoriale en s'appuyant sur le réseau ferré : le SCoT souhaite que les communes disposant d'une gare, comme Amplepuis, accueillent la plus grande partie du développement du territoire que ce soit en termes d'emplois ou d'habitat.

- Des capacités résidentielles à organiser dans les pôles urbains.

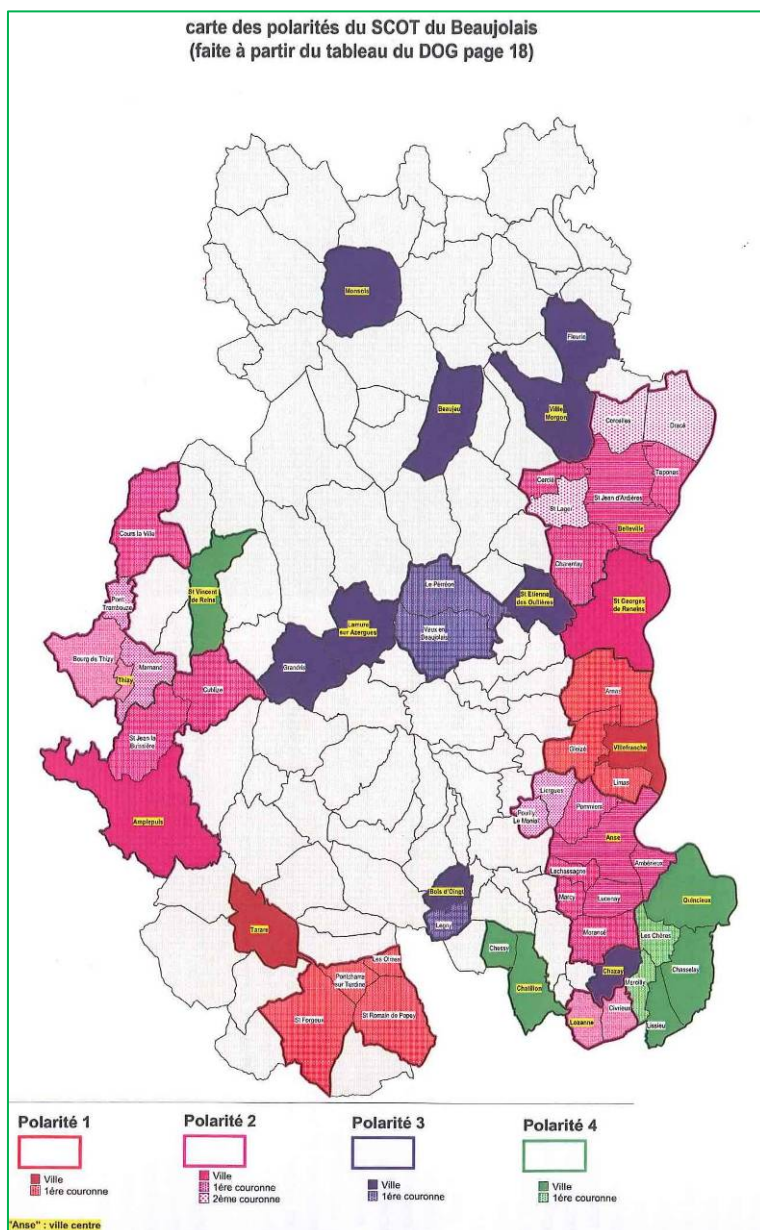
Amplepuis est identifiée comme ville-centre et fait partie du deuxième niveau de polarité, les premiers étant Villefranche-sur-Saône et Tarare.

. Volume général de logements à construire : de 1999 et 2030 sur l'ensemble du SCoT, il est prévu la construction de 40 000 logements.

LOGEMENTS A CONSTRUIRE 1999-2030					
Type de pôles	Distance de la gare				Total
	Gare et moins de 5 mn	5 à 9 mn	10 à 14 mn	15 mn et plus	
1	14 400	1 600	0	0	16 000
2	7 800	3 100	600	900	12 400
3	1 800	500	700	500	3 500
4	1 500	800	0	100	2 400
Autres	1 200	2 200	1 700	500	5 600
Total	26 700	8 200	3 000	2 000	39 900

(Source : Document d'orientations Générales du SCOT)
 Ce tableau donne des valeurs indicatives suivant le pôle et la distance à la gare la plus proche. Une commune appartient en totalité à l'une des cases. Les chiffres sont donnés à la centaine près par case. Les constructions à l'intérieur des pôles devront se répartir entre la ville centre et sa périphérie tout en respectant les coupures d'urbanisation prévues dans le DOG du SCOT).

Amplepuis a pour objectif moyen la construction de 32 à 46 logements annuels pour la période 1999-2030.



- . Volume de la reconstruction de la « ville sur la ville » :
- Pour limiter la consommation de terrain naturel, d'autres éléments sont à prendre en considération.

MODIFICATION n°1 du PLU – AMPLEPUIS

En fonction de l'état du bâti existant et en dehors de transferts possibles des vocations économiques ou de services vers des vocations résidentielles, une part importante des constructions nouvelles sera réalisée dans des opérations de démolition/ reconstruction ou dans des opérations de densification des centres existant.

Cet objectif sera variable suivant les polarités et au minimum de :

% DE LOGEMENTS (DEMOLITION/ RECONSTRUCTION)/ LOGEMENTS A CREER	
Pôle 1	20%
Pôle 2	15%
Pôle 3	10%
Pôle 4	5 à 7%
Autres communes	

(Source : Document d'orientations Générales du SCOT)

- Diversifier les types d'habitat.
 - . Privilégier les formes d'habitat économes en espace.
 - . Répartir les formes d'habitat suivant la polarité. Dans le pôle 2, auquel appartient Amplepuis, le collectif et le groupé devront être majoritaires au sein des nouveaux programmes.
 - . Assurer une mixité générationnelle, sociale ou familiale avec au minimum 20 % de logements sociaux pour la polarité 2.
- Favoriser le rapprochement entre l'habitat et les services à la personne.
- Résorber l'inoccupation des logements.
- Développer autour des gares des polarités, des centres multimodaux.
- Mettre en place des liaisons routières de solidarités (échange avec le département de l'Ain, liaisons entre les différents lieux stratégiques du territoire, raccordement des secteurs du territoire à l'A89, déviation de certains bourgs).
- Requalifier la RN7 après l'arrivée de l'A89.
- Développer les modes doux en intra et inter cité.
- Répondre à l'insertion de la liaison A89-A46 et du COL.
- Requalifier la ligne de chemin de fer Lyon-Paray-le-Monial.

II- ACCUEILLIR DES ENTREPRISES ET LE TRAVAIL EN BEAUJOLAIS.

- Organiser les territoires en favorisant l'émergence de pôles économiques structurants. La zone d'activités « la Blancherie » sera agrandie de 4 ha*.
- Intégrer le Beaujolais dans l'armature de services métropolitains de la Région Urbaine de Lyon.
- Requalifier ou reconverter les zones d'activités existantes.
- Développer les services à la personne (commerces).
- Utiliser le réseau ferroviaire pour favoriser le développement des activités.
- Utiliser la Saône comme vecteur durable de transport de marchandises.
- Utiliser les aérodromes comme vecteur de développement en complémentarité.
- Développer des liens avec la métropole lyonnaise dans les processus de recherche/ développement et créer un pôle universitaire ou de recherche.
- Se doter d'outils de qualification et de formation professionnelle de la population.
- Profiter de l'arrivée de l'A89 pour un effet vitrine du territoire.

- L'agriculture, une activité économique garante aussi de l'entretien de l'espace et des paysages (préservé et constituer des espaces agricoles homogènes stratégiques pour l'activité, garantir la souplesse nécessaire pour faciliter les mutations, mettre en valeur le caractère patrimonial).
- Promouvoir l'exploitation du patrimoine forestier.
- Promouvoir une politique touristique ambitieuse.

Au sein de ce territoire Beaujolais, Amplepuis est considérée comme un pôle d'accueil structurant disposant d'une bonne desserte en transport collectif et de services structurés (pôle de niveau 2).

Ainsi, la ville d'Amplepuis doit pouvoir accueillir, entre 1999 et 2030 entre 32 et 46 logements par an soit un total compris entre 989 et 1438 logements.

La densification du centre ville est à privilégier pour favoriser la viabilité des commerces et services. Le document d'urbanisme doit veiller à privilégier les potentialités foncières identifiées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (friches, potentialités de démolition/ reconstruction et de densification) et à favoriser la diversification urbaine. Les extensions devront être réalisées en continuité du tissu urbain.

Le choix de l'urbanisation des hameaux devra être argumenté et prendre en compte :

- l'impact paysager,
- l'impact agricole,
- la desserte par les Voiries et Réseaux Divers, y compris s'il y a lieu par l'assainissement autonome,
- l'opportunité par rapport au bourg.

Pour une bonne intégration des constructions nouvelles, des schémas d'aménagement devront être établis dans les zones urbaines (U et AU).

Le logement collectif et le groupé devront rester majoritaires.

Un objectif de 20% de logements sociaux par rapport au nombre de logements à créer est à atteindre.

Il s'avère également nécessaire de favoriser la desserte de la gare par un système de transport collectif cohérent.

Amplepuis et plus globalement le territoire de la CCPAT n'est pas considéré comme un pôle économique majeur mais comme un pôle secondaire de manière à offrir des capacités de développement aux entreprises et des emplois à proximité des lieux de résidence des habitants.

Sur Amplepuis, le SCOT a retenu l'extension de la zone d'activité « la Blancherie » de 4 ha*. A également été mentionné le souhait de favoriser et consolider les activités tertiaires dans les pôles de niveau 1 à 3 à proximité des gares. Amplepuis est donc concernée par cette orientation.

Dans tous les cas, le document d'urbanisme élaboré à l'échelle communale doit être compatible avec les orientations définies à l'échelle intercommunautaire.

** Le SCOT du Beaujolais prévoit une extension du pôle secondaire d'activités de la Blancherie sur une superficie de 4 hectares. Or, le PLU approuvé en 2011 prévoit une augmentation de 5,6 hectares. Cette surface reste bien compatible avec les orientations du SCOT (et non conforme) et ne déstabilise pas l'ensemble de l'équilibre économique du SCOT.*

De plus, le SCOT, dans son avis sur le PLU, préconise d'afficher plus de zones économiques pour permettre la délocalisation des entreprises présentes en centre ville, ce qui n'est pas possible de part les orientations du SCOT (4ha). Lors de l'élaboration du PLU il a alors été estimé que ces surfaces sont compatibles avec les orientations du SCOT.

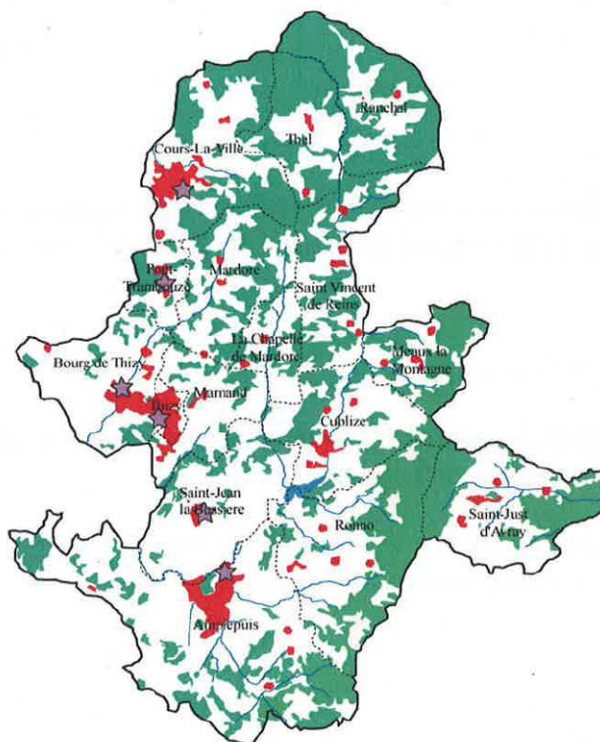
- **le Programme Local de l'Habitat approuvé en Mars 2008**

La communauté de communes a approuvé en mars 2008 son Programme Local de l'Habitat pour une durée de six ans (jusqu'en 2013). La CCPAT a mis en conformité en 2010 son document avec la loi de « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » (loi MOLLE) du 25 mars 2009 et les objectifs du SCOT Beaujolais approuvé en juin 2009.

