

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE D'AMPUIS



PLAN LOCAL D'URBANISME



2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Création le : Arrêtée le : Approuvée le : Exécutoire le :	13 Février 2002 21 Février 2005 30 Novembre 2005 15 Décembre 2005
Modification n°1 approuvée le :	18 Mai 2009
Révision n°1 prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	16 Décembre 2009 30 Mai 2011 28 Février 2012
Révision n°2 prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	20 Mai 2014 15 Juin 2017 21 Décembre 2017

1 – La notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 a dressé un constat critique sur l'aménagement des territoires de ces cinquante dernières années : étalement urbain, ségrégations sociales et spatiales, augmentation des besoins en déplacements, imperméabilisation trop importante des sols, pollutions...

La Loi issue du Grenelle 2 de l'environnement vise à renforcer depuis le 13 janvier 2011, les dispositifs déjà mis en œuvre.

Institués pour pallier les carences en matière de prise en compte de l'environnement, les Plans Locaux d'Urbanisme ne sont plus seulement des documents de gestion de l'occupation des sols, mais des outils porteurs de projets. Le Code de l'urbanisme précise que "le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de **favoriser le renouvellement urbain, de préserver la qualité architecturale et l'environnement**".

Cette démarche s'inscrit dans le respect des principes visant à assurer :

- **L'équilibre** entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs d'un développement durable.
- **La diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prenant en compte en particulier les besoins présents et futurs en matière de logements, d'activités économiques ou d'équipements afin de limiter les déplacements dans l'intérêt général.
- **L'utilisation économe** des espaces naturels, urbains, périurbains ou ruraux, en maîtrisant les besoins en déplacement, la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et des écosystèmes, la sauvegarde du patrimoine bâti et des paysages, la prise en compte des risques naturels et technologiques et pollutions de toutes natures.
- **L'harmonisation** par les collectivités publiques de leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace, dans le respect réciproque de leur autonomie.
- **La transition** énergétique des territoires visant la réduction des dépenses énergétiques dans les bâtiments, les activités humaines, les déplacements et la dépendance au pétrole et énergies fossiles.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit:

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête:

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Cela signifie que l'élaboration du P.A.D.D. est, pour toutes les personnes associées, le moment privilégié pour :

- **Identifier les secteurs à enjeux** (bourg, zones inondables, secteurs d'érosions, terrains naturels ou agricoles...),
- **définir les objectifs d'aménagement** (création de voirie, parc public, stationnement, activité économique, équipement, habitat...),
- **préciser les modalités de réalisation** dans le temps (zone AU, emplacements réservés, DUP...),

et éventuellement :

- **définir** les moyens financiers et partenariaux (ZAC, lotissements, AFU...),
- **anticiper** les projets à réaliser (programmation, conception des espaces publics...).

2 – Présentation des objectifs du P.A.D.D.

2-1 Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion pour **la municipalité d'Ampuis** d'appréhender les dernières évolutions de son territoire, en procédant à une mise à jour du diagnostic.

Cela a permis de confirmer le projet mise en œuvre en réaffirmant les orientations politiques, sociales, économiques et urbaines inscrites dans le PLU.

Ces orientations, définies en **7 objectifs** dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) se déclinent ainsi :

- 1 – Renforcer** la centralité et l'identité de la commune
- 2 - Maîtriser** l'évolution de la population et **diversifier** l'offre de logements
- 3 - Garantir** la pérennité de l'activité agricole
- 4 - Protéger** la population des risques naturels
- 5 - Préserver** les milieux naturels et les paysages
- 6 - Veiller** au maintien **et au renforcement** de l'activité économique
- 7 - Garantir** un fonctionnement équilibré de la commune.

2-2 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La réalisation de ces objectifs, énoncés au travers de la Loi S.R.U. et du Grenelle 2 de l'Environnement, nécessite une approche globale et transversale du territoire.

