



Commune d'Amplepuis (69)



# Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 Décembre 2011

Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée le 5 Juin 2014
- Modification n°2 approuvée le 7 Février 2017
- Modification n°3 approuvée le 25 Juillet 2019
- Modification n°4 approuvée le 28 Janvier 2020
- Révision générale : arrêt en Conseil Municipal du 12 novembre 2024

Référence : 48135

# PREAMBULE

## RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement.

**Le schéma graphique n'a qu'une valeur illustrative.** La notion « d'accès principal » à créer vise à illustrer l'orientation écrite. Le positionnement graphique n'est donc que théorique, et peut être déplacé en fonction du projet et de l'orientation écrite.

**Les Orientation d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »** décrites ci-après visent à organiser un développement urbain raisonné, en fixant des objectifs de création de logements autres qu'individuels, en réponse aux objectifs du PADD.

**L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « thématique »** décrite ci-après vise à maintenir et renforcer la trame verte et bleue, en réponse aux objectifs du PADD.

# SOMMAIRE

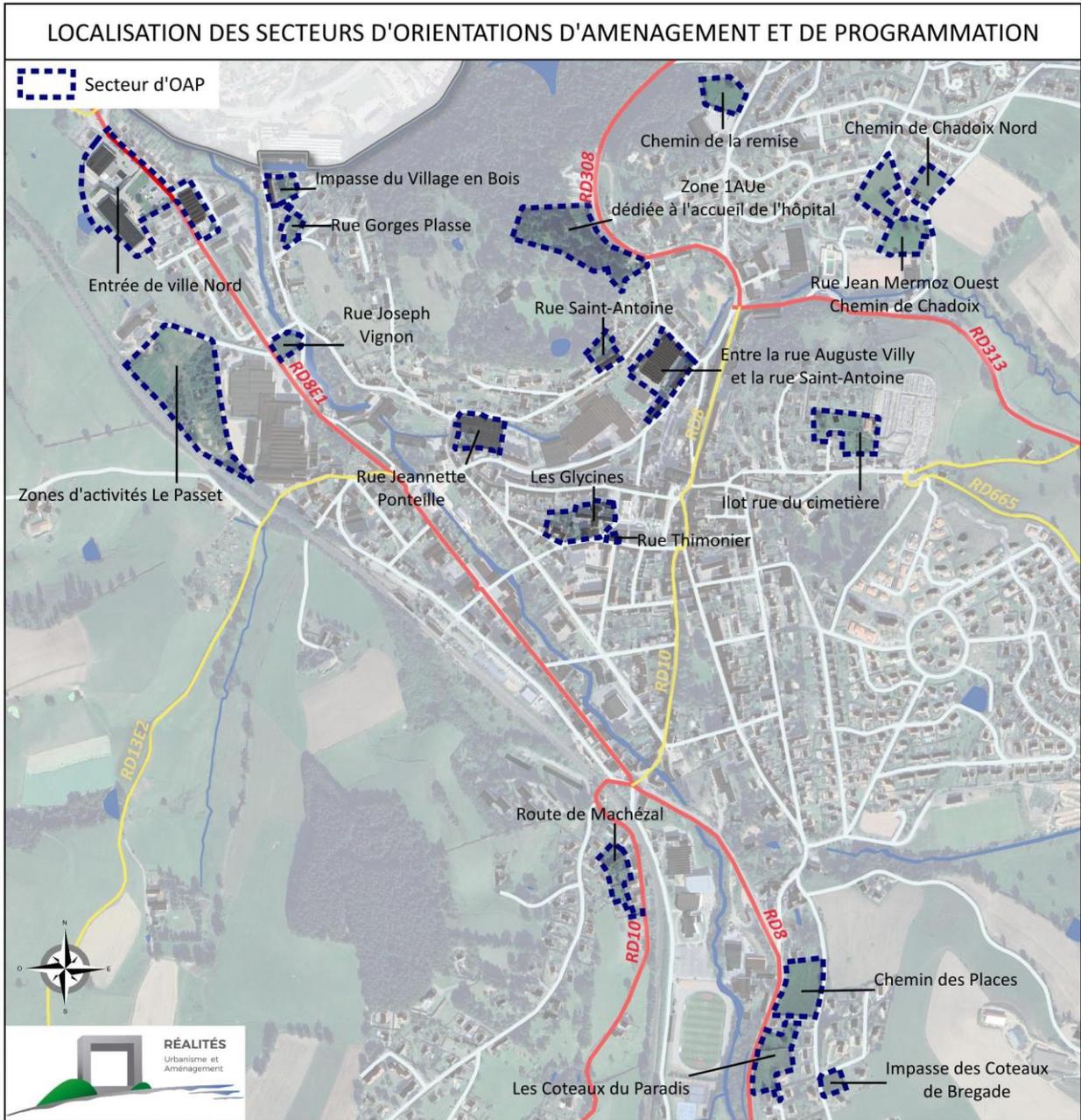
<b>A.</b>	<b>OAP SECTORIELLES .....</b>	<b>3</b>
1.	PROGRAMMATION/ECHEANCIER.....	4
2.	SECTEUR RUE SAINT-ANTOINE.....	6
3.	SECTEUR LES GLYCINES : .....	9
4.	SECTEUR ENTRE LA RUE AUGUSTE VILLY ET LA RUE SAINT-ANTOINE : .....	13
5.	SECTEUR RUE JEANNETTE PONTEILLE: .....	16
6.	SECTEUR RUE THIMONNIER.....	19
7.	SECTEUR IMPASSE DU VILLAGE EN BOIS .....	21
8.	SECTEUR RUE JOSEPH VIGNON .....	25
9.	SECTEUR IMPASSE DES COTEAUX DE BREGADE.....	28
10.	SECTEUR RUE DE LA REMISE.....	31
11.	SECTEUR RUE GEORGES PLASSE .....	33
12.	SECTEUR ILOT RUE DU CIMETIERE.....	36
13.	SECTEUR ROUTE DE MACHEZAL .....	40
14.	SECTEUR RUES MERMOZ OUEST-CHEMIN DE CHADOIS .....	44
15.	SECTEUR CHADOIS NORD.....	48
16.	SECTEUR CHEMIN DES PLACES.....	51
17.	SECTEUR LES COTEAUX DU PARADIS .....	54
18.	SECTEUR ENTREE DE VILLE NORD .....	57
19.	ZONE D'ACTIVITES LE PASSET .....	61
20.	SECTEUR EN ENTREE DU PARC DU CLOS DU CRET.....	65
<b>B.</b>	<b>OAP THEMATIQUE .....</b>	<b>70</b>
	<b>TRAME VERTE ET BLEUE .....</b>	<b>71</b>
<b>C.</b>	<b>LEXIQUE .....</b>	<b>76</b>

## **A. OAP SECTORIELLES**

---

# 1. PROGRAMMATION/ECHÉANCIER

Secteur	Echéancier
<b>Secteurs principalement dédiés à l'habitat</b>	
Secteur rue Saint-Antoine (UBa)	Ouverture immédiate à l'urbanisation
Secteur Les Glycines	
Secteur rue Thimonnier	
Secteur Impasse du village en bois	
Secteur Rue Joseph Vignon	
Secteur Impasse des Coteaux de Bregade	
Secteur entre la rue Auguste Villy et la rue Saint-Antoine	
Secteur rue Jeannette Ponteille	
Secteur rue de la Remise	
Secteur Rue Georges Plasse	
Secteur Route de Machézal	
Secteur rue du cimetière	Ouverture à partir du 1er Janvier 2026
Secteur Rue Jean Mermoz Ouest/Chemin de Chadois	Ouverture à partir du 1er Janvier 2028
Secteur Chemin de Chadois Nord	Ouverture à partir du 1 <sup>er</sup> Janvier 2028
Secteur Chemin des Places	
Secteur Coteau du Paradis	
<b>Secteurs principalement dédiés aux activités économiques ou aux équipements</b>	
Secteur entrée de ville Nord	Ouverture immédiate à l'urbanisation
Secteur implanté en entrée du parc du Clos du Crêt	
Zone 1AUi : Zone d'activités Le Passet	Ouverture à l'urbanisation lorsque 60% du programme prévu sur la zone Ui de Pichomard aura fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée et lorsque le chemin de Passet sera réaménagé de manière à pouvoir accueillir le trafic généré par la réalisation de la zone d'activités.



## 2. SECTEUR RUE SAINT-ANTOINE

### 1. PRESENTATION :

- Le secteur se trouve au sein d'un quartier historique implanté le long de la rue Saint-Antoine. Limitrophe avec le parc du Clos du Crêt, il est composé de 3 parcelles et est ainsi desservi par une rue relativement étroite. Il présente également une topographie complexe. Le secteur est actuellement sous-occupé puisqu'il accueille un bâtiment d'activité a priori vacant, constituant un point noir au sein du quartier.
- Zone UBa au PLU.
- Superficie : environ 2 580 m<sup>2</sup>.



### 2. OBJECTIF :

- Traiter un point noir en encourageant la réhabilitation d'un bâtiment d'activités aujourd'hui sous-exploité et situé dans un quartier peu adapté à de l'activité (vu l'étroitesse de la voie) ;
- Densifier le tissu urbain de manière raisonnée, en proposant une opération s'adaptant à la pente du terrain et anticipant les problèmes de circulation et d'accès ;
- Exploiter un secteur situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- Compléter l'offre de logements par une opération de logements intermédiaires ou collectifs.



### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

#### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation.

**B. Programme : Réaliser une opération de logements qualitative**

**Produire des logements confortables et une opération qualitative :**

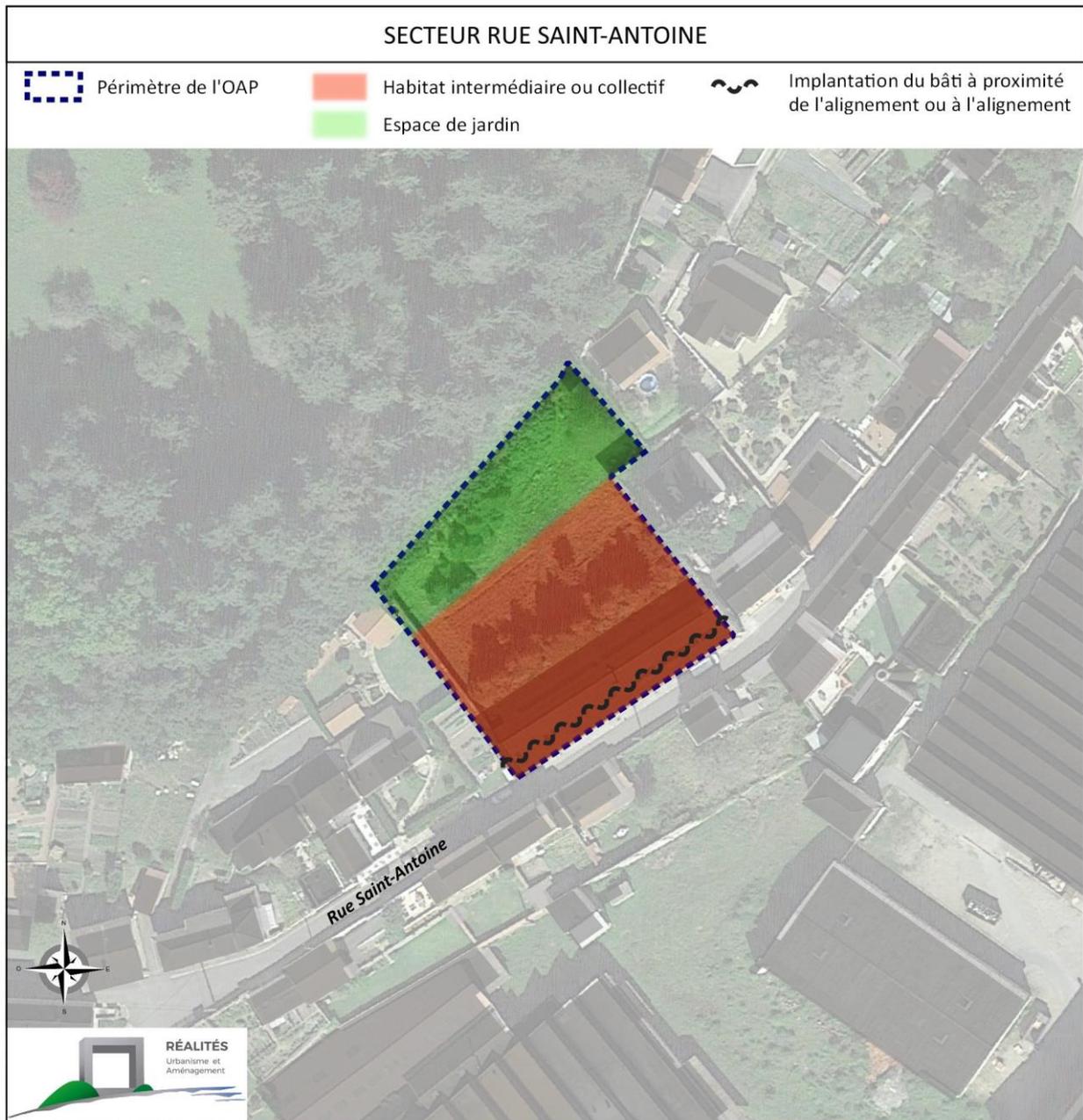
- Le secteur est principalement dédié à la réalisation de logements ou hébergement ;
- Réaliser une opération de logements intermédiaires\* ou collectifs\*, respectant une densité\* de l'ordre de 25 logements à l'hectare minimum et de 45 logements à l'hectare maximum ;
- En cas de démolition du bâtiment existant :
  - o Les nouvelles constructions s'adapteront à la pente\* en privilégiant pour cela des constructions « étagées » ;
  - o La volumétrie des constructions permettra la préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis, et privilégiera la création d'espaces extérieurs ;
  - o Pour favoriser l'insertion de l'opération au sein du quartier, l'implantation du bâtiment sera recherchée à proximité de l'alignement
  - o L'opération prendra en compte l'augmentation des températures en intégrant des dispositifs de protection adaptés, par une réflexion en matière de matériaux ou de teintes, pare-soleil,.... ;
  - o Afin de produire des logements plus performants d'un point de vue énergétique, la valorisation des toitures (photovoltaïque, toitures terrasses végétalisées,...) sera recherchée ;
  - o Les opérations intégreront des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation.
- L'arrière du secteur, côté Clos du Crêt, sera aménagé de manière à créer un espace vert, espace de jardin accessible et attractif pour les occupants des logements.



Exemple de construction étagée, adaptée à la pente recherchée

**Desserte de l'opération et espace de stationnement :**

- Dans le cadre de l'opération, une attention particulière sera apportée à la gestion des accès, afin de limiter l'impact sur la rue et de ne pas générer d'insécurité ;
- Les espaces de stationnement nécessaires et adaptés à l'opération seront intégrés sur le tènement de l'opération. Une mutualisation sous forme d'un seul accès pour l'ensemble des besoins en stationnement sera recherchée en priorité ;
- Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, si la pente le permet.



## 3. SECTEUR LES GLYCINES :

### 1 PRESENTATION :

- Le secteur est composé de 8 parcelles accueillant des bâtiments.
- Il s'agit d'un secteur stratégique situé en accroche du cœur de ville d'Amplepuis, correspondant :
  - o sur la partie Est, à un ensemble de bâtiments publics et privés partiellement vacants ou sous-occupés, qu'il est nécessaire de réorganiser
  - o sur la partie Ouest à un tènement bâti disposant d'une capacité de densification importante, à exploiter et encadrer, compte-tenu de sa proximité avec le cœur de ville.
- Superficie : env. 7 295 m<sup>2</sup>.



### 2 OBJECTIFS :

- Faciliter la mutation d'un site vieillissant et partiellement vacant, sous exploité, situé en cœur de ville
- Créer un nouveau quartier mixte accueillant des équipements, services et du logement,
- Ouvrir ce nouveau quartier sur le reste de la ville par un maillage routier et modes doux traversant
- Privilégier une offre de logements à destination de personnes plus âgées et des jeunes, recherchant la proximité avec les équipements et commerces de proximité



### 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

#### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation

**B. Programme :****Définir un programme mixte en cœur de ville :**

- Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.
- L'objectif est de créer un programme de centre-ville, en accroche du cœur de ville et de la place de l'hôtel de Ville, en privilégiant la requalification/réhabilitation des bâtiments situés sur la partie Est du site. Toutefois, la démolition partielle de bâtiments, permettant d'améliorer l'attractivité des bâtiments restants, est admise :
  - o Mobiliser la chapelle et l'aile Est pour l'accueil de services ou d'activités de loisirs/touristiques
  - o Aménager et valoriser la cour entre le bâtiment et la place de l'hôtel de Ville par la réalisation d'un espace paysager ouvert sur la place.
  - o L'ancien EHPAD dispose d'une architecture et d'une volumétrie qui en fait un point de repère visuel au sein de la ville. L'objectif est donc de le réhabiliter, en priorité pour un usage résidentiel. Il pourra toutefois accueillir d'autres fonctions urbaines compatibles avec l'attractivité du centre-ville.
  - o Les projets de requalification permettront d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et intégreront la production d'énergies renouvelables
- Sur la partie Sud du tènement, le programme de logements comprend a minima 18 logements, en priorité par aménagement des bâtiments existants. Ces logements seront de taille variée, afin de favoriser la mixité intergénérationnelle.
- Sur la partie Ouest du site : l'objectif est de réaliser un programme de logements comportant au moins 5 logements, sous forme de logements groupés reprenant les caractéristiques de la maison de ville, ou sous forme de logement collectifs/intermédiaires :
  - o Afin de produire des logements plus performants d'un point de vue énergétique, la valorisation des toitures (photovoltaïque, toitures terrasses végétalisées, ...) sera recherchée ;
  - o Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection et/ou par une réflexion en matière d'implantation, de matériaux ou de teintes.
  - o Compte-tenu de la topographie, la densification de ce secteur s'accompagnera d'une réflexion adaptée en matière de gestion des eaux de ruissellement.
- La connexion fonctionnelle sera recherchée entre la partie Est et la partie Ouest, afin de créer une cohérence d'ensemble (en terme de mobilité, stationnement, traitement des espaces libres,...)

**Construire un quartier qualitatif au sein de la ville :**

- Les espaces libres seront aménagés de manière qualitative afin de constituer un poumon vert au sein du centre-ville :
  - o La reconversion de l'ensemble du site devra permettre la création d'un cœur d'îlot ouvert, paysager dont la majorité des espaces seront perméables et végétalisés.
  - o L'aménagement d'espaces verts composé d'espaces de pleine terre et pouvant prendre différentes formes (espaces de jardins privés, espace vert public,...) sera intégré à l'opération. Il sera composé d'espace perméable (pouvant être réparti en plusieurs espaces distincts au sein de l'opération, publics ou privés).
  - o De manière générale, les espaces libres de constructions seront plantés et arborés.
  - o L'ensemble du périmètre de l'OAP comprendra au moins 10% d'espaces de pleine terre.

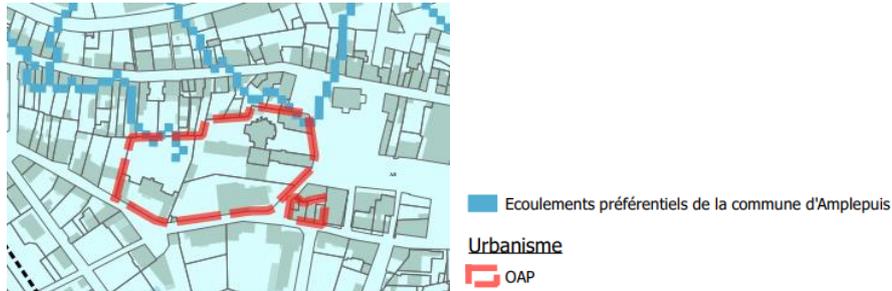
**Tenir compte des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales :**

Le périmètre de l'OAP est concerné par un corridor d'écoulement préférentiel en période de pluie intense, repéré par le zonage des eaux pluviales (dossier annexé au PLU).

Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il convient de rechercher toute alternative à la construction sur l'emprise de ces axes et de ces corridors d'écoulement, ou a minima d'imposer aux aménageurs de respecter les orientations suivantes en matière de constructibilité (liste non exhaustive issue du règlement du zonage eaux pluviales) :

- o Pas de sous-sol ;
- o En cas de création de muret : construction de préférence dans le sens de la pente ;
- o Niveau habitable implanté en tout point au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel et/ou des voiries.

Localisation corridor d'écoulement préférentiel au sein du périmètre de l'OAP (extrait zonage eaux pluviales) :

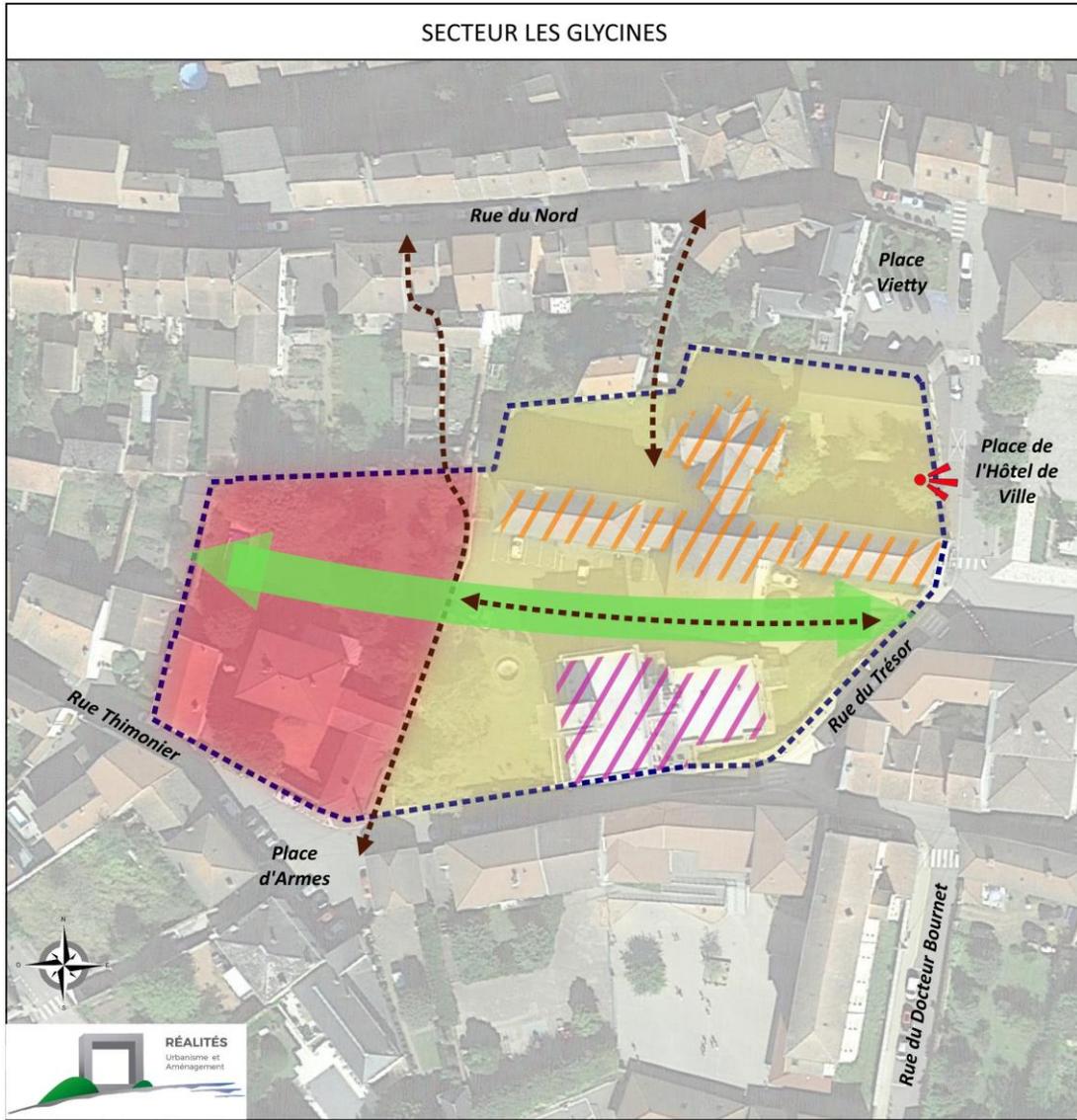


Cette matérialisation n'est pas exhaustive et n'exonère pas l'aménageur de repérer à l'échelle de son projet la présence d'autres axes ou corridors d'écoulement, et de prendre en compte dans son projet les risques qu'ils peuvent induire.