Le programme est axé autour de cinq grands enjeux (ensuite déclinés en 15 actions) :

- Mettre en place une stratégie active de maîtrise du foncier,
- Orienter et renouveler le parc de logements dans une logique de diversification de l'offre et d'aménagement du territoire,
- Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques,
- Promouvoir un habitat de qualité, économe en énergie dans une logique de développement durable,
- Orienter la connaissance, l'animation et le service de la politique de l'habitat.

Le PLH modifié définit un objectif global de 813 logements nouveaux à produire sur la période 2008-2013. Il octroie une enveloppe de 510 logements sur la durée du PLH pour l'ensemble des bourgs centre de polarités 2 (dont fait partie la commune d'Amplepuis) et reprend le minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour ces mêmes communes inscrit dans le SCOT.



- ***Le Programme d'Intérêt Général, outil du PLH***

L'action 6 du PLH est la suivante : « Engager une étude pré opérationnelle Habitat préalable à une procédure PIG ». Suite à cette étude, le PIG a été lancé. Il a été mis en place en 2010 pour une durée de 5 ans : convention entre la Communauté de Communes du Pays d'Amplepuis Thizy (CCPAT) et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Les interventions portent sur :

- La résorption du bâti dégradé : l'intervention sur le bâti dégradé aura un impact tant sur la résorption de la vacance, que sur l'amélioration du parc locatif existant ou la création d'une offre locative répondant aux exigences de qualité énergétique des logements.
- L'aide aux propriétaires occupants pour la réhabilitation de leur résidence principale : si le parc locatif représente une problématique prioritaire, les besoins sur le parc de logements personnels existent (travaux portant avant tout sur les économies d'énergie (installation de chauffage et isolation), sur les façades et les toitures).
- La poursuite de la valorisation du bâti : malgré un travail important réalisé par l'intermédiaire de l'opération d'aide à la rénovation des façades menée par la CCPAT, les besoins restent importants pour agir sur l'environnement urbain, la valorisation du centre passe aussi par le traitement des façades arrière.

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette modification n°1 du PLU vise à modifier le zonage, d'une part pour réduire le périmètre de la zone 1AUI et ainsi l'adapter aux résultats des différentes études produites concernant l'évolution de ce secteur, et d'autre part pour réduire la zone UI à Bas Bagatelle en faveur d'une nouvelle zone UAc afin d'engager la reconversion de la friche industrielle de Gerflor et permettre le développement de l'habitat. L'orientation d'aménagement de la zone 1AUI est modifiée afin de tenir compte du nouveau périmètre de la zone et des choix de composition découlant des études réalisés. Une orientation d'aménagement est créée pour la zone UAc afin d'encadrer la reconversion de la friche industrielle. Le règlement du PLU est modifié afin d'intégrer la création de la zone UAc et les quelques dispositions spécifiques qui la concerne. Il s'agit également de modifier le règlement du PLU sur quelques points mineurs.

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE : SECTEUR DE REBE

Le PLU contient une zone 1AUI à vocation économique, prévoyant l'extension de la zone d'activités actuelle présente en zone UIa. La zone 1AUI se situe ainsi en continuité avec la zone UIa.

LOCALISATION DU SECTEUR



LOCALISATION DU SECTEUR (LIMITES DE L'ACTUELLE ZONE 1AU)



HISTORIQUE DU SECTEUR

A l'origine, le secteur de Rébé, et plus largement les terres situées au Nord-Est du centre-ville, sont exploitées par l'agriculture, et ce jusqu'aux années 1970.

A cette époque, les implantations industrielles sont encore essentiellement celles des industries de la fin du dix-neuvième siècle et début du vingtième. Elles témoignent de l'activité économique industrielle de la commune. Ces installations sont localisées en fond de vallée et sont globalement constituées de moellons et de briques. Elles sont au cœur de la zone d'habitat de la commune, à proximité immédiate du centre historique.



Photographie aérienne, 1970
(Source : Géoportail)

A l'aube des années 1980, il apparaît indispensable de proposer des surfaces en périphérie pour accueillir de nouvelles activités d'une part, et d'autre part pour permettre l'évolution d'établissements présents dans l'enveloppe urbaine et contraints par un tissu urbain ancien et dense.

Ainsi, la zone industrielle de La Gaité est créée entre la route de Cubize et le Reins, limite avec la commune de Saint-Jean-la-Bussière, dans le fond de vallée, suivie par la zone industrielle de La Blancherie.



Photographie aérienne, 1988

(Source : Géoportail)



Photographie aérienne, 2001

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2011, le diagnostic avait établi que la zone de la Gaité est saturée. Le développement des installations économiques était alors possible dans la zone de la Blancherie mais les disponibilités foncières étaient réduites. C'est ce constat qui avait abouti à créer une zone d'extension à vocation économique 1AU pour poursuivre le développement économique.

Aujourd'hui les zones économiques de la Gaité et de la Blancherie sont totalement investies (voir photographie aérienne ci-contre).

De nombreuses entreprises restent implantées dans le centre-ville d'Amplepuis. Du fait de leur imbrication dans le tissu urbain dense, l'extension de ces entreprises est fortement limitée, voire impossible. De plus, selon le type d'activité, et des nuisances éventuelles, des conflits peuvent également exister avec la fonction d'habitat.

La densification de l'habitat dans le centre-ville, près des équipements et commerces, passe aussi par la recomposition du tissu urbain et la requalification de bâtis industriels, parfois à l'état de friche.



Photographie aérienne, 2011

(Source : Géoportail)

En 2004, la Communauté de Communes a lancé une étude économique sur l'ensemble de son territoire de manière à définir les sites de développement potentiels, et à mettre en place sa stratégie de développement économique. L'extension en continuité des zones d'activités existantes est privilégiée dans la réflexion mais la prise en compte d'une topographie accidentée sur l'ensemble des communes, et la présence de cours d'eau dans les vallées avec un risque d'inondabilité important, réduit les disponibilités foncières.

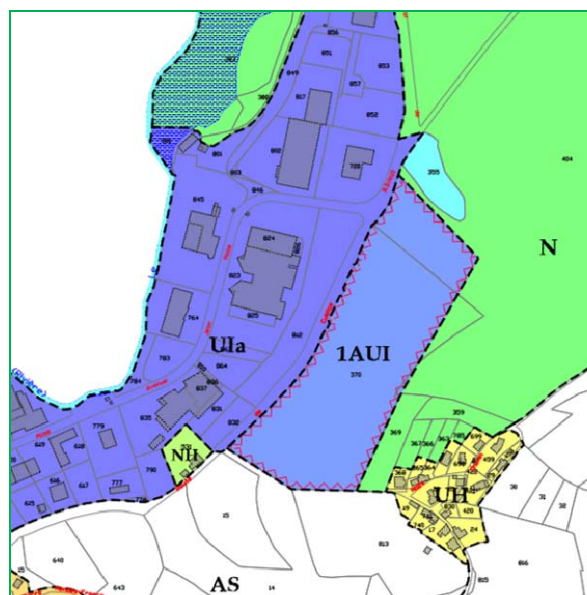
D'après les conclusions de cette étude économique, la zone d'activités de « Rébé » sur la commune d'Amplepuis est un site pouvant bénéficier d'une extension parallèlement à la Route Départementale, à l'Est de la zone existante.

La poursuite du développement du secteur de Rébé apparaît donc nécessaire et s'inscrivant dans un projet intercommunal et communal global. Afin de ne pas poursuivre l'étirement de l'urbanisation plus au Nord, l'élaboration du PLU de 2011 a envisagé une zone d'extension 1AUI à l'Est de la route de Cublize, face à la zone industrielle de la Blancherie.

ETAT DES LIEUX DU SITE

Le site est classé en zone 1AUI dans le PLU approuvé en Décembre 2011 et est par conséquent aujourd'hui destiné à accueillir des activités économiques.

Encore non urbanisé, le site présente des caractéristiques agricoles et naturelles, caractéristiques présentées ci-après.



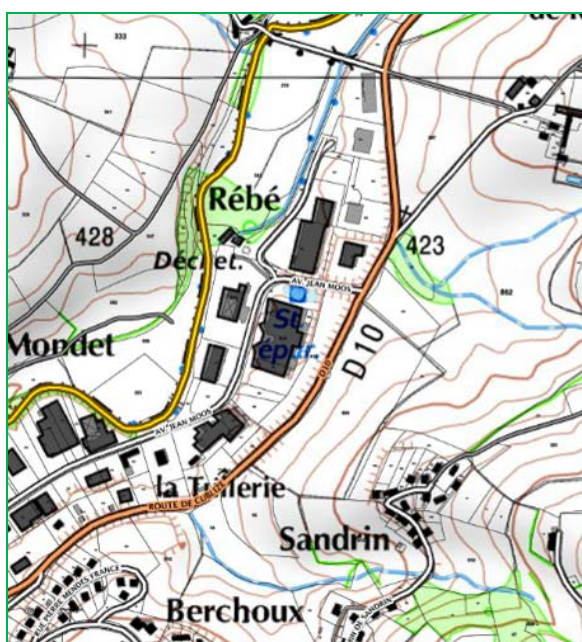
Topographie

La vallée du Reins est orientée Nord-Sud et présente une topographie accidentée.

La création de la zone envisagée ne peut s'effectuer qu'uniquement à l'Est de la Route Départementale, sous le hameau de « Sandrin ».

Le site est en pente Est-Ouest, assez marquée jusqu'à un bosquet existant en fond de talweg au Nord. Le fond de talweg marque la limite entre la colline du hameau de « Sandrin » (orienté Est-Ouest) au dessus de laquelle on aperçoit le secteur de « Berchoux » notamment, et la colline orientée Nord-Sud sur laquelle s'étend une exploitation agricole.

Le relief est plus marqué en limite Est de la zone 1AUI du PLU de 2011, alors qu'il est plus clément côté route départementale.



Agriculture

D'après les données du Registre Parcellaire Graphique de 2010 des parcelles déclarées à la PAC, les terres concernées sont occupées par des prairies permanentes. Leur qualité fait également l'objet d'une appréciation dans le cadre de l'état des lieux environnemental réalisé par BIOINSIGHT.

Il est rappelé que les parcelles sont destinées à être urbanisées. Leur urbanisation vise à accueillir des activités économiques, notamment celles présentes dans le centre-ville. Il convient de souligner que cette relocalisation, si elle impacte des terres agricoles, permet la recomposition du centre-ville et donc sa densification en vue de limiter une importante consommation de foncier neuf agricole par des formes d'habitat peu denses en périphérie. La création de la zone 1AUI dans le PLU de 2011 se justifiait ainsi.



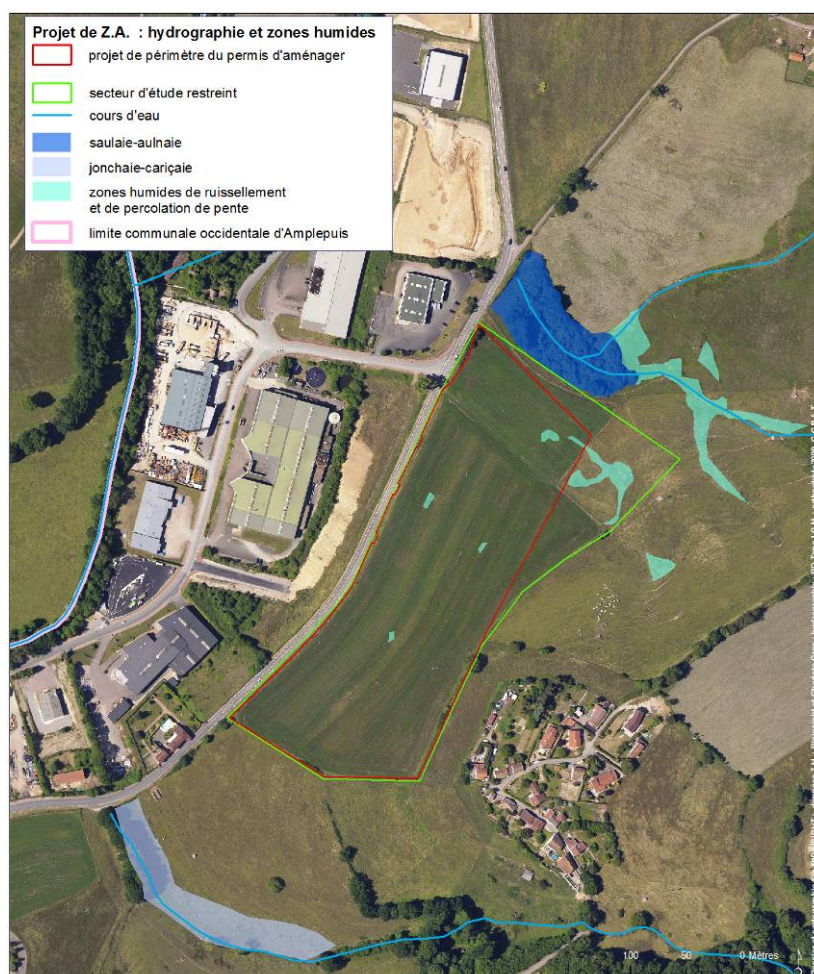
En mars 2013, dans le cadre de la mise à jour de l'étude de faisabilité pour la zone économique, la Communauté de Communes a mandaté le Bureau BIOINSIGHT, pour réaliser un état des lieux environnemental, en vue de définir un aménagement approprié de la future zone d'activité.

