



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## ***2-1 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION***

Révision approuvée le : 21/12/2017

Modification n° 1 approuvée le : 10/11/2020

atelier de l'a.R.u.e.®

Atelier Gergondet

## Préambule - Objet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Selon le Code de l'Urbanisme, "*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*"

Ainsi, les orientations peuvent concerner **les espaces privés comme les espaces publics**.

La collectivité peut, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, définir les principes d'aménagement à réaliser pour **donner plus de cohérence** à l'échelle du bourg ou de son territoire.

Les OAP et les schémas présentés éclairent sur les intentions de la collectivité, mais ne constituent pas **des projets** qui nécessiteront pour être réalisés une approche partenariale entre les différentes parties.

Pour autant, la possibilité d'orienter, sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier, est d'un **grand intérêt et un atout essentiel** pour la commune qui a peu de capacités financières pour acquérir du foncier.

Les O.A.P. peuvent avoir des **objets particuliers** comme :

- **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.**
- 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.**
- La possibilité de « *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».
- **Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.**
- **Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.**

**La commune d'Ampuis** a ainsi la possibilité d'assurer une **maîtrise accrue** de son urbanisation **dans l'intérêt collectif** avec un planning de réalisation en fonction du renforcement des équipements publics nécessaires (accès, voirie, réseaux EU, EP, station d'épuration, ..).

Cette action est complétée par les choix opérés pour une **diversification de l'offre de logements** et le renforcement de l'emploi local:

- en faveur du **logement en locatif, seul capable** aujourd'hui de répondre **aux besoins des jeunes ménages et d'alimenter les équipements publics au moindre coût.**
- en proposant **une offre de logements en habitat groupé ou petit collectif**, dans le respect de **l'identité locale.**
- en établissant des niveaux **de densité minimum par site** pour favoriser une économie de l'espace consommé.
- en favorisant le **renforcement d'une économie de proximité**, limitant les déplacements urbains.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a ainsi permis d'identifier **6 secteurs à enjeux** pour la collectivité. Ils ont été retenus pour la révision du PLU où des actions sont envisagées. Les mesures pour la mixité sociale sont portées au document graphique et présentées au plan de détail 3-3.

## Des enjeux émergents :

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, la gestion des eaux pluviales, l'isolation thermique des bâtiments



Exemples de références sur l'**habitat intermédiaire** de type R+1 à R+2 agrégés, avec une architecture contemporaine pour montrer autre chose que les maisons en bande. Ici, la typologie des RDC permet d'accueillir aussi des activités, pour une mixité fonctionnelle.  
**Réf : Autriche.**



Le sentiment d'intimité est assuré par un mur de clôture qui protège de la vue des voisins. La maison patio rend possible ce contrôle des « vis-à-vis » par un agencement adapté des jardins privés.  
**Réf : Issue du DOG du SCOT de l'Ouest lyonnais.**  
Exemple de l'opération **Les belles saisons** à Mornant.



Du petit collectif en Rez-de-chaussée + 2 niveaux donnant la « part belle » aux espaces piétons. La voiture est disposée en périphérie.  
**Réf : Civita – Plan b**



Toiture terrasse végétalisée et accessible, pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de la thermique des bâtiments.  
**Réf : Photo de l'agence d'urbanisme de Lyon**

## Des enjeux émergents :

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, la gestion des eaux pluviales, l'isolation thermique des bâtiments



Toiture végétalisée et architecture  
« traditionnelle »



Architecture contemporaine et tradition



Espace public et gestion de l'eau pluviale



Espace public et stationnement



Eau et architecture



La voirie et le végétal

## Des enjeux émergents :

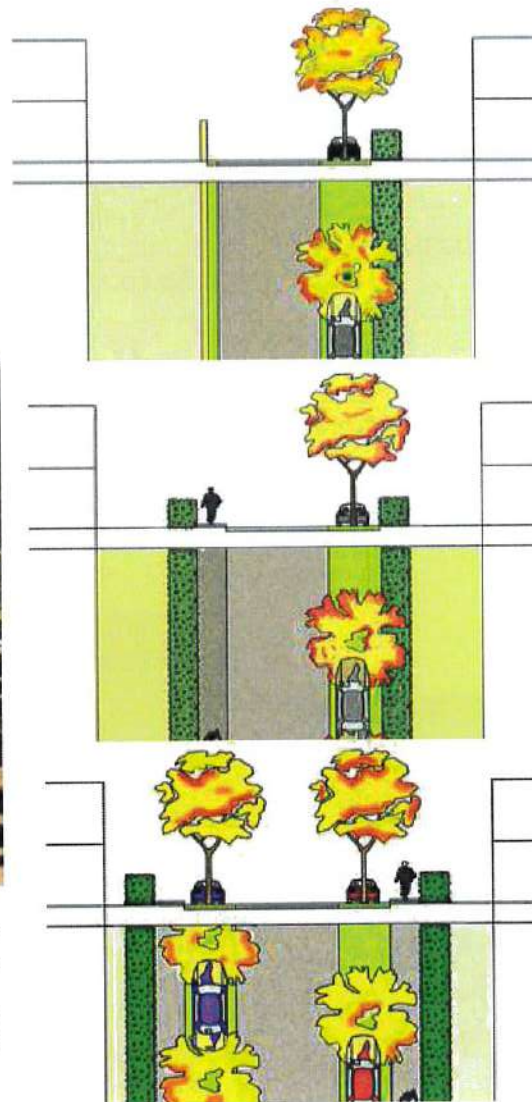
Traiter la voirie comme un véritable espace public

### La voirie, un projet urbain:

- Penser le projet en fonction de l'environnement (relief, réseau hydrologique, végétation) et des relations qu'il entretient avec l'extérieur (connexions au réseau viaire).
- Hiérarchiser les voies selon l'usage
- Penser aux espaces publics de rencontre.



Exemple de traitement d'une voie de desserte d'un lotissement dans la commune de Chaponost (Rhône): Allée plantée de tilleuls et abords engazonnés ou gