



Commune d'Amplepuis (69)



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

1C

RAPPORT DE PRESENTATION

Etude de densification



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

A. PRÉAMBULE

La commune d'Amplepuis est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 décembre 2011.

Par délibération en date du 30 mars 2021, la commune d'Amplepuis a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Le présent rapport fait partie du rapport de présentation réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU. Il présente l'étude de densification.

B. LES BESOINS EN LOGEMENTS

1. EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

POUR LE CALCUL DU POINT MORT

Définition :

Le point mort correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante :

- *Compenser à la diminution de la taille des ménages. Il s'agit du **desserrement des ménages** : Compte-tenu des évolutions des modes de vie (allongement de la durée de vie, familles monoparentales,...), une diminution de la taille moyenne des ménages est constatée ces dernières années en France, et va très certainement se poursuivre dans les années à venir. Il faudra donc davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants.*
- *Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage (par exemple dans le cas d'une réhabilitation d'un bâtiment comportant 5 logements en 3 logements plus modernes). C'est le **renouvellement du parc de logements**.*

Année	Nombre de résidences principales	Population	Taille des ménages
2019	2 331	4 919	2.11
<i>Il est estimé sur la commune, à horizon 2035, une légère diminution de la taille des ménages, qui s'explique par la volonté d'affirmer le statut de centralité d'Amplepuis, générant des besoins pour les petits ménages, personnes plus âgées, personnes seules,...</i>			
Projections théoriques 2035	2 460	5 270	2.01

Soit un besoin en logements supplémentaires de **116 logements pour le desserrement des ménages**.

Il peut être envisagé le renouvellement d'environ 5% du parc de résidences principales, compte tenu de l'attractivité de la commune et du potentiel de réhabilitation mis en avant lors du diagnostic. Notons également l'émergence de projets privés de démolition-reconstruction de logements sur le territoire, dans un objectif de densification, phénomène qui peut s'accélérer ces prochaines années.

Le besoin en logements pour le renouvellement du parc s'élève à **111 logements supplémentaires pour anticiper le renouvellement du parc de logements**.

Le besoin en logements pour le calcul du point mort s'élève donc à 116+ 111 = 227 logements à horizon 2035.

CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Objectif affiché par le PADD : affirmer le statut de centralité de la commune d'Amplepuis, qui bénéficie d'un bon niveau de commerces, services et équipements, ainsi que d'une gare.

La commune constate une croissance démographique de l'ordre de -0.4% par an ces dernières années. Elle souhaite inverser la tendance et se fixer un objectif de +0.4% par an, soit +350 habitants.

Cela génère donc un besoin de 175 logements.

Le besoin total de logements s'élève donc à 116 logements + 111 logements + 175 logements= 401 logements pour 2019-2035.

Sur la période janvier 2019-novembre 2024, 73 logements ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée (registre des PC). Toutefois, plusieurs PC ont été redéposés sur la même parcelle (plusieurs PC avaient fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en 2019/2021 mais ont été redéposés). En supprimant les doublons, il est recensé un volume de 65 logements entre 2019 et 2024.

Il reste donc un besoin de 336 logements pour 2025-2035, soit +33 logements par an.

SCOT : 1999-2030

Une production de l'ordre de 988 à 1438 logements pour 1999-2030, soit entre 32 et 46 logements par an. Selon l'INSEE, la commune a produit 383 logements entre 1999 et 2018, il reste donc un objectif de logement compris entre 605 et 1055 logements, soit entre 50 et 88 logements par an.

PLH : 2022-2027

Environ 26.5 logements par an

Projet de PLU

Environ 25 logements par an entre 2019 et 2035, 33 logements par an sur 2025-2035, puisque la période 2019-2023 a connu un contexte particulier (crise sanitaire, hausse du prix des matériaux) ayant eu un impact sur la production de logements.

=> Projet compatible avec les documents cadres.

C. LA MOBILISATION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT

1. La vacance

La commune dispose d'une part de logements vacants, en légère baisse depuis 2013, représentant environ 13%, soit 362 logements selon l'INSEE.

Des actions sont mises en œuvre pour lutter contre l'ancienneté des bâtiments, dans le cadre du plan guide, de petite ville de demain et du PLH notamment.

Le diagnostic a mis en avant un certains nombre de secteurs vacants :

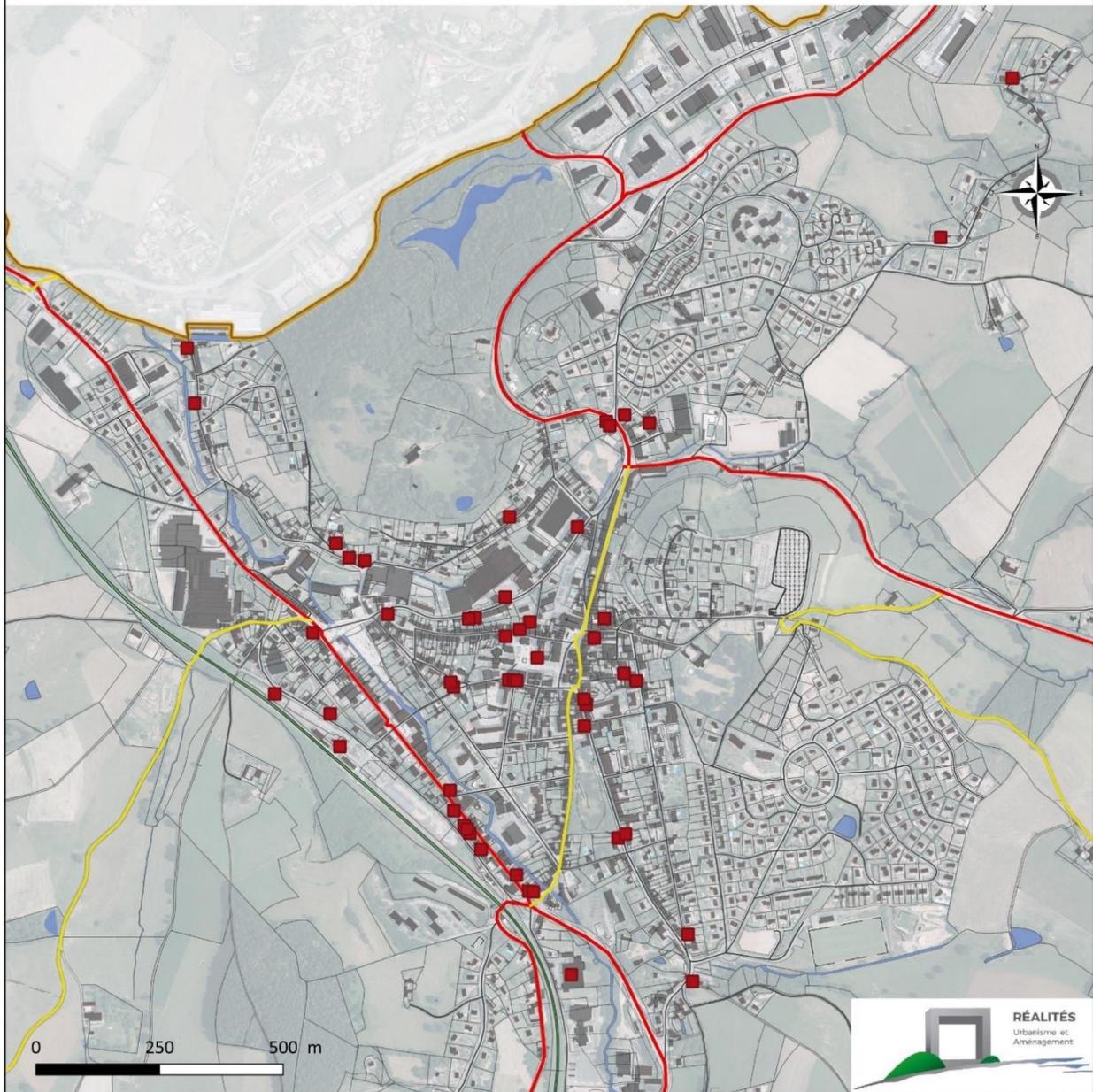
Logements vacants/projets identifiés		
Localisation	Caractéristiques	Projets
Rue de Villy : parcelles 530 et 529 / parcelles 406, 407 et 408	Logements vacants (vacance dure, les propriétaires ne souhaitent pas bénéficier des aides de la COR pour réhabiliter leur logement)	/
Du 7 au 13 rue du 11 novembre : parcelles 1139, 412, 413, 717 et 716	Logements vacants	/
Quartier de la gare	Plusieurs friches présentes	Projet de démolition de l'OPAC
Rue Saint-Antoine	Tènement industriel en friche	Requalification du tènement pour créer deux petits immeubles
Place Belfort	Propriété présentant un « cachet architectural », avec 2 logements vacants et 1 commerce au RDC	/
Rue des fontaines	Ancienne usine Bertholier	Requalification délicate car certains bâtiments sont à conserver

Cependant, la reconversion de ces logements ne sera pas nécessairement au profit de nouveaux logements, étant donné leur configuration et les évolutions des attentes des ménages, souhaitant bénéficier d'espaces extérieurs. La démolition de certains bâtiments doit également être envisagée.