Cette étude a permis de faire apparaître les points suivants.

Hydrographie et zones humides

Deux cours d'eau, tous deux affluents de la rivière le Reins délimitant la commune d'Amplepuis à l'Ouest sont observés ainsi que des zones humides que l'on peut classer en trois types simplifiés (carte projet de Z.A. : hydrographie et zones humides) :

- saulaie-aulnaie marécageuse ;
- jonchaie-cariçaie ;
- milieux fontinaux : zones humides alimentées par les eaux de ruissellement et de percolation le long de la pente, dont certaines sont saisonnières.



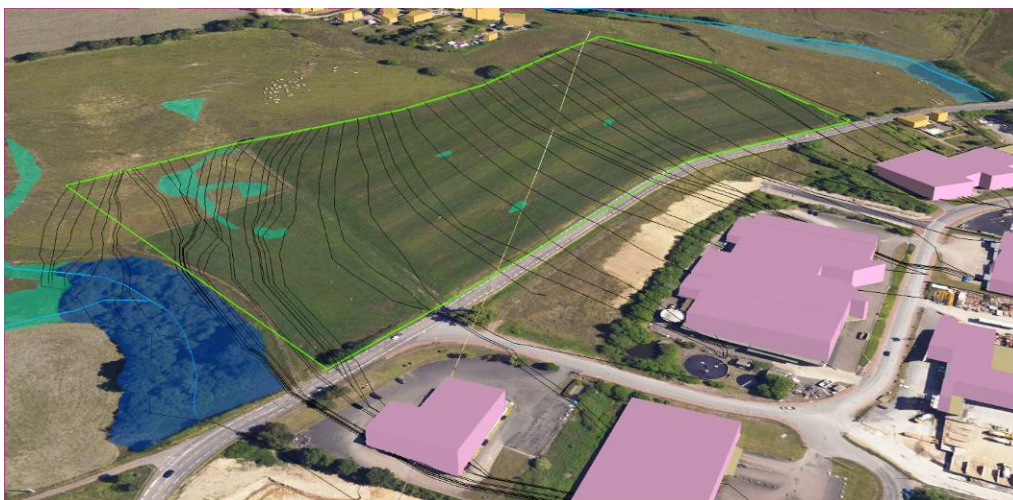
Dans le périmètre actuel de la zone 1AUI et celui envisagé par la commune, la présence de zones humides est limitée à 325 m², soit une part faible des zones humides identifiées dans le secteur. La délimitation de la zone 1AUI dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2011 a tenu compte de l'existence de ces milieux.

Bassin versant et chemin des eaux : enveloppe de fonctionnalité des Zones humides

Le périmètre d'études appartient à trois bassins versants : directement à celui de la rivière le Reins mais également indirectement aux sous bassins versants des deux ruisseaux (carte 3d ci-dessous).



En matière de chemin des eaux modélisé à partir du modèle numérique de terrain I.G.N. de résolution 25 m (un point altitudinal z tous les 25 mètres), il est ainsi possible de déterminer les enveloppes de fonctionnalité des deux zones humides qui encadrent le projet de périmètre du permis d'aménager : saulaie-aulnaie marécageuse et jonchaie-cariçaie (carte ci-dessous).



L'enveloppe de fonctionnalité (ou espace de fonctionnalité) d'une zone humide est la zone proche de la zone humide stricto sensu qui présente une dépendance directe et des liens fonctionnels évidents avec la zone humide. A l'intérieur de cette zone, certaines activités peuvent avoir une incidence directe, forte et rapide sur le milieu ainsi que conditionner sérieusement la pérennité de la zone humide. Il correspond au sous-bassin d'alimentation de la zone humide (Sdage Rhône Méditerranée-Corse 2001).

Flore identifiée

Les terrains concernés par l'aire d'étude sont des terres agricoles (code Corine biotope 81.1 pâturages intensifs secs ou mésophiles). On distingue une première grande parcelle de prairies améliorée qui a été fauchée, une seconde parcelle de pâturage sans animaux (partie nord-ouest des terrains étudiés) et une troisième zone en pâturage intensif (avec des chevaux, partie nord-est des terrains étudiés).

L'ensemble de ces terrains agricoles sont en pente douce. Leur exposition n'est pas idéale (nord-ouest) mais ils sont facilement accessibles en tracteur (accès direct, par une large route), ils forment un espace continu, d'un seul tenant avec les terrains agricoles alentours et sont situés à proximité d'exploitations agricoles.

Les différents milieux naturels recensés sur la zone d'étude sont décrits et cartographiés ci-dessous.

Le type de prairies permanentes « prairie améliorée » (prairie semée et fauchées) peut être en partie semé et parfois très fortement fertilisé et traité avec des herbicides sélectifs. Elles présentent donc une flore et une faune appauvries.

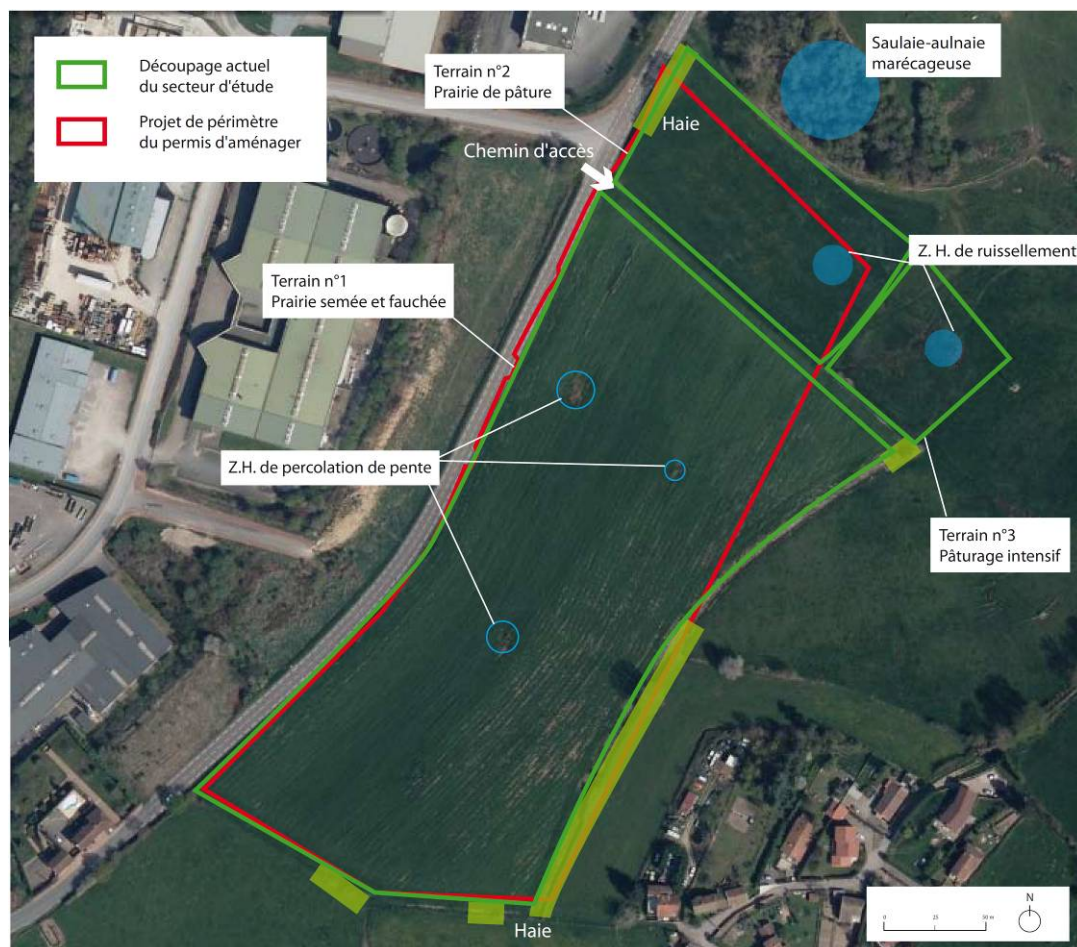
La première parcelle (terrain n°1 sur la carte) a été fauchée et offre une diversité floristique moyenne. La seconde parcelle (terrain n°2 sur la carte) est une prairie de pâturage qui n'a pas été pâturée récemment. Elle est un peu plus humide. Le terrain n° 3 correspond à un pâturage intensif, très piétiné par les chevaux.

Aucune espèce végétale protégée, rare ou menacée, n'a été recensée sur l'aire d'étude au regard des observations réalisées.

Cependant, il est précisé que les inventaires ont été réalisés tôt dans la saison, ils restent ponctuels et ne sont pas exhaustifs. D'autres espèces végétales peuvent donc être présentes dans la zone d'étude.

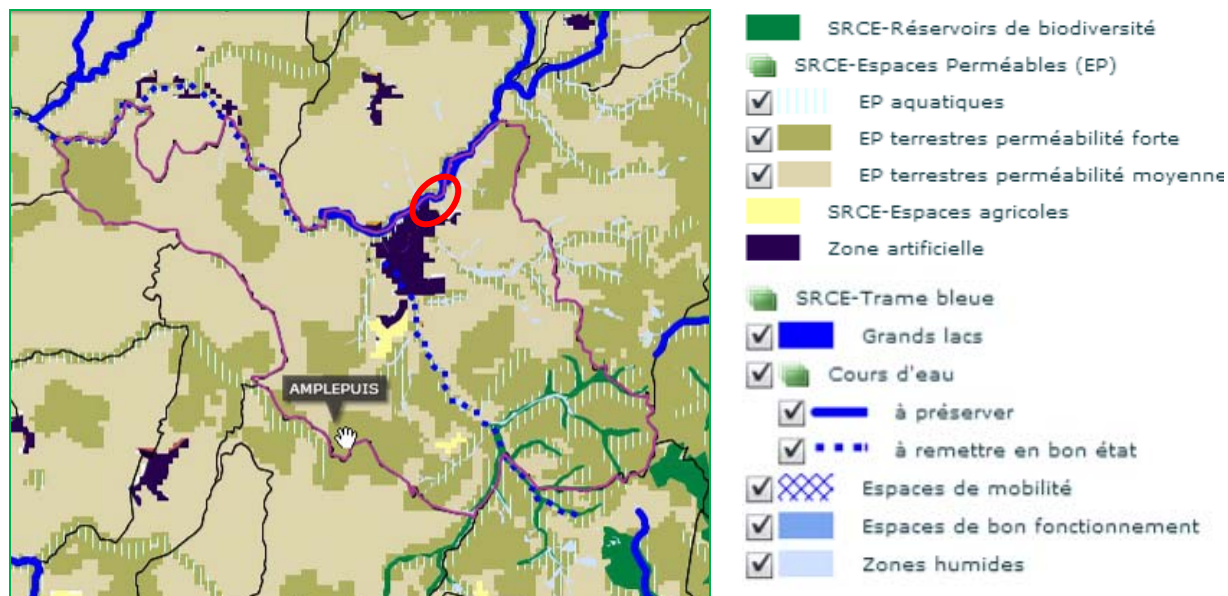
Faune observée

Lors des investigations de terrain, une avifaune a été observée ou entendue dans le secteur d'étude élargi : dans ou près de la saulaie-aulnaie marécageuse (de même que des pontes de grenouille « brune »), autour des haies, vers la jonchaie-cariçaie.



Continuités écologiques

Le schéma régional de cohérence écologique (S.R.C.E.) de la région Rhône-Alpes n'est pas encore parachevé à l'issue d'une enquête publique – ce qui est programmé au cours de l'année 2013-2014. Existent, toutefois, un document et des cartes arrêtés, provisoires, sur lesquels l'analyse environnementale peut se baser. Aucun élément « corridor écologique » ni connexion régionale n'ont été définis par le projet de S.R.C.E. ou par le RERA (cartographie des réseaux écologiques de la région R.A.) élaboré en 2009, dans ou aux alentours proches du secteur élargi.



En revanche, à une échelle plus locale, les ruisseaux, les haies et le réseau de zones humides de ce secteur constituent des continuités écologiques comme réservoirs de biodiversité et « corridors écologiques ».

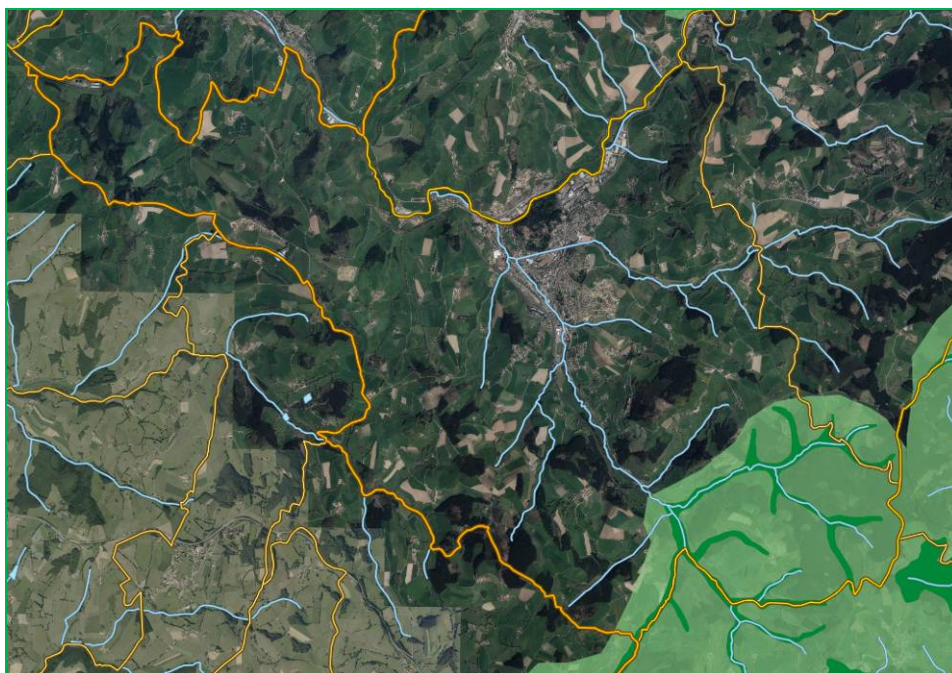
Zonages environnementaux

Mis à part les zonages réglementaires (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Loire en Rhône-Alpes) et contractuel d'aménagement et de gestion des eaux (contrat de rivière du Rhins), la biodiversité du secteur d'étude élargi ne contribue à aucun zonage environnemental.

Il est toutefois précisé que la commune d'Amplepuis est concernée par :

- une ZNIEFF de type I « Ruisseau du Raçonnet et ses affluents » (en vert foncé sur la carte ci-après),
- deux ZNIEFF de type II « Haut bassin versant du Raçonnet » et « Haut bassin versant de la Turdine » (en vert clair sur la carte ci-après).

Ces périmètres se trouvent en partie Sud-Est du territoire communal et ne concernent donc pas le site de Rébé.



Voirie et réseaux

Le site est desservi par la Route Départementale n° 10 (route de Cublize), en limite Ouest.

D'un point de vue assainissement eaux usées, le réseau est présent à proximité, sur la zone d'activité de la Blancherie. Il en est de même du réseau d'adduction d'eau potable.

Le réseau France Télécom est existant à proximité de la Route Départementale n°10, au droit de l'entrée de la zone.

Un poste de transformation public devra être probablement implanté au droit de l'entrée de la zone future, au bord de la Route Départementale n° 10

DEVENIR DU SITE

Le site de la zone 1AUI de Rébé, s'inscrit dans la stratégie de développement économique portée par la Communauté de Communes. Il répond à la volonté de privilégier dans la réflexion l'extension en continuité des zones d'activités existantes. Mais la prise en compte d'une topographie accidentée sur l'ensemble des communes, et la présence de cours d'eau dans les vallées avec un risque d'inondabilité important, réduit les disponibilités foncières.

Ainsi, les conclusions de l'étude économique intercommunale ont contribué à identifier la zone d'activités de « Rébé » sur la commune d'Amplepuis comme étant un site pouvant bénéficier d'une extension parallèlement à la Route Départementale, à l'Est de la zone existante. Cette capacité d'extension s'est concrétisée par une zone à urbaniser à vocation économique 1AUI dans le PLU de 2011.

Le projet de zone d'activités fait l'objet d'une étude visant à considérer plusieurs scénarios et les enjeux environnementaux.

Ainsi, une mise à jour a été apportée par des études particulières concernant le milieu naturel et la biodiversité, dont les éléments ont été présentés dans la partie précédente (« Etat des lieux du site »), et des études techniques menées afin de préciser le projet d'aménagement de la zone. Un

comparatif technique de scénarios a été réalisé, intégrant une multitude de paramètres : réseaux intérieurs, voirie interne, surface utile des plateformes, gestion des eaux pluviales, intégration paysagère, biodiversité, bilan financier.

Ces réflexions supplémentaires ont abouti à l'évolution de la réflexion sur les principes d'aménagement, et la volonté de réduire le périmètre de la future zone d'activité, afin de viser à une moindre sensibilité du projet sur l'environnement et ainsi de tenir compte :

- de la topographie particulièrement marquée en partie Sud-Est, à l'approche du hameau de Sandrin,
- de la proximité du hameau de Sandrin : le scénario retenu présente l'avantage d'éloigner les futures constructions du hameau du Sandrin, de réduire les implantations dans la pente la plus marquée et ainsi de limiter l'impact paysager depuis la route de Cublize,
- de l'impact visuel en entrée d'agglomération.

OBJET DE LA MODIFICATION

L'objectif est ainsi de tenir compte de l'évolution de la réflexion sur les principes d'aménagement et de faire évoluer le zonage en conséquence pour l'adapter au scénario retenu.

La modification vise donc à réduire la zone 1AUI en l'adaptant au périmètre de l'opération selon le scénario retenu. Cette réduction ne remet pas en cause la vocation de la zone et conserve des capacités suffisantes pour accueillir des activités nouvelles ou des activités présentes dans le tissu urbain dense et dont la délocalisation peut s'avérer nécessaire.

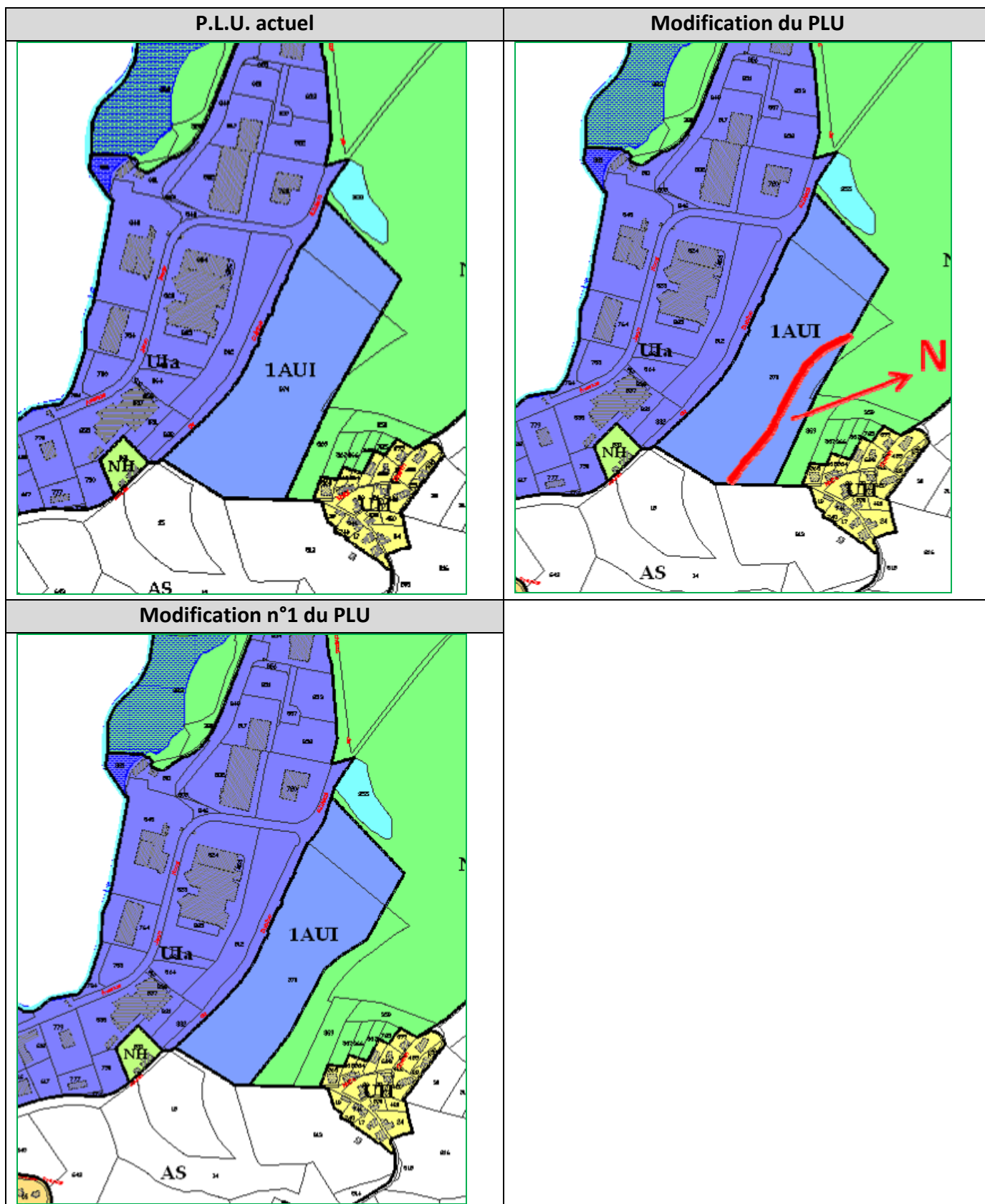
Une partie des surfaces classées en zone à urbaniser à vocation économique sera rendue à la zone naturelle.

Afin d'intégrer cette modification du plan de zonage et l'évolution du projet d'aménagement de la zone d'activités, les orientations d'aménagement réalisées dans le cadre du PLU de 2011 ont été modifiées.

Ce point est détaillé dans la partie suivante.

MODIFICATION n°1 du PLU – AMPLEPUIS

MODIFICATION DE ZONAGE



En termes d'évolution des surfaces, cette modification du zonage se traduit par une zone 1AUI réduite de 0,83 ha, à 4,84 ha, et d'une zone N étendue de 0,83 ha.

MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DE RÉBÉ

Comme expliqué précédemment, le secteur de Rébé qui porte la future extension de la zone d'activités économiques au Nord de la ville d'Amplepuis, voit le périmètre et le parti d'aménagement le concernant évoluer, en lien avec les études techniques et environnementales réalisées.

L'orientation d'aménagement, dite « Zone 1AUI-La Blancherie », mise en place dans le cadre du PLU approuvé en 2011 a été définie en accord avec le périmètre de la zone 1AUI alors délimité.

Ainsi, il convient d'adapter le périmètre concerné par l'orientation d'aménagement, et soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies, à la modification de zonage apportée par la modification n°1 du PLU.