**Réaliser un maillage facilitant l'intégration du site au centre-ville :**

- Les espaces de stationnement nécessaires et adaptés à l'opération seront intégrés sur le tènement de l'opération. Les espaces de stationnement seront mutualisés entre les différents usages et calibrés de manière à répondre aux besoins des logements et des visiteurs ;
- Un maillage modes doux permettra de greffer l'opération au cœur du centre-ville. Pour cela, des cheminements piétons permettront a minima de relier la rue du Nord, la place de l'hôtel de Ville et la place d'Armes.
- Les accès principaux de desserte seront regroupés et s'appuieront sur les accès déjà existants ;
- Les eaux usées pourront être raccordées au réseau de la rue Thimonnier et de la rue du Trésor. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

SECTEUR LES GLYCINES



-  Périmètre de l'OAP
-  Créer un espace ouvert sur la place de l'hôtel de ville
-  Organiser la densification sur la partie Ouest du site
-  Espaces libres secondaire, dédiés aux espaces de stationnement et espaces privatifs
-  Réhabiliter les bâtiments existants et les valoriser pour des fonctions compatibles avec le centre ville : loisirs, services, tourisme, ...
-  Réhabiliter les bâtiments pour un usage résidentiel en priorité
-  Rechercher la connexion piétonne entre la place de l'Hôtel de Ville, la rue du Nord et la rue Thimonier
-  Créer un coeur d'opération composé de lieux de rencontre, d'espaces verts, voire d'espaces de stationnement végétalisés

*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

## 4. SECTEUR ENTRE LA RUE AUGUSTE VILLY ET LA RUE SAINT-ANTOINE :

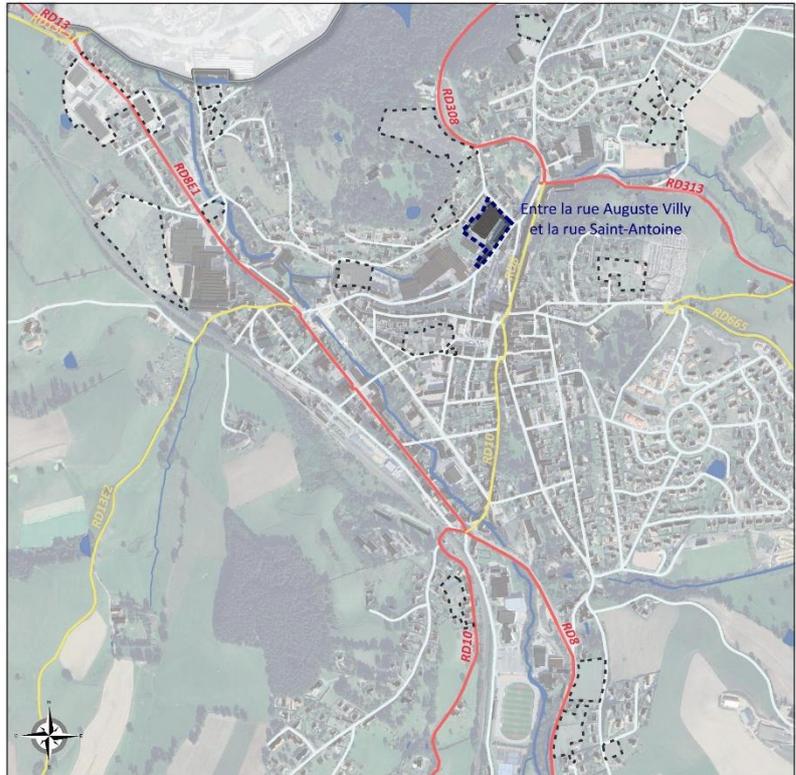
### 1 PRESENTATION :

Le secteur concerné s'étend sur environ 0.9 ha et se situe en entrée de centre-ville, en face de l'un des parcs publics les plus importants de la commune . Il est occupé par :

- Des bâtiments vétustes et partiellement vacants, dédiés aux logements situés le long de la rue Auguste Villy
- Un bâtiment industriel de faible qualité, dont la pérennité n'est pas assurée, mais comportant un patrimoine industriel (cheminée)

Anticiper sa mutation dans les années à venir représente un enjeu déterminant pour l'image du centre-ville d'Amplepuis.

Un cours d'eau busé traverse le site.



### 2 OBJECTIFS :

- Anticiper la mutation de toute la partie Nord de la rue Auguste Villy, marquant l'entrée dans le centre-ville d'Amplepuis
- Reconvertir un secteur composé de bâtiments vétustes et dégradés
- Faire de la rue Auguste Villy une voie paysagère, reliant le centre-ville au parc public
- S'appuyer sur le cours d'eau existant pour travailler une opération qualitative et paysagère
- Compléter l'offre de logements collectifs et intermédiaire afin de créer un quartier multigénérationnel, attirant des jeunes retraités comme des jeunes actifs.

### 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

#### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la pérennité de l'activité existante à la date d'approbation du PLU sont autorisés. Le programme de logements envisagé par la présente OAP n'est applicable qu'en cas d'arrêt sur site de l'activité économique existante, c'est-à-dire si le bâtiment devient vacant.

#### B. Programme :

##### Produire des logements confortables :

- Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.
- Réaliser un programme de logements respectant une densité\* moyenne de l'ordre de 70 logements à l'hectare minimum et comportant au moins 70% de logements collectifs\* ou intermédiaires\* et au maximum 30% de logements individuels groupés\* ou en bande\*.
- Compte-tenu des faibles hauteurs alentours, la hauteur maximum sera limitée à R+3.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
  - o La préservation d'espaces d'intimité,
  - o La production d'énergies renouvelables,
  - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- En cœur d'îlot, un espace extérieur par logement sera prévu pouvant prendre la forme de terrasses, de balcons ou de jardins,...
- Des constructions seront implantées le long de la rue Auguste Villy, avec un recul de 3 m minimum, afin de recréer un front de rue, tout en permettant un élargissement de la rue.
- Les opérations intégreront des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation ;
- Les opérations permettront la production de logements bioclimatiques\*. Elles intégreront des dispositifs de productions d'énergies renouvelables, a minima sur les toitures des constructions.
- Un espace de compostage collectif sera intégré à l'opération.

##### Adaptation aux changements climatiques :

- Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis et éviter une implantation ouest ou sud-ouest :
  - o pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest,
  - o pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toits permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

##### Intégration paysagère et patrimoniale :

- La cheminée industrielle pourra être conservée afin de rappeler le passé industriel du lieu
- L'objectif est de s'inscrire dans le prolongement du parc public situé de l'autre côté de la rue Gras, en proposant une opération en transition entre cet espace public et le cœur de ville. Pour cela, une trame paysagère sera insérée au sein de l'opération et constituera un marqueur fort de cette dernière. Elle s'appuiera sur les éléments suivants, sous réserve que les conclusions de l'étude de dépollution du site le permettent :
  - o La mise en valeur du cours d'eau, si cette dernière est possible,
  - o Le maintien d'au moins 60% du site en espace de pleine terre
  - o L'insertion d'une trame arborée

**Recomposition de la rue Auguste Villy :**

- La démolition des bâtiments situés le long de la rue Auguste Villy permettra de réaliser des aménagements piétons adaptés et de composer une rue qualitative.
- De nouvelles constructions seront implantées le long de la rue, afin de recréer un front urbain caractéristique des entrées de centre-ville.

**Desserte et espace de stationnement :**

- Les espaces de stationnement nécessaires à l'ensemble de l'opération seront intégrés au sein de cette dernière. L'entrée principale sera envisagée par la rue Gras.
- Une voie piétonne sera aménagée de manière à relier facilement le parc à l'opération.

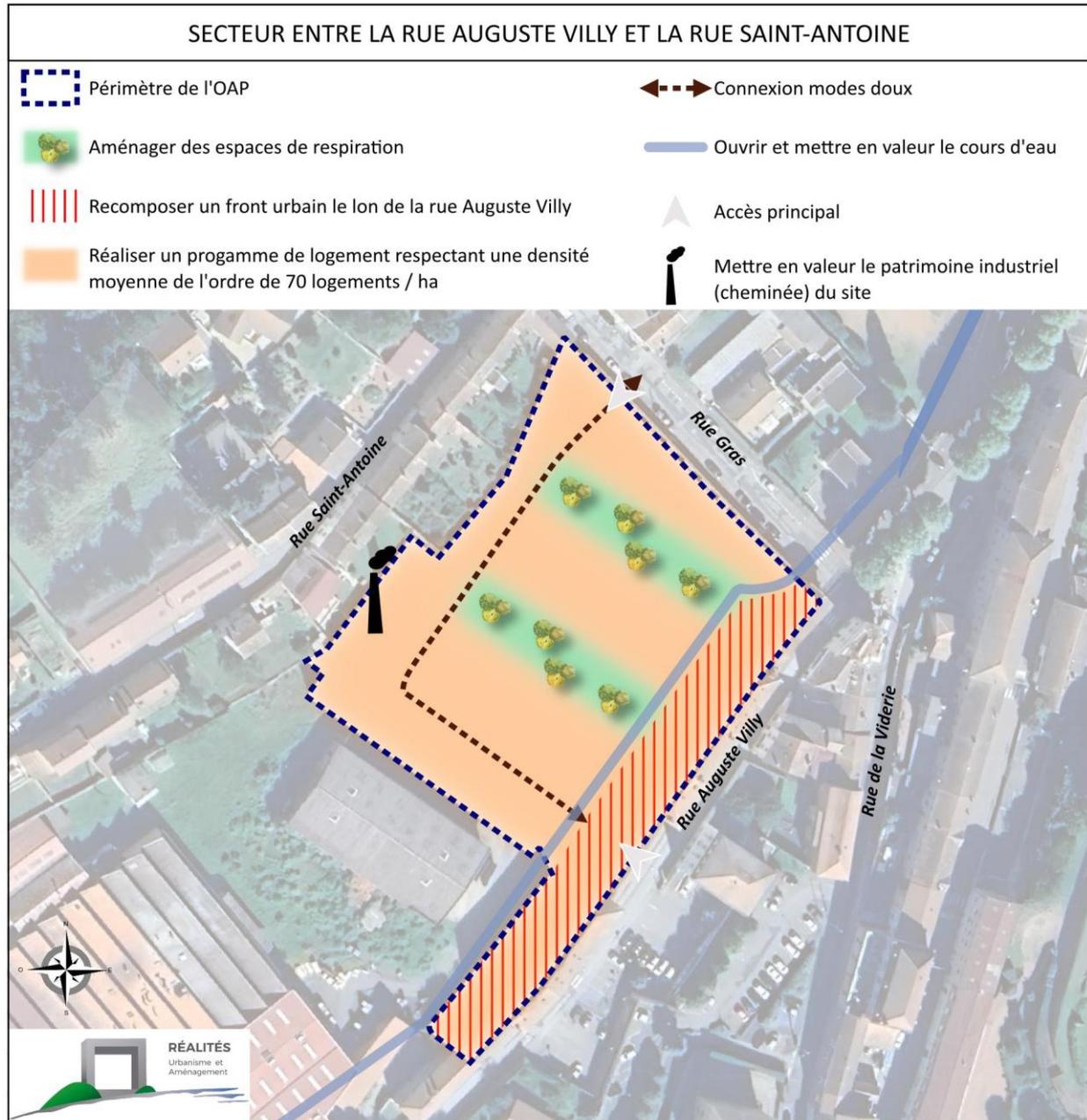


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

## 5. SECTEUR RUE JEANNETTE PONTEILLE:

### 1 PRESENTATION :

Le secteur concerné s'étend sur environ 0.53 ha et se situe à proximité de la place de l'Industrie. Il est occupé par un bâtiment industriel, dont la pérennité n'est pas assurée.

Anticiper sa mutation dans les années à venir représente un enjeu déterminant pour l'image du centre-ville d'Amplepuis.



### 2 OBJECTIFS :

- Anticiper la mutation de toute la partie Nord de la rue Auguste Villy, marquant l'entrée dans le centre-ville d'Amplepuis
- Reconvertir un secteur composé de bâtiments industriels
- Compléter l'offre de logements collectifs et intermédiaire afin de créer un quartier multigénérationnel, attirant des jeunes retraités comme des jeunes actifs.

### 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

#### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la pérennité de l'activité existante à la date d'approbation du PLU sont autorisés. Le programme de logements envisagé par la présente OAP n'est applicable qu'en cas d'arrêt sur site de l'activité économique existante, c'est-à-dire si le bâtiment devient vacant.

#### B. Programme, en cas de réalisation d'un programme de logements :

#### Produire des logements confortables :

- Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.
- Réaliser un programme de logements respectant une densité\* moyenne de l'ordre de 60 logements à l'hectare minimum et comportant au moins 70% de logements collectifs\* ou intermédiaires\* et au maximum 30% de logements individuels groupés\* ou en bande\*.

- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
  - o La préservation d'espaces d'intimité, notamment avec les immeubles de logements situés en périphérie du site,
  - o La production d'énergies renouvelables,
  - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- L'ouverture du cours d'eau de la Viderie sera recherchée
- Un espace extérieur par logement sera prévu pouvant prendre la forme de terrasses, de balcons ou de jardins,...
- Les opérations intégreront des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation ;
- Les opérations permettront la production de logements bioclimatiques\*. Elles intégreront des dispositifs de productions d'énergies renouvelables, a minima sur les toitures des constructions.

#### **Adaptation aux changements climatiques :**

- Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis et éviter une implantation ouest ou sud-ouest :
  - o pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest,
  - o pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toit permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.
- Il s'agira d'éviter l'abattage des arbres isolés présents sur l'ensemble de l'OAP qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée.

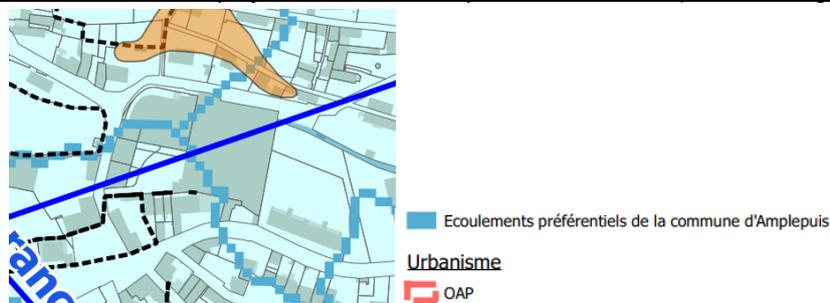
#### **Tenir compte des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales :**

Le périmètre de l'OAP est concerné par un corridor d'écoulement préférentiel en période de pluie intense, repéré par le zonage des eaux pluviales (dossier annexé au PLU).

Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il convient de rechercher toute alternative à la construction sur l'emprise de ces axes et de ces corridors d'écoulement, ou a minima d'imposer aux aménageurs de respecter les orientations suivantes en matière de constructibilité (liste non exhaustive issue du règlement du zonage eaux pluviales) :

- o Pas de sous-sol ;
- o En cas de création de muret : construction de préférence dans le sens de la pente ;
- o Niveau habitable implanté en tout point au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel et/ou des voiries.

#### **Localisation corridor d'écoulement préférentiel au sein du périmètre de l'OAP (extrait zonage eaux pluviales) :**



Cette matérialisation n'est pas exhaustive et n'exonère pas l'aménageur de repérer à l'échelle de son projet la présence d'autres axes ou corridors d'écoulement, et de prendre en compte dans son projet les risques qu'ils peuvent induire.

**Desserte et espace de stationnement :**

- Les espaces de stationnement nécessaires à l'ensemble de l'opération seront intégrés au sein de cette dernière. L'entrée principale sera envisagée soit par la rue Jeannette Ponteille, soit par la rue Saint-Antoine.
- Une voie piétonne sera aménagée de manière à relier facilement le parc à l'opération.

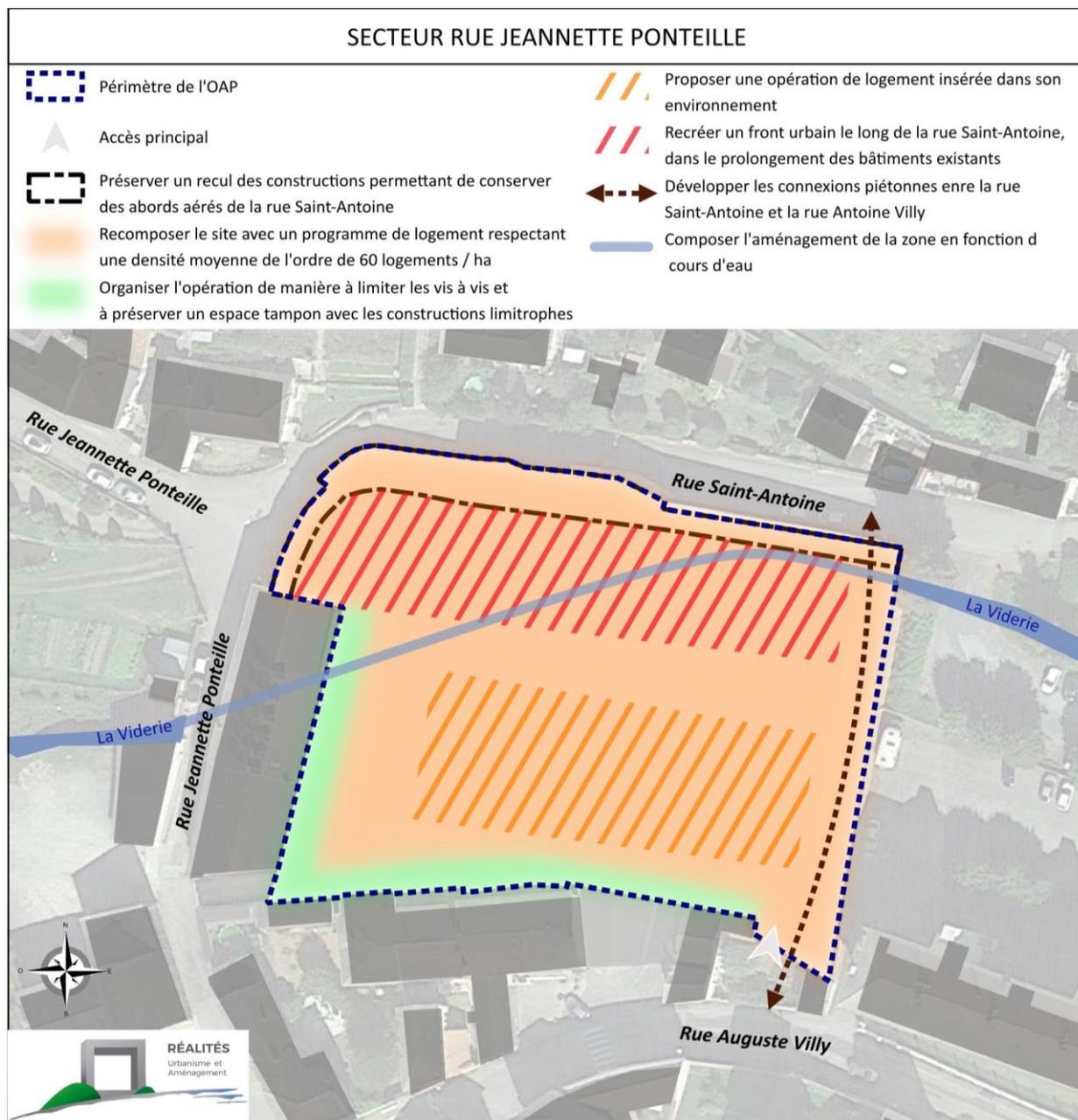


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

## 6. SECTEUR RUE THIMONNIER

### 1 PRESENTATION :

- Le secteur se situe au carrefour entre la rue Thimonnier et la rue du Trésor. Il se situe également dans le prolongement du secteur des Glycines et dans le cœur de ville d'Amplepuis. Il se situe également en face de l'école Saint-Charles.
- Superficie : environ 350 m<sup>2</sup>.

### 2 OBJECTIF :

- Traiter des bâtiments en mauvais état et/ou vacants en encourageant leur démolition ;
- Restructurer le carrefour et élargir la voie pour proposer un maillage modes actifs plus confortable ;
- Réorganiser la partie Ouest du centre-ville en lien avec l'opération des Glycines.



### 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

#### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation ;
- Condition d'ouverture à l'urbanisation : Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### B. Programme :

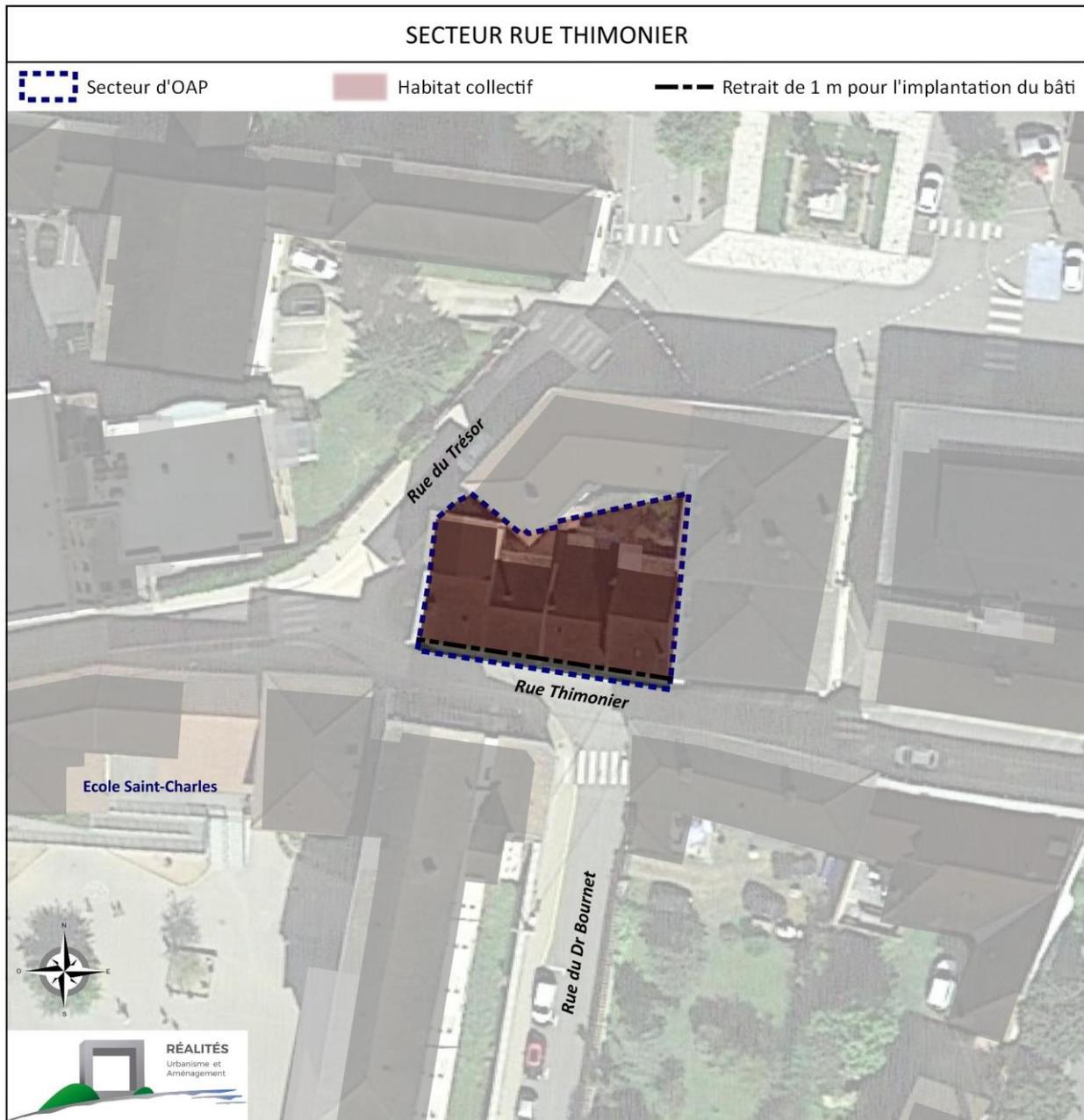
#### **Produire des logements confortables et une opération qualitative :**

- Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.