Ils concernent un ensemble de **domaines interdépendants** comme le logement et l'identité communale, la pérennisation de l'activité agricole et sa nécessaire protection, la préservation des milieux naturels et du cadre de vie des habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de **la commune d'Ampuis** présente les principales actions qualitatives qu'il y a lieu de traduire en terme de zonage et de règlement dans le Plan Local d'Urbanisme.

Le contexte



Le territoire bénéficie d'une **situation attrayante**, entre Fleuve et Parc du Pilat, donnant à la commune une vocation de **coupure verte**, à proximité des agglomérations de Lyon et de Vienne.

Le centre bourg, mais aussi Verenay, conservent des caractéristiques urbaines et architecturales homogènes, avec un bâti qui dépasse rarement deux niveaux sur Rez-de-chaussée et construit à l'alignement.

Ils constituent aussi les deux pôles majeurs de la centralité sur la commune, avec des commerces, des services et des activités.

Cependant, le territoire a subi pendant des années **une pression foncière importante et un étalement de l'urbanisation**, peu compatible avec ses capacités structurelles (voirie, stationnement, accès, assainissement...).

Entre 1999 et 2006, seulement la moitié de la construction était sur le centre bourg, prolongeant une tendance ancienne à un aménagement fort consommateur d'espace et générateur de nombreux déplacements.

Depuis 2006, le rééquilibrage s'est amorcé avec l'application du PLU, mais aussi sûrement, la crise du logement de 2008.

Les constructions sont situées à **86% sur le centre**, plus en accord avec les prescriptions actuelles du **SCOT**.

Les enjeux

L'urbanisation récente s'est donc faite avec une plus grande **proximité** entre l'habitat, les équipements et les commerces existants.

Le **centre bourg et le hameau de Verenay** possèdent une forte identité qu'il y a lieu de préserver, tant dans la morphologie du bâti que l'organisation des espaces non construits, comme les places, les venelles, les cours ou les jardins.

Aussi, les perspectives de développement de l'urbanisation demeurent essentiellement sur les espaces libres situés **en cœur de bourg** et sur Verenay, l'ambition étant de conforter une centralité et de conserver une qualité de vie sur la commune.

Cet axe est aussi conditionné par des impératifs de préservation des espaces agricoles et de protection des zones naturelles, d'exposition aux risques d'inondation et géologiques.

Tout en favorisant l'utilisation des **ressources foncières des zones agglomérées**, il s'agira d'organiser les constructions nouvelles dans le respect de la qualité des sites.

Les orientations inscrites dans le cadre du P.L.U.

- **Encadrer** l'urbanisation sur les secteurs agglomérés et équipés du bourg et de Verenay, et limiter l'augmentation de la consommation d'espace à moins de **0,8%** des zones U et AU du PLU actuel.
- **Limiter** la constructibilité des secteurs difficiles d'accès ou éloignés des équipements.
- **Favoriser** l'implantation d'activités sur le Bourg et Verenay,
- **Elaborer des prescriptions** architecturales et urbaines dans le respect du caractère du village (implantation, hauteur des constructions, préservation des cœurs d'îlots ...) et favoriser la hiérarchisation des espaces, de l'intimité à l'urbanité.

2 - Maîtriser l'évolution de la population et diversifier l'offre de logements

Le contexte



La population est évaluée à **2 778 habitants en 2017** et connaît depuis 2006, un ralentissement lié à une baisse de la construction de l'ordre de **13 logements par an**.

Le parc de logements est estimé **1184 unités** et connaît un rééquilibrage au profit du logement collectif, avec une part de **50%** de la construction neuve.

Cependant, Il est encore constitué à **74 % en maison individuelle**, répondant à l'origine à une demande résidentielle de gens en recherche de qualité de vie et d'un foncier peu cher.

Ce mode de développement a été fort consommateur d'espace et a créé un déséquilibre dans l'offre de logements.