Le principe de liaison routière à assurer dans le cadre de l'aménagement de la zone est légèrement modifié, afin de se conforter au scénario choisi, à savoir une desserte proche de la limite Est, notamment dans la moitié Sud, afin de dégager préférentiellement les surfaces de lots en partie basse, ce qui limitera les mouvements de terrain et l'impact visuel des bâtiments et favorisera la perception du hameau de Sandrin.

L'accès à ne pas entraver vers le Nord, visant à ne pas entraver à terme un développement potentiel dans cette direction, n'est pas conservé. En effet, des zones humides sont présentes à cet endroit et il ne s'agit donc pas d'un secteur de développement futur. Cette possibilité est supprimée dans l'orientation d'aménagement.

L'accès à ne pas entraver vers le Sud, visant à ne pas entraver à terme un développement potentiel dans cette direction, est toutefois conservé. Ce principe de liaison est conservé entre l'impasse de la ZA et le hameau de Sandrin, pour une vocation notamment piétonne. Il s'agit, en se connectant au chemin rejoignant le hameau, de permettre une continuité des déplacements modes doux entre ce secteur d'activités et le tissu urbain présent non loin, alors que les abords de la RD10 et son trafic routier sont moins propices aux circulations piétonnes. De plus, cette liaison piétonne à assurer permettra également un accès des secours incendie.

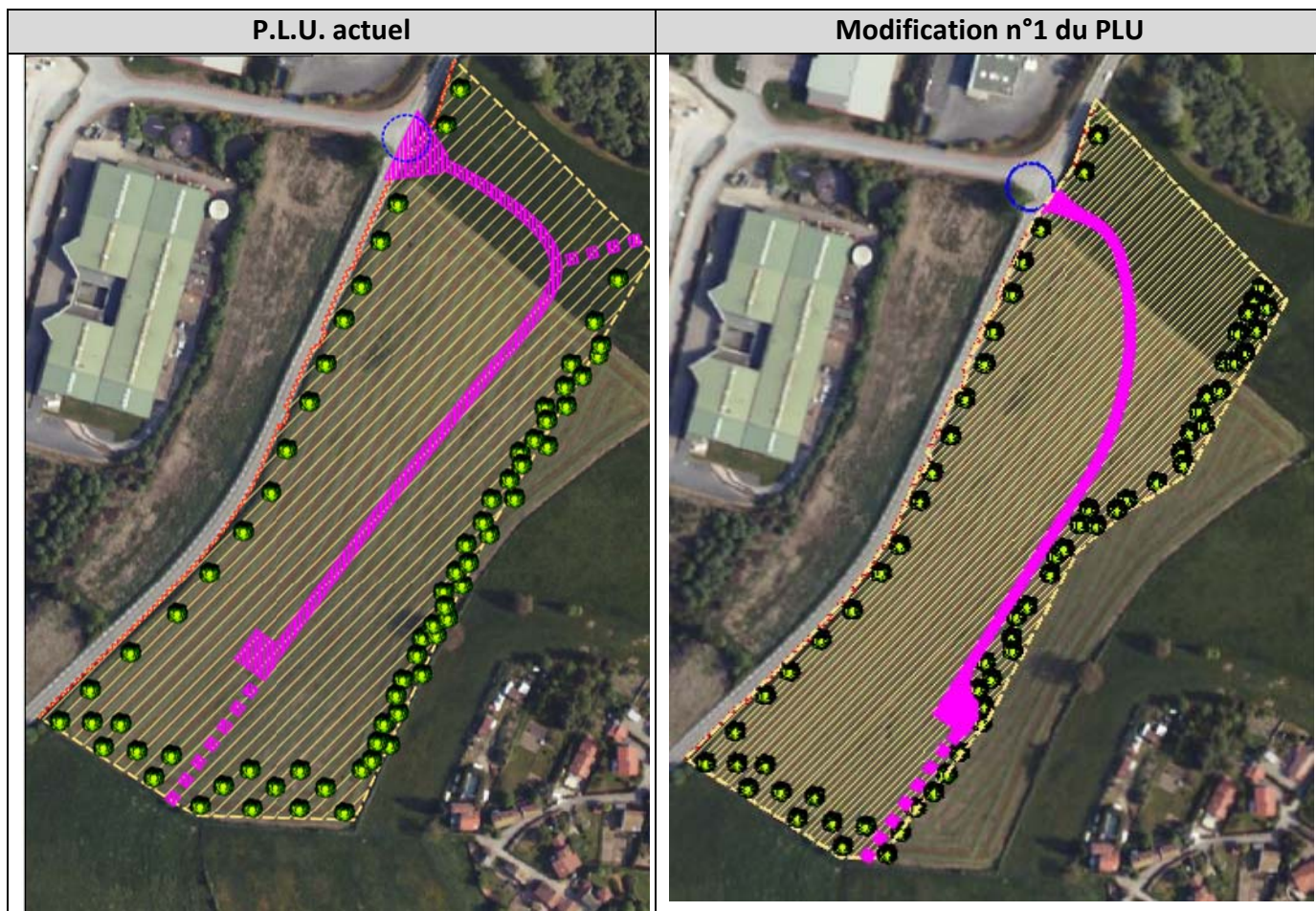
Les orientations visant à une ambiance paysagère de qualité sont maintenues. Il est souligné que le resserrement de la zone 1AUI et le parti d'aménagement de la zone se traduiront par des constructions implantées plus bas dans la pente, et par conséquent des impacts paysagers réduits par rapport à ce qui avait été envisagé dans le PLU approuvé en 2011.

L'alignement d'arbres le long de la RD10 est maintenu pour accompagner l'entrée dans l'agglomération, tout en n'imposant pas des arbres de haut jet, moins adaptés à un contexte urbain.

L'espace boisé à créer en limite Sud de la zone sur 15 ml est maintenu, ainsi qu'une haie arborée dense en limite Est avec le hameau de Sandrin, permettant également d'accompagner le talus présent.

La nécessaire gestion des eaux pluviales est traduite dans les orientations d'aménagement, tout en laissant une marge de manœuvre quant aux moyens à mettre en œuvre. Il s'agit d'instaurer une gestion globale sur l'ensemble de la zone, adaptée à la topographie et au site. Par exemple, un ensemble de noues paysagères est envisagé en partie basse du site, le long de la RD10. Celles-ci participeront également à la qualité de l'intégration de la zone d'activités, avec un traitement qualitatif et paysager de l'interface avec la route départementale. Des rétentions à la parcelle sont également envisagées.

MODIFICATION n°1 du PLU – AMPLEPUIS



MODIFICATION n°1 du PLU – AMPLEPUIS

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE : SECTEUR DE BAS BAGATELLE

Le PLU contient plusieurs zones UI dédiées aux activités économiques présentes dans le centre-ville. Une zone UL est située au Sud du centre-ville, dans le secteur de Bas Bagatelle.

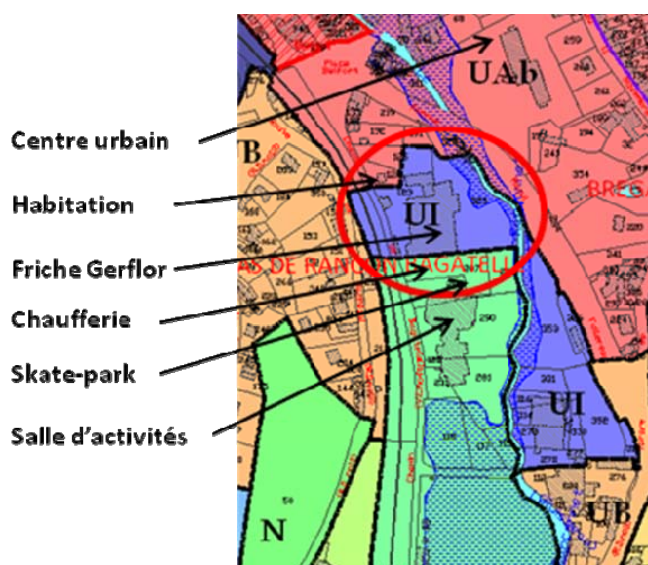
LOCALISATION DU SITE



Le secteur se trouve en partie Sud du tissu urbain d'Amplepuis, entre d'une part le Rançonnet et la RD8 à l'Est, et d'autre part la RD 165 et la voie ferrée à l'Ouest.

ETAT DES LIEUX

Il s'agit d'un secteur d'activités économiques, comportant une friche industrielle (entreprise GERFLOR), situé entre le centre urbain de forme traditionnelle et une zone d'équipements.



MODIFICATION n°1 du PLU – AMPLEPUIS



Vue depuis la salle de sport



Vue depuis le chemin de Bagatelle (RD165)



Vue depuis l'avenue Raoul Follereau (RD8)

HISTORIQUE DU SITE

Le site est occupé par des bâtiments et installations de l'entreprise GERFLOR TARARE SNC, spécialisée dans la production de revêtements de sol. L'entreprise appartient au groupe GERFLOR, dont le siège est à Villeurbanne.

Le site, constituant aujourd'hui une friche industrielle, présente l'historique suivant :

- Cessation de l'activité de production de l'entreprise Gerflor sur le site depuis 2008 ; site jusqu'à présent utilisé pour du stockage de matériaux provenant d'autres sites de Gerflor,
- Dossier de cessation d'activité en cours,
- Étude réalisée de la gestion de la pollution du site, liée notamment à des postes en hydrocarbure, réalisée par un bureau d'études spécialisé en environnement pour un usage industriel de la zone,
- Etude en cours par un bureau d'études en environnement de la dépollution du site pour d'autres usages, notamment de l'habitat,
- Etude sur les potentialités et opportunités du site, par la société Lindea (conseil en immobilier) mandatée par Gerflor. Plusieurs scénarios envisagés : maintien de la vocation industrielle ou autre vocation du fait de la situation du site, de sa configuration...



VOCATION DU SITE

Le maintien de la vocation économique apparaît difficile par rapport au marché, au prix, aux repreneurs potentiels, à la difficulté d'accès au site pour le transport routier, du fait d'une voie relativement étroite. De plus, les secteurs environnants sont plutôt à vocation d'équipements sportifs et d'habitat, pour lequel certaines activités peuvent être source de nuisances.

Le développement économique est géré au niveau intercommunal, et le développement économique est plutôt envisagé au Nord-Est de la commune, sur la zone de Rébé (zone 1AUI).

La commune d'Amplepuis est confrontée au risque du maintien d'une friche industrielle dans son tissu urbain, si le zonage actuel est conservé.

La volonté est ainsi affirmée de permettre une opération de renouvellement urbain, par la requalification de la zone. Le secteur plutôt urbain (équipements sportifs/habitat), à proximité de la gare (600m, 7min à pied) et du centre ville présente de nombreux atouts et potentialités pour un devenir autre qu'économique.

En effet, la fonction économique est désormais peu adaptée dans ce secteur. Une autre vocation serait plus appropriée à la situation urbaine du site.

La reconversion s'inscrit dans le cadre du PADD du PLU approuvé en 2011, en répondant à la priorité : « densifier et recentrer l'urbanisation sur la ville centre en priorité afin de maîtriser l'étalement urbain [...] » ; par « le réinvestissement de friches urbaines et industrielles offrant des potentialités foncières sur des endroits stratégiques par rapport au centre-ville ».

Plusieurs pistes de réflexion ont ainsi été envisagées concernant la vocation à donner au site.

- Habitat : le site présente en continuité au Nord un tissu urbain à vocation dominante d'habitat. Des parcelles voisines du site, aussi inscrites entre la place de Belfort, l'avenue R. Follereau et le chemin de Bagatelle portent des habitations.

La vocation d'habitat du site semble donc cohérente, notamment au regard de la production actuelle de logements qui apparaît inférieure aux orientations du SCOT, reprises dans le PADD (objectif de 45 nouveaux logements par an en moyenne).