Aussi, la commune se fixe un objectif de remise sur le marché d'une 50 aine de logements, soit 15% de la production de logements envisagée sur 2025-2035.

LES LOGEMENTS VACANTS

■ Logements vacants repérés lors des investigations de terrain



3. Le potentiel de changement de destination

Le territoire d'Amplepuis couvre une superficie importante, de 3 844 ha. Il accueille donc, en dehors de la ville, de nombreux ensembles bâtis, historiquement agricoles. Une réunion avec l'ensemble des exploitants agricoles, a permis d'identifier les bâtiments disposant encore d'une occupation/usage agricole, des autres bâtiments.

La mobilisation de ce patrimoine bâti représente un potentiel non négligeable sur le territoire, permettant de proposer une offre de logement complémentaire à celle proposée dans la ville ou sur le bourg de Saint-Claude Huisel.

Toutefois, la mobilisation de ce parc ne doit ni générer un impact sur la pérennité des exploitations agricoles, ni générer des frais pour la collectivité (desserte en réseaux, voirie,...).

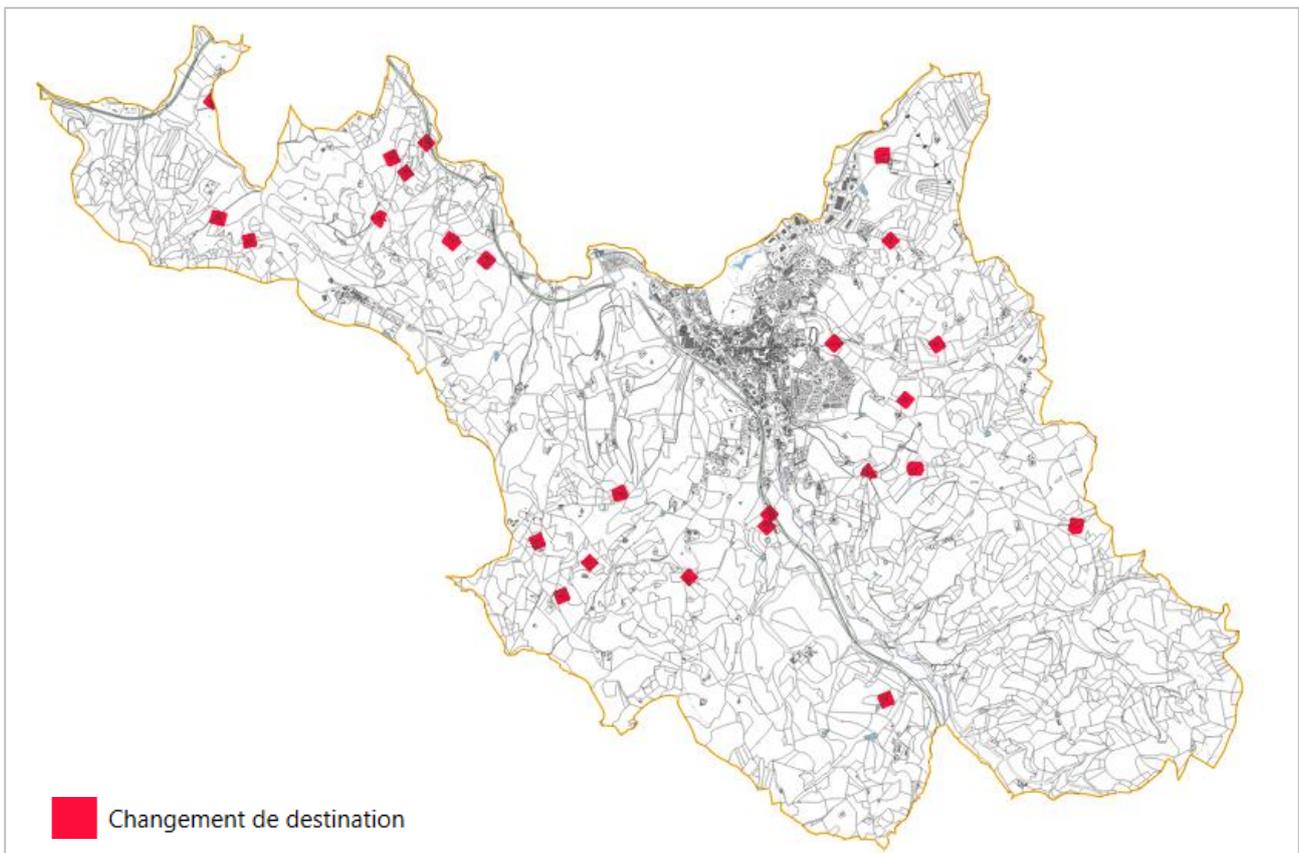
Aussi, l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination fait l'objet de plusieurs critères :

- Plus d'usage agricole depuis plusieurs années,
- Pas de proximité avec un bâtiment agricole,
- Pas de possibilité de reprise agricole possible, du fait de la proximité d'habitation tiers
- Présence d'un accès suffisants et de réseaux
- Bâtiments disposant du clos et du couvert, et d'un intérêt patrimonial

Ces changements de destination répondent ainsi à plusieurs objectifs :

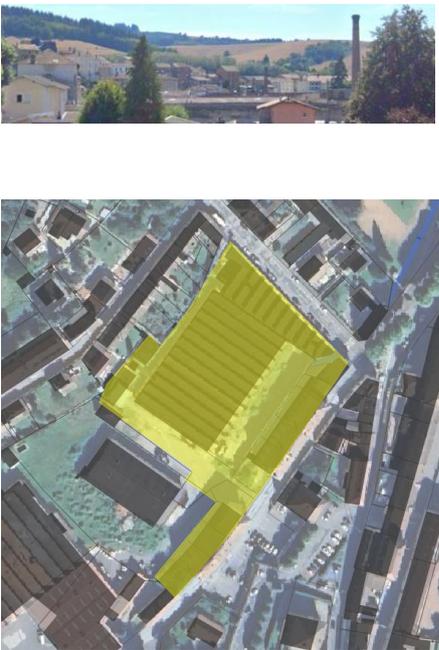
- Pouvoir accueillir de nouveaux habitants par une offre de logements complémentaires
- Permettre l'entretien et la restauration des bâtiments présentant des caractéristiques architecturales traditionnelles
- Permettre la reprise de logements existants correspondant à d'anciens logements agricoles, souvent peu adaptés aux critères de confort actuels et nécessitant un agrandissement dans la partie grange attenante
- Limiter la consommation d'espaces agricoles

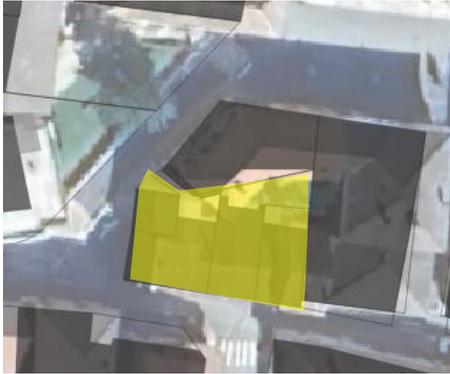
Sur les 26 bâtiments identifiés comme pouvant éventuellement changer de destination, environ 16 sont isolés et pourraient générer, en cas de réalisation, un nouveau logement.



4. Le foncier mutable

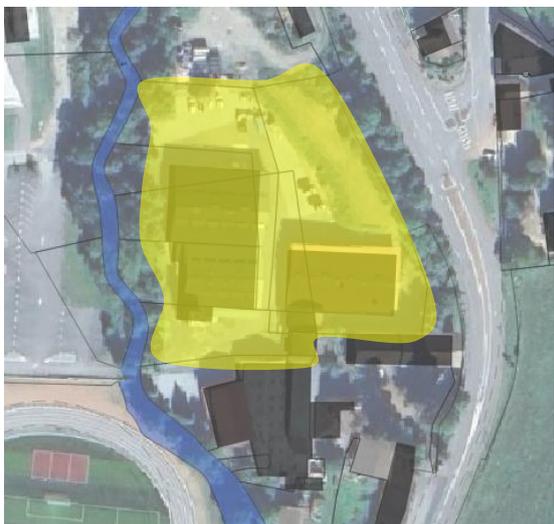
Un état des lieux du foncier mobilisable a été réalisé dans le cadre du diagnostic. Cependant, ces tènements ne sont pas tous dédiés à l'accueil de logements, mais peuvent répondre à d'autres besoins.