- Le secteur est principalement dédié à la réalisation de logements ou hébergement respectant une densité minimum de 70 logements à l'hectare. Il peut accueillir des locaux commerciaux ou des activités de services en rez-de-chaussée ;
- Réaliser une opération de logements collectifs\* s'inscrivant dans la morphologie urbaine de la rue : disposer d'une volumétrie similaire à celle des autres constructions présentes sur la rue, sans dépasser une hauteur en R+3 ;
- Afin de produire des logements plus performants d'un point de vue énergétique, la valorisation des toitures (photovoltaïque, toitures terrasses végétalisées, ...) sera recherchée ;

#### **Espace public et desserte:**

- En cas de démolition des bâtiments existants, implantation en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement de la rue Thimonier sera nécessaire pour permettre l'aménagement de modes doux ;
- Les eaux usées pourront être raccordées au réseau de la rue Thimonier. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.



*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

# 7. SECTEUR IMPASSE DU VILLAGE EN BOIS

## 1 PRESENTATION :

- Le secteur correspond à une seule parcelle accueillant la cité Déchelette et des espaces de jardins. La présence d'un puit et d'une chapelle en limite Nord, en plus de celle de la cité Déchelette en fond un secteur présentant des enjeux patrimoniaux importants. Il est desservi par une impasse menant à l'une des entrées du Clos du Crêt et se situe à proximité du Reins.
- Zone 1AU au PLU.
- Superficie : environ 2 650 m<sup>2</sup>.



## 2 OBJECTIF :

- Réaliser une opération permettant d'exploiter le bâtiment de la cité Déchelette, tout en préservant et mettant en valeur les enjeux patrimoniaux du bâtiment et de l'ancienne Chapelle ;
- Proposer de l'habitat alternatif à la maison individuelle au sein d'un quartier résidentiel et trouver un équilibre entre densification du tissu urbain et préservation du cadre de vie présent sur ce quartier.



### 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

#### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation ;
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en 2 tranches maximum.

#### B. Programme : Une opération insérée dans un environnement à enjeux patrimoniaux

#### Produire des logements confortables et un quartier agréable à vivre :

- Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.
- Le réaménagement du bâtiment de la cité Déchelette sera réalisé en conservant ses caractéristiques architecturales significatives, sauf si cela est nécessaire pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment pour améliorer son attractivité. Ce bâtiment est dédié à l'accueil de logements ou tout autre destination compatible avec un environnement résidentiel.
- Sur le reste du secteur, pour les nouvelles constructions :
  - o Le programme de constructions nouvelles sera principalement dédié au logement collectif\* ou l'hébergement, respectant une densité\* comprise entre 40 et 60 logements à l'hectare ;
  - o L'implantation des nouvelles constructions sera réalisée côté impasse du village en bois, perpendiculaire au bâtiment de la cité Déchelette, avec un retrait maximum de 3 m. Toutefois, une implantation sur la partie Nord du tènement peut être admise, l'objectif principal à respecter étant de conserver un espace dégagé et ouvert au centre de l'opération ;
  - o Les nouvelles constructions respecteront une hauteur de l'ordre de R+2 maximum et disposeront d'une largeur similaire à celle de la cité Déchelette, afin de permettre une meilleure intégration paysagère au sein du quartier.
  - o Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection et/ou par une réflexion en matière d'implantation, de matériaux ou de teintes notamment,
  - o Les opérations intégreront des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation.

#### Adaptation aux changements climatiques :

- Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis et éviter une implantation ouest ou sud-ouest :
  - o pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest,
  - o pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.
- Il s'agira d'éviter, dans la mesure du possible au regard des orientations précédentes, l'abattage des arbres isolés présents sur l'ensemble de l'OAP qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toits permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

#### Tenir compte des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales :

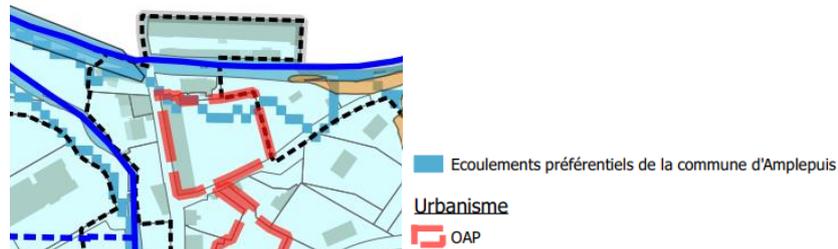
Le périmètre de l'OAP est concerné par un corridor d'écoulement préférentiel en période de pluie intense, repéré par le zonage des eaux pluviales (dossier annexé au PLU).

Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il convient de rechercher toute alternative à la construction sur l'emprise de ces axes et de ces corridors d'écoulement, ou a minima d'imposer aux aménageurs de

respecter les orientations suivantes en matière de constructibilité (liste non exhaustive issue du règlement du zonage eaux pluviales) :

- Pas de sous-sol ;
- En cas de création de muret : construction de préférence dans le sens de la pente ;
- Niveau habitable implanté en tout point au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel et/ou des voiries.

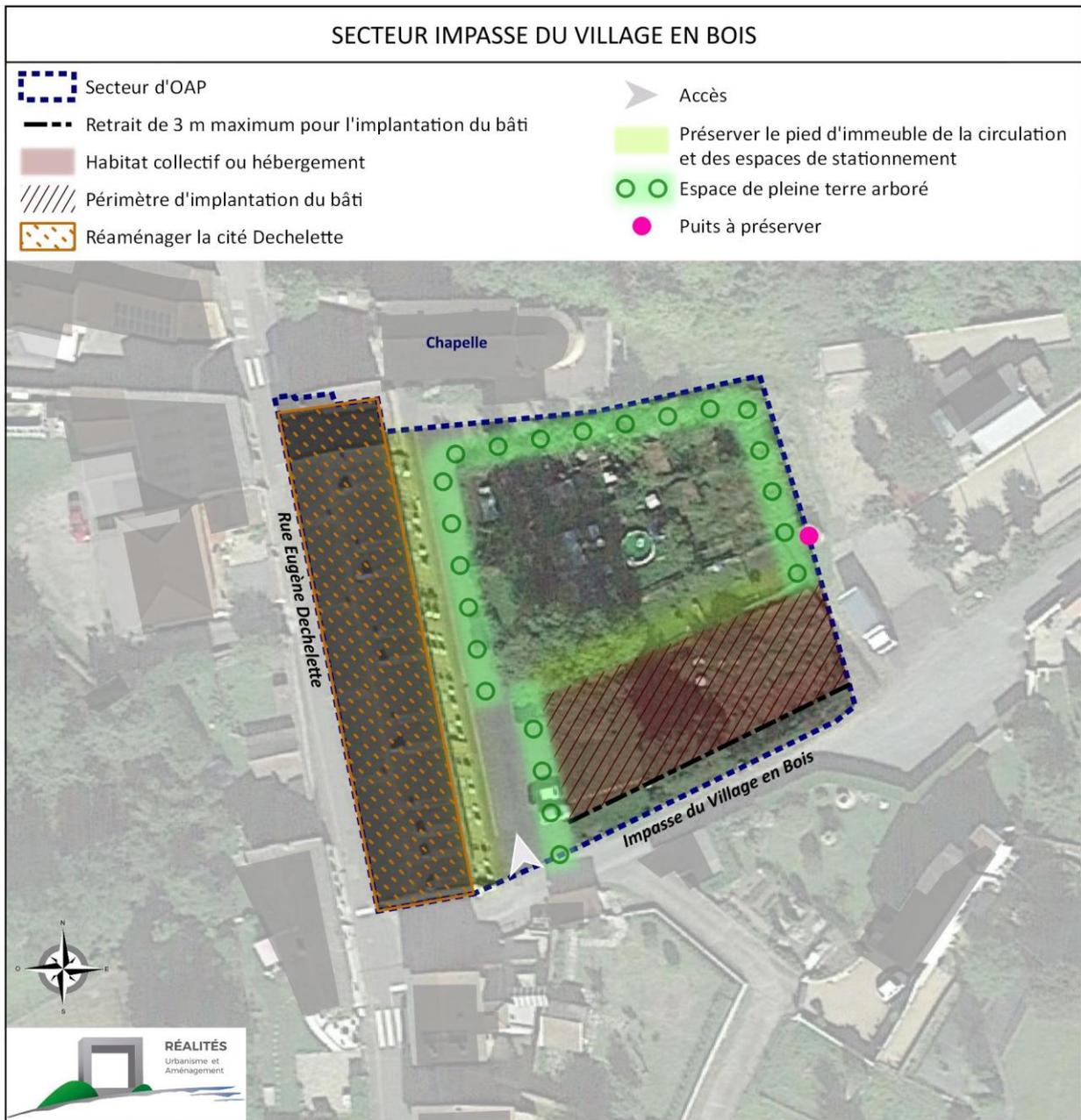
Localisation corridor d'écoulement préférentiel au sein du périmètre de l'OAP (extrait zonage eaux pluviales) :



Cette matérialisation n'est pas exhaustive et n'exonère pas l'aménageur de repérer à l'échelle de son projet la présence d'autres axes ou corridors d'écoulement, et de prendre en compte dans son projet les risques qu'ils peuvent induire.

**Desserte de l'opération et espace de stationnement, espace public :**

- Un seul accès perméable sera réalisé pour desservir l'ensemble de l'opération ;
- Un accès sera maintenu pour l'ancienne Chapelle
- L'impact de cette opération et de celle générée par l'OAP « Secteur rue Georges Plasse » en matière de trafic routier devront être pris en compte lors de l'implantation des nouveaux bâtiments, afin que l'impasse soit adaptée au trafic généré par ces 2 opérations.
- Un espace adapté et sécurisé sera réalisé pour permettre le stationnement des vélos ;
- L'espace de stationnement permettra de répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération (nouvelles constructions et cité Déchelette) et aux besoins liés aux activités de l'ancienne chapelle. Cet espace de stationnement, positionné au centre du périmètre de l'opération, sera perméable ;
- Le positionnement de l'accès et des espaces de stationnement permettra de retrouver un pied d'immeuble Est préservé de la circulation des véhicules et des espaces de stationnement ;
- Un espace extérieur dédié aux nouveaux logements sera intégré à l'opération, pouvant prendre la forme d'espaces de jardins par exemple ;
- Les espaces libres (hors espaces de stationnement, voie d'accès et espaces de jardins) seront composés d'espaces de pleine terre et arborés d'essences locales et variées.
- Des canalisations d'assainissement sont présentes au sein de la zone. Sans remettre en cause les orientations présentées ci-dessus, il s'agira de privilégier l'enfouissement des réseaux en dessous des voies d'accès et de les maintenir accessibles pour l'entretien et l'exploitation du réseau.
- Les eaux usées pourront être raccordées au réseau de la rue Eugène Dechette et de l'impasse du Village en bois. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

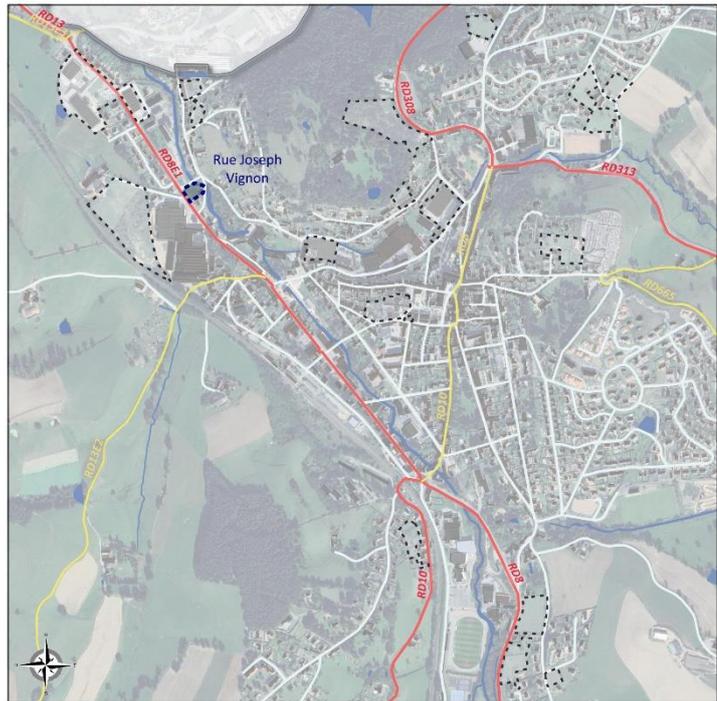


*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

## 8. SECTEUR RUE JOSEPH VIGNON

### 1 PRESENTATION :

- Il s'agit d'une parcelle située le long d'un des principaux axes d'entrée en centre-ville, située en face de la friche Marietton, en cours de réaménagement. Le secteur est bordé au Nord-Est par le ruisseau du Rançonnet et par les rues Henri-Michel Damet, Joseph Vignon et Eugène Déchelette
- Zone UB et N au PLU.
- Superficie : environ 1 930 m<sup>2</sup> dont 1410 m<sup>2</sup> classés en zone UB.



### 2 OBJECTIFS :

- Exploiter une dent creuse située à proximité du centre-ville et à moins de 10 minutes à pied de la gare ;
- Réaliser une opération de logements collectifs reprenant les caractéristiques urbaines de la rue ;
- Préserver les abords du cours d'eau du Rançonnet.



### 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

#### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation.

**B. Programme :****Produire des logements confortables :**

- Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.
- Réaliser un programme de logements collectifs\* ou l'hébergement, respectant une densité\* de l'ordre de 50 logements à l'hectare minimum, correspondant à environ à 7 logements minimum ;
- Afin de tenir compte de la circulation importante présente depuis la rue Henri Michel Damet, les immeubles de logements s'implanteront avec un recul de minimum 3 m ;
- Les constructions intégreront la réalisation d'un espace extérieur, pouvant prendre la forme d'un balcon ou d'un espace de jardin ;
- La hauteur des constructions sera limitée à R+3 maximum ;
- L'opération permettra la production de logements bioclimatiques\*. Elle intégrera des dispositifs de productions d'énergies renouvelables, a minima sur les toitures des constructions ;
- Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection et/ou par une réflexion en matière d'implantation, de matériaux ou de teintes notamment ;
- Les opérations intégreront des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation.

**Préserver les abords du cours d'eau et intégration paysagère :**

- Tout aménagement, constructions, installations et artificialisation ne pourra être réalisé moins de 6 m de la rive gauche du cours d'eau, préservant ainsi ce dernier et sa ripisylve ;
- Les espaces libres (hors espace de stationnement, voie d'accès et espaces de jardins) seront composés d'espaces de pleine terre et arborés d'essences locales et variées. Un aménagement paysager de qualité sera réalisé entre les constructions et la rue Henri Michel Damet.

**Adaptation aux changements climatiques :**

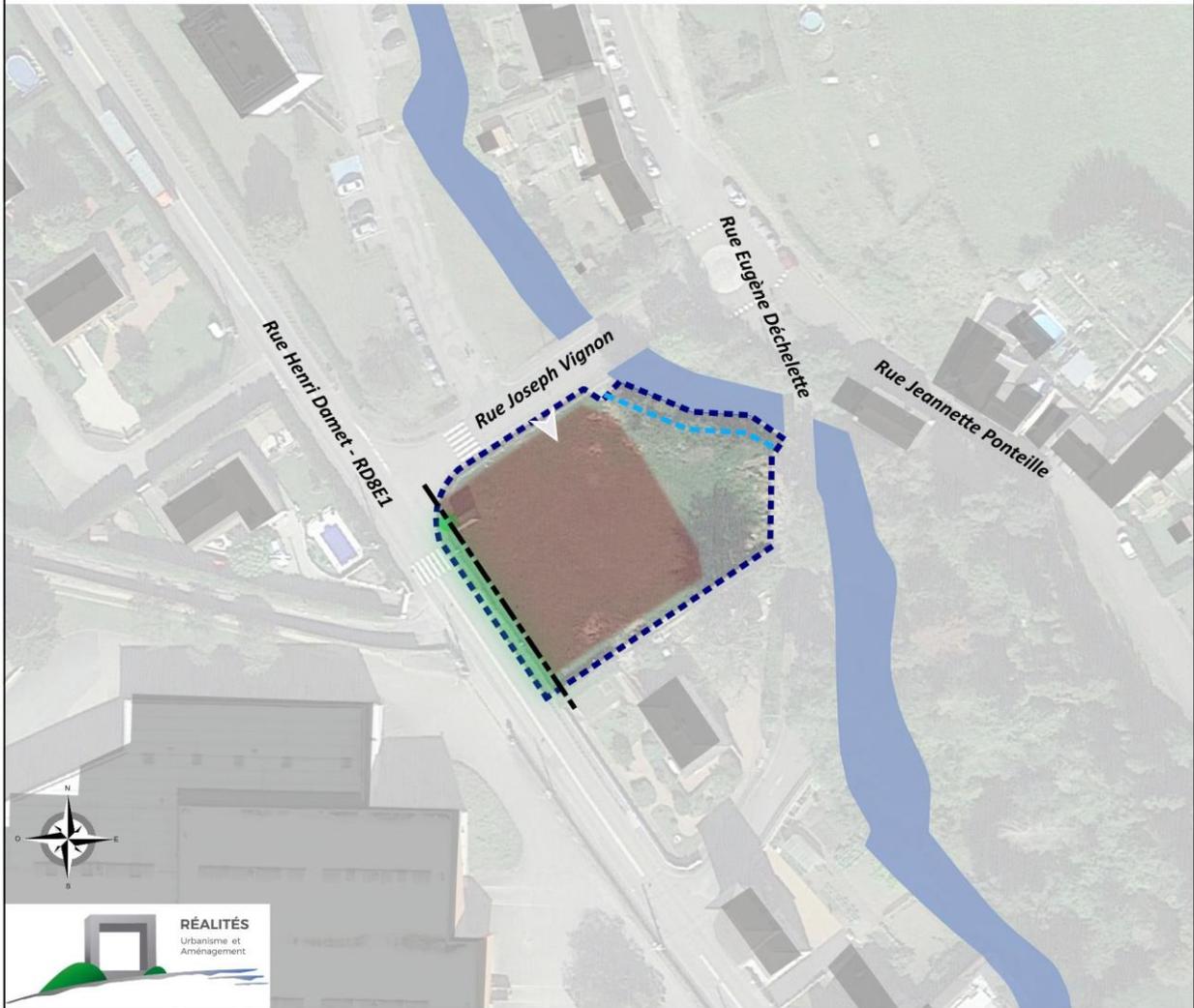
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toit permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

**Desserte de l'opération et espace de stationnement, espace public :**

- Un seul accès permettra de desservir l'ensemble de l'opération, depuis la rue Joseph Vignon, évitant ainsi la création d'un accès sur la rue Henri Damet ;
- Un espace adapté et sécurisé sera réalisé pour permettre le stationnement des vélos ;
- Les espaces de stationnement permettront de répondre à l'ensemble des besoins liés à l'opération. En cas de réalisation d'espaces de stationnement extérieurs, ces derniers seront perméables.
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront être enfouis sous les voies d'accès, sauf impératifs techniques. Ils doivent être maintenus accessibles pour leur entretien et leur exploitation.
- Les eaux usées pourront être raccordées au réseau de la rue Henri Michel Damet. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

SECTEUR RUE JOSEPH VIGNON

-  Périmètre de l'OAP
-  Aménagement paysager de qualité entre la voie et l'implantation du bâti
-  Habitat collectif ou hébergement
-  Implantation du bâti avec un retrait de 3m minimum
-  Implantation du bâti avec un retrait similaire au bâti existant
-  Accès unique



*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

# 9. SECTEUR IMPASSE DES COTEAUX DE BREGADE

## 1 PRESENTATION :

- Le secteur correspond à une dent creuse située au carrefour entre le chemin des Places et l'impasse des Coteaux de Bregade, situé au sein d'un quartier pavillonnaire ;
- Zone UC au PLU ;
- Superficie : environ 1 646 m<sup>2</sup>.

## 2 OBJECTIFS :

- Exploiter une dent creuse de taille conséquente, dans un objectif de densification raisonnée, tenant compte de l'environnement urbain ;
- Produire des formes de logements diversifiées.



## 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation.

**B. Programme :****Produire des logements confortables :**

- Réaliser un programme de logements individuels\* ou individuels groupés\*, respectant une densité\* de l'ordre de 20 logements à l'hectare minimum, correspondant à environ 3 logements minimum ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
  - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
  - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées ;
- L'opération intégrera des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation ;
- Elle permettra la production de logements bioclimatiques\* et intégrera des dispositifs de production d'énergies renouvelables, a minima sur les toitures des constructions.

**Adaptation aux changements climatiques :**

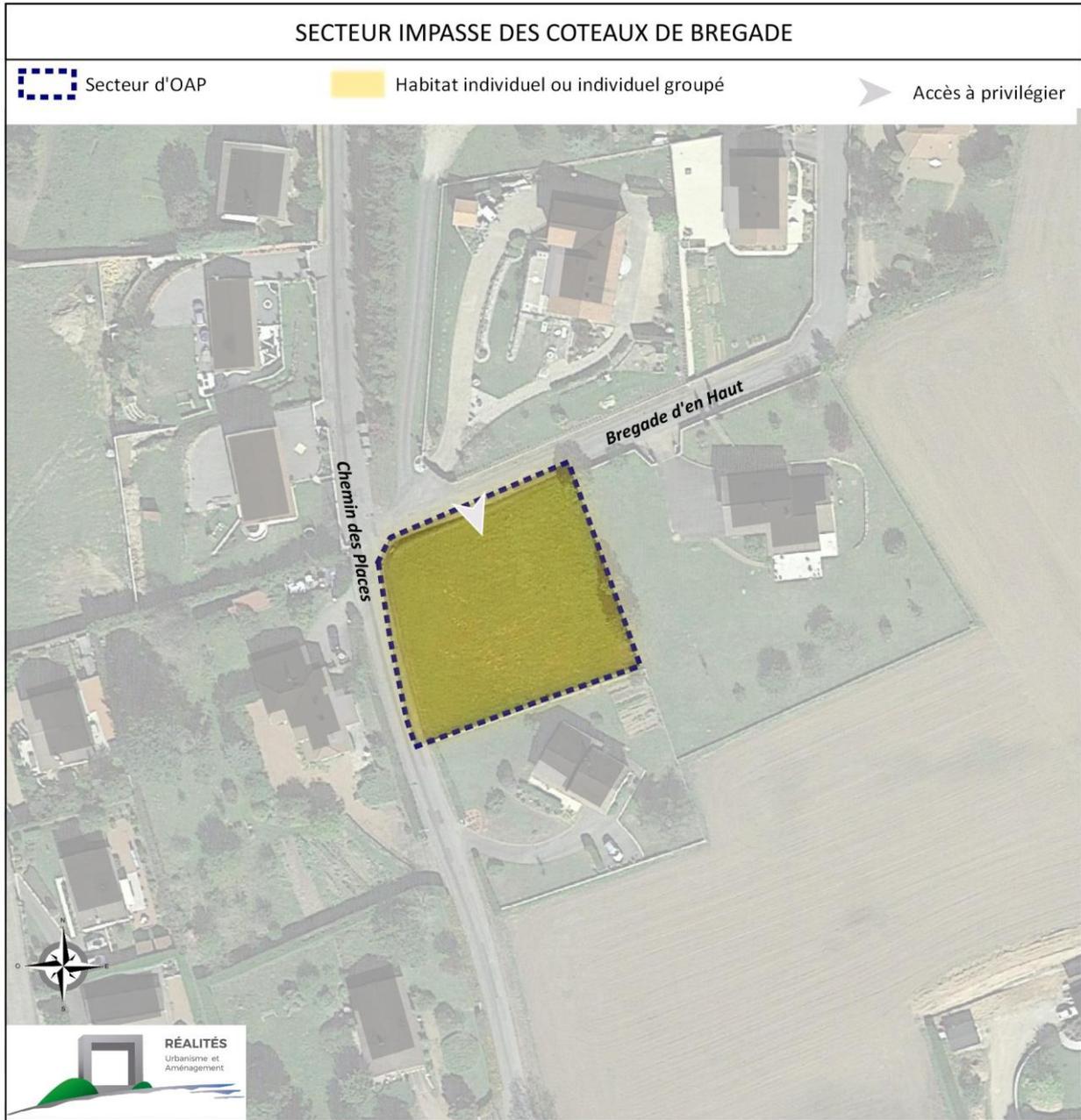
- Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis et éviter une implantation ouest ou sud-ouest :
  - o pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest,
  - o pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toit permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

**Intégration paysagère :**

- Il s'agira d'éviter l'abattage des arbres isolés présents sur l'ensemble de l'OAP qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée
- Les constructions seront implantées de manière à limiter les terrassements ;
- L'organisation parcellaire permettra d'éviter le découpage en drapeaux.