Production de logements depuis 2011				
Année \ Formes d'habitat	2011	2012	2013 (jusqu'à sept.)	Total
Individuel	9	6	6	21
Groupé	6	1	1	8
Collectif	0	24	21	45
Total	15	31	28	74
<i>Données SITADEL, logements commencés, en date de prise en compte)</i>				

- Développement des équipements : la commune a envisagé la réalisation d'un équipement sur une bande de terrain en partie Sud du tènement Gerflor. Ce scénario permet d'inscrire un nouvel équipement dans le prolongement de la zone dédiée (UT) existante, de répondre à la sur-occupation de la salle existante confrontée à une forte demande, de palier à l'inondabilité de la partie Sud de la zone UT qui compromet une nouvelle salle à cet endroit, de bénéficier de la nouvelle chaufferie implantée en limite du site Gerflor et suffisamment dimensionnée pour une extension ou une nouvelle salle. Toutefois, cet équipement ne

nécessite pas l'ensemble du tènement mais qu'une bande de terrain, ce qui semble difficile en terme de gestion, du fait que cette zone économique est construite. Par ailleurs, d'autres possibilités et projets d'équipements sportifs sont envisagés sur le secteur autour de la gare. **Par conséquent ce scénario n'est pas retenu.**

- Commerces: dans une logique de mixité du tissu urbain en continuité du centre-ville, la création de commerces auraient pu être permise sur la zone. Cette éventualité a été rapidement écartée. La commune ne souhaite pas voir s'implanter de commerces sur la zone, et préfère que l'activité commerciale soit concentrée dans le centre-ville et éventuellement aux abords de la gare. **Cette volonté implique de définir un règlement propre à ce secteur (UAc), interdisant les commerces.**

Le choix de privilégier la reconversion du site en faveur de l'habitat permet de faciliter la création de logements et ainsi de favoriser l'atteinte de l'objectif de production de logements fixé dans le PADD et issu des orientations du SCOT, de créer ces logements dans le centre-ville, près des équipements et services, et enfin de permettre un renouvellement urbain en traitant une friche industrielle. De plus, la reconversion du site est l'occasion de travailler une entrée de ville de meilleure qualité, à l'approche de la place de Belfort.

OBJET DE LA MODIFICATION

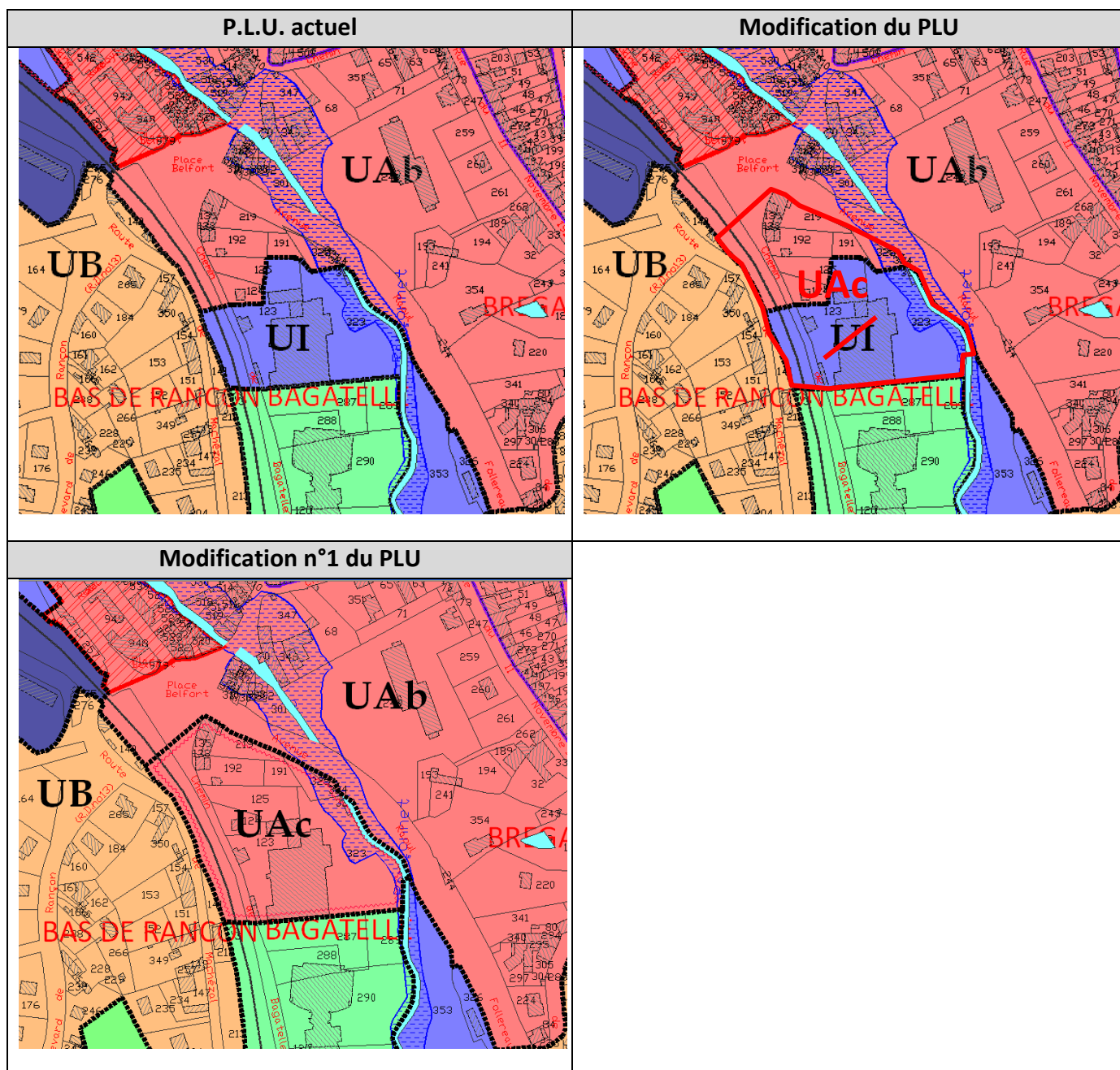
L'objectif est ainsi de définir un zonage adapté à la nécessaire reconversion du site, et la nouvelle vocation d'habitat.

La modification vise donc à réduire la zone UI concernée par la friche Gerflor, en faveur d'un nouveau secteur UAc de la zone UA. Les parcelles mitoyennes appartenant à Gerflor et qui se trouvent en UAb sont également passées en secteur UAc, de même que les propriétés voisines (habitations) inscrites entre le chemin de Bagatelle et l'avenue R. Follereau, afin d'élaborer un zonage cohérent pour la totalité du tènement, permettant d'envisager une opération d'ensemble sur l'ancien site industriel, ou à terme de disposer d'une même morphologie urbaine.

Afin d'encadrer le devenir du quartier, des orientations d'aménagement sont créées pour le secteur UAc.

Ce point est détaillé dans la partie suivante.

MODIFICATION DE ZONAGE



En termes d'évolution des surfaces, cette modification de zonage se traduit par une zone UI réduite de 1,07 ha et d'une zone UA augmentée de 1,07 ha.

Plus précisément, au sein de la zone UA, le secteur UAb est réduit de 0,65 ha, et un secteur UAc d'une surface de 1,72 ha est créé.

CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DE BAGATELLE

Comme expliqué précédemment, le secteur de Bagatelle bénéficie d'un changement de son zonage en vue de reconvertir une friche industrielle en quartier d'habitat, en entrée Sud du centre-ville d'Amplepuis.

En raison de l'importance du site, de sa vocation passée nécessitant une dépollution, de la localisation à l'interface entre centre-ville et zone d'équipements, de la proximité immédiate du ruisseau du Rançonnet, il est apparu nécessaire de définir un projet politique communal sur ce secteur et de le traduire au travers des orientations d'aménagement. A travers l'orientation d'aménagement suivante, la commune pose ses principes généraux d'aménagement, pour maîtriser ce qui se fera sur la zone (potentiel foncier 1,3 ha).

Afin de s'assurer du traitement et de la dépollution de la friche industrielle, les bâtiments économiques sont identifiés et concernés par l'article L.123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme : la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où le projet est envisagé.

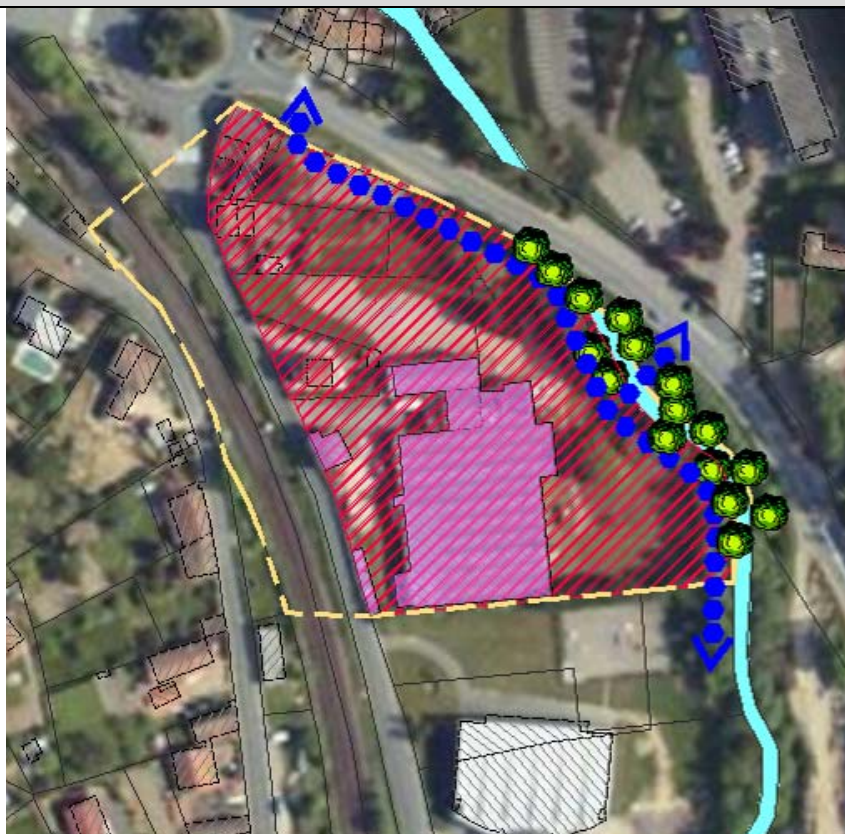
Pour répondre à l'objectif de développement de la vocation résidentielle de l'îlot, de densité et de mixité des formes d'habitat, la typologie d'habitat attendue est définie : groupé et/ou intermédiaire, avec mixité accession à la propriété et location. 20% minimum des logements créés devront être sociaux.

La limitation de la hauteur du bâti au R+2, correspondant à la hauteur du bâti actuel d'habitation existant le long du chemin de Bagatelle, complétée par les dispositions du règlement de la zone UAc (hauteur maximale de 10m), vise à assurer une bonne insertion des projets de constructions sur le site.







Dans l'objectif d'améliorer le réseau de circulations modes doux, une liaison piétonne est à créer de la place de Belfort aux équipements sportifs. Il s'agit ainsi de mettre à profit la situation d'interface du secteur de Bagatelle entre différents quartiers et différentes fonctions urbaines d'Amplepuis. Des connexions seront recherchées vers le parking Belfort et l'hôpital, dans une logique de fonctionnalité urbaine affirmée du cheminement piéton.

Le ruisseau du Rançonnet présent sur la frange Est du secteur est accompagné par un boisement, qui participe à la fois à la valeur écologique du cours d'eau et de ses abords, à l'insertion paysagère des futurs projets que portera le site, et plus largement à la qualité du cadre de vie du quartier. De plus, associé à la liaison piétonne à créer il favorisera l'utilisation des modes doux. Ainsi les boisements existants sont identifiés dans l'orientation d'aménagement comme étant à préserver.

Modification n°1 du PLU



Légende :

-  Localisation de la Zone
-  Périmètre soumis à Orientations d'aménagement
-  Bâtiments économiques à démolir selon l'article L.123-1-5-10° du Code de l'urbanisme
-  Typologie de l'habitat : habitat groupé ou intermédiaire
-  Liaison piétonne à créer
-  Boisement à préserver



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tél : 04 77 67 83 06
Le site : www.urbanisme@realites-be.fr

EVOLUTION DES SUPERFICIES DE ZONAGE

Ces modifications de zonage entraînent une modification des superficies des zones urbaines du PLU. Le tableau des superficies doit donc intégrer les variations suivantes.

Le projet prévoit de réduire la zone 1AUI pour 0,83 hectare sur le secteur de Rébé, en faveur de la zone N.