1	<p>Rue Saint-Antoine</p> 	<p>Friche, pas de projet particulier. Secteur appartenant à un propriétaire privé, utilisé en garage/lieu de stockage.</p> <p>Secteur confronté par une forte topographie.</p> <p>Une OAP est définie sur ce secteur pour encourager sa reconversion en logement.</p>
2	<p>Cité Déchelette/Impasse du village en bois</p> 	<p>La reconversion de la cité Déchelette est un enjeu important pour la collectivité/ Le bâtiment présente un enjeu patrimonial important. Les logements sont toutefois peu adaptés aux normes de confort actuelles. La réhabilitation pour du logement n'est pas évidente au regard des caractéristiques techniques du bâtiment.</p> <p>Une OAP est définie afin de prévoir à la fois la réhabilitation du bâtiment et la réalisation d'une opération de logement sur le terrain limitrophe, afin de faciliter la faisabilité économique de l'opération.</p>
3	<p>Rue Villy et secteur de Média 6</p> 	<p>Les bâtiments situés le long de la rue A. Villy sont assez hétérogènes. Certains bâtiments sont peu entretenus, d'autres sont partiellement vacants ou sous-occupés. Pourtant, il s'agit de l'une des entrées principales dans le centre-ville.</p> <p>Aucun projet n'est pour l'instant étudié sur ce secteur.</p> <p>A l'arrière de la rue se trouve une entreprise (Média 6). La pérennité de cette entreprise est incertaine, au vu des échanges constatés ces dernières années. Il s'agit d'un tènement de taille très importante, accueillant un bâtiment industriel de grande ampleur. En cas d'arrêt de l'activité, il est impératif pour la collectivité de favoriser sa reconversion, afin d'éviter la formation d'une friche industrielle au sein de la ville.</p> <p>Pour prendre en compte ces enjeux, le PLU délimite une zone Um au sein de laquelle sont autorisés à la fois les activités économiques et les logements.</p> <p>La reconversion éventuelle du site pour un usage économique peut être étudiée, compte-tenu de la faiblesse du foncier disponible sur la commune d'une part, et de l'isolement du tènement par rapport au reste de la ville. En effet, bien que situé dans la ville, le tènement est isolé par les voies de circulation et situé au sein d'un îlot aujourd'hui plutôt à vocation d'activités.</p> <p>Néanmoins, le site est assez contraint, puisque situé dans le tissu urbain, ce qui peut constituer un frein à la réhabilitation économique du site. La reconversion en logements peut donc également être étudiée. Compte-tenu de l'importance du site, la reconversion par un projet d'habitat est stratégique.</p> <p>Aussi, une OAP a été délimitée sur l'ensemble du site présentant des enjeux, afin d'anticiper l'éventuelle reconversion en logement. Cette OAP précise que les orientations définies ne s'appliquent qu'en cas de</p>

		<p>réalisation de programme de logements, afin de permettre avant tout l'évolution de l'entreprise existante, ou sa reconversion.</p> <p>Les logements situés le long de la rue Villy font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-10° du CU afin d'encourager la reconversion complète du front urbain.</p>
<p>4</p>	<p>Maison du département</p> 	<p>La maison du Département a été délocalisée en périphérie de la ville. Le bâtiment existant constitue donc un potentiel foncier mobilisable. Sa localisation, en plein cœur du centre-ville, est propice à l'accueil de fonctions participant à l'animation de ce dernier. La reconversion du bâtiment pour un projet d'hôtel-restaurant est en cours de réflexion par un porteur de projet privé. Ce site ne nécessite pas d'outils particulier dans le cadre du PLU.</p>
<p>5</p>	<p>Rue Thimonier</p> 	<p>Le bâtiment situé rue Thimonier était en vente.</p> <p>L'objectif est d'encourager la démolition d'une partie de l'îlot afin de reconstruire un front de rue légèrement plus en retrait, permettant la réalisation de trottoirs adaptés (proximité école et mairie).</p> <p>Le secteur accueille déjà du logement.</p> <p>Une OAP ainsi qu'un site au titre de l'article L151-10° est délimité sur ce secteur, pour encourager sa démolition-reconstruction.</p>
<p>6</p>	<p>Les Glycines</p> 	<p>Les Glycines est un secteur stratégique situé dans la continuité de la place de la mairie.</p> <p>Le site accueille et accueillait un musée, un EHPAD/ancien hôpital et des locaux associatifs.</p> <p>Une étude de faisabilité a été réalisée pendant la révision générale du PLU afin d'anticiper la reconversion de ce site, prioritaire au vu de l'état vacant d'une partie du site et de son emplacement.</p> <p>L'objectif est d'accueillir :</p> <p>Dans les locaux de l'ancien hôpital : le musée ainsi que d'autres services tels que des bureaux, lieux d'exposition ainsi que 8 logements.</p> <p>Dans l'ancien EHPAD : la réhabilitation permet d'envisager la création de 10 à 14 logements.</p> <p>L'objectif est également d'inciter la densification du tènement situé à l'arrière, accueillant aujourd'hui une maison.</p> <p>Pour cela, le PLU prévoit une OAP s'appuyant sur les conclusions de l'étude de faisabilité et intégrant l'arrière du tènement, afin d'encourager une réflexion globale.</p>

7	Hôpital		<p>La délocalisation de l'hôpital dans le parc du Clos du Crêt est en cours d'étude. Se pose donc la question du devenir du site de l'hôpital existant, représentant un tènement de taille conséquente, en entrée de ville.</p> <p>Le site dispose d'une topographie marquée. Il accueille le site de l'hôpital (espace de stationnement, établissement) ainsi que les habitations historiquement liées à l'hôpital, le long de la rue.</p> <p>Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain potentiel à moyen terme.</p> <p>Vu les enjeux, la collectivité souhaite se donner le temps de lancer une véritable étude de faisabilité pour la reconversion de ce site. Afin de bloquer d'éventuels projets qui ne correspondraient pas aux objectifs de développement de la commune, un PAPAG est délimitée au PLU. Cela permettra de geler le site pendant 5 ans maximum, soit le temps de réaliser une étude de faisabilité sur ce site.</p> <p>La destination de ce secteur (résidentielle ? économique ? services ?...) n'est donc pas déterminée.</p>
8	Hydrex/Rue Jeannette Ponteille		<p>La problématique est exactement la même que pour le secteur n°3 (Média 6) : la pérennité de l'activité dans les années à venir n'est pas assurée, sur un secteur de taille conséquente, située en centre-ville. L'objectif est d'éviter la formation d'une friche industrielle en cas de départ de l'entreprise.</p> <p>Comme pour le secteur de Média 6, et pour les mêmes raisons, l'objectif est de faciliter la reconversion de ce site, quelle que soit sa destination.</p> <p>Une zone Um est ainsi délimitée, avec une OAP permettant d'encadrer ainsi les futurs aménagements, uniquement dans le cadre d'un programme de logements. L'évolution de l'entreprise existante est donc possible.</p>
9	Marietton		<p>Le site Marietton est aujourd'hui partiellement occupé. L'entreprise est toujours en activité, mais n'occupe a priori pas l'ensemble des bâtiments. La partie la plus à l'Est a fait l'objet d'un projet permettant la réalisation de 26 logements sociaux, en cours de finalisation.</p> <p>Le reste du site est dédié à une vocation économique. Des échanges sont menés entre la COR et le propriétaire afin de rentabiliser davantage les locaux existants, ce qui permettrait de répondre en partie aux besoins économiques existants à court terme sur la commune.</p> <p>Aussi, le site est classé en zone Ui mais ne fait pas l'objet d'outil particulier dans le cadre du PLU.</p>

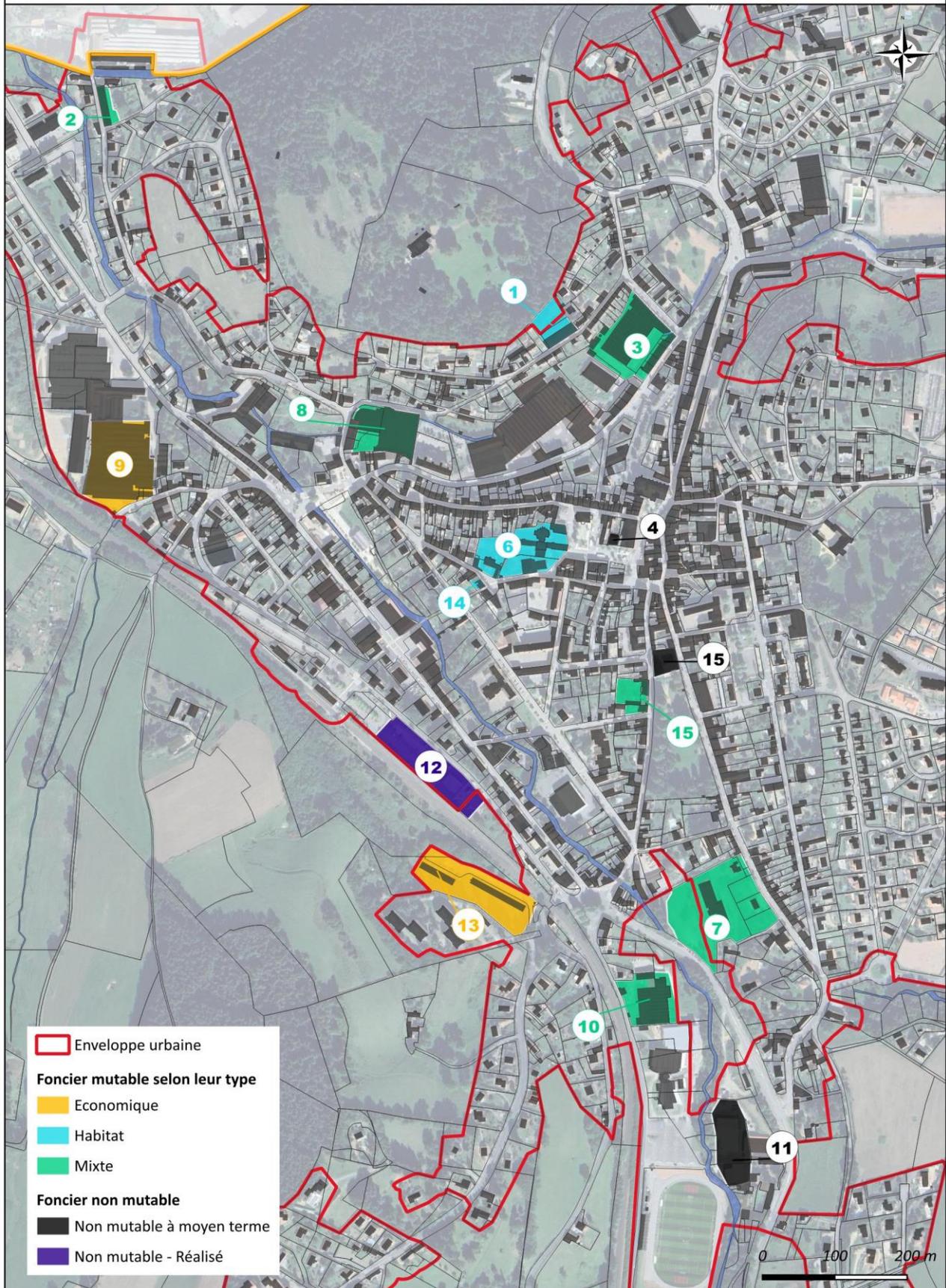
10	<p>Gerflor</p> 	<p>Le site Gerflor est une friche industrielle qui a été rachetée par la commune. L'objectif est de permettre la relocalisation du centre technique municipal situé le long de la rue Saint-Paul, et d'accueillir différents services de la collectivité. Une diversification est envisagée avec la production éventuelle de bureaux.</p> <p>Le projet est en cours, il ne s'agit donc plus d'un potentiel mutable pour les années à venir. La zone est classée en zone Ue.</p>
----	---	--

11	<p>Friche Fécule</p> 	<p>Le site avait été identifié comme friche potentielle dans le cadre d'études préalables.</p> <p>Aujourd'hui, le site a été repris pour des usages économiques.</p> <p>Il ne s'agit plus d'un potentiel mobilisable.</p>
----	--	--

12	<p>Secteur de la Gare</p> 	<p>Le site a fait l'objet d'un aménagement et est aujourd'hui construit et aménagé. Il ne s'agit plus d'un potentiel mutable pour les années à venir.</p>
----	--	--

13	<p>Secteur Pichomard</p> 	<p>Le site Pichomard accueillait des logements collectifs qui ont été démolis. Il a été repris par la COR, avec l'objectif d'aménager le site pour de l'activité économique. Un appel à projet a été lancé par la COR, un promoteur a été retenu. Vu l'avancée du projet, le site est classé en zone Ui.</p>
14	<p>Place d'Armes</p> 	<p>Le site avait été identifié dans le cadre de précédentes études. Le bâtiment est vacant depuis plusieurs années, l'objectif est donc d'encourager sa démolition future. Projet démolition future, pour de l'habitat.</p>
15	<p>Mouffletterie, MJC et centre social</p> 	<p>L'étude plan guide identifie ces secteurs comme potentiel mutable dans les années à venir. Elle prévoit l'installation d'une offre de restauration et d'hébergement dans le centre-social. Elle prévoit également la reconversion de la MJC. Il s'agit de projets qui ne nécessitent pas d'outils particulier, et dont la réalisation est aujourd'hui incertaine. Le projet de démolition de la Mouffletterie a été abandonné, une micro-crèche a été ouverte l'année dernière : ce site n'est donc plus mobilisable.</p>

Localisation des sites potentiellement mutables



Au total, l'analyse du potentiel mutable à l'intérieur du tissu urbain représente une possibilité d'accueil estimée à environ 119 logements. Toutefois, il est nécessaire de prendre en compte un coefficient de rétention important, puisque certains secteurs sont encore occupés.

Un coefficient de 30% est défini, soit une estimation d'environ 83 logements mobilisables pour les années à venir.

D. POTENTIEL DE DENSIFICATION

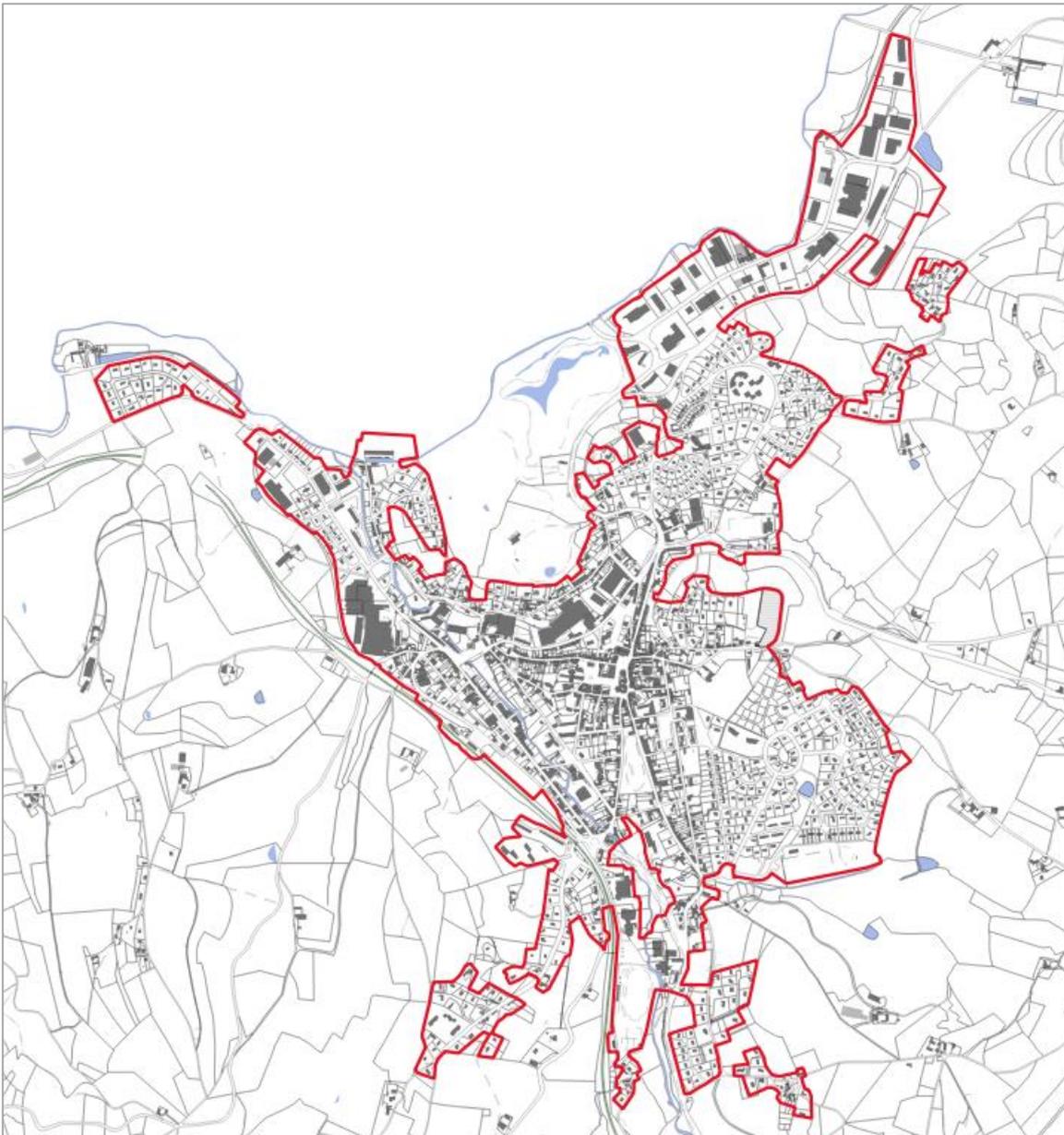
1. DEFINIR L'ENVELOPPE URBAINE

Afin d'analyser la capacité de densification présente au sein du tissu urbain, il est nécessaire de définir l'enveloppe urbaine.

L'enveloppe urbaine proposée a été délimitée en tenant compte des critères suivants :

- Groupe de constructions (bâti durs de plus de 40 m² d'emprise au sol) d'au moins 10 constructions sans enjeu agricole
- Une distance de moins de 50 m entre deux constructions

Extrait : enveloppe urbaine délimitée :



Saint-Claude-Huissel



2. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'analyse des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine a permis de recenser toutes les parcelles de plus de 500 m², à l'exclusion des parcelles :

- Construites et aménagées, qui ne sont donc plus mobilisables (bassins de rétention, occupées,...)
- Ayant fait l'objet d'un PC accordé récent
- Non constructible au PLU : parcs et jardins à protéger, classement en zone N, en zone inondable.
- Parcelles enclavées sans possibilités d'accès, ou dont la configuration et la topographie ne permettent pas leur aménagement.

Les capacités d'accueil mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine représentent 7.18 ha brut, dont 2.48 ha encadrés par une OAP. Toutefois, une partie de cette surface permettra l'accueil d'autres fonctions urbaines autorisées par le règlement (bureaux, activités, services,...). Les secteurs soumis à OAP doivent également intégrer une part dédiée à la réalisation d'infrastructures (voiries, stationnement...).

Il est donc estimé un potentiel mobilisable de 5.80 ha, représentant 124 logements.

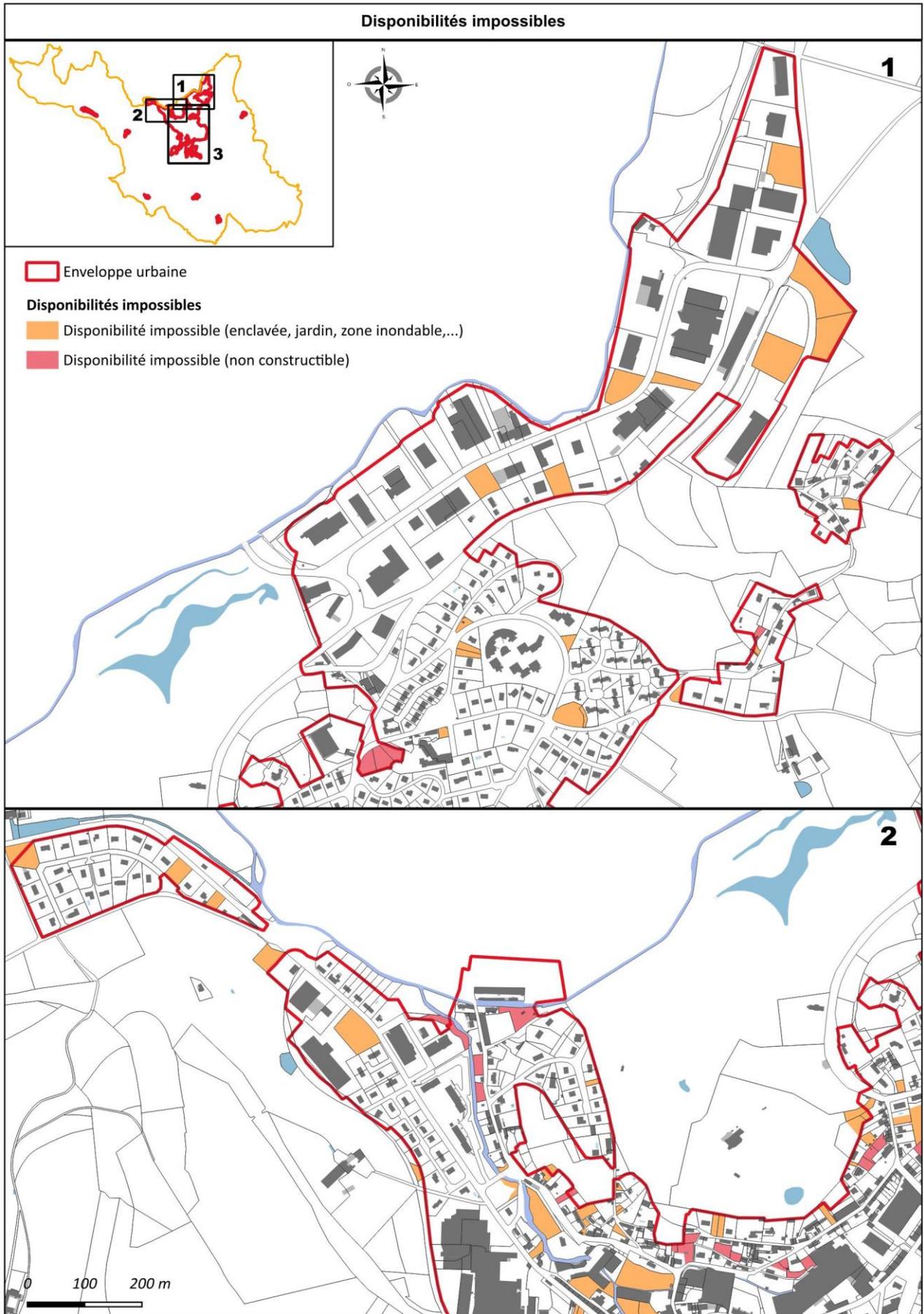
Un coefficient de rétention de 20% doit être pris en compte, dans la mesure où les dents creuses identifiées peuvent concerner des espaces de jardins, des espaces occupés mais non construits,...

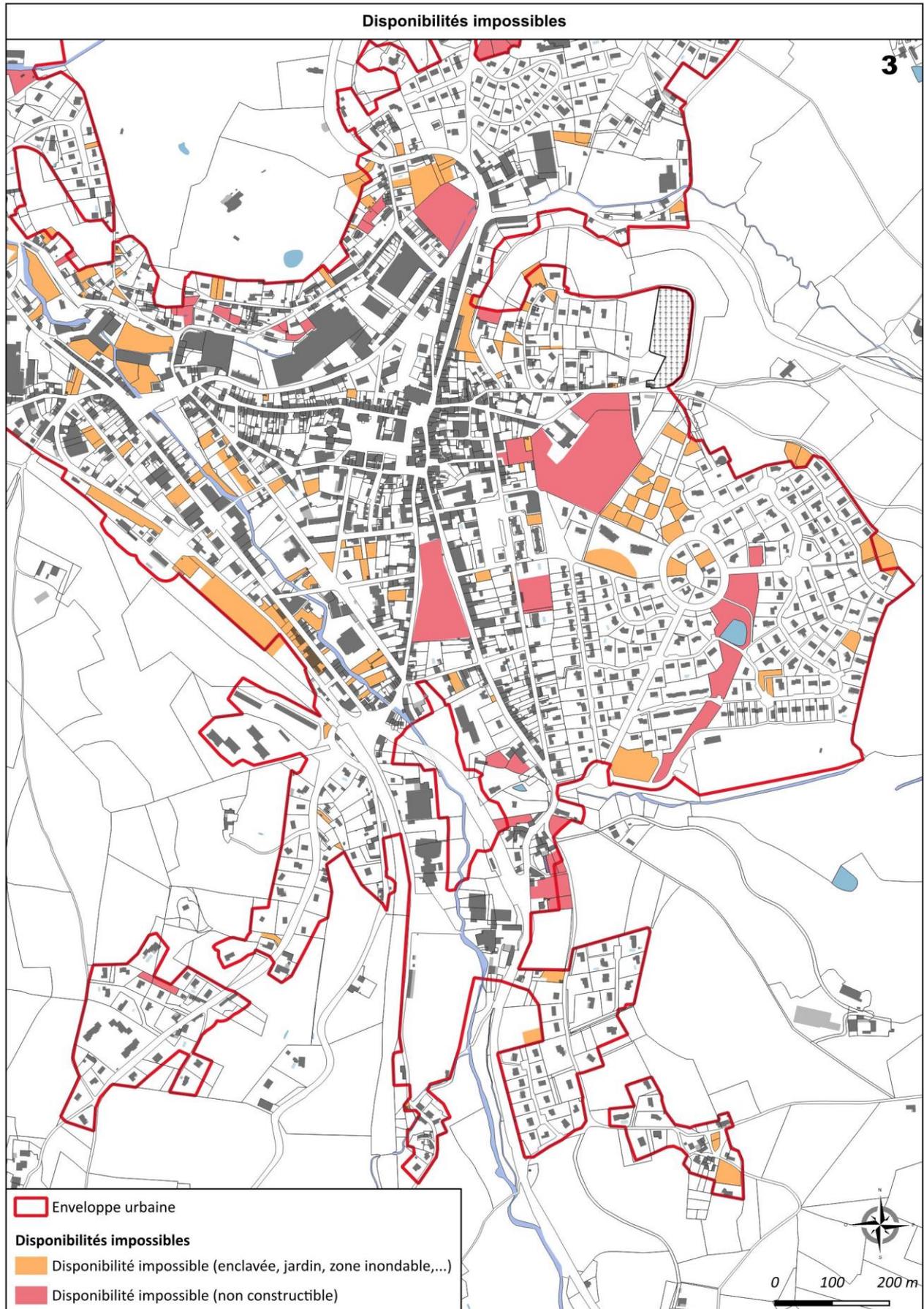
Il est donc estimé un potentiel de 4.74ha, représentant 103 logements, dont 57 couverts par une OAP.

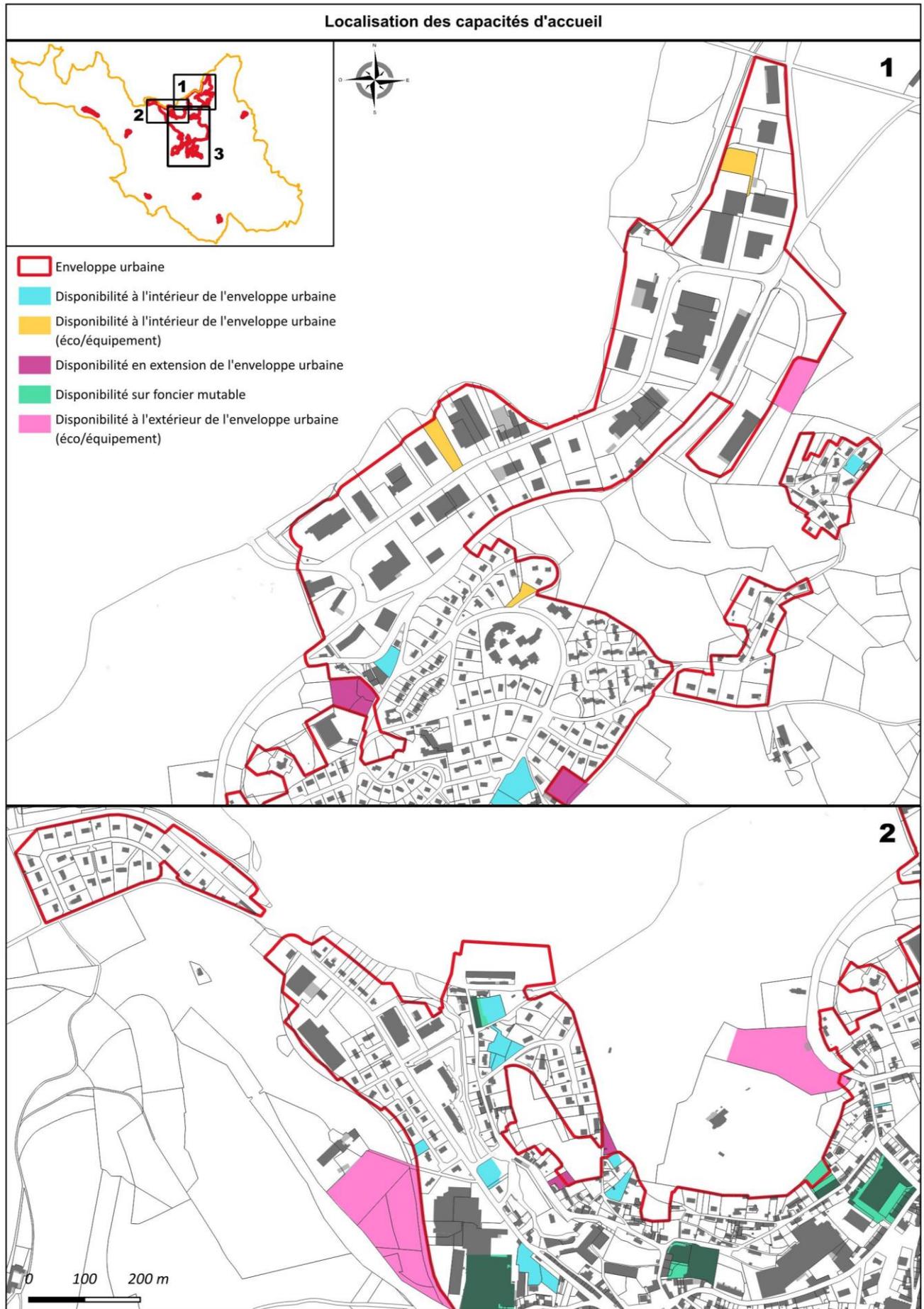
Le projet de PLU prévoit donc 242 logements par renouvellement urbain et densification du tissu urbain, soit 88% des besoins en logements.

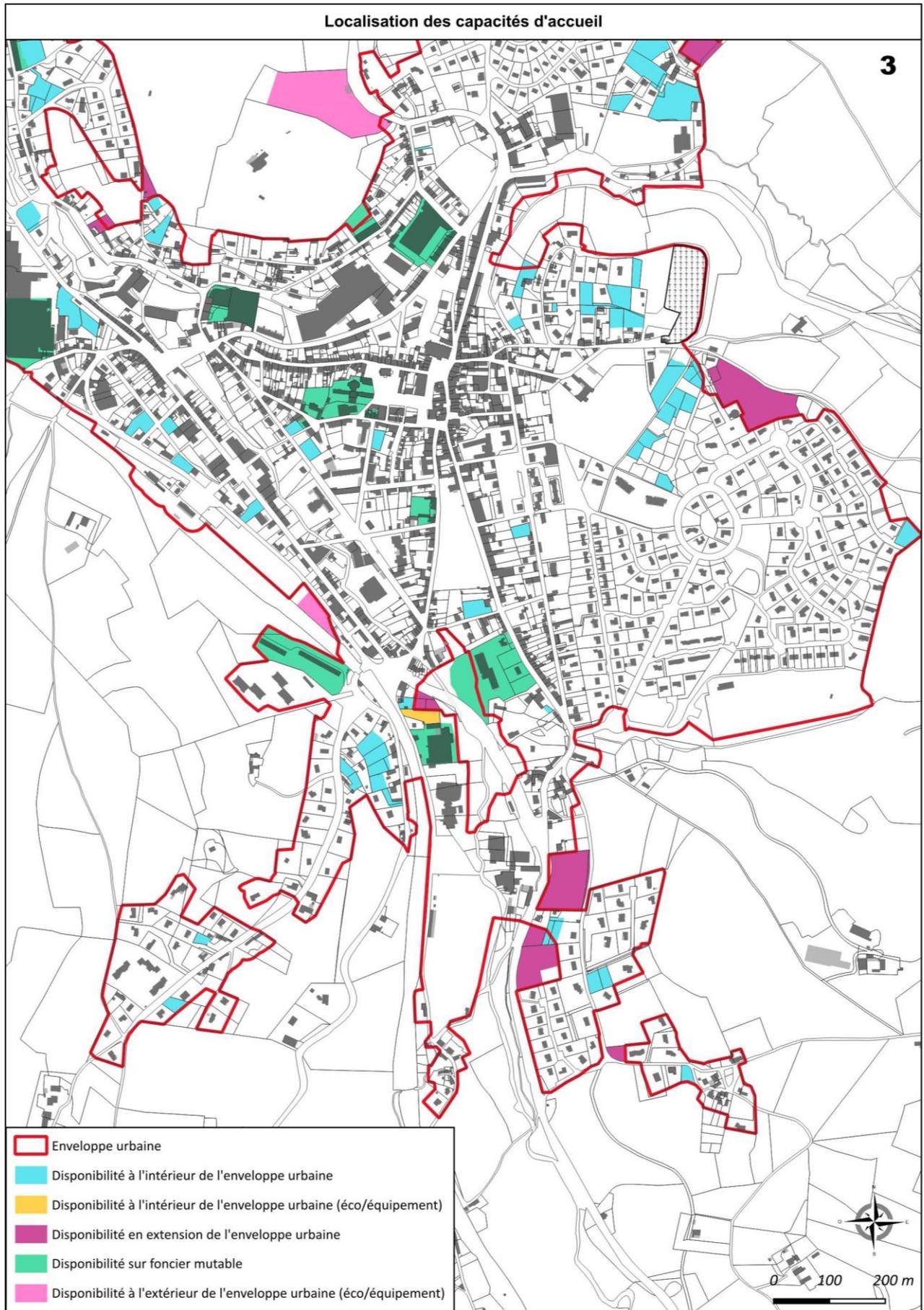
Renouvellement urbain (remise sur le marché de logements vacants et changements de destination)	149 logements
Possibilités d'accueil à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (dents creuses et OAP à l'intérieur de l'enveloppe urbaine)	103 logements
TOTAL	252 logements