Si les prescriptions du SCOT « Rives du Rhône » sont respectées, avec un rythme annuel inférieur à **15 logements** par an (soit environ 160 logements à l'échéance de 2030) et une densité bâtie de l'ordre de **37 logements à l'hectare** depuis 2007, la diversification de l'offre doit se poursuivre.

En effet, les besoins actuels des jeunes ménages, des personnes en décohabitation ou les personnes âgées, ne sont pas suffisamment satisfaits tout comme en matière de logement abordable, en accession ou en location.

Le SCOT et le PLH prescrivent la réalisation d'une part minimum de **15% des logements neufs** en logement locatif abordable ou social. Cela représente **13 logements** d'ici 2018 et **27 logements** à l'échéance du PLU en 2030 environ.

Les enjeux

Les besoins s'orientent vers **un habitat intermédiaire**, en locatif ou accession, proche des services et des commerces. La construction de logements nouveaux sur la commune doit répondre à des objectifs **d'adaptation de l'offre** à la demande, de **mixité** de l'habitat, d'**égalité** en terme d'accès aux équipements. La commune continuera donc à :

- **Organiser et maîtriser la consommation foncière**, afin de préserver la centralité du bourg et son activité commerciale
- **Assurer une mixité sociale en diversifiant l'offre de logements** (locatif, locatif aidé, personnes âgées, jeunes ménages).
- **Fixer un rythme de construction** en rapport aux capacités de la commune.

Les orientations inscrites dans le cadre du P.L.U.

- **Poursuivre** l'aménagement de la zone d'urbanisation future (AUb) dans le bourg, en accord avec la volonté de recentrer et diversifier l'offre de logements (maison de ville, petit collectif...).
- **Assurer** une maîtrise des ressources foncières en centre ville et Verenay, pour favoriser l'habitat collectif et l'implantation d'équipements.
- **Elaborer** des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs à enjeux: Le Carcan, Verenay, le bourg,
- **Maintenir** la limitation des zones constructibles sur le plateau en la faveur d'un resserrement de l'urbanisation sur les centres constitués.
- **Assurer** une meilleure mixité sociale dans les zones à Urbaniser **en instaurant des servitudes** sur les secteurs encore libres de construction.

Le contexte



L'activité agricole revêt une importance particulière dans la vie économique et culturelle de la commune. Elle occupe encore aujourd'hui avec **583 hectares**, plus d'un tiers du territoire et participe avec la viticulture au maintien de l'économie et de l'identité locale.

Ainsi, **340 Hectares** sont classés en "Cotes Rôtie" et **240 Hectares** en "Cote du Rhône" par l'Institut National des Appellations d'Origines (I.N.A.O.).

Notons aussi que la commune est concernée par des sous classements « Emmental Français Est-Central » et Rigotte de Condrieu ».

Cependant, la Surface Agricole Utile (S.A.U.) des exploitations subit un recul important. Près de **196 hectares** ont été perdus depuis 1988, au profit le plus souvent de l'urbanisation. Ce mouvement se ralentit toutefois avec 583 hectares en 2000 et 560 en 2010.

Cette régression, marquée dans la plaine ou sur le plateau, se fait au détriment de l'élevage (-36 têtes de gros bétail), des terres labourables (- 62 hectares), des superficies toujours en herbe (-65 hectares) et du maraîchage, mais aussi des zones d'Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C.).

Cette tendance a pour effet aussi de voir une diminution des exploitants en temps complet (59 en 2010 contre 73 en 2000) en même temps qu'une augmentation de la taille moyenne des exploitations et une hausse des actifs (137 en 2010).

Les enjeux

L'agriculture doit être considérée comme une **activité économique** à part entière. Il s'agit de permettre aux exploitations de maintenir leur surface agricole utile et de limiter le "mitage" qui constitue une menace pour l'activité.

La spécialisation de l'activité se fait essentiellement au profit de la viticulture avec des exploitations moins nombreuses, mais plus grandes.

Le mode de culture utilisé dans les pentes, associé au recul des terres en herbes ou labourées, contribue à accentuer les effets du ruissellement et de l'érosion, en même temps qu'une perte de la diversité biologique.

Il s'agit donc de favoriser le maintien d'une diversité de l'activité agricole et de garantir **aux générations futures** la possibilité de **disposer** de terrains agricoles, vierges de construction.

Ainsi, le développement particulier de l'activité viticole et des besoins émergents **au cœur ou à proximité des espaces urbanisés**, doit être favorisé pour que les fonctions commerciales, des caves notamment, puissent se maintenir et se développer, en prenant au minimum sur les espaces périphériques.

Les orientations inscrites dans le cadre du P.L.U.

- **Renforcer** la protection des espaces agricoles classés en A.O.P., en formant des entités homogènes de production.
- **Maintenir** un zonage inconstructible, sur les secteurs classés A.O.P., reconnus à forte valeur agronomique.
- **Proposer** un zonage constructible, réservé aux seuls besoins de l'activité agricole et localisé autour des sièges d'exploitation présents ou futurs.
- **Favoriser** le maintien et l'extension des activités agricoles existantes dans les zones agglomérées.
- **Encadrer** l'implantation des serres de production.

Le contexte



La commune est soumise à de nombreux **risques naturels** que les **conditions climatiques changeantes** peuvent amplifier à terme.

Les risques d'inondation ont fait l'objet de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Rhône (P.P.R.I.).

Une grande partie de la plaine est classée en **zone inondable**, inconstructible ou constructible sous conditions.

La question de l'**instabilité des sols** a fait l'objet de plusieurs études de la part de la collectivité.

La dernière en date est la mise à jour de l'Etude de GEOTEC en suivant le cahier des charges de l'Etat.

Des risques forts de glissement de terrain concernent les secteurs des coteaux et talwegs, essentiellement occupés par les vignes ou des espaces boisés.

Ils sont liés notamment à la question du **ruissellement et de l'érosion**.

Les enjeux

La présence de risques naturels nécessite de veiller à ce que le **processus d'urbanisation** n'aggrave pas l'exposition des populations **aux risques identifiés**.

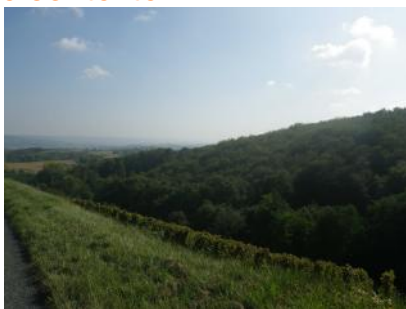
Cette question doit être traitée en lien avec la **préservation des espaces naturels et agricoles** et doit permettre avec les haies, bois, champs, une meilleure rétention des eaux ainsi qu'améliorer la tenue des terres.

Au final, il s'agit de faire de la gestion des risques, particulièrement importante sur le territoire communal, non seulement **un gage de sécurité** pour la population, mais également une force de proposition, assurant la limitation de l'urbanisation et la conservation de la **qualité du cadre de vie**.

Les orientations inscrites dans le cadre du P.L.U.

- **Intégrer** le nouveau P.P.R.I. du Rhône en adaptant le zonage du PLU aux nouvelles contraintes identifiées.
- **Reprendre et traduire** dans les dispositions générales du règlement les résultats des études géologiques.
- **Maintenir la protection** des abords des champs de captage de la Traille. Le périmètre de protection est en cours d'élaboration.
- **Proposer** une gestion des eaux pluviales à la parcelle en fonction du schéma de gestion des eaux pluviales et un retrait d'implantation des constructions le long des cours d'eau en zone urbaine.

Le contexte



La commune d'Ampuis dispose d'un **patrimoine naturel et paysager** remarquable constitué par sa géomorphologie, sa faune, sa flore et son histoire.

Le territoire est compris dans le parc régional du Pilat et le château d'Ampuis, construit au XVI^e siècle, est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Plus de **320 hectares** sont classés en Z.N.E.F.F. de type 1 (20 % du territoire communal) et **200 hectares** classés en "Espace Boisé Classé" (E.B.C.).