**Desserte de l'opération et espace de stationnement :**

- En cas d'espaces de stationnement extérieurs, ces derniers seront perméables.
- Les accès seront réalisés par l'impasse des coteaux de Bregade uniquement. Les constructions seront desservies en eau potable et assainissement par l'impasse afin d'éviter la création de servitudes.
- Les eaux usées pourront être raccordées au réseau du chemin des Places. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront être enfouis sous les voies d'accès. Ils doivent être maintenus accessibles pour leur entretien et leur exploitation.



*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

# 10. SECTEUR RUE DE LA REMISE

## 1 PRESENTATION :

- Le secteur correspond à un espace résiduel situé le long du chemin de la Remise, à proximité de la zone d'activités. Elle se situe aux abords du parc du clos du Crêt ;
- Zone 1AU au PLU ;
- Superficie : environ 4 188 m<sup>2</sup>.

## 2 OBJECTIFS :

- Exploiter un espace résiduel restant, entouré de constructions ;
- Diversifier l'offre de logements proposée au sein de ce quartier ;
- Réaliser une opération intégrée dans son environnement et tenant compte de la topographie.



## 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### B. Programme :

#### Produire des logements confortables :

- Le secteur est partiellement concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.
- Réaliser un programme de logements individuels groupés\*, intermédiaires\* ou sous forme de petits collectifs\* respectant une densité\* de l'ordre de 40 logements à l'hectare, correspondant à environ 14 logements. Une densité plus importante pourra être admise dans le cadre d'une opération sous forme de logements collectifs\* ou intermédiaires\* ;
- Le programme de logements comprendra au moins 20% de logements locatifs sociaux, soit au moins 3 logements.

- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
  - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
  - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées ;
- L'opération intégrera des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation ;
- Elle permettra la production de logements bioclimatiques\* et intégrera des dispositifs de production d'énergies renouvelables, a minima sur les toitures des constructions.

**Adaptation aux changements climatiques :**

- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toit permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

**Intégration paysagère :**

- Les constructions seront implantées de manière à limiter les terrassements de grande hauteur et à privilégier une adaptation des constructions par rapport à la topographie du terrain naturel ;

**Desserte de l'opération et espace de stationnement :**

- En cas d'espaces de stationnement extérieurs, ces derniers seront perméables.
- Un seul accès le long d chemin de la Remise permettra de desservir l'ensemble de l'opération. Un accès piéton pourra éventuellement être réalisé par le chemin de la Clairière.
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront être enfouis sous les voies d'accès. Ils doivent être maintenus accessibles pour leur entretien et leur exploitation.

# 11. SECTEUR RUE GEORGES PLASSE

## 1 PRESENTATION :

- Le secteur est constitué d'un ensemble de parcelles situé en cœur d'îlot, difficilement accessible et présentant une topographie complexe. Il se trouve entre la rue George Plasse et l'impasse du village en bois. Toutefois, la topographie rend plus cohérente la desserte par l'impasse du village en bois.
- Zone 1AU au PLU.
- Superficie : environ 1 830 m<sup>2</sup>.



## 2 OBJECTIFS :

- Organiser la densification d'un secteur composé de parcelles enclavées ou difficilement accessibles, évitant ainsi l'enclavement d'une partie à terme;
- Permettre la densification du tissu urbain de manière raisonnée et cohérente ;
- Proposer une offre de logements plus diversifiée au sein de ce quartier.



## 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture lorsque 80% du programme de logements prévu sur le secteur Les Glycines aura fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée.

**B. Programme :**

**Produire des logements confortables :**

- Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.
- Réaliser un programme de logements individuels\* ou individuels groupés\* ou l'hébergement, respectant une densité\* minimum de l'ordre de 20 logements à l'hectare, soit environ 3 logements
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
  - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
  - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique,
  - o La préservation d'un bon ensoleillement,
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées ;
- Les opérations intégreront des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation.

**Adaptation aux changements climatiques :**

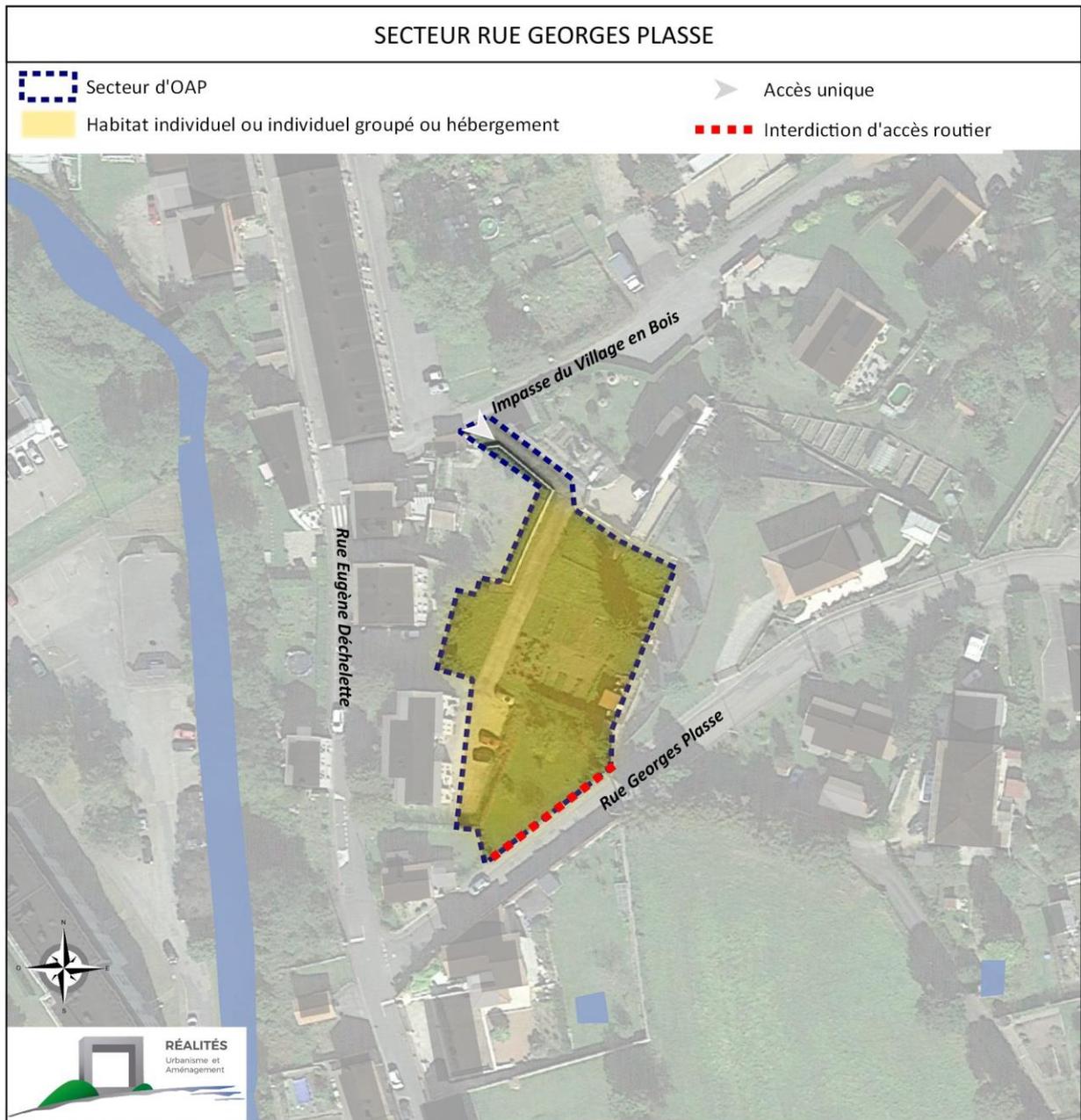
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toit permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

**Intégration paysagère :**

- Les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre et arborés d'essences locales et variées ;
- Limiter les terrassements pour privilégier des constructions intégrées à la pente\* ;
- Les limites extérieures de l'OAP intégreront un aménagement paysager composé a minima d'une haie d'essences locales et variées composée de 3 essences différentes minimum.

**Desserte de l'opération et espace de stationnement :**

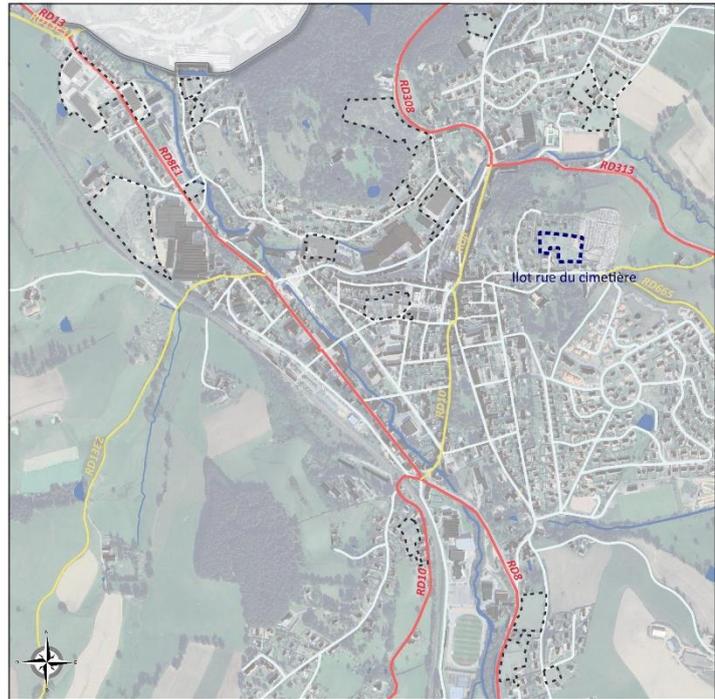
- Un seul accès permettra de desservir l'ensemble de l'opération, par l'accès existant depuis l'impasse du village en bois, la réalisation d'un accès piéton par la rue Georges Plasse sera également prévue ;
- Les espaces de stationnement extérieurs et les accès seront perméables ;
- Les eaux usées pourront être raccordées au réseau de l'impasse du Village en Bois. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront être enfouis sous les voies d'accès. Ils doivent être maintenus accessibles pour leur entretien et leur exploitation.



## 12. SECTEUR ILOT RUE DU CIMETIERE

### 1 PRESENTATION :

- Le secteur est constitué d'un ensemble de parcelles situé en cœur d'îlot progressivement enclavé au fur et à mesure de l'implantation des constructions réalisées le long des voies. Si l'espace résiduel restant est complexe à aménager, il représente une superficie non négligeable située au sein du tissu urbain. La zone est desservie en un point par la rue du cimetière.
- Zone 1AU au PLU.
- Superficie : environ 5 300 m<sup>2</sup>.



### 2 OBJECTIFS :

- Eviter l'enclavement de parcelles situées en cœur d'îlot ;
- Densifier sur un espace situé à moins de 10 minutes à pied du centre-ville ;
- Organiser la densification d'un cœur d'îlot pour un programme de logements compatible avec l'environnement pavillonnaire du quartier ;



Impasse Saint-Roch



Rue du cimetière

### 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

#### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2026 et lorsque l'extension des réseaux d'assainissement et d'eau potable à hauteur de l'accès principal de la zone sera réalisée ;

#### B. Programme :

##### Produire des logements confortables :

- Réaliser un programme de logements individuels\* ou individuels groupés\*, respectant une densité\* minimum de l'ordre de 20 logements à l'hectare. Cette densité\* est imposée pour tous les projets ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
  - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
  - o La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique,
  - o La préservation d'un bon ensoleillement,
- L'organisation parcellaire des futures constructions sera réfléchi de manière à éviter le découpage en drapeaux et la multiplication des accès en privilégiant la mutualisation ;



Privilégier la mutualisation des accès. Eviter le découpage parcellaire « en drapeau ».

- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées ;
- Les opérations intégreront des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation.

##### Adaptation aux changements climatiques :

- Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis et éviter une implantation ouest ou sud-ouest :
  - o pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest,
  - o pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toit permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

##### Intégration paysagère :

- Il s'agira d'éviter, dans la mesure du possible, l'abattage des arbres isolés présents sur l'ensemble de l'OAP qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée.

- En dehors des constructions et des voies d'accès, les espaces seront perméables, composés majoritairement d'espaces de pleine terre,
- Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions, un retrait de 3 m minimum sera maintenu entre les constructions et les limites séparatives extérieures de l'OAP. Ces dernières accueilleront des haies d'essences locales et variées, afin de conserver l'ambiance végétale du quartier ;

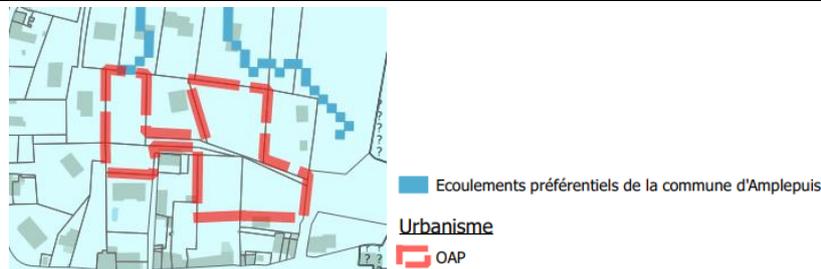
#### **Tenir compte des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales :**

Le périmètre de l'OAP est concerné par un corridor d'écoulement préférentiel en période de pluie intense, repéré par le zonage des eaux pluviales (dossier annexé au PLU).

Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il convient de rechercher toute alternative à la construction sur l'emprise de ces axes et de ces corridors d'écoulement, ou a minima d'imposer aux aménageurs de respecter les orientations suivantes en matière de constructibilité (liste non exhaustive issue du règlement du zonage eaux pluviales) :

- o Pas de sous-sol ;
- o En cas de création de muret : construction de préférence dans le sens de la pente ;
- o Niveau habitable implanté en tout point au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel et/ou des voiries.

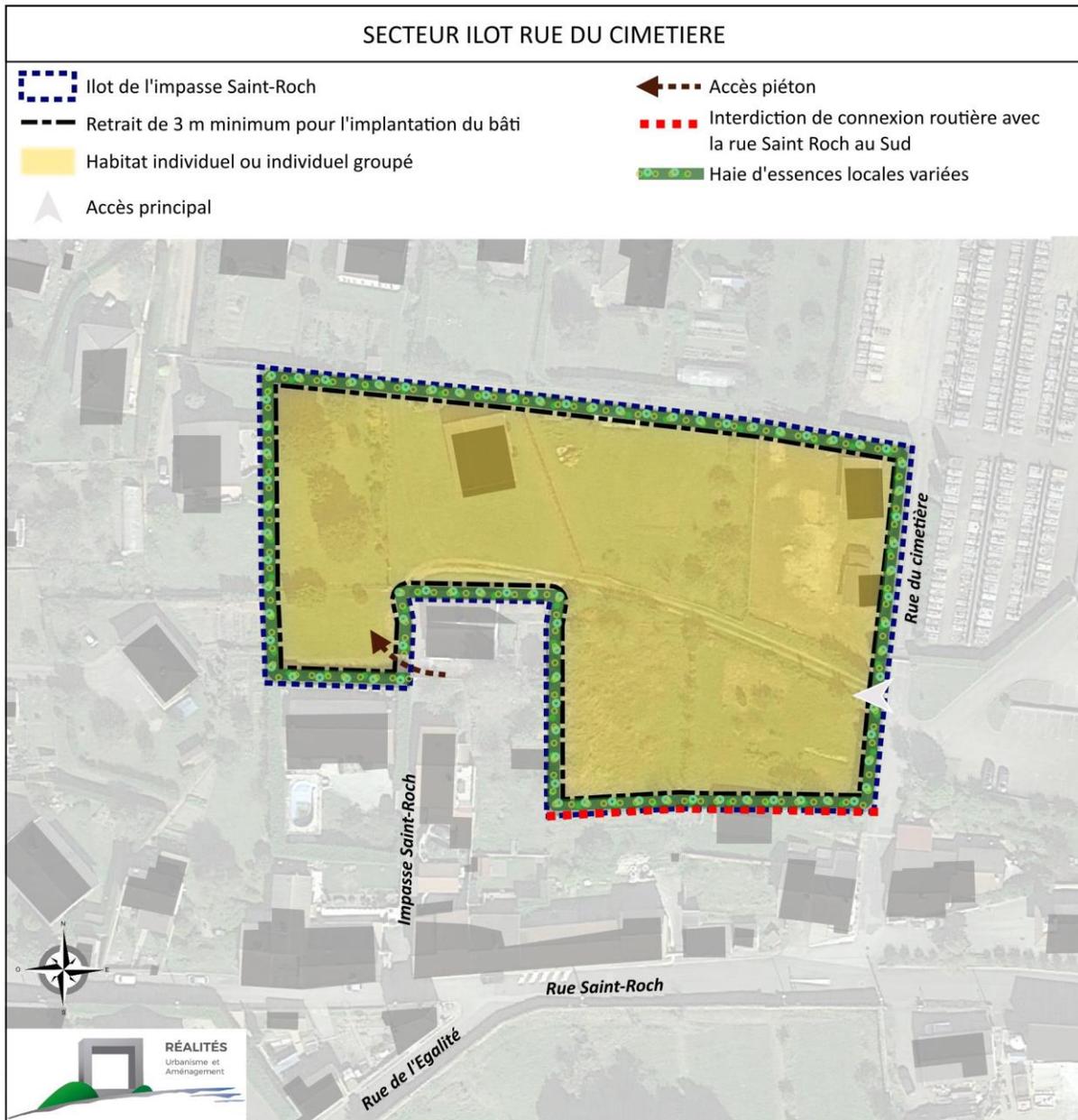
#### **Localisation corridor d'écoulement préférentiel au sein du périmètre de l'OAP (extrait zonage eaux pluviales) :**



Cette matérialisation n'est pas exhaustive et n'exonère pas l'aménageur de repérer à l'échelle de son projet la présence d'autres axes ou corridors d'écoulement, et de prendre en compte dans son projet les risques qu'ils peuvent induire.

#### **Desserte de l'opération et espace de stationnement :**

- Un seul accès réalisé depuis la rue du cimetière permettra de desservir l'ensemble de l'opération, évitant ainsi les découpages parcellaires qui seraient nécessaires pour relier l'opération à la rue Saint-Roch, plus au Sud ;
- L'accès par l'impasse Saint-Roch existant situé au Sud-Ouest sera piéton, compte-tenu de ses caractéristiques.
- En cas d'espaces de stationnement extérieurs, ces derniers seront perméables.
- Les eaux usées pourront être raccordées au réseau de l'impasse et de la parcelle située à l'Est de l'OAP. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.
- La desserte des réseaux sera organisée à partir de l'accès routier principal de la zone. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront être enfouis sous les voies d'accès. Ils doivent être maintenus accessibles pour leur entretien et leur exploitation.



*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

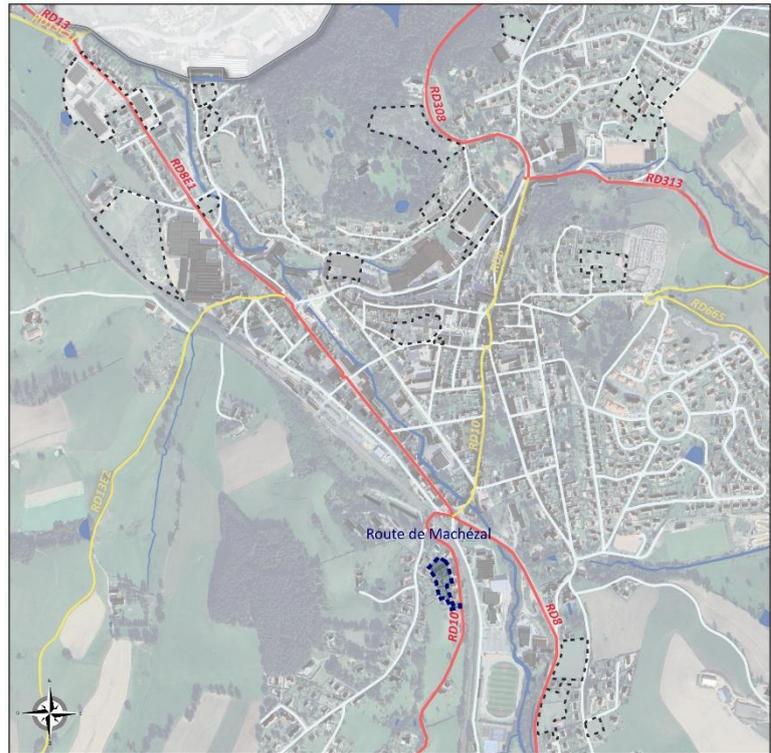
# 13. SECTEUR ROUTE DE MACHEZAL

## 1 PRESENTATION :

- Le secteur est constitué d'un ensemble de parcelles situé en cœur d'îlot progressivement enclavé au fur et à mesure de l'implantation des constructions réalisées le long des voies. Le site est également contraint par la topographie.
- Zone 1AU au PLU.
- Superficie : environ 4 445 m<sup>2</sup>.

## 2 OBJECTIFS :

- Exploiter un tènement conséquent situé à moins de 10 minute à pied de la gare ;
- Organiser un développement cohérent et optimisé d'un cœur d'îlot et desservir en capacité suffisante l'ensemble du site ;
- Prendre en compte l'impact des nouvelles constructions sur les logements limitrophes.



*Accès Sud à la zone*



*Accès Nord à la zone*

### 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

#### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture lorsque 80% du programme de logements prévu sur le secteur Les Glycines aura fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée.

#### B. Programme :

##### Produire des logements confortables :

- Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.
- Réaliser un programme de logements individuels\* ou individuels groupés\*, respectant une densité\* minimum de l'ordre de 15 logements à l'hectare ;
- Cette densité\* est imposée pour tous les projets ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront la préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
- L'organisation parcellaire des futures constructions sera réfléchi de manière à éviter le découpage en drapeaux et la multiplication des accès en privilégiant la mutualisation ;



Privilégier la mutualisation des accès. Eviter le découpage parcellaire « en drapeau ».