Il est toutefois nécessaire de compléter l'offre par le positionnement de secteurs en extension de l'enveloppe urbaine.









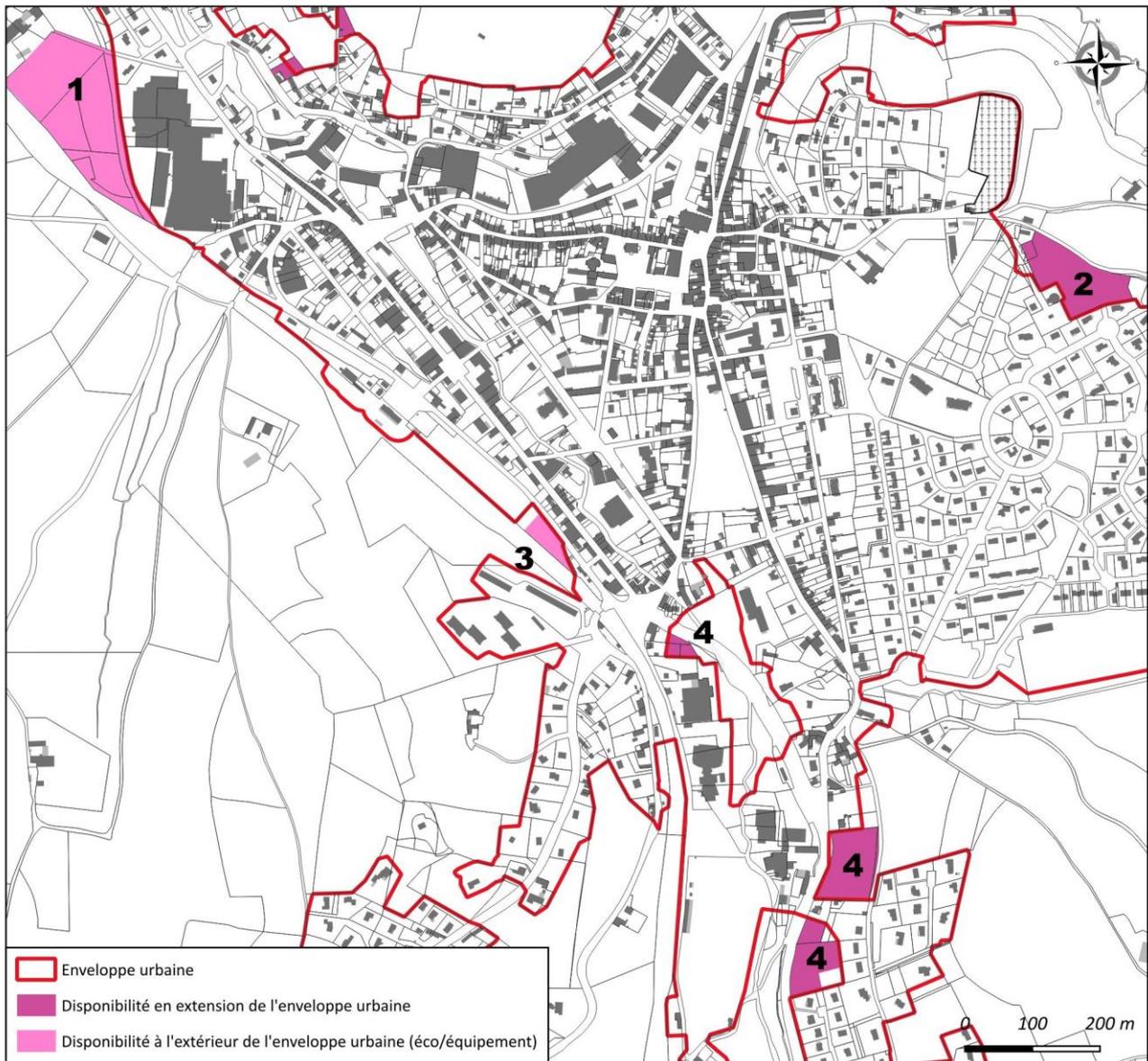
4. LES CAPACITES D'ACCUEIL EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE : CONSOMMATION D'ENAF

Afin de répondre aux objectifs de développement, il est nécessaire de positionner des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs restent de taille très modérée.

Le site de la Folletière, identifié par le PLH, n'a pas été retenu. En effet, une réunion avec les gestionnaires de réseaux a mis en avant une difficulté de desserte facile de la zone. La topographie constitue également un frein à l'aménagement de ce secteur. Toutefois, en cas de non réalisation de logements sur les principaux sites de mutation urbaine identifiés (zones Um, site de l'hôpital), son ouverture totale ou partielle pourrait être envisagée dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU.



1. Lot de la zone d'activité (projet en cours)
2. Secteurs en extension, mais permettant d'étoffer l'enveloppe urbaine (ne remet pas en cause les « limites perceptibles » de la ville.
3. Secteur prévu pour l'installation de l'EHPAD.



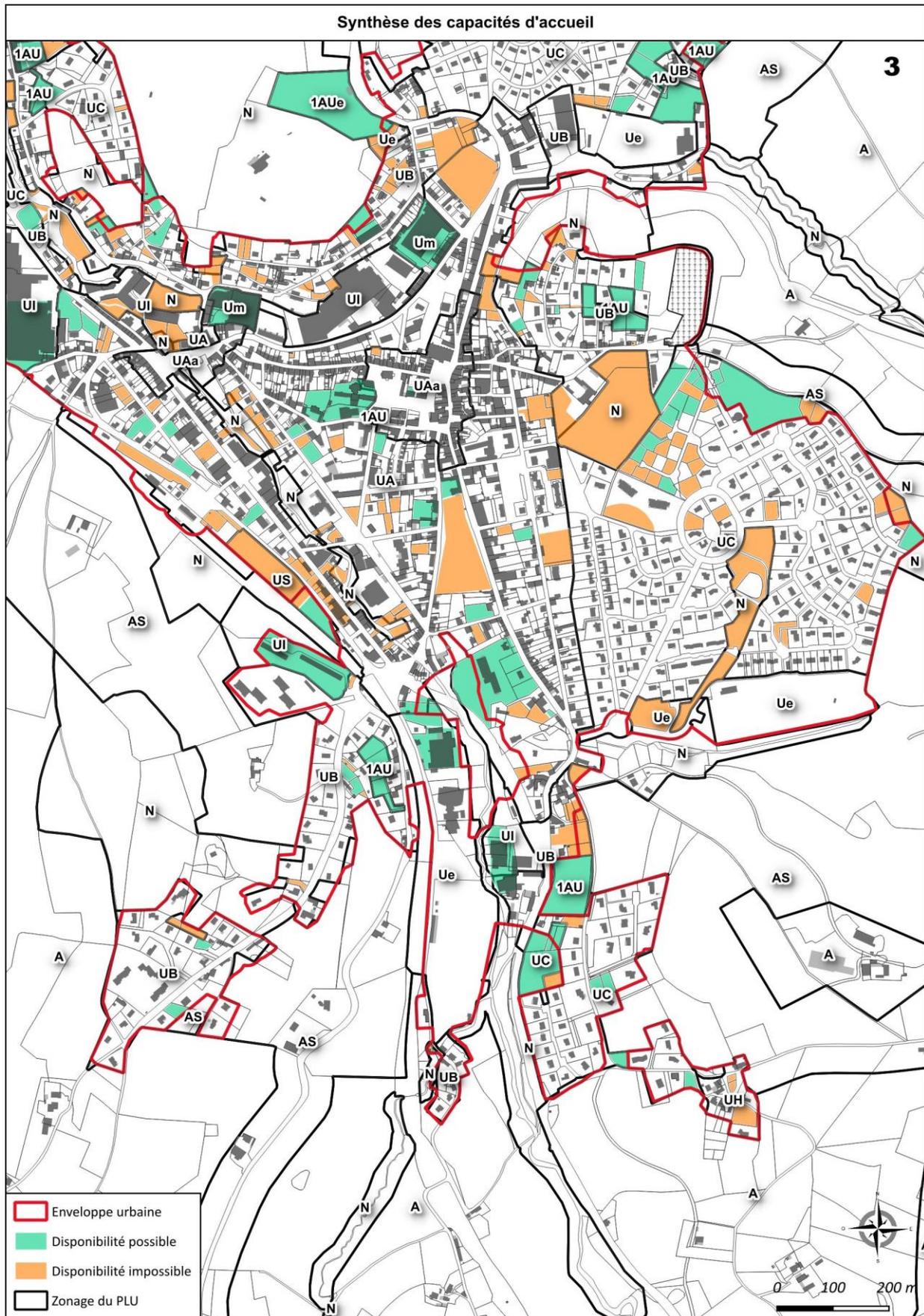
1. Extension prévue pour permettre de compléter l'offre à vocation économique
2. Dernière tranche de la ZAC de Coucy : 15 lots en vente, opération en cours.
3. Zone US : coup parti, il s'agit d'un espace aménagé, ne consommant pas d'espaces naturels ou agricoles.
4. Extension permettant d'étoffer l'enveloppe urbaine