La valeur du territoire est aussi reconnue par l'inventaire des Espaces Naturels Sensibles (ENS) pour la forêt et les pelouses de Montlis et les Vallons du Pilat (ravins du Murinand, de Féloidière, Reynard et Lombard).

Il faut souligner aussi que le territoire possède certains **bâtiments agricoles** présentant un intérêt patrimonial ayant perdu leur vocation d'origine.

Les enjeux

La pression urbaine des dernières décennies et les infrastructures a appauvri les qualités paysagères et fragilisé les espaces naturels de la commune.

Les qualités du patrimoine paysager naturel et bâti doivent être **préservées dans leur ensemble, et suivre les principes inscrits dans la charte du parc naturel régional du Pilat** et le schéma de secteur du SCoT.

Pour la commune, il s'agit d'une reconquête du paysage et de la volonté:

- De **conservation et de valorisation du cadre de vie** des habitants.
- De **préservation** de la biodiversité **et des continuités écologiques** parties intégrantes du **patrimoine communal**.
- **De maintien** du patrimoine agricole, qui a subi pour beaucoup et dans de nombreux hameaux, un abandon au profit des constructions nouvelles.

Certains éléments naturels (ruisseaux, vallons, talwegs, espaces boisés) ont un impact important sur le fonctionnement hydraulique du territoire et les risques de glissement de terrains.

La problématique de **la protection** des espaces naturels intègre donc celle aussi de **la gestion des risques**, et dépasse le cadre des seuls éléments identifiés par les documents supra communaux.

Les orientations inscrites dans le cadre du P.L.U.

- **Préserver** les réseaux écologiques et plus largement les espaces naturels sur l'ensemble du territoire par un classement en zone naturelle.
- **Maintenir** des règles de retraits des constructions vis à vis des cours d'eau, y compris sur le Reynard.
- **Maintenir** la protection des ruisseaux et de la ripisylve par le maintien d'Espaces Boisés Classés (E.B.C.).
- **Favoriser** une mise en valeur du patrimoine en zone agricole, par **la mise à jour de l'inventaire**, autorisant sous conditions les changements de destination.

Le contexte



La commune est positionnée dans un **secteur géographique concurrentiel** où les enjeux de développement sont faibles (Cf. SCOT Rives du Rhône, Vienne et la vallée du Gier notamment).

Toutefois, le territoire connaît une forte dynamique économique avec la présence d'entreprises importantes et plusieurs sites d'activités: au bourg (mais en zone inondable dans le PPRI actuel), Verenay, sur les berges à l'île de Verenay et Châtelon, le Neve (carrière) ...

Le ratio **emploi par actif habitant sur la commune** est favorable avec **0,70** (882 emplois pour 1253 actifs) et la situation de la commune entre berges du Rhône et Pilat donne à l'activité locale un positionnement tourné davantage sur une **image de qualité**, avec un profil dominant d'activités de petite taille de moins de **10 salariés**, insérées au tissu urbain d'une manière diffuse.

Le tissu économique répond davantage à une logique de service de proximité avec un niveau attractif, qu'il y a lieu de conforter sur le bourg et Verenay pour maintenir une bonne qualité de vie. Ainsi, 24,6% des actifs travaille sur la commune.

il faut noter que l'activité est en manque de foncier, auquel Verenay ponctuellement peut répondre en "dent creuse".

Les enjeux

Ainsi, la **qualité d'accueil**, liée à l'activité en place ou au potentiel touristique de proximité (caveaux de dégustation, espaces naturels de détente et de loisirs "dominicaux"...) sont à privilégier, d'autant plus que les sites d'activités sont situés en entrée de ville et ont un impact fort en terme d'image.

Il s'agira de **favoriser** une requalification de la zone d'activités de Verenay en favorisant de nouvelles implantations, en même temps que traiter l'entrée depuis l'accès à l'A7.