- Les constructions intégreront des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation.

##### Adaptation aux changements climatiques :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toit permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

##### Intégration paysagère :

- Il s'agira d'éviter l'abattage des arbres isolés présents sur l'ensemble de l'OAP qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée
- En dehors des constructions et des voies d'accès, les espaces seront perméables, composés majoritairement d'espaces de pleine terre,
- Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions, un retrait de 3 m minimum sera maintenu entre les constructions et les limites séparatives extérieures de l'OAP. Ces dernières accueilleront des haies d'essences locales et variées, afin de conserver l'ambiance végétale du quartier ;

**Desserte de l'opération et espace de stationnement :**

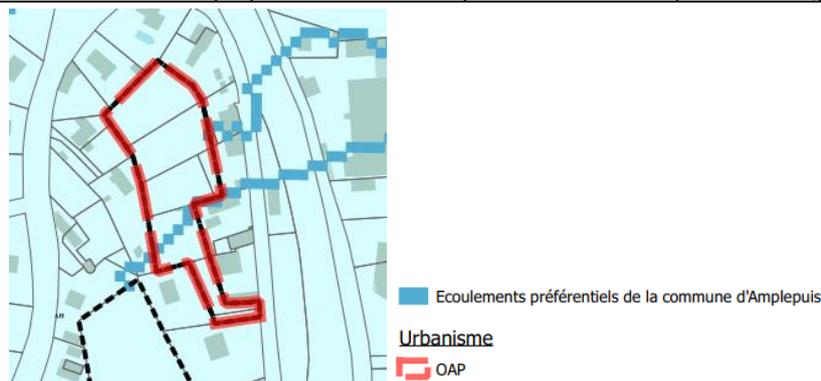
- L'accès principal sera réalisé à partir de l'accès Sud, correspondant aux parcelles n°AH 234-AH235. Dans tous les cas, un seul accès entrant/sortant ou 1 accès entrant et un accès sortant pourra être envisagé.
- Les accès directs à la route de Machézal par d'autres parcelles seront interdits.
- En cas d'espaces de stationnement extérieurs, ces derniers seront perméables.
- Les eaux usées pourront être raccordées au réseau au réseau de la route de Machézal et du boulevard Rançon. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront être enfouis sous les voies d'accès. Ils doivent être maintenus accessibles pour leur entretien et leur exploitation.

**Tenir compte des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales :**

Le périmètre de l'OAP est concerné par un corridor d'écoulement préférentiel en période de pluie intense, repéré par le zonage des eaux pluviales (dossier annexé au PLU).

Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il convient de rechercher toute alternative à la construction sur l'emprise de ces axes et de ces corridors d'écoulement, ou a minima d'imposer aux aménageurs de respecter les orientations suivantes en matière de constructibilité (liste non exhaustive issue du règlement du zonage eaux pluviales) :

- Pas de sous-sol ;
- En cas de création de muret : construction de préférence dans le sens de la pente ;
- Niveau habitable implanté en tout point au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel et/ou des voiries.

**Localisation corridor d'écoulement préférentiel au sein du périmètre de l'OAP (extrait zonage eaux pluviales) :**

Cette matérialisation n'est pas exhaustive et n'exonère pas l'aménageur de repérer à l'échelle de son projet la présence d'autres axes ou corridors d'écoulement, et de prendre en compte dans son projet les risques qu'ils peuvent induire.

### SECTEUR ROUTE DE MACHEZAL

-  Secteur d'OAP
-  Retrait de 3 m minimum pour l'implantation du bâti
-  Habitat individuel ou individuel groupé
-  Accès principal
-  Interdiction d'accès routier
-  Voie de desserte
-  Haie d'essences locales variées

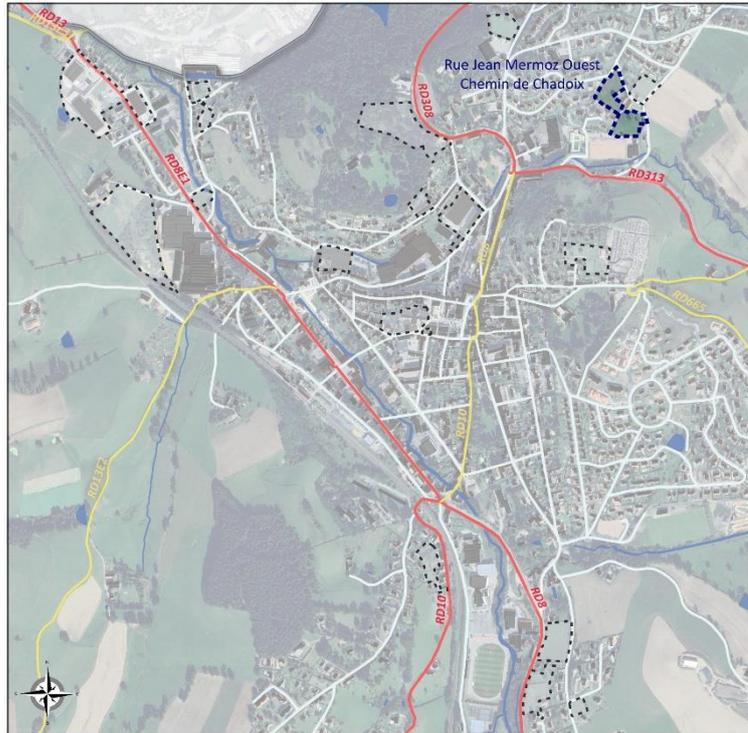


*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

# 14. SECTEUR RUES MERMOZ OUEST-CHEMIN DE CHADOIS

## 1 PRESENTATION :

- Il s'agit de deux tènements de taille conséquente, situés en périphérie du tissu urbain. La partie Est est desservie par le chemin de Chadois et la partie Ouest par la rue Jean-Mermoz. Le périmètre de cette OAP se situe au sein d'un quartier pavillonnaire, en transition entre l'espace urbain et l'espace agricole.
- Zone 1AU au PLU.
- Superficie : environ 10 140 m<sup>2</sup>.



## 2 OBJECTIFS :

- Exploiter un tènement conséquent situé à proximité d'un des pôles d'équipements de la commune et au sein du tissu urbain ;
- Produire une opération de logements de qualité, adaptée à la morphologie du quartier ;
- Produire des logements performants en matière énergétique ;
- Accompagner la densification par la réalisation d'un maillage routier cohérent à l'échelle du quartier.



Partie Ouest



Partie Est

### 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

#### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2028 ;
- Ouverture sous forme de 2 opérations d'aménagement d'ensemble maximum. La première opération d'aménagement d'ensemble sera réalisée sur la partie Ouest.

#### B. Programme :

##### Produire des logements confortables :

- Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.
- Réaliser un programme de logements comportant au moins 60% de logements individuels groupés\* ou en bande\* ou intermédiaires\* et respectant une densité\* de l'ordre de 25 logements à l'hectare ; la densité\* correspondant à une moyenne à atteindre pour chaque opération d'aménagement d'ensemble.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
  - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
  - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- La hauteur sera limitée à R+1 maximum ;
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées ;
- Les opérations intégreront des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation ;
- Les opérations permettront la production de logements bioclimatiques\*. Elles intégreront des dispositifs de productions d'énergies renouvelables, a minima sur les toitures des constructions ;

##### Adaptation aux changements climatiques :

- Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis et éviter une implantation ouest ou sud-ouest :
  - o pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest,
  - o pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toit permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

##### Intégration paysagère :

- Il s'agira d'éviter l'abattage des arbres isolés présents sur l'ensemble de l'OAP qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée pour les quatre autres arbres de l'OAP (parcelles AD486 et AD490).
- Les constructions situées au Nord du tènement Ouest veilleront à préserver des vues dégagées depuis le chemin des Frères Lumières et son carrefour avec la rue Jean Mermoz;
- Les opérations tiendront compte de la proximité des constructions situées en périphérie de l'OAP :
  - o Maintien d'un recul de 5 m des constructions principal par rapport aux limites de l'OAP, sauf en cas impossibilité technique pour la réalisation de la voie d'accès, au centre de l'OAP ;
  - o Réalisation d'un espace paysager à l'intérieur de cette bande, composé d'une haie d'essences locales comprenant au moins 3 essences locales différentes et de strates différentes : haies, arbustes,...) ;
- Les constructions seront implantées de manière à limiter les terrassements. Les constructions adaptées à la pente\* seront privilégiées, en particulier sur la partie Nord du secteur Ouest, disposant d'une topographie plus marquée ;

- L'organisation parcellaire permettra d'éviter le découpage en drapeaux et d'encourager la mutualisation des accès.

#### **Tenir compte des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales :**

Le périmètre de l'OAP est concerné par un corridor d'écoulement préférentiel en période de pluie intense, repéré par le zonage des eaux pluviales (dossier annexé au PLU).

Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il convient de rechercher toute alternative à la construction sur l'emprise de ces axes et de ces corridors d'écoulement, ou a minima d'imposer aux aménageurs de respecter les orientations suivantes en matière de constructibilité (liste non exhaustive issue du règlement du zonage eaux pluviales) :

- o Pas de sous-sol ;
- o En cas de création de muret : construction de préférence dans le sens de la pente ;
- o Niveau habitable implanté en tout point au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel et/ou des voiries.

#### **Localisation corridor d'écoulement préférentiel au sein du périmètre de l'OAP (extrait zonage eaux pluviales) :**



Cette matérialisation n'est pas exhaustive et n'exonère pas l'aménageur de repérer à l'échelle de son projet la présence d'autres axes ou corridors d'écoulement, et de prendre en compte dans son projet les risques qu'ils peuvent induire.

#### **Desserte de l'opération et espace de stationnement :**

- L'opération veillera à ne pas générer une dégradation des conditions de visibilité au carrefour entre le chemin des Frères Lumières et la rue Jean Mermoz ;
- Une voie principale de desserte, reliant le chemin des Frères Lumières au chemin de Chadois sera réalisée. Cette voie sera le seul accès au tènement Est de l'OAP. Elle sera accompagnée d'un aménagement piéton ;
- En cas d'espaces de stationnement extérieurs, ces derniers seront perméables ;
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront être enfouis sous les voies d'accès. Ils doivent être maintenus accessibles pour leur entretien et leur exploitation ;
- Les eaux usées pourront être raccordées aux réseaux traversant les parcelles de l'OAP et longeant le stade. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

SECTEUR RUES MERMOZ - CHADOIS

-  Secteur d'OAP
-  Retrait de 5 m minimum pour l'implantation du bâti
-  Habitat individuel groupé ou en bande ou intermédiaire
-  Habitat individuel groupé ou en bande ou intermédiaire
-  Voie de desserte principale
-  Liaison modes actifs
-  Haie d'essences locales variées
-  Aménagement paysager support de modes doux le long de la voie
-  Voie de desserte principale
-  Arbre à conserver
-  Vue à préserver



Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

# 15. SECTEUR CHADOIS NORD

## 1 PRESENTATION :

- Le secteur se situe en limite du tissu urbain d'Amplepuis, séparé de l'espace agricole par le chemin de Chadois. Il accueille une grange qui n'est aujourd'hui plus utilisée et n'a plus de vocation agricole et se trouve au sein d'un quartier pavillonnaire. Il est desservi par le chemin rural n°24 et le chemin de Chadois ;
- Zone 1AU au PLU ;
- Superficie : environ 3 475 m<sup>2</sup>.



## 2 OBJECTIFS :

- Exploiter un tènement situé en périphérie du tissu urbain
- Produire des formes de logements diversifiées
- Réaliser une opération s'inscrivant en transition entre espace urbain et espace rural.



## 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2028 ;
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**B. Programme :****Produire des logements confortables :**

- Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.
- Réaliser un programme de logements individuels groupés\* ou en bande\* et respectant une densité\* de l'ordre de 25 logements à l'hectare ; la densité\* correspondant à une moyenne à atteindre à l'échelle de l'opération. Si elle n'est pas démolie, la grange existante sera réhabilitée en logements.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
  - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
  - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- La hauteur sera limitée à R+1 maximum ;
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées ;
- L'opération intégrera des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation ;
- Elle permettra la production de logements bioclimatiques\* et intégrera des dispositifs de production d'énergies renouvelables, a minima sur les toitures des constructions.

**Adaptation aux changements climatiques :**

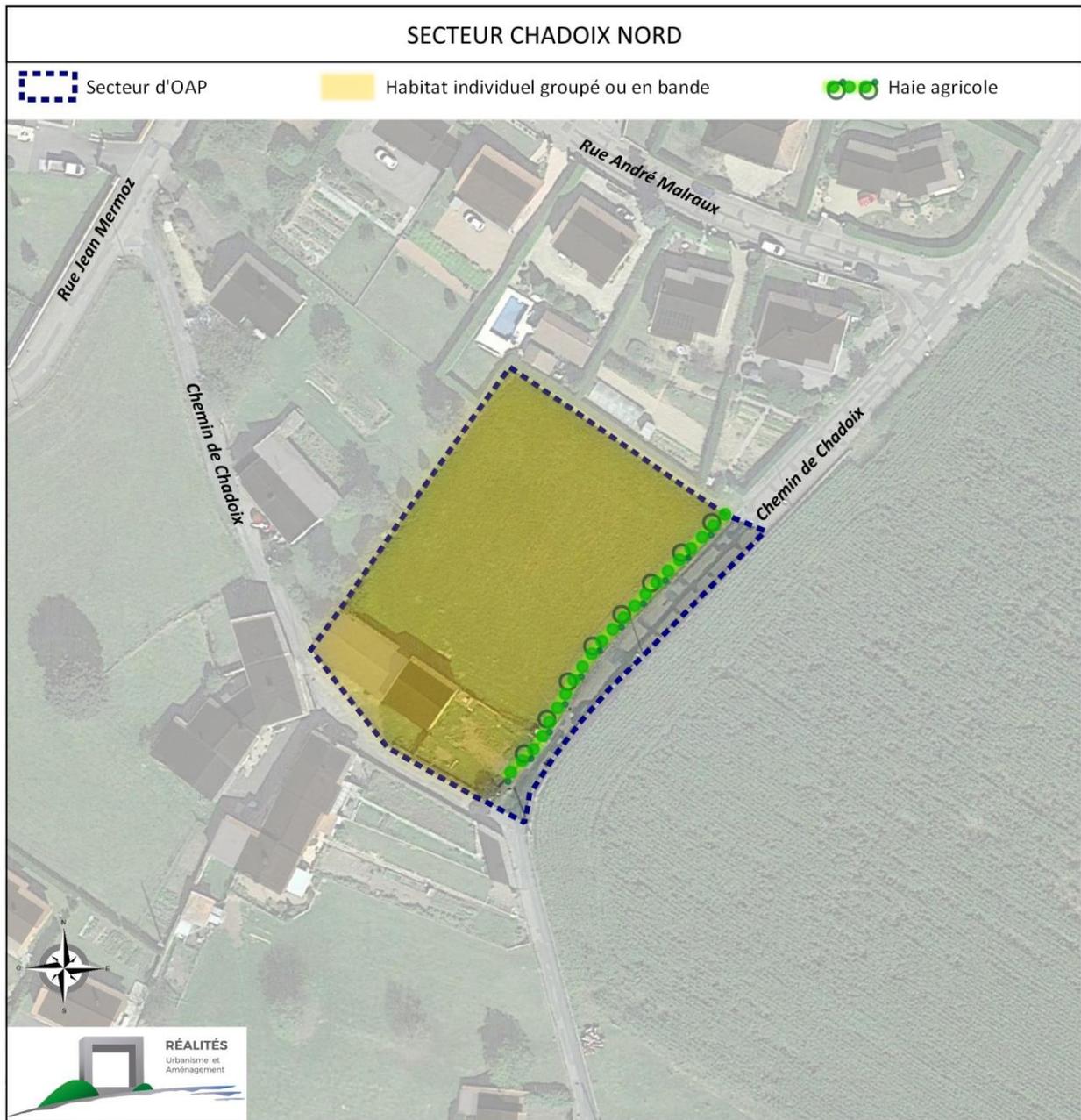
- Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis et éviter une implantation ouest ou sud-ouest :
  - o pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest,
  - o pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toit permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

**Intégration paysagère :**

- Les constructions seront implantées de manière à limiter les terrassements ;
- L'organisation parcellaire permettra d'éviter le découpage en drapeaux ;
- Une haie reprenant les caractéristiques des haies agricoles présentes sur le territoire en termes d'essences notamment, sera réalisée côté chemin de Chadois, afin de marquer la transition entre l'espace urbain et l'espace rural.

**Desserte de l'opération et espace de stationnement :**

- L'opération veillera à ne pas générer une dégradation des conditions de visibilité au carrefour entre le chemin des Frères Lumières et la rue Jean-Mermoz ;
- En cas d'espaces de stationnement extérieurs, ces derniers seront perméables ;
- La desserte par les réseaux et la voie d'accès se fera par le chemin des Frères Lumières en priorité. Si ce n'est pas possible, une extension de réseaux le long du chemin de Chadois est à prévoir ;
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront être enfouis sous les voies d'accès. Ils doivent être maintenus accessibles pour leur entretien et leur exploitation ;
- Les eaux usées pourront être raccordées aux réseaux traversant les parcelles au Nord de l'OAP et ceux du chemin des frères lumières. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.



*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

# 16. SECTEUR CHEMIN DES PLACES

## 1 PRESENTATION :

- Le secteur correspond à un ensemble de parcelles situé entre le chemin des Places et la RD8, au sein d'un quartier plus récent, principalement pavillonnaire.
- Zone 1AU au PLU ;
- Superficie : environ 7 670 m<sup>2</sup>.

## 2 OBJECTIFS :

- Conforter l'urbanisation le long du chemin des Places ;
- Encadrer l'urbanisation pour un développement conciliant densification du tissu urbain et préservation du cadre de vie ;
- Produire une offre de logements diversifiés.



## 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2028 ;
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**B. Programme :****Produire des logements confortables :**

- Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.
- Réaliser un programme de logements sous une autre forme que du logement individuel\*, respectant une densité\* de l'ordre de 25 logements à l'hectare minimum. La réalisation de logements individuels\* est toutefois admise à condition de ne pas représenter plus de 15% de l'ensemble du programme de logements ;
- Les formes d'habitat les plus denses seront concentrées sur la partie Est de l'opération ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
  - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
  - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées ;
- L'opération intégrera des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation ;
- Elle permettra la production de logements bioclimatiques\* et intégrera des dispositifs de production d'énergies renouvelables, a minima sur les toitures des constructions.

**Adaptation aux changements climatiques :**

- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toit permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

**Intégration paysagère :**

- Les constructions seront implantées de manière à limiter les terrassements, privilégiant l'intégration à la pente;
- L'organisation parcellaire permettra d'éviter le découpage en drapeaux et de mutualiser les accès;
- Les arbres présents le long du chemin des Places seront conservés. Un retrait d'au moins 3 m de l'alignement de toute construction et aménagement sera maintenu pour permettre la réalisation d'un mode actif le long du chemin des Places. Il sera accompagné d'un aménagement paysager.
- Un retrait de 10 m minimum sera maintenu entre les constructions principales et la RD8. Cet espace tampon sera composé d'espaces de pleine terre à 50% minimum. Une canalisation structurale d'eau potable se situe le long de la RD8. L'aménagement de l'opération devra en tenir compte.

**Desserte de l'opération et espace de stationnement :**

- La réalisation d'impasse sera évitée grâce à un maillage routier permettant un bouclage sur le chemin des Places. Seuls les accès modes doux seront réalisés depuis la RD8, afin de réaliser un maillage entre les 2 voies routières. L'objectif est de réaliser la liaison modes doux principale Est-Ouest sur le tracé de la conduite d'eau structurante d'eau potable présente sur le tènement, afin que cette dernière reste accessible pour l'exploitation et l'entretien du réseau.
- En cas d'espaces de stationnement extérieurs, ces derniers seront perméables ;
- Prendre en compte le passage d'une canalisation structurante dans l'aménagement de la zone.
- Les eaux usées pourront être raccordées aux réseaux de la route de Tarare et du chemin des Places. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

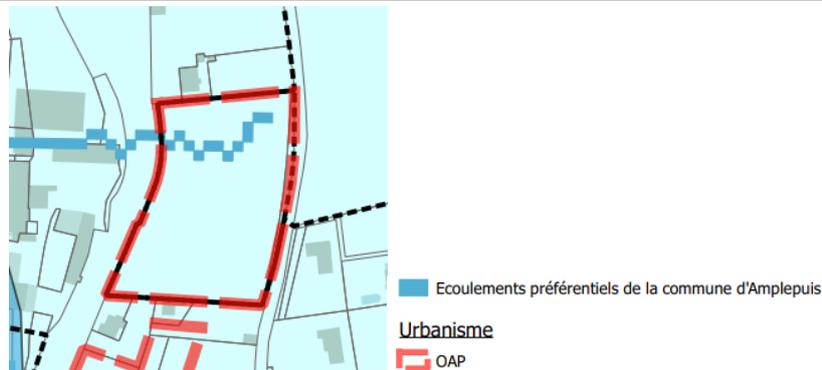
**Tenir compte des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales :**

Le périmètre de l'OAP est concerné par un corridor d'écoulement préférentiel en période de pluie intense, repéré par le zonage des eaux pluviales (dossier annexé au PLU).

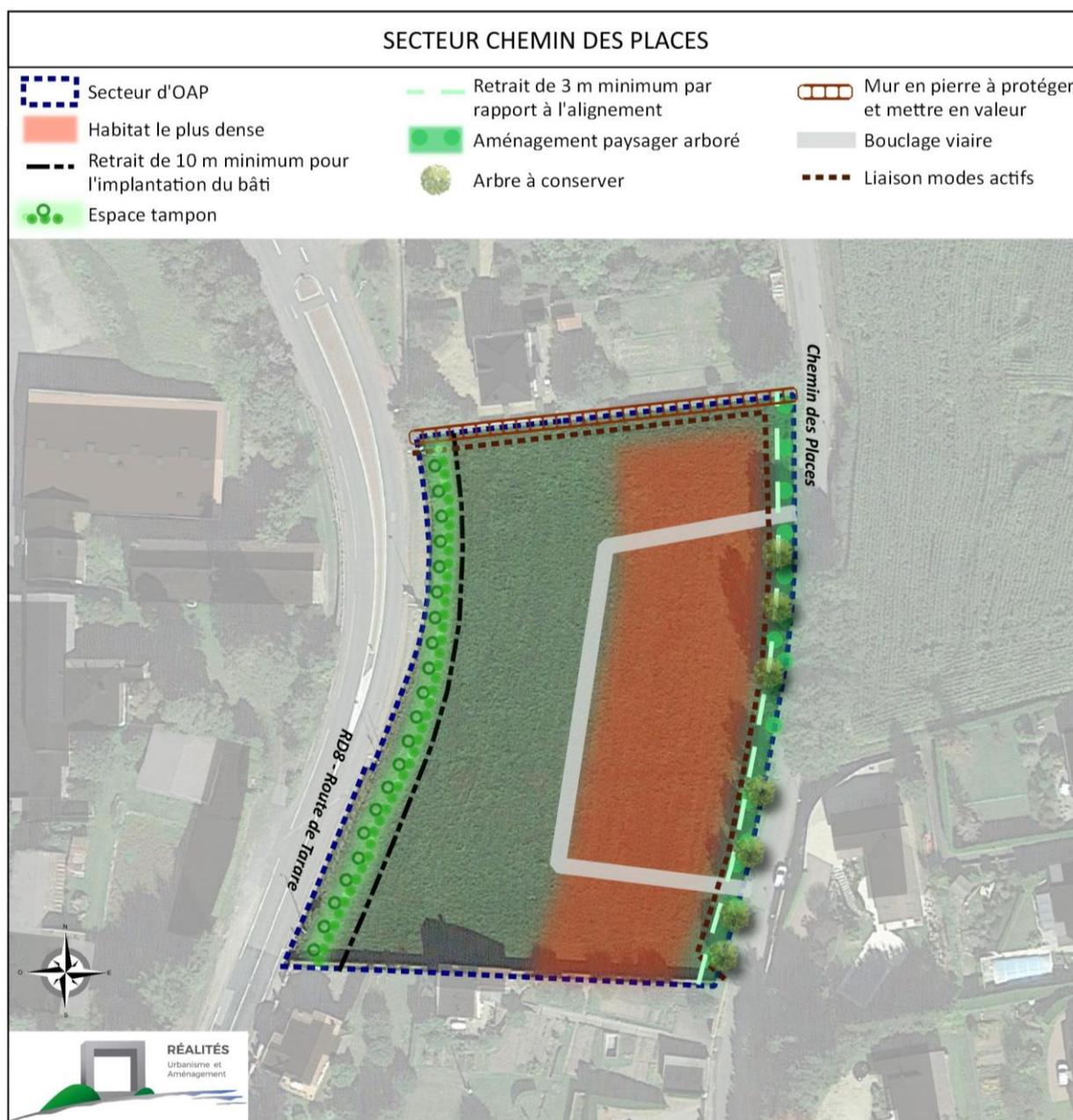
Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il convient de rechercher toute alternative à la construction sur l'emprise de ces axes et de ces corridors d'écoulement, ou a minima d'imposer aux aménageurs de respecter les orientations suivantes en matière de constructibilité (liste non exhaustive issue du règlement du zonage eaux pluviales) :

- Pas de sous-sol ;
- En cas de création de muret : construction de préférence dans le sens de la pente ;
- Niveau habitable implanté en tout point au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel et/ou des voiries.