La zone urbaine UI réservée à l'accueil d'activités économiques est réduite de 1,07 ha, en faveur de la zone UA correspondant au centre urbain traditionnel de la ville d'Amplepuis.

Les modifications du zonage apportées par la modification n°1, concernent des superficies limitées, et n'engendrent pas de modification notable de la proportion surfacique des différentes zones du PLU d'Amplepuis.

Zone du PLU	Vocation de la zone	Superficie du PLU initial	Superficie du PLU après modification n°1	Evolution des superficies
UA	Centre urbain traditionnel	53,3 ha	54,4 ha	+1,1 ha
UI	Zone urbaine d'activités économiques	44,3 ha	43,2 ha	-1,1 ha
1AUI	Zone à urbaniser à vocation économique	5,6 ha	4,8 ha	-0,8 ha
N	Zone de protection des espaces naturels	967,7 ha	968,5 ha	+0,8 ha

MODIFICATION DU REGLEMENT

Les modifications apportées au règlement du P.L.U. visent plusieurs objectifs :

MODIFICATION DU CARACTERE ET DES ARTICLES 1, 6 ET 10 DE LA ZONE UA

Afin d'intégrer la création du secteur UAc au sein de la zone UA, il est nécessaire d'apporter quelques modifications au règlement de la zone UA.

Le caractère de la zone est modifié et complété par la mention du secteur UAc, en rappelant qu'il existe une orientation d'aménagement sur cette zone.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle correspond au centre traditionnel de la ville d'Amplepuis.

Cette entité urbaine, entièrement équipée, présente une densité marquée et les constructions sont, en général, édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Elle présente également une importante mixité des fonctions. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services, équipements et autres activités compatibles avec le voisinage des zones habitées.

*Elle se décompose en **deux** trois secteurs distincts :*

- *Le secteur UAa correspond au cœur du centre ville et de la Place de l'Industrie où se conjuguent densité du bâti, étroitesse du parcellaire et présence de nombreux commerces de proximité. Ce secteur doit pouvoir évoluer autant que possible dans le respect de la trame bâtie.*
- *Le secteur UAb correspond aux extensions de ce cœur de ville et se caractérise par un tissu urbain plus hétérogène, tant du point de vue des formes urbaines que des fonctions. Ces quartiers doivent faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain touchant à l'habitat, aux fonctions urbaines et à la mise en valeur des espaces publics.*
- *Le secteur UAc correspond à l'extension du cœur de ville dans le quartier de Bagatelle inscrit entre le chemin de Bagatelle et l'avenue R. Follereau. Ce secteur doit faire l'objet d'une opération de reconversion d'une friche industrielle. Il est destiné à accueillir de l'habitat. Il est concerné par une orientation d'aménagement.*

La volonté de la commune est de ne pas permettre l'implantation de commerce dans le secteur UAc afin de favoriser la concentration de l'activité commerciale dans le centre-ville et éventuellement aux abords de la gare.

Par conséquent, l'interdiction des commerces en zone UAc est ajoutée à l'article UA1.

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone UAa et UAb, et UAc :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'aménagement de terrains pour le camping, le caravanning et l'habitat léger de loisirs ou affectés pour le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement d'une opération soumise à autorisation d'urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de véhicules hors d'usage.
- Le changement d'affectation, la réaffectation et la suppression non compensée des aires de stationnement.
- Les constructions et utilisations de locaux qui, par leur nature, par leur fréquentation induite, nuisent à la sécurité, à la salubrité et à la tranquillité publiques.
- Toutes les constructions et installations dans le périmètre de gel défini dans le cadre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme et représenté sur le plan de zonage, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2, et dans la limite d'une durée de 5 ans maximum à compter de la date d'approbation du PLU.

Est également interdit en zone UAa :

- Le changement de destination des Rez de Chaussée commerciaux pour un usage autre que commercial.

Sont également interdits en zone UAc :

- Les commerces

MODIFICATION n°1 du PLU – AMPLEPUIS

L'article UA2 est complété pour prendre en compte ce nouveau secteur UAc et autoriser sous certaines conditions les constructions. Il s'agit notamment de reprendre les conditions inscrites dans les orientations d'aménagement, en termes de démolition de bâtiments existants, de mixité sociale,...

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.4- Règles applicables à la zone UAc :

Se reporter aux Dispositions communes à l'ensemble des zones (Titre II- Article DG 5).

Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage professionnel à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les possibilités du réseau routier existant et la capacité des équipements publics existants.
- Les programmes d'habitat sous réserve qu'ils comportent un minimum de 20% de logements sociaux (accession à la propriété ou locatifs) en application de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme.
- Les constructions et occupations du sol admises comme définies précédemment sont autorisées à condition que tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain soit démolie, en application de l'article L.123-1-5.10° du code de l'urbanisme (se reporter aux orientations d'aménagement en pièce n°3 du dossier de PLU).
-
- Les constructions et occupations du sol admises comme définies précédemment sont autorisées à condition de respecter les orientations d'aménagement (pièce n°3 du dossier PLU) .

L'article UA6 comporte des règles différentes en zones UAa et UAb. Du fait de son caractère d'extension du centre-ville et de sa situation, tous deux similaires à ceux de la zone UAb, les règles applicables en zone UAc concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont identiques.

L'article UA6 est modifié en ce sens, avec l'ajout de la mention de la zone UAc.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions communes à l'ensemble des zones (Titre II- Article DG 8).

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions, y compris dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1.1 Règles applicables en zone UAa :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou au nu des façades existantes en retrait.

1.2 Règles applicables en zones UAb et UAc :

Là où le document graphique le prescrit, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou au nu des façades existantes en retrait.

Lorsque le document graphique ne prescrit rien, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou au nu des façades existantes en retrait.
- Soit en retrait en respectant un recul minimum de 3,50 mètres.

Dans le cas où les constructions sont ainsi implantées en retrait par rapport aux voies, le maintien d'une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est nécessaire ; elle devra être restituée au moyen d'un mur de clôture.

Toutefois, le respect d'un retrait par rapport à l'alignement pourra être imposé ou autorisé pour des raisons d'architecture ou d'esthétique afin que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant (soit de manière à respecter l'alignement dominant du front bâti ou de la rue, soit de manière à respecter le retrait de la construction contigüe ou intégrée au projet).

Pour la réalisation d'un projet à usage d'habitat présentant une architecture contemporaine de création et dont la SHON totale est supérieure ou égale à 800 m², le choix d'implantation des constructions dépendra du parti d'aménagement retenu notamment au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie (orientation des constructions...) et pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait.

1.3 Règles communes applicables en zones UAa, et UAb et UAc :

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment aux chapitres 1.1 et 1.2 est admise dans la mesure où elle respecte le recul minimum existant ou qu'elle se réalise jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment aux chapitres 1.1 et 1.2 reste admis dans le volume existant.

Les annexes à l'habitation, dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égoût du toit, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre (calculé depuis le nu intérieur du bassin) de l'alignement.

MODIFICATION n°1 du PLU – AMPLEPUIS

Le secteur UAc est destiné à accueillir du renouvellement urbain, par reconversion de la friche industrielle Gerflor et sa transformation en logements. Le secteur UAc compte toutefois des habitations existantes, implantées le long du chemin de Bagatelle. La volonté communale est de favoriser la bonne insertion des nouvelles constructions de logements dans cet îlot. La hauteur du bâti actuellement présent à vocation d'habitat étant d'environ 10m, il s'agit donc que les futures constructions n'excèdent pas cette hauteur, afin de s'inscrire dans le contexte bâti.

Or, l'article 10 de la zone UA relatif à la hauteur maximale des constructions, fixe la hauteur maximale à 13m. Les dispositions actuelles de l'article 10 sont conservées mais applicables aux seules zones UAa et UAb. La zone UAc fait quant à elle l'objet de l'ajout d'une règle spécifique répondant à la volonté de limiter la hauteur maximale des constructions à 10m.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Dispositions communes à l'ensemble des zones (Titre II- Article DG 10).

1.1 Règles communes applicables en zones UAa et UAb :

La hauteur maximale des constructions est de 13 mètres.

Dans le cas d'une construction s'adossant à un ou plusieurs immeubles mitoyens, la hauteur sera déterminée par l'immeuble mitoyen le plus élevé, avec une tolérance de plus ou moins un mètre par rapport à cet immeuble sans toutefois excéder une hauteur maximale de 13 mètres.

Pour les constructions implantées entre plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, la hauteur maximale des constructions définie précédemment s'appliquera uniquement vis à vis de la voie la plus élevée en altitude.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 13 mètres sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

La règle de la hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.1 Règles applicables en zone UAc:

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

Dans le cas d'une construction s'adossant à un ou plusieurs immeubles mitoyens, la hauteur sera déterminée par l'immeuble mitoyen le plus élevé, avec une tolérance de plus ou moins un mètre par rapport à cet immeuble sans toutefois excéder une hauteur maximale de 10 mètres.

Pour les constructions implantées entre plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, la hauteur maximale des constructions définie précédemment s'appliquera uniquement vis à vis de la voie la plus élevée en altitude.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 10 mètres sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

La règle de la hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR

La commune souhaite instaurer le permis de démolir sur l'ensemble de la commune. Il s'agit d'un outil intéressant pour préserver le bâti existant, notamment les constructions d'architecture traditionnelle. Il permet également à la commune d'être informée en amont de la démolition de bâtiments.

ARTICLE DG 4BIS- PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable dans toutes les zones, sur l'ensemble du territoire.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, UB, UC, UH, UI, 1AUB, 1AUC ET 1AUI

Concernant les clôtures, la commune souhaite augmenter la hauteur des murets de 0,50 m à 0,80 m, pour être davantage en cohérence avec la hauteur des matériaux les constituant (hauteur des moellons notamment). Il s'agit ainsi de répondre à une demande récurrente des pétitionnaires, confrontés à ce problème.

Clôtures

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux règles édictées ci-après.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature ou en harmonie avec le bâtiment ou le mur de clôture auxquels elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

A l'alignement des voies et emprises publiques, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de ~~0,50~~ **0,80** mètre, éventuellement surmonté de barreaudages, l'ensemble devant constituer une hauteur maximum de 2 mètres.

En limites séparatives, elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximum de ~~0,50~~ **0,80** mètre, éventuellement surmonté de barreaudages, l'ensemble devant constituer une hauteur maximum de 2 mètres.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

Les dispositifs visant à créer un pare-vue constitué de canisses, de brandes, tôle ondulée... sont interdits.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE A

L'article A 2 ne permet les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole que dans un rayon de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitations, afin de limiter le mitage de l'espace agricole.

Toutefois il est nécessaire de prendre en compte les habitations existantes à l'intérieur et au-delà de ce rayon de 100 mètres et de leur permettre des possibilités d'évolution maîtrisées, limitées en surface. La condition de nécessité à l'exploitation agricole est également reprise. Les annexes sont limitées en surface (50m² par unité foncière).

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A, sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations, y compris classés, nécessaires à une exploitation agricole*.
- ~~Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 180 m² de surface hors-œuvre nette (SHON) totale et annexes à l'habitation, et~~ Dans un rayon de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation, ~~les constructions à usage d'habitation dans la limite de 180 m² de surface de plancher et~~ à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole**
- ~~L'aménagement et l'extension des habitations existantes nécessaires à l'exploitation agricole** dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale (existant et extension), la réalisation, par unité foncière, de leurs annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de leurs piscines.~~
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme et identifiés de manière spécifique sur le plan de zonage.
- Les constructions et occupations du sol mentionnées ci-dessus seront admises, en zone inondable, sous réserve des prescriptions du PPRNPI Rhins Trambouze. Celles-ci pourront générer une dérogation aux règles édictées aux articles suivants.

MODIFICATION DE LA PALETTE DE COULEURS DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

Le règlement du PLU approuvé comportait une palette de couleurs mais qui ne distinguait pas les façades et les menuiseries. De plus, l'absence de référence rendait son application délicate.

Les couleurs de façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier des façades (avec références) ou des couleurs équivalentes.

Les couleurs de menuiseries doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier des menuiseries (avec références RAL) ou des couleurs équivalentes.

Il est précisé que ces nuanciers sont visibles en mairie.