Les capacités d'accueil en extension de l'enveloppe urbaine représentent un potentiel de 2.20 ha.

Un coefficient de rétention de 10% est défini.

Une part dédiée à la réalisation d'infrastructure est également définie.

Il est donc estimé un potentiel de 1.68 ha représentant 44 logements, permettant de répondre aux besoins en logements.



E. SYNTHÈSE DES CAPACITÉS D'ACCUEIL

1. CAPACITÉ D'ACCUEIL POUR LE LOGEMENT

Capacité accueil habitat							
	Condition d'ouverture	Surface	déduction infra+autres fonctions	Surface nette pour habitat	Densité	logements	Nombre de logements non individuel
Mobilisable au sein du patrimoine bâti (vacance et changements de destination)							
Remise sur le marché de logements vacants	immédiate					50	0
Changements de destination						16	0
TOTAL						66	0
Dents creuses et division parcellaire							
Tranche 8 ZAC de Coucy	immédiate	1,15	15%	0,98	15	15	0
Dents creuses	immédiate	3,55	20%	2,84	15	43	0
TOTAL		4,7		3,82	15	57	0
TOTAL AVEC RETENTION	20%	3,76		3,05		46	0
OAP à l'intérieur de l'enveloppe urbaine: secteur mutable							
Entre la rue A. Villy et la rue Saint-Antoine	immédiate	0,90	25%	0,68	70	47	47
Rue Jeannette Pontaille	immédiate	0,58	20%	0,46	60	28	28
Les Glycines	immédiate	0,76	70%	0,23	90	21	21
Rue Saint-Antoine	immédiate	0,26	0%	0,26	35	9	9
Rue Thimonier	immédiate	0,04	0%	0,04	70	2	2
Impasse du village en bois	immédiate	0,27	10%	0,24	50	12	12
TOTAL		2,80		1,90	63	119	119
TOTAL AVEC RETENTION	30%	1,96		1,33		83	83
OAP à l'intérieur de l'enveloppe urbaine							
Rue Joseph Vignon	immédiate	0,14	0%	0,14	200	28	28
Impasse des Coteaux de Bregade	immédiate	0,16	0%	0,16	20	3	0
Rue Georges Plasse	2026	0,18	25%	0,14	20	3	0
Rue du cimetière	2026	0,53	25%	0,40	20	8	0
Route de Machézal	2028	0,44	25%	0,33	15	5	0
Rues Mermoz-Chadois	2028	1,01	20%	0,81	25	20	12
TOTAL		2,48		1,98	34	67	40
TOTAL AVEC RETENTION	15%	2,11		1,69		57	34
OAP en extension de l'enveloppe urbaine							
Rue de la Remise	immédiate	0,45	20%	0,36	40	14	10
Chadois Nord	2028	0,35	10%	0,31	25	8	8
Chemin des Places		0,77	15%	0,65	25	16	13
Secteur Coteau du Paradis		0,63	15%	0,54	20	11	0
TOTAL		2,20		1,87		49	31
TOTAL AVEC RETENTION	10%	1,98		1,68		44	28
TOTAL CAPACITE PLU		12,18		9,57	38	359	190
TOTAL CAPACITE PLU AVEC RETENTION		9,80		7,75		297	146

Le projet de PLU proposé présente donc une capacité d'accueil de l'ordre de 297 logements, compatible avec l'objectif de besoin en logements (286 logements).

Il est rappelé que les OAP intègrent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, permettant une ouverture progressive des zones à urbaniser périphériques.

Le projet de PLU prévoit une offre de logements diversifiée, avec une production de 41% de logements sous une autre forme que du logement individuel.

Il prévoit la réalisation de 82% des logements au sein de l'enveloppe urbaine et de la ZAC de Coucy.

2. CAPACITE D'ACCUEIL POUR LES AUTRES FONCTIONS URBAINES

Capacité accueil autres fonctions	
	Surface
Disponibilités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	
Part des dents creuses pour d'autres fonctions urbaines	0,88
Dents creuses en zones Ui	0,75
TOTAL	1,63
Secteur mutable	
Pichomard (éco)	0,90
Zone Us (éco)	0,22
Les Glycines (équipements)	0,53
Site Marietton (éco)	1,00
Site Gerflor (équipements)	0,51
TOTAL	3,16
Extension (consommation ENAF)	
Lot restant de la ZA	0,41
Passet	2,77
1AUe	1,51
TOTAL	4,69
TOTAL	9,48

Il est prévu une enveloppe de l'ordre de 9.5 ha pour répondre aux besoins des autres fonctions urbaines, contribuant à affirmer le statut de centralité de la commune d'Amplepuis; dont 4.7 ha en extension de l'enveloppe urbaine, donc en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

3. BILAN CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

Le diagnostic fait état d'une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 24 ha entre 2011 et 2021.

Entre le 1^{er} janvier 2021 et novembre 2024, il est estimé une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 1.1 ha (se reporter au diagnostic, partie occupation du territoire et consommation foncière).

Les dents creuses d'Amplepuis ne sont pas considérées comme un potentiel d'espaces naturels, agricoles et forestiers, du fait de leur faible superficie et de l'absence de terrain déclarés à la PAC sur ces dernières. Les OAP situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ne sont également pas considérées comme ENAF, dans la mesure où il s'agit essentiellement de secteurs de jardins potentiellement mobilisables.

Aussi, afin de répondre aux besoins de toutes les fonctions urbaines, le PADD fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, cohérent au regard de l'étude de densification et de la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF. Il fixe ainsi une enveloppe de l'ordre de 10 ha, dont environ 4 ha pour le développement résidentiel. Toutefois, comme l'étude de densification le démontre, le projet de PLU s'appuie sur la valorisation de sites potentiellement mutables.

Dans la mesure où il est probable qu'une partie de ce potentiel mutable ne soit pas réalisé, et afin de compenser la non-mobilisation de ce potentiel, qui, s'il n'est pas compensé, ne permettra pas de répondre aux objectifs de densité et de diversification du parc de logements, il est nécessaire de prévoir, par procédure de révision allégée, l'ouverture à l'urbanisation d'un autre site permettant la réalisation de ces objectifs, tel que la Folletière. Aussi, le PADD indique que l'objectif de 4 ha de consommation d'ENAF pour l'habitat applicable pour la période 2025-2035 pourra être majoré jusqu'à 1 ha environ.

Les documents opposables aux autorisations d'urbanisme (plan de zonage, règlement, OAP) et le recensement des capacités d'accueil prévoient pour 2025-2035 :

- 3.2 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (OAP en extension et secteurs autour de Chadois) pour l'habitat
- 4.69 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les autres fonctions urbaines

La commune d'Amplepuis prévoit donc une trajectoire de réduction significative de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une enveloppe de l'ordre de 10 à 11 ha prévu dans le PADD, dont 7.89 ha d'ores et déjà positionnés sur le plan de zonage. La surface restante pourra être fléchée pour répondre à des projets spécifiques, compatibles avec les orientations du PADD, par procédure d'évolution du PLU.