Localisation corridor d'écoulement préférentiel au sein du périmètre de l'OAP (extrait zonage eaux pluviales) :



Cette matérialisation n'est pas exhaustive et n'exonère pas l'aménageur de repérer à l'échelle de son projet la présence d'autres axes ou corridors d'écoulement, et de prendre en compte dans son projet les risques qu'ils peuvent induire.



*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

# 17. SECTEUR LES COTEAUX DU PARADIS

## 1 PRESENTATION :

- Le secteur correspond à un ensemble de parcelles situé le long de la RD8, axe de circulation majeur d'entrée de ville d'Amplepuis. Le secteur se situe d'ailleurs à hauteur du panneau d'agglomération ;
- Zone 1AU au PLU ;
- Superficie : environ 6 330 m<sup>2</sup>.

## 2 OBJECTIFS :

- Conforter l'urbanisation le long de la RD8 ;
- Encadrer l'urbanisation pour un développement conciliant densification du tissu urbain et préservation du cadre de vie ;
- Produire une offre de logements diversifiés.



## 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2028 ;
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en 2 tranches maximum.

**B. Programme :****Produire des logements confortables :**

- Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.
- Réaliser un programme de logements individuels\* ou individuel groupés\*, respectant une densité\* de l'ordre de 20 logements à l'hectare;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
  - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
  - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées ;
- L'opération intégrera des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation ;
- Elle permettra la production de logements bioclimatiques\* et intégrera des dispositifs de production d'énergies renouvelables, a minima sur les toitures des constructions.

**Adaptation aux changements climatiques :**

- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toit permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

**Intégration paysagère :**

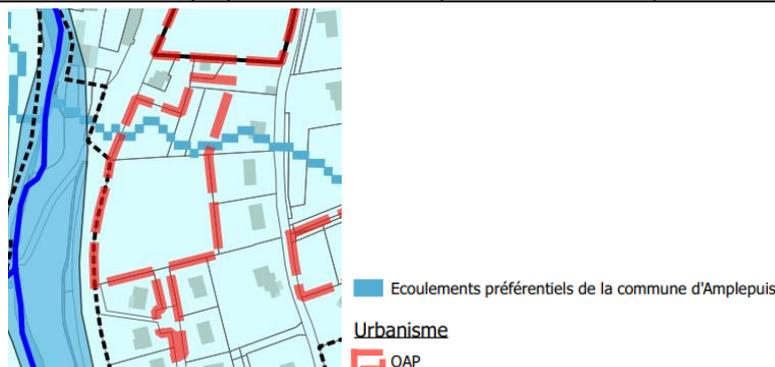
- Il s'agira d'éviter l'abattage des arbres isolés présents sur l'ensemble de l'OAP qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée.
- Les constructions seront implantées de manière à limiter les terrassements, privilégiant l'intégration à la pente;
- L'organisation parcellaire permettra d'éviter le découpage en drapeaux et de mutualiser les accès ;
- Un retrait de 10 m minimum sera maintenu entre les constructions principales et la RD8. Cet espace tampon sera composé d'espaces de pleine terre à 50% minimum.

**Tenir compte des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales :**

Le périmètre de l'OAP est concerné par un corridor d'écoulement préférentiel en période de pluie intense, repéré par le zonage des eaux pluviales (dossier annexé au PLU).

Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il convient de rechercher toute alternative à la construction sur l'emprise de ces axes et de ces corridors d'écoulement, ou a minima d'imposer aux aménageurs de respecter les orientations suivantes en matière de constructibilité (liste non exhaustive issue du règlement du zonage eaux pluviales) :

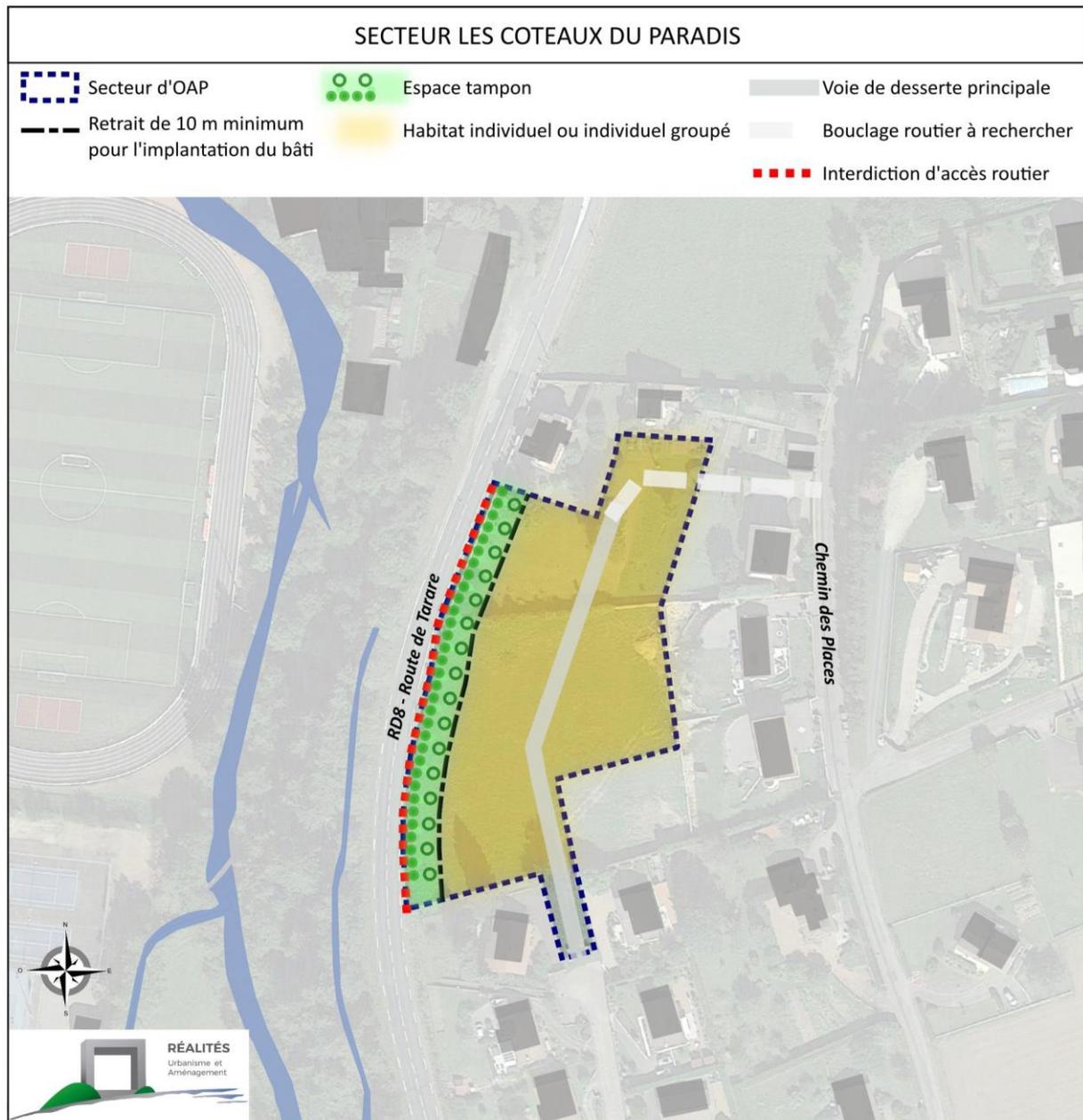
- o Pas de sous-sol ;
- o En cas de création de muret : construction de préférence dans le sens de la pente ;
- o Niveau habitable implanté en tout point au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel et/ou des voiries.

**Localisation corridor d'écoulement préférentiel au sein du périmètre de l'OAP (extrait zonage eaux pluviales) :**

Cette matérialisation n'est pas exhaustive et n'exonère pas l'aménageur de repérer à l'échelle de son projet la présence d'autres axes ou corridors d'écoulement, et de prendre en compte dans son projet les risques qu'ils peuvent induire.

#### Desserte de l'opération et espace de stationnement :

- La desserte de l'opération sera réalisée dans la poursuite de l'impasse les coteaux du paradis, permettant ainsi d'éviter un accès par la RD8. La voie de desserte sera accompagnée d'un mode actif sécurisé. La réalisation d'un bouclage avec le chemin des Places sera étudiée.
- En cas d'espaces de stationnement extérieurs, ces derniers seront perméables ;
- Les eaux usées pourront être raccordées aux réseaux de la RD8 et de ceux situés dans les parcelles à l'Est de l'OAP. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

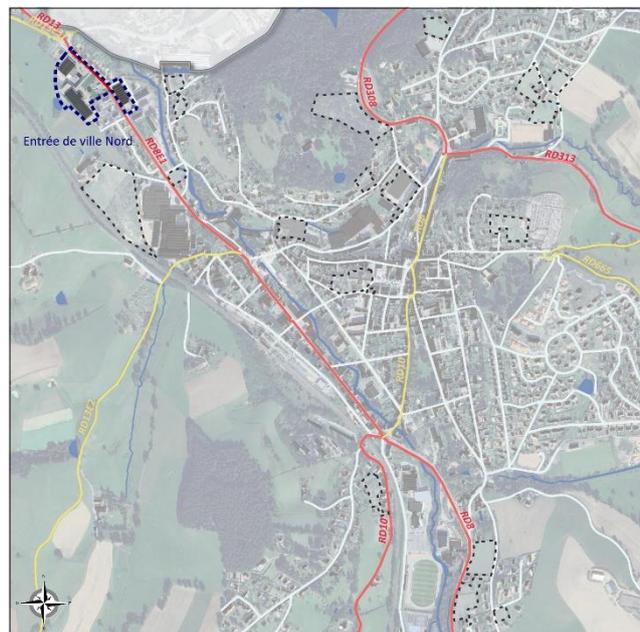


*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

# 18. SECTEUR ENTREE DE VILLE NORD

## 1 PRESENTATION :

- La route de Roanne constitue l'une des entrées de ville principale d'Amplepuis. Marquée par la présence d'un giratoire, cette entrée accueille des activités économiques en cours de restructuration et des locaux d'activités à réhabiliter/exploiter.
- Zone UI au PLU ;
- Superficie : environ 11 575 m<sup>2</sup>.



## 2 OBJECTIFS :

- Mettre en valeur l'une des principales entrées de ville ;
- Encourager la réhabilitation et la restructuration des espaces pour une meilleure composition paysagère des espaces bâtis et non bâtis ;
- S'inscrire dans le cadre de la densification du tissu économique.



## 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Zone immédiatement ouverte à l'urbanisation ;

**B. Programme :**

Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.

**Requalifier l'espace public**

- **Créer des aménagements modes doux adaptés aux différents usages (piétons, vélos,...)**

Un aménagement modes actifs sécurisé est aujourd'hui présent jusqu'à hauteur de la pépinière d'entreprises. L'objectif est de poursuivre cet aménagement, dans les a minima dans les mêmes dispositions (aménagement séparé de la voie par une bande de plantations) jusqu'au giratoire afin de disposer d'un maillage modes actifs sécurisé depuis le giratoire jusqu'au centre-ville.



- **Marquer l'entrée dans la ville**

Une réflexion en matière de mobilier urbain, de matériaux et de teintes sera mise en œuvre afin de marquer plus particulièrement l'entrée de ville.

**Créer une ambiance paysagère qualitative**

- **Créer un aménagement paysager de part et d'autre de la route de Roanne**

Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements s'implanteront avec un recul de l'ordre de 3 mètres minimum, de manière à permettre la réalisation d'un aménagement paysager composé d'essences locales et variées. Cet espace ne recherchera pas l'homogénéité le long de la route de Roanne mais la diversité des essences locales et des strates (herbacée, arbustives, arbres de haute tige) permettant d'accompagner l'entrée de ville, sans chercher à masquer les bâtiments, afin de ne pas créer un « front vert » homogène et de grande hauteur. Aussi, l'alignement d'arbres de haute tige (photo ci-contre) est à éviter.



- **Aménager les espaces libres et rechercher la densification**

L'objectif est de permettre une densification qualitative de la zone. En attendant, il s'agira de valoriser les espaces libres par la plantation d'essences contribuant à la préservation d'espaces de respiration pendant les périodes de forte chaleur et d'éviter la création d'îlot de chaleur.

## Exemples de revêtements recherchés :

- **Aménager les aires de stationnement**

Les espaces de stationnement de plus de 10 places seront :

- Composés de revêtements perméables, sauf en cas de contraintes techniques particulières
- Valorisés pour la production d'énergies renouvelables
- Et/ou accompagnés d'un aménagement paysager permettant a minima la plantation de 1 arbre pour 3 places de stationnement.

- **Mutualiser les accès existants sur la route départementale afin d'éviter la création de nouveaux.**



### **Veiller à l'insertion architecturale des constructions**

L'objectif est d'éviter la pollution visuelle et de veiller à une harmonisation architecturale des constructions sur un même tènement.

La priorité sera donnée au traitement du bâtiment situé à l'Est de la route de Roanne, avec une ambition paysagère et architecturale de qualité.

Sur l'ensemble de la zone :

La volumétrie des bâtiments doit participer à une insertion harmonieuse de la construction, notamment pour les bâtiments visibles depuis la route de Roanne. Les bâtiments disposeront donc d'une haute qualité architecturale.

L'utilisation de matériaux de qualité et la réalisation de façades « nobles » contribuera à une ambiance paysagère de qualité le long de la route de Roanne.

Les murs de clôtures seront évités au profit de grillages ou de murets surmontés de barreaudage à l'alignement avec la route de Roanne.

### **Eviter l'abattage des arbres existants**

Il s'agira d'éviter l'abattage des arbres isolés présents sur l'ensemble de l'OAP qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée

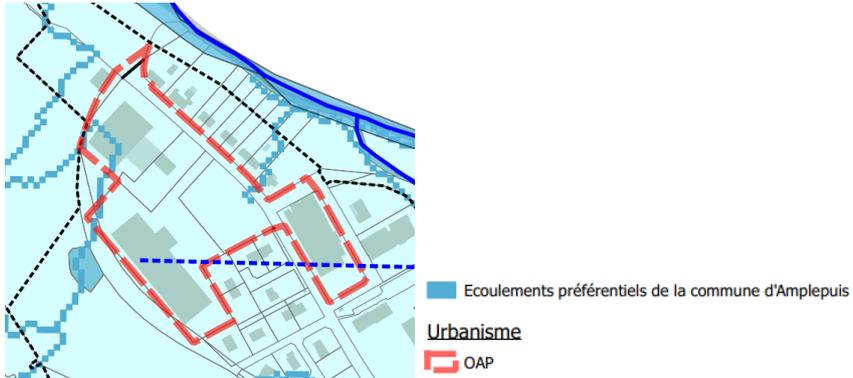
### **Tenir compte des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales :**

Le périmètre de l'OAP est concerné par un corridor d'écoulement préférentiel en période de pluie intense, repéré par le zonage des eaux pluviales (dossier annexé au PLU).

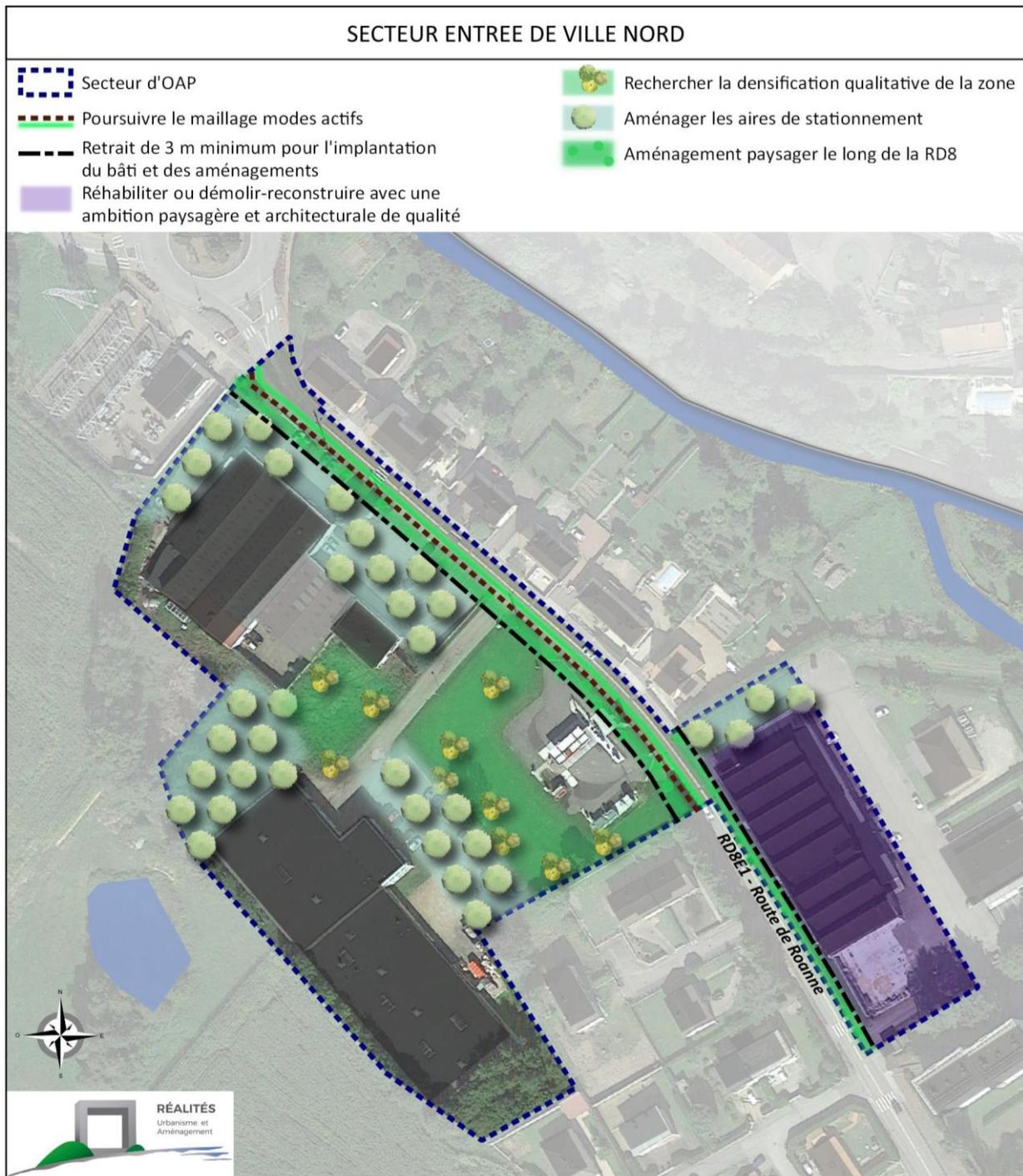
Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il convient de rechercher toute alternative à la construction sur l'emprise de ces axes et de ces corridors d'écoulement, ou a minima d'imposer aux aménageurs de respecter les orientations suivantes en matière de constructibilité (liste non exhaustive issue du règlement du zonage eaux pluviales) :

- Pas de sous-sol ;
- En cas de création de muret : construction de préférence dans le sens de la pente ;
- Niveau habitable implanté en tout point au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel et/ou des voiries.

Localisation corridor d'écoulement préférentiel au sein du périmètre de l'OAP (extrait zonage eaux pluviales) :



Cette matérialisation n'est pas exhaustive et n'exonère pas l'aménageur de repérer à l'échelle de son projet la présence d'autres axes ou corridors d'écoulement, et de prendre en compte dans son projet les risques qu'ils peuvent induire.



*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

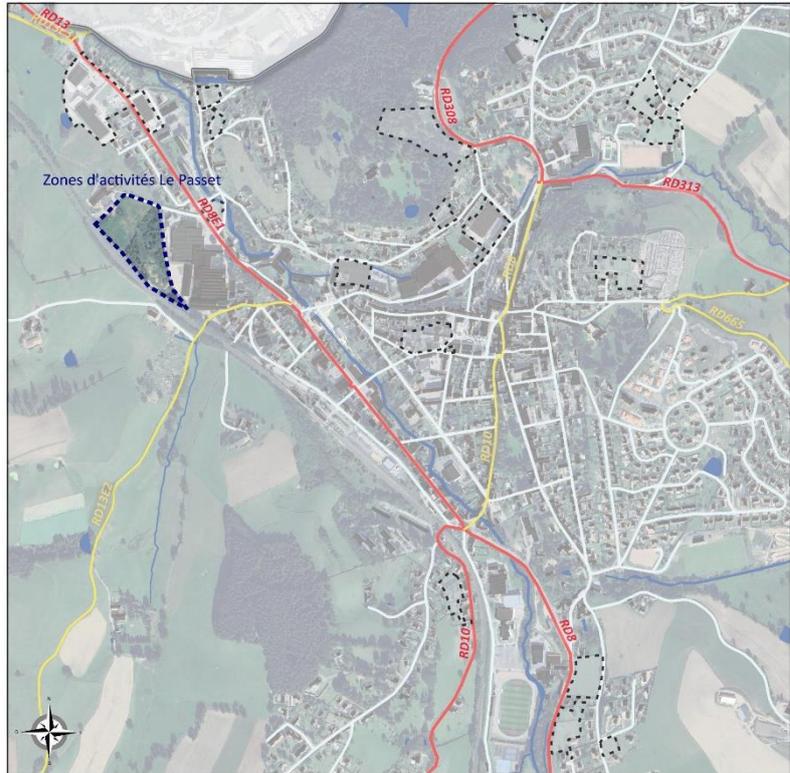
# 19. ZONE D'ACTIVITES LE PASSET

## 1 PRESENTATION :

- La zone 1AU<sub>i</sub> correspond à un espace « résiduel » situé entre la ferme du Passet, la voie ferrée et la friche Marietton. Elle est desservie par le chemin de Passet.
- Zone 1AU<sub>i</sub> au PLU ;
- Superficie : environ 27 910 m<sup>2</sup>.

## 2 OBJECTIFS :

- Répondre à la demande en matière de projets économiques et accompagner le développement résidentiel de la commune par une offre d'emplois
- Exploiter un espace résiduel situé en accroche du tissu urbain pour réaliser une zone d'activités, dans le prolongement de la friche Marietton à réhabiliter.