LE REMPLACEMENT DE LA « SURFACE HORS ŒUVRE (NETTE/BRUTE) » PAR LA « SURFACE DE PLANCHER »

La « surface de plancher » est désormais l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Par conséquent les références dans le règlement à la surface hors œuvre sont remplacées par la notion de surface de plancher.

CONCLUSION

UNE MODIFICATION N'AYANT PAS D'IMPACT NOTABLE NEGATIF SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification porte sur des secteurs déjà classés en zone constructible au PLU, en respectant le champ d'application de la modification. Ainsi, les modifications apportées ne portent pas atteinte à l'environnement et ne remettent pas en cause les paysages, l'activité agricole ou encore les zones naturelles. Au contraire, le projet de modification se traduit par une légère réduction des surfaces constructibles.

Il est rappelé que la commune d'Amplepuis ne comporte pas de site Natura 2000 et que la présente modification n'entraîne donc pas d'étude environnementale spécifique.

La modification vise réellement à une meilleure gestion économe de l'espace, en redonnant de la surface à la zone naturelle et en favorisant une opération de renouvellement urbain et de résorption d'une friche industrielle pour une vocation d'habitat en centre-ville, limitant dans le futur les besoins d'extension urbaine.

La modification préserve davantage l'environnement et les paysages par rapport au PLU actuel. En effet, la zone à urbaniser à vocation économique (1AUI) de Rébé voit ses contours réduits et les implantations futures davantage situées en partie basse, préservant la silhouette du hameau de Sandrin, limitant les mouvements de terrain et réduisant l'impact paysager en entrée d'agglomération.

Concernant le secteur de Bagatelle, les boisements accompagnant le Rançonnet sont identifiés comme étant à préserver. La bonne insertion des futures constructions dans le tissu bâti existant est recherchée.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est intégrée à l'orientation d'aménagement de la zone de Rébé, à travers la mise en place d'une gestion adaptée (notamment par des noues paysagères) qui participera également à la qualité de l'interface entre les activités et la RD10.

Le projet de modification permet également à Bagatelle la reconversion d'une friche industrielle, en faveur de l'habitat (création d'un secteur UAc), ce qui participera à atteindre les objectifs de productions de logement, limitera la consommation d'espaces agricoles ou naturels périphériques, et participera à une ville compacte, présentant une diversité de fonctions effectives, des distances courtes entre centre-ville, secteurs d'habitat, d'équipements, d'activités économiques.

La thématique des déplacements est prise en compte avec l'inscription dans les orientations d'aménagement du secteur de Rébé d'un principe de liaison piétonne entre la zone d'activités et le tissu urbain présent au Sud, avec une largeur minimale de 3 mètres. Cette connexion à la ville via le chemin de Sandrin favorisera la pratique des modes doux. Il en est de même de la liaison piétonne à créer sur le secteur de Bagatelle, qui participera au maillage de modes doux.

Enfin, des adaptations de règlement sont engagées, restant mineures et n'ayant pas d'incidence sur l'environnement. Le règlement est notamment modifié afin d'intégrer les spécificités du nouveau secteur UAc et d'encadrer l'évolution des constructions à usage d'habitation en zone A nécessaires à l'exploitation agricole. Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble du territoire, afin de faciliter la préservation du bâti intéressant.

UNE MODIFICATION N'ALLANT PAS A L'ENCONTRE DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU

Le projet de la municipalité pour la décennie suivant 2011 est traduit à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La commune a défini un projet de développement organisé autour des axes suivants :

- 1- Conforter le rôle de centralité de la ville
- 2- Pérenniser et dynamiser le tissu économique local
- 3- Améliorer l'image de la ville et la qualité du cadre de vie des résidents
- 4- Mettre en place une politique de développement durable

Le projet s'inscrit dans une réflexion globale au niveau des activités économiques, réflexion dépassant le cadre strict de la commune. Le principe de disponibilités foncières supplémentaires pour l'implantation de nouvelles activités économiques et le transfert d'activités insérées dans le tissu urbain, à travers le renforcement des zones d'activités sur le secteur de Rébé, est bien conservé. La modification vient par ailleurs renforcer la zone tampon à préserver entre la ZA de la Blancherie et le hameau de Sandrin et mise en avant dans le PADD.

L'adaptation du zonage à la nouvelle vocation donnée au site industriel de Bagatelle s'inscrit bien dans le PADD, en constituant un réinvestissement de friches industrielles offrant des potentialités foncières, sur un endroit stratégique par rapport au centre-ville, et ainsi maîtriser l'étalement urbain. Avec la réaffectation du site Gerflor en faveur de l'habitat, le projet de modification s'inscrit dans l'orientation de densifier et recentrer l'urbanisation sur la ville centre, par réinvestissement de friches industrielles et facilitera une création plus importante de logements, le rythme des dernières années depuis l'approbation du PLU étant inférieur au objectif de production de logements fixés dans le PADD. Les orientations prévues pour le site s'inscrivent également en faveur d'une mixité sociale.

L'évolution des principes d'aménagement du secteur d'extension de la zone d'activités au Rébé, répond aux orientations visant à améliorer l'image de la ville et la qualité du cadre de vie, en étant attentif à l'empreinte paysagère de l'urbanisation.

ANNEXES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL LANÇANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

DEPARTEMENT DU RHONE
ARRONDISSEMENT DE VILLEFRANCHE



Ville d'AMPLEPUIS
69550

Téléphone : 04 74 89 30 24
Fax : 04 74 89 08 56
Email : mairie@amplepuis.mairies69.net
Site : www.ville-amplepuis69.fr

Envoyé en préfecture le 17/12/2013
Reçu e DEPARTEMENT DU RHON
Affiché DE

VILLE D'AMPLEPUIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 12 DECEMBRE 2013

N°14

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier FOURNEL, Maire.

Secrétaire élue : Mme Marion GARCIA

Présents : M. Didier FOURNEL, Maire ; René PONTET, Mme Séverine FARGEOT, M. Thierry THOLIN, Mme Marie-Paule GIROUDON, Jean-Jacques CARLETTO, Mme Valérie DESPIERRE, M. Gaëtan MERCIER, Mme Michelle MOULIN, adjoint(e)s ; Mme Jocelyne CHAMPALLE ; M. Jean-Marc GUILLOT, M. Christian LAFFAY ; Mme Christine DARPHIN ; M. Jérôme DOCHE ; Mme Christelle BEROUDON ; Mme Marion GARCIA, Mme Danielle CHUZEVILLE ; M. Henri BURNICHON ; Mme Simone GUEYDON ; M. Jean-François VRAND ; Mme Pascale CERNICCHIARO ; M. Jean-René TERRENOIRE ; David BÖNNIER

Absents excusés : Mme Lucie NOUCK-NOUCK, M. Eric LACROIX (pouvoir à Thierry THOLIN), M. Jean-François TEIL (pouvoir à Jean-Jacques CARLETTO) Mme Yvette PONTET-FARGEOT (pouvoir à Danielle CHUZEVILLE).

OBJET : MISE EN MODIFICATION DU PLU

Exposé de Jean-Jacques CARLETTO, Adjoint à l'urbanisme:

« Il est rappelé au Conseil municipal que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du 7 décembre 2011.

La nouvelle procédure de modification instaurée par l'Ordonnance du 1^{er} janvier 2012, transposée aux articles L123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme permet le recours à la modification à condition que celle-ci :

- ✓ Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU
- ✓ Ne réduise pas les espaces classés boisés, les zones agricoles ou les zones naturelles
- ✓ Ne cause pas de graves risques de nuisances

Dans le cas présent, la modification du PLU va porter sur :

- **La réduction du périmètre de la zone économique 1AU de « Rébé »**
Selon les études techniques réalisées, cette réduction de zonage se justifie par la nécessité de la diminuer sur des secteurs non exploitables du fait de la topographie notamment. Elle engendre une modification du zonage et des orientations d'aménagement de cette zone, voire éventuellement du règlement.
- **Le reclassement de la zone économique UI au « Bas de Rançon Bagatelle » en zone d'habitat.**
Cette évolution de zonage est liée à la fermeture de l'établissement économique Gerflor et la reconversion de cette friche industrielle. Il est envisagé d'orienter ce secteur pour le développement de l'habitat, en lien avec la zone UAb à proximité. Elle engendre une modification du zonage, du règlement et éventuellement des orientations d'aménagement à définir, des emplacements réservés à créer.
- **Des modifications mineures du règlement sur l'instauration du permis de démolir, l'aspect extérieur des constructions (clôture, toiture)**

Cette décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lyon (184, rue Dugesclin, 69443 LYON Cedex 3) dans un délai de deux mois à compter, soit de la date de notification en ce qui concerne les intéressés, soit de la date de publication en ce qui concerne toute autre personne estimant avoir un intérêt à agir en justice.

MODIFICATION n°1 du PLU – AMPLEPUIS

Envoyé en préfecture le 17/12/2013
Reçu en préfecture le 17/12/2013
Affiché le [REDACTED]

Elle engendre une modification du règlement.

Ces éléments contenus dans le dossier de modification, d'abord notifiés aux personnes publiques associées, vont être ensuite soumis à enquête publique et seront enfin approuvés par délibération du Conseil municipal.

Le dossier de modification devra comporter :

- *Un rapport de présentation justifiant toutes les modifications apportées au PLU*
- *Les plans de zonage modifiés (extrait pendant la procédure et plan global lors de l'approbation)*
- *La modification du règlement (extrait pendant la procédure et règlement complet lors de l'approbation)*
- *La modification des orientations d'aménagement*
- *Eventuellement la modification des emplacements réservés*

Après avis de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal :

- **DECIDE** de la modification du Plan Local d'Urbanisme en vigueur
- **AUTORISE** M. le Maire à engager la procédure d'enquête publique
- **AUTORISE** M. le Maire ou son représentant à signer toutes pièces et documents afférents à la présente modification ».

Ainsi fait et délibéré par les membres présents qui lecture faite ont signé au registre des délibérations.

Le Maire,
Didier FURNEL



ARRETE DU MAIRE DE LANCEMENT DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

DEPARTEMENT DU RHONE
CANTON D'AMPLEPUIS
COMMUNE D'AMPLEPUIS

N° 14/01/005

Nous soussigné, Maire de la Commune d'Amplepuis ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-13-1 et L123-13-2 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 Décembre 2011 approuvant le PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 Décembre 2013 lançant la procédure de modification n°1 du PLU

Considérant la nécessité de réduire le périmètre de la zone d'activités économiques de Rébé suite aux études techniques réalisées pour tenir compte de la topographie notamment

Considérant la nécessité de revoir le classement de la zone à vocation économique UI au Bas de Rançon Bagatelle suite à la fermeture de l'établissement Gerflor afin de permettre la reconversion de cette friche industrielle. Dans un souci de cohérence d'ensemble, il s'agit d'étudier le devenir de l'ensemble des tènements situés entre le rond-point de Belfort, la rue de Bagatelle, l'avenue Follereau et le complexe sportif.

Considérant la nécessité de modifier certains points mineurs du règlement pour notamment faciliter son application.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

ARRETONS :

Article 1

En application des dispositions des articles L123-13-1 et L123-13-2 du code de l'urbanisme, une procédure de modification n°1 du PLU est engagée.

Article 2

Le projet de modification vise :

- le secteur de Rébé, zone à vocation économique 1AU_i du PLU, avec la réduction du zonage et la modification des orientations d'aménagement
- le secteur de Bas de Rançon Bagatelle, zones urbaines à vocation centrale UA_b et

économique UI, par la création d'une zone urbaine spécifique au niveau du zonage et du règlement et par la création d'une orientation d'aménagement.

- Diverses modifications mineures de règlement portant sur l'instauration du permis de démolir, l'aspect extérieur des constructions, la suppression des termes de « SHON » et « SHOB » et leur remplacement par « surface de plancher ».

Article 3

Le projet de modification sera soumis à la concertation (article L300-2 du code de l'urbanisme), pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du présent arrêté municipal en Mairie
- Mise à disposition d'un registre aux jours et heures d'ouverture du secrétariat de la mairie pour faire part des observations sur les objets présentés ci-dessus de la modification

Article 4

Le dossier sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L121-4 du code de l'urbanisme.

Article 5

Copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet (ou M. ou Mme le Sous-Préfet).

Fait à Amplepuis, le 9 janvier 2013

Le Maire,
Didier FOURNEL