Le renforcement économique doit s'appuyer notamment sur l'amélioration de l'accueil hôtelier et s'opérer de façon harmonieuse en respectant des enjeux qualitatifs en terme d'architecture et d'insertion paysagère.

Il s'agira donc :

- **de renforcer** la synergie entre les équipements existants par une meilleure proximité,
- **d'améliorer l'image** des zones d'activités du Bourg et de Verenay,
- **de renforcer l'armature commerciale** et artisanale d'Ampuis en densifiant l'offre et favorisant une continuité sur la rue centrale.

Les orientations inscrites dans le cadre du P.L.U

- **Maintenir** une mixité des fonctions des zones Urbaines actuelles, dans le Bourg centre et Verenay.
- **Renforcer** la vocation économique, industrielle et artisanale de la zone d'activités du Bourg.
- **Permettre** l'implantation de nouvelles activités économiques à Verenay répondant à des logiques de proximité.
- **Harmoniser** les prescriptions architecturales (matériaux des murs et toitures,) et les implantations (distances minimales, rapport à la rue, aires de stockage...) des constructions dans les zones d'activités.
- **Protéger** l'alignement commercial sur l'Avenue des Allées, mais aussi à Verenay.

Le contexte



Jusqu'en 2006, l'urbanisation n'niées s'est caractérisée par un **développement dispersé** dans les hameaux et le long de la RD 386.

Cette forme particulière héritée de l'histoire, contraint le fonctionnement de la centralité (accès, stationnement) et génère des problèmes de sécurité.

Elle accentue en outre **les déplacements** automobiles, notamment pour accéder aux services et commerces.

Encore aujourd'hui, la structure urbaine d'Ampuis et la RD 386 avantagent la pratique de la voiture, au détriment des autres modes de déplacement.

Mais, l'accueil de nouveaux équipements en coeur de village et l'aménagement notamment de la zone AUB du bourg, autour de la gendarmerie a permis de **recentrer l'urbanisation** et constituer un maillage viaire alternatif à la RD 386, en différenciant les logiques de transit de la desserte locale.

Les enjeux

Le **renforcement de la centralité** passe par une meilleure organisation des déplacements, du stationnement et le développement des modes alternatifs (pistes cyclables, chemin piétons...), en dehors de l'axe RD 386.

Il s'agit aussi **d'agir sur la forme urbaine** de la commune en favorisant la **proximité**.

L'urbanisation nouvelle doit se faire dans les pôles déjà constitués, bénéficiant de la desserte de transports en commun ou les cheminements piéton.

En revanche, le desserrement du centre ne peut se faire que par une **meilleure répartition de l'offre de stationnement et d'un maillage viaire plus fin**.

Il semble nécessaire ainsi de **coordonner les grands sentiers pédestres** et le maillage du réseau piéton ou cycliste local, en permettant un bouclage de parcours liant différents équipements publics (écoles, halle des sports, cimetières...), mais aussi touristique, comme la halte fluviale.

Il s'agira dans le même temps **de garantir** un bon fonctionnement des équipements publics existants en place et de répondre aux **besoins nouveaux**, notamment les bornes de recharge pour les véhicules électriques ou le développement des énergies renouvelables et du numérique.

Les orientations à inscrire dans le cadre du P.L.U.

- **Limiter** l'urbanisation des secteurs excentrés ou situés le long des axes routiers.
- **Organiser** le renforcement de l'urbanisation en Centre Bourg et à Verenay **en maintenant** des zones d'urbanisation future.
- **Favoriser** le maintien et la valorisation de l'activité économique sur les secteurs équipés sur le bourg par un règlement adapté (traitement des limites, implantation, hauteur ...).
- **Prévoir** des emplacements réservés pour des équipements publics nouveaux (stationnement pour la halte fluviale, aire de loisirs, ...)
- **Favoriser** les déplacements alternatifs au « tout voiture », en proposant des emplacements réservés et des OAP pour assurer une continuité du maillage viaire et des cheminements piétons.