## 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture à l'urbanisation lorsque 60% du programme prévu sur la zone U<sub>i</sub> de Pichomard aura fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée et lorsque le chemin de Passet sera réaménagé de manière à pouvoir accueillir le trafic généré par la réalisation de la zone d'activités ;
- Les lots seront découpés au fur et à mesure des besoins. Un lot supplémentaire ne pourra être autorisé que si 75% des lots déjà découpés auront fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée.

**B. Programme :**

Le secteur est concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.

**Accès et desserte**

- Réaliser une voie de desserte adaptée depuis la route de Roanne.
- Accompagner la voie de desserte par la réalisation d'une voie modes actifs.

**Qualité urbaine et paysagère**

- Le terrain se situe en limite de la voie ferrée, l'opération contribuera donc à l'image perçue par les voyageurs de la commune. D'autre part, la partie Ouest de la zone correspond à un point haut, dominant le quartier d'habitat et la friche Marietton.



Pour cela :

- Les aires de stockages de matériaux seront évitées le long de la voie ferrée, ou sur les parties visibles depuis cette dernière. En cas de nécessité, ces dernières seront admises à condition d'être accompagnées par un aménagement paysager de qualité et de disposer d'aménagement soignés.
- Les bâtiments disposeront d'une haute qualité architecturale : Leur volumétrie et leur aspect seront choisis de manière à faciliter leur intégration paysagère. Une attention particulière sera apportée au point le plus haut de la zone.
- La trame arborée située entre la friche Marietton et la zone 1AUe sera préservée sur une bande d'environ 5 m minimum. L'abattage des arbres existants au sein de cette bande sera évité.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de grillages ou dispositifs à claire-voie accompagnés d'une haie ou d'un alignement d'arbustes composés d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes).

**Rechercher la densification**

Dans un contexte d'application de la Loi Climat et Résilience ayant pour objectif d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050, le foncier économique devient un bien précieux. La densification de ce foncier et son organisation optimale sont des enjeux majeurs pour les années à venir. Cependant, cette densification doit être encadrée et ne doit pas être réalisée au détriment de la qualité architecturale et paysagère.

- Mutualiser les espaces de stationnement pour la clientèle et les employés entre les différentes activités
- Rechercher la mutualisation des bâtiments et privilégier la réalisation de formes urbaines plus denses tels que la mitoyenneté, les gîtes ou village d'entreprises, en cas d'installation de petites activités artisanales/industrielles dont la nature de l'activité est compatible avec ce type d'organisation, ou d'activités de bureaux.
- L'implantation des constructions, installations et aires de stockage sur la parcelle sera réalisée de manière à anticiper les besoins de développement de l'activités en matière d'extension et d'annexes

et à anticiper une possible division parcellaire. Pour cela, les espaces libres et les délaissés seront positionnés de manière à pouvoir être mobilisés en priorité pour l'accueil de nouvelles constructions.

- L'implantation en milieu de parcelle est à exclure, sauf si cela est nécessaire pour le fonctionnement optimal de l'activité.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

- Lorsque les espaces de stationnement ne seront pas valorisés pour la production d'énergies renouvelables, ils seront perméables et plantés à hauteur de 1 arbre pour 3 places de stationnement,
- Les constructions seront réalisées dans un souci d'optimisation de leur performances énergétiques par le choix des matériaux, les teintes, la volumétrie,...

#### **Adaptation aux changements climatiques :**

- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toits permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux pluviales.

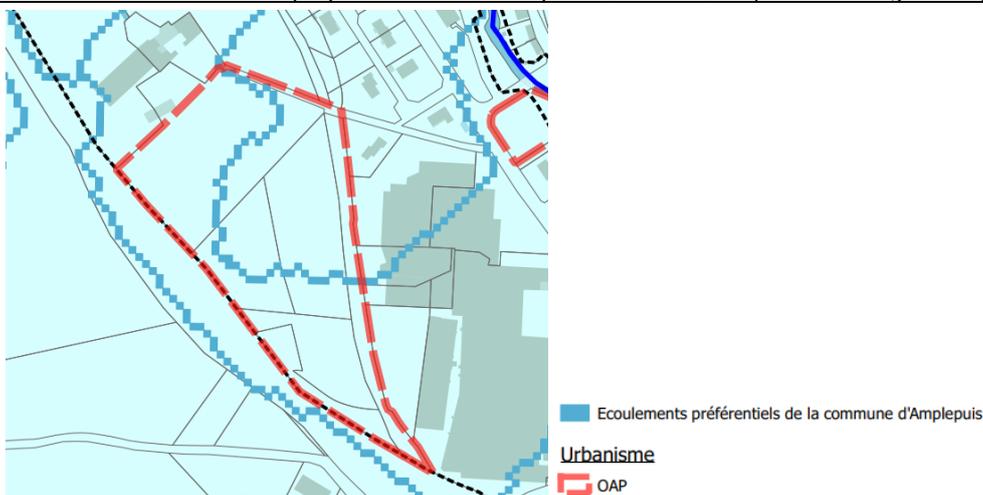
#### **Tenir compte des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales :**

Le périmètre de l'OAP est concerné par un corridor d'écoulement préférentiel en période de pluie intense, repéré par le zonage des eaux pluviales (dossier annexé au PLU).

Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il convient de rechercher toute alternative à la construction sur l'emprise de ces axes et de ces corridors d'écoulement, ou a minima d'imposer aux aménageurs de respecter les orientations suivantes en matière de constructibilité (liste non exhaustive issue du règlement du zonage eaux pluviales) :

- Pas de sous-sol ;
- En cas de création de muret : construction de préférence dans le sens de la pente ;
- Niveau habitable implanté en tout point au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel et/ou des voiries.

#### **Localisation corridor d'écoulement préférentiel au sein du périmètre de l'OAP (extrait zonage eaux pluviales) :**



Cette matérialisation n'est pas exhaustive et n'exonère pas l'aménageur de repérer à l'échelle de son projet la présence d'autres axes ou corridors d'écoulement, et de prendre en compte dans son projet les risques qu'ils peuvent induire.

SECTEUR ZONES D'ACTIVITES LE PASSET

-  Secteur d'OAP
-  Accès
-  Voie de desserte
-  Connexion routière à rechercher
-  Liaison modes actifs
-  Ouvrage potentiel de gestion des eaux pluviales
-  Trame arborée préservée sur une bande d'environ 5 m
-  Secteur à fort enjeu d'intégration paysagère
-  Frange arborée à préserver / recréer



Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

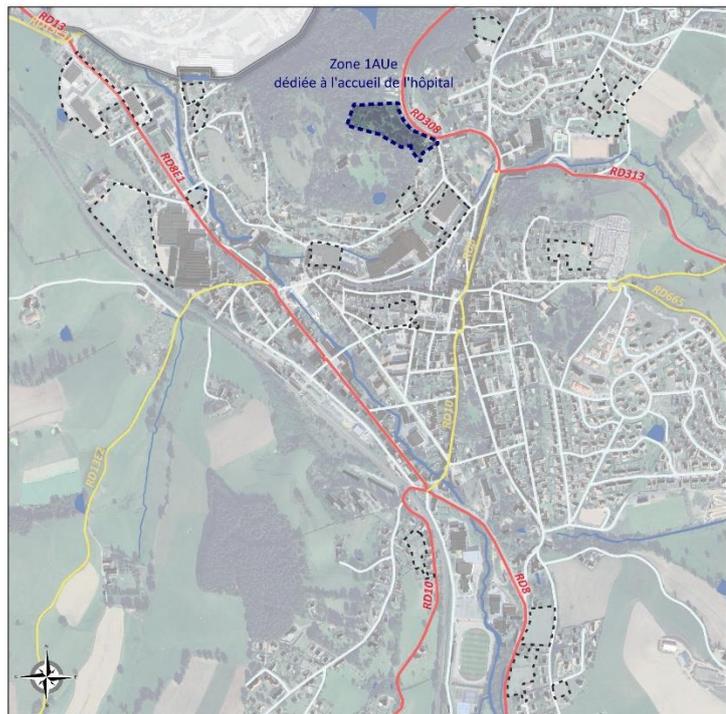
# 20. SECTEUR EN ENTREE DU PARC DU CLOS DU CRET

## 1 PRESENTATION :

- Il s'agit d'un tènement situé au sein du parc du Clos du Crêt, desservi par la rue Daniel Fargeot.
- Zones 1AUe et Ue au PLU ;
- Superficie : environ 17 210 m<sup>2</sup>.

## 2 OBJECTIFS :

- Conforter le niveau d'équipements de santé majeur sur la commune d'Amplepuis ;
- Répondre au besoin de délocalisation de l'EHPAD ;
- Permettre la réalisation d'une opération sur un secteur situé entre le parc du Clos du Crêt et le tissu urbain
- Mettre en valeur une porte d'entrée sur le parc du Clos du Crêt



## 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation.

### B. Programme :

Le secteur est partiellement concerné par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : il est nécessaire de se reporter au guide de recommandation annexé au PLU.

### Produire un équipement de santé d'intérêt général performant :

- **Zone 1AUe** : Réaliser un équipement hospitalier/de santé adapté aux normes actuelles et performant en matière énergétique (RE2020) visant le bien être des résidents vulnérables dans le bâti comment dans le parc.
- **Zone UE** : mettre en valeur l'entrée du parc du Clos du Crêt, pour un usage touristique et de loisirs.

### Accès, desserte et stationnement :

- Aménager un accès sécurisé et adapté depuis la rue Daniel Fargeot.
  - o L'accès existant n'est pas adapté pour desservir l'ensemble du site. Il sera maintenu uniquement pour l'accès au château et pour un accès modes actifs permettant de rejoindre le parc du Clos du Crêt. Le porche et ses abords, présentant des enjeux patrimoniaux intéressants piliers, mur en pierre, frise, élément de décor,...), seront conservés, dans la mesure du possible.
  - o Un nouvel accès sera créé spécifiquement pour les besoins du centre hospitalier/de santé et des futures activités touristiques de loisirs. Cet accès mutualisé sera créé à un emplacement permettant de tenir compte de la topographie du site et visant à permettre un accès sécurisé sur la route départementale.



*Vue sur l'accès existant depuis la route départementale*

- Développer un maillage modes actifs sécurisé depuis le site d'OAP jusqu'au centre-ville : dans la mesure où le site s'inscrit le long d'un axe reliant le centre-ville à la zone d'activités, des trottoirs sont présents le long des rues Daniel Fargeot, Auguste Villy et du 8 mai 1945, assurant le maillage entre le site et le centre-ville. La mise en valeur et la recherche de cheminements plus accessibles seront recherchées au fur et à mesure des travaux de requalification le long de ces rues.
- Valoriser les bâtiments au sein de la zone Ue et leurs abords pour marquer l'une des entrées dans le parc du Clos du Crêt et reconverter les bâtiments pour un usage de loisirs/tourisme (point d'accueil touristique, lieu d'exposition,...).
- Les espaces de stationnement, hors places soumises à des contraintes techniques liées à la nature de l'activité, seront aménagés en tenant compte des arbres existants, de manière à limiter l'abattage des arbres pour la réalisation d'espaces de stationnement. Pour cela notamment, ces derniers seront réalisés sous la forme de différentes unités et non sous la forme de grandes plateformes uniformes. Cela implique une diffusion de ces différentes unités, en particulier sur l'espace situé entre l'entrée et le bâtiment principal. L'emploi de matériaux perméables permettra de limiter l'imperméabilisation des sols. Ces espaces de stationnement pourront être mutualisés et répondront à plusieurs besoins :
  - o Point de stationnement pour les promeneurs souhaitant accéder au parc du Clos du Crêt et aux équipements au sein de la zone Ue (une dizaine de places suffisent pour répondre à ce besoin) ;
  - o Stationnement lié au besoin, du centre hospitalier.

Une attention particulière sera apportée aux besoins et à l'emprise des espaces de stationnement, afin que ces derniers ne soient pas surdimensionnés. Il est estimé un besoin d'une soixantaine de places pour l'équipement.

*Ambiance recherchée : des poches de stationnement intégrées dans l'environnement boisé*



### **Performances énergétiques et environnementales/ Adaptation aux changements climatiques**

#### **Zone 1AUe :**

- La volumétrie, l'implantation, les matériaux, les teintes des façades et les ouvertures des constructions seront adaptés de manière à limiter la hausse des températures en été et les températures les plus basses en hiver. Il s'agira notamment d'éviter, dans la mesure du possible, la surchauffe d'une grande façade orientée ouest en fin d'après-midi due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger
- Dans la mesure du possible, maintenir les arbres feuillus côté Sud et Ouest afin de bénéficier de l'ombrage naturel en été et un apport maximal du rayonnement solaire en hiver.

- Pour protéger le bâti de vents froids hivernaux provenant du nord, conserver les arbres existants ou replanter des arbres au arbustes de feuillage persistant.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, d'autres alternatives seront étudiées pour la gestion des espaces extérieurs, l'objectif étant de privilégier le maintien d'espaces de pleine terre.
- Privilégier un bien-être thermique dans le parc : effet tampon d'îlots arborés de promenade.
- Privilégier une conception paysagère du parc à partir des arbres existants, pas l'inverse (éviter une conception de type planifier → abattre → replanter).

### **Intégration paysagère :**

#### **Zone 1AUe :**

Le site s'inscrit en périphérie d'une des principales canopées de la commune, située aux abords du centre-ville d'Amplepuis. Afin de veiller à une bonne intégration paysagère de l'opération, les constructions et les aménagements, y compris les espaces de jardins, doivent tenir compte des caractéristiques du site.

- De manière générale, le projet privilégiera une implantation de construction sur la partie Nord-Est afin de préserver le plus possible la partie Ouest, présentant plus d'enjeux. Il s'inscrira principalement dans le périmètre d'implantation défini ci-dessous.
- Les constructions disposeront d'un rythme de façade, de volumétries et/ou de hauteurs favorisant leur intégration dans la pente et dans le parc, et permettant d'éviter l'effet « bloc » (hauteur unique avec une emprise rectangulaire unique, similaire à la forme de l'EHPAD existant, serait ainsi à éviter). Pour cela :
  - o une emprise au sol bâtie supérieure à 1800 m<sup>2</sup> d'un seul tenant est à éviter
  - o la hauteur à l'égout ou à l'acrotère des bâtiments ne dépasseront une côte altimétrique proche de la côte + 454 m.
- L'aménagement des espaces extérieurs tiendra compte de l'environnement arboré
- Une attention particulière sera apportée afin de préserver au maximum les arbres les plus remarquables et/ou présentant un intérêt pour limiter les co-visibilités avec le château, identifiés sur la carte de l'OAP ci-dessous.
- Un retrait des constructions de l'ordre de 10 m sera maintenu sur la partie Sud, aménagé de manière à limiter les co-visibilités entre le futur établissement et le château. Cet espace pourra toutefois accueillir l'accès au parc du Clos du Crêt.
- Le mur de soutènement le long de la route, en pierre, sera entretenu et mis en valeur.

#### **Zone UE :**

- Une attention particulière sera apportée afin de préserver au maximum les arbres les plus remarquables identifiés sur la carte de l'OAP ci-dessous.
- Le bâtiment situé à l'angle de la rue dispose d'une architecture traditionnelle de qualité. Le réaménagement des bâtiments doit permettre de maintenir les caractéristiques architecturales de ces bâtiments.

#### **Accès au parc du Clos du Crêt :**

Le parc du Clos du Crêt est un équipement majeur de la commune, véritable poumon vert de la ville. La commune mène depuis plusieurs années, une politique visant à ouvrir progressivement ce parc au public. La partie ouverte au public se situe aujourd'hui davantage sur la partie Nord. A termes, l'objectif est de poursuivre l'ouverture du site au public et de mettre en valeur l'accès piéton existant depuis la rue Daniel Fargeot. Aussi, dans le cadre des futurs aménagements :

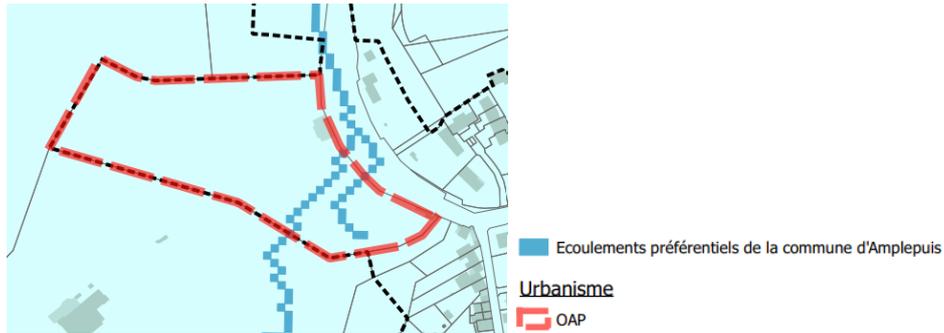
- Il s'agira de conserver un véritable point d'accès au parc du Clos du Crêt, avec la réalisation d'un cheminement piéton qualitatif, marquant l'une des futures entrées principales au parc. Une largeur suffisante, de l'ordre de 5 m minimum (cheminements et abords) sera dédiée à sa réalisation.
- Un travail de mise en valeur de l'entrée depuis la rue Daniel Fargeot devra également être réalisée pour marquer cette entrée.

**Tenir compte des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales :**

Le périmètre de l'OAP est concerné par un corridor d'écoulement préférentiel en période de pluie intense, repéré par le zonage des eaux pluviales (dossier annexé au PLU).

Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il convient de rechercher toute alternative à la construction sur l'emprise de ces axes et de ces corridors d'écoulement, ou a minima d'imposer aux aménageurs de respecter les orientations suivantes en matière de constructibilité (liste non exhaustive issue du règlement du zonage eaux pluviales) :

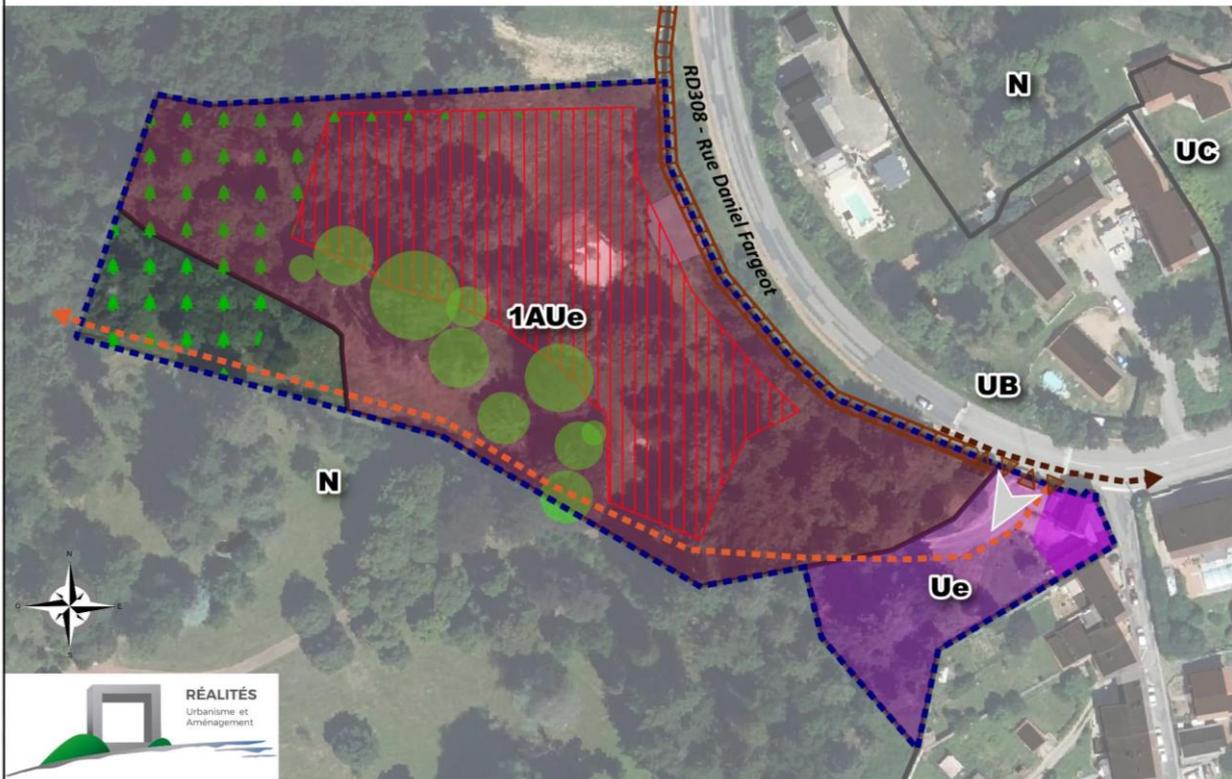
- Pas de sous-sol ;
- En cas de création de muret : construction de préférence dans le sens de la pente ;
- Niveau habitable implanté en tout point au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel et/ou des voiries.

Localisation corridor d'écoulement préférentiel au sein du périmètre de l'OAP (extrait zonage eaux pluviales) :

Cette matérialisation n'est pas exhaustive et n'exonère pas l'aménageur de repérer à l'échelle de son projet la présence d'autres axes ou corridors d'écoulement, et de prendre en compte dans son projet les risques qu'ils peuvent induire.

**ZONE 1AUE**

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP dédiée à l'accueil de l'hôpital                      |  | Conserver les éléments de patrimoine autour de l'entrée  |
|  | Secteur dédié à l'accueil d'un équipement                               |  | Entretien et mettre en valeur le mur en pierre   |
|  | Secteur principal d'implantation des bâtiments                          |  | Valoriser les bâtiments existants pour un usage de loisirs ou de tourisme  |
|  | Secteur à valoriser pour un usage de loisirs ou touristique             |  | Préserver au maximum les arbres les plus remarquables  |
|  | Accès mutualisé sécurisé et adapté aux différents usages                |  | Préserver la canopée existante pour s'adapter aux changements climatiques et créer un aménagement végétal permettant de limiter l'exposition aux vents |
|  | Liaison modes actifs sécurisée entre l'équipement et le centre-ville    |   |  |
|  | Mettre en valeur au moins un accès modes actifs au parc du Clos du Crêt |   |  |



*Schéma illustrant les orientations écrites, opposable dans un rapport de compatibilité avec les futurs projets.*

## **B. OAP THEMATIQUE**

---

# TRAME VERTE ET BLEUE

Le territoire d'Amplepuis se caractérise par une forte présence de l'espace agricole, occupant plus de 60 % du territoire, découpé par des boisements et des bosquets et traversé par le cours d'eau Le Rançonnet se jetant dans Le Reins qui marque la limite communale Nord.

L'OAP Trame Verte et Bleue est un outil permettant de maintenir et améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire communal afin d'enrayer la perte de biodiversité et de participer à sa protection.

En plus des enjeux écologiques, les éléments de la Trame Verte et Bleue participent à la qualité du cadre de vie du territoire en :

- Constituant des éléments paysagers identitaires de la commune (ripisylves, réseau bocager) ;
- Offrant des espaces de respiration, de loisirs et de lien social aux habitants ;
- Contribuant à l'amélioration du cadre de vie : rôle de « brise-vent », d'accompagnement paysager des constructions ;
- Offrant des services environnementaux comme la microcirculation de l'air, le confort climatique, la protection contre les vents, la gestion des eaux pluviales et l'épuration naturelle des eaux de ruissellement.

L'objectif de l'OAP Trame Verte et Bleue s'inscrit dans une démarche globale de protection des milieux naturels et des paysages en complément avec l'aspect réglementaire. Elle s'applique à l'ensemble du territoire.

Cette OAP s'appuie sur l'identification de la trame verte urbaine et des trames humides, boisées et bocagères réalisée dans le cadre du diagnostic environnemental et paysager.

## Objectifs :

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) décline sur l'ensemble du territoire communal d'Amplepuis les orientations traduisant les objectifs suivants :

- Préserver la trame verte et bleue présente sur le territoire ;
- Valoriser les qualités paysagères et architecturales ;
- Vers un centre-ville apaisé et valorisé.

Le projet devra veiller à la continuité du réseau écologique de la commune et garantir sa préservation. Il devra également enrichir le réseau d'espaces publics et privés végétalisés participant à la trame verte urbaine. De cette manière, le projet répondra aux enjeux de maintien et développement de qualités écologiques et paysagères du territoire.

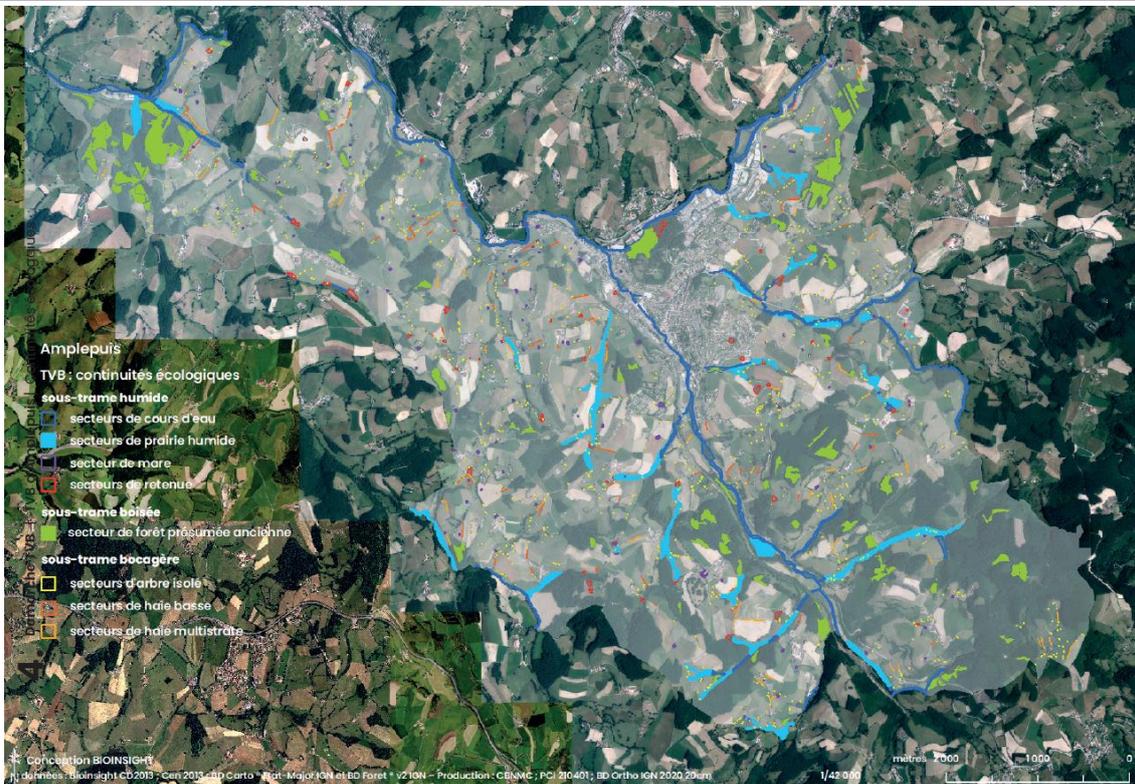
## Les composantes de la Trame Verte et Bleue d'Amplepuis :

- Les continuités écologiques :

Constituées de différents milieux naturels, les continuités écologiques représentent des zones de vie et de déplacements des espèces.

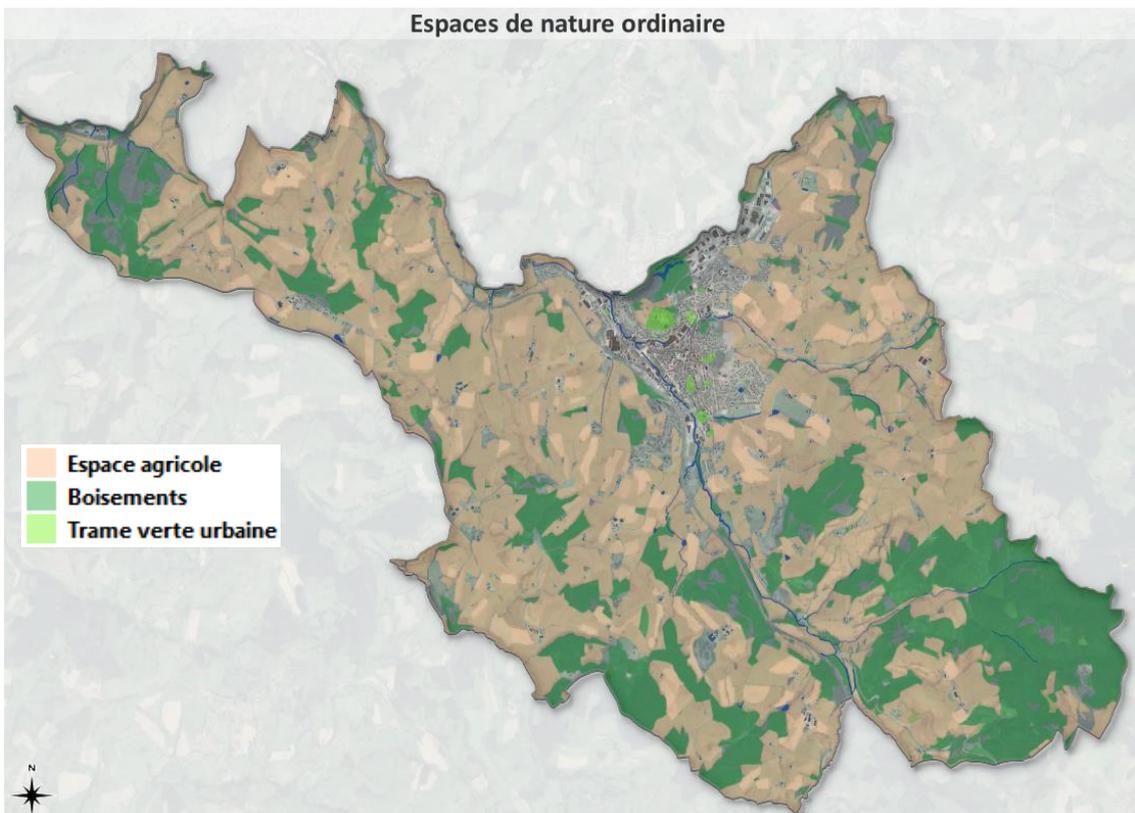
L'évaluation environnementale (réalisée par le bureau d'études Bioinsight) menée en parallèle de la procédure de révision générale du PLU d'Amplepuis a mis en évidence des continuités écologiques hiérarchisées en trois sous-trames déclinées en secteurs :

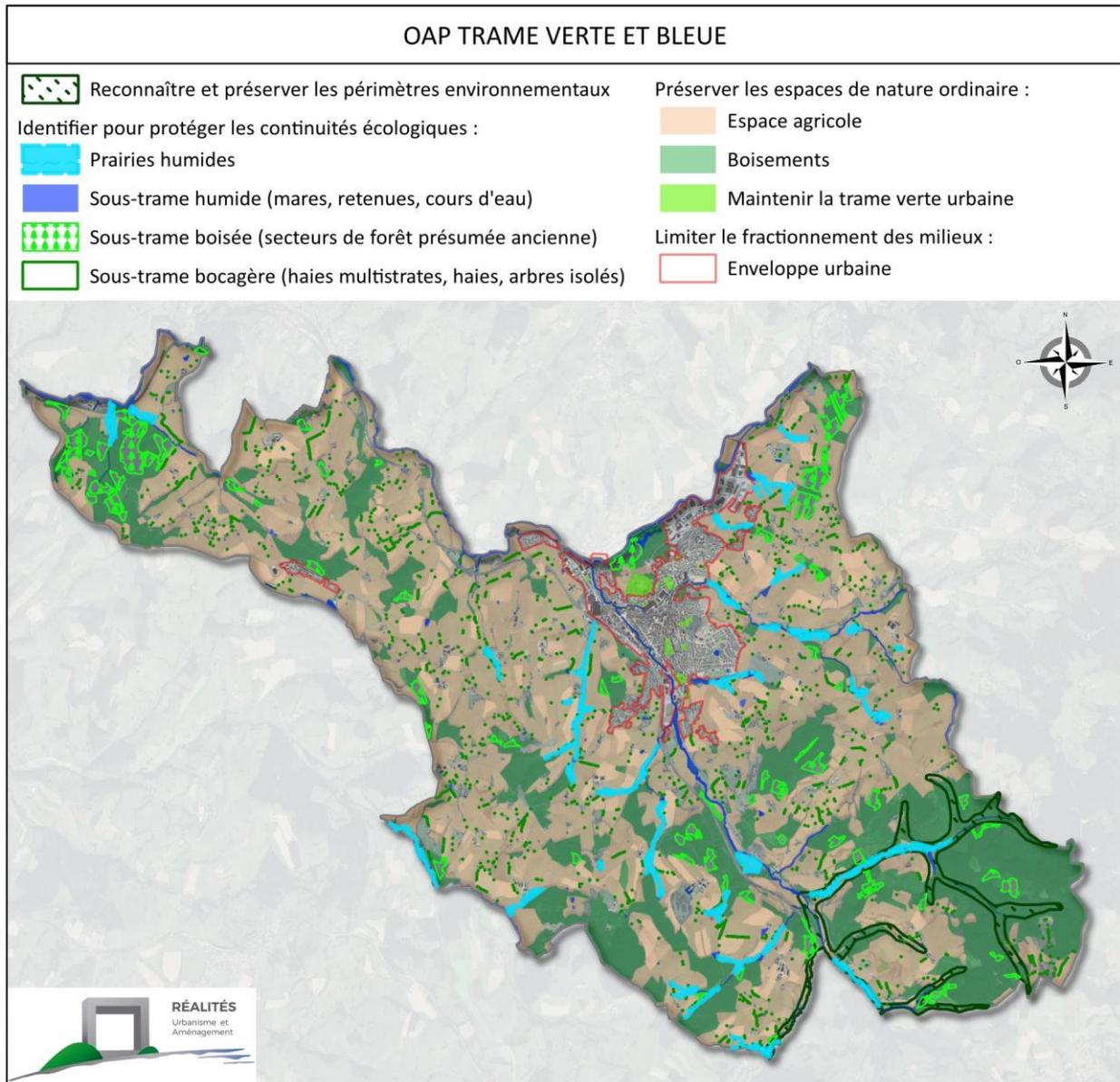
- La sous-trame humide correspondant aux secteurs de cours d'eau, de mares, de retenues et de prairies humides ;
- La sous-trame boisée correspondant aux secteurs de forêts présumées anciennes ;
- La sous-trame bocagère correspondant aux secteurs de haies multistrates, de haies basses et d'arbres isolés.



➤ Les espaces de nature ordinaire :

La nature ordinaire désigne l'ensemble des espèces communes, non menacées et non protégées. Elle correspond à la matrice paysagère de la commune constituée d'espaces agricoles et boisés hors réservoirs de biodiversité et continuités écologiques. La nature ordinaire fait partie du cadre de vie puisque, dans l'espace urbain, elle est représentée par les espaces verts, parcs, jardins, espèces animales « communes », ... Ces espaces perméables jouent un rôle important dans la préservation du potentiel écologique du territoire puisqu'ils constituent un véritable réseau d'échanges et de circulation des espèces animales et végétales.



**Les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue :**

➤ Reconnaître et préserver les périmètres environnementaux :

Les périmètres environnementaux tels que les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 identifient les réservoirs de biodiversité, une des quatre composantes majeures de la trame verte et bleue. Ces espaces se caractérisent par une biodiversité plus marquée et représentative de l'éco-potentialité locale car elles abritent des espèces qui y trouvent plus facilement les conditions vitales à leur maintien et au fonctionnement des écosystèmes.

Sur le territoire d'Amplepuis, la ZNIEFF de type 1 correspondant au ruisseau du Rançonnet et ses affluents constitue un réservoir de biodiversité à préserver par un classement en zone naturelle.

➤ Identifier et protéger les continuités écologiques :

Les continuités écologiques sont composées de sous-trames participant à la Trame Verte et Bleue en créant un réseau, continu ou non, d'éléments naturels. Il s'agit de secteurs participant à la Trame Verte comme les boisements, le bocage et les arbres isolés et des secteurs participant à la Trame Bleue comme les prairies humides, les cours d'eau, les retenues ou les mares.

Le maintien de ces continuités écologiques doit être assuré par une identification spécifique accompagnée de prescriptions réglementaires garantissant leur maintien et permettant leur entretien.

Concernant la Trame Verte, c'est-à-dire les boisements, le bocage et les arbres isolés, l'objectif est de conforter et développer le réseau bocager au sein de l'espace agricole en maintenant la diversité des espèces végétales et en adoptant un entretien raisonné.

➤ Préserver les espaces de nature ordinaire :

Les espaces de nature ordinaire participent au cadre de vie de la commune et constituent des espaces perméables soutient de la trame verte et bleue.

○ Maintenir les boisements

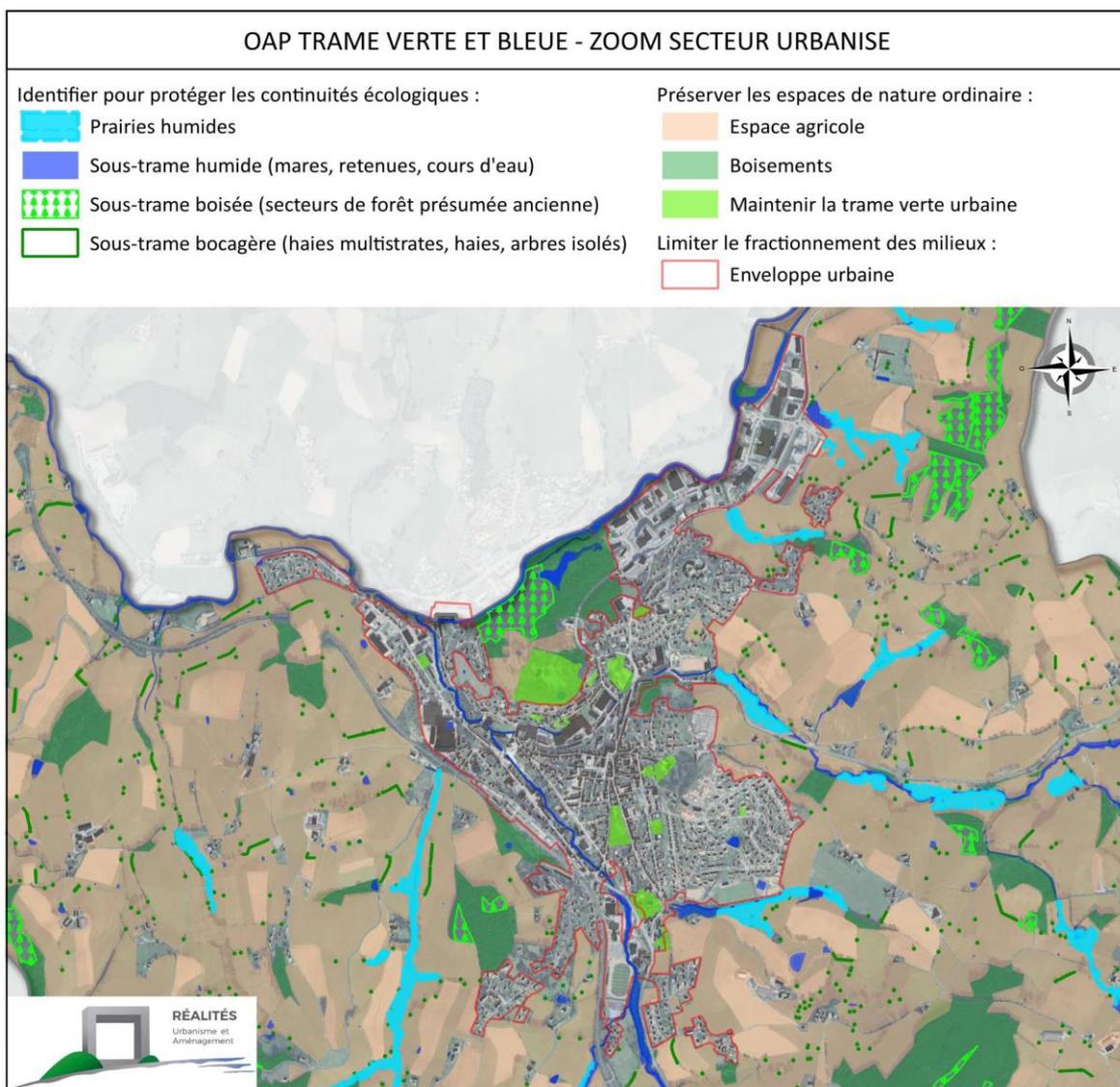
L'objectif est de préserver les boisements présents sur le territoire communal qui complètent le maillage du réseau de continuité écologique. Ces boisements jouent un rôle dans les échanges et la circulation de la faune, ils constituent également des milieux d'alimentation, repos, reproduction.

○ Maintenir les milieux ouverts en soutenant l'activité agricole

En complément des boisements, les terrains agricoles constituent un espace perméable propice aux déplacements et à l'alimentation de la faune. Les terrains agricoles, notamment les prairies qui en représentent les 3/4, participent également au maintien de la biodiversité puisqu'ils accueillent diverses espèces de la faune et de la flore.

L'objectif est de soutenir l'activité agricole participant à l'entretien de ces espaces perméables ouverts.

Ces espaces de nature ordinaire seront protégés par les zones naturelles et agricoles.



➤ Maintenir la trame verte urbaine :

La Trame Verte urbaine, constituée des espaces verts, parcs et jardins des secteurs urbanisés, participe également à la richesse de la biodiversité de la commune. A Amplepuis, la trame verte urbaine s'appuie également sur la ripisylve et les abords du Raçonnet, cours d'eau traversant l'Ouest de l'enveloppe urbaine.

Cette trame verte participe aussi au cadre de vie des habitants.

L'objectif est de conserver des espaces perméables de pleine terre au sein de l'enveloppe urbaine en préservant la végétation existante présente au sein des espaces verts, parcs et jardins identifiés.

Dans les nouvelles opérations et sur les secteurs de renouvellement urbain, l'objectif est d'intégrer la biodiversité aux projets notamment par l'intermédiaire des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

En effet, sur ces secteurs, une attention particulière sera menée pour participer à la Trame Verte urbaine par la création d'aménagements paysagers, espaces verts, jardins, alignements d'arbres, de haies bocagères pour faciliter la transition avec l'espace agricole.

➤ Limiter le fractionnement des milieux :

Le réseau routier représente le principal fractionnement des milieux puisqu'il traverse les espaces de nature ordinaire tel que l'espace agricole et les espaces boisés, les corridors et continuités écologiques.

A Amplepuis, le réseau routier se caractérise par les routes départementales desservant le bourg et les voies communales desservant les hameaux et écarts.

Du fait d'une limitation des possibilités de constructions neuves sur le secteur du bourg, l'augmentation de la circulation sera limitée.

Les hameaux et ensembles bâtis historiques resteront sur des enveloppes bâties constantes et pourront densifiées.

L'urbanisation, par sa nature et son ampleur, ne devra pas porter d'atteinte significative au fonctionnement des corridors.

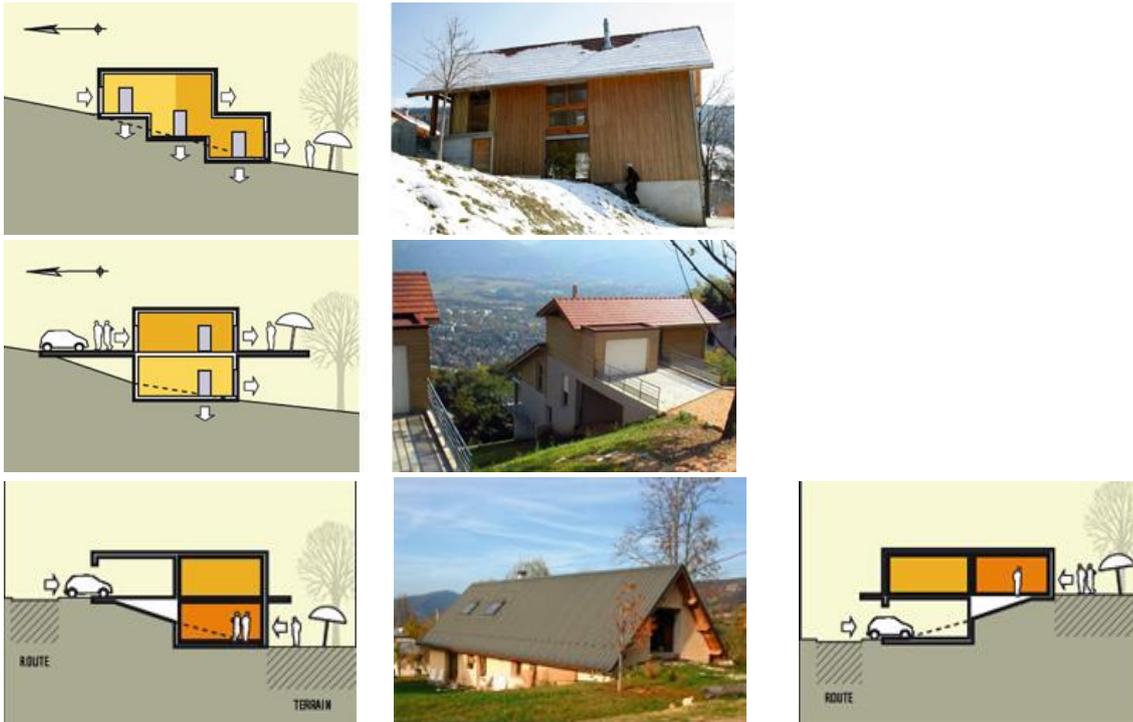
## C. LEXIQUE

### **Bâtiments bioclimatiques :**

Bâtiment dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et la circulation naturelle de l'air.

### **Constructions adaptées à la pente :**

Exemples de constructions considérées comme adaptées à la pente dans le présent document. Ces exemples ont pour objectifs d'aider à la conception des projets situés dans la pente mais ne visent pas à imposer impérativement ces types de constructions.



Sources : « Construire et aménager dans un parc naturel régional » (Document téléchargeable sur le site [www.vercors.org](http://www.vercors.org))

### **Densité :**

La densité affichée dans le présent document est calculée en fonction de la surface réelle dédiée aux logements, infrastructures publiques, équipements et espaces communs déduits.

### **Espace de pleine terre :**

La pleine terre est un sol en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. La pleine terre est associée à une épaisseur d'1 m minimum. La continuité entre le sol et le sous-sol est assurée.

### **Logement collectif/Habitat collectif :**

Construction divisée en appartements formant des parties privatives auxquelles sont adjointes des parties communes notamment pour l'accès (hall, escaliers, couloirs), les locaux techniques (chaufferie...), etc. Elle comprend au minimum trois logements et se déploie en général sur plusieurs niveaux.

### **Logement intermédiaire / Habitat intermédiaire :**

Il répond aux critères suivants :

- Un espace privatif extérieur (si possible au moins égale au quart de la superficie en logement)
- Un accès individuel par l'extérieur au logement
- 2 logements superposés minimum (mais faisant moins de 3 étages)

- Des vis-à-vis limités.

**Logement/ Habitat groupé, mitoyen ou en bande :**

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment.

Lorsque l'on parle de logement en bande, les constructions sont accolées et juxtaposées sur au moins 2 côtés latéraux du bâtiment.

*Exemples d'opérations de logements groupés/en bande :*



*Logements organisés sous forme de placettes*



*Logements groupés le long d'une rue*

**Logement/Habitat individuel :**

Constructions d'habitation non accolé à un autre bâtiment.

**Opération d'aménagement d'ensemble :**

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

*Source : Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016*

**Surface de pleine terre :**

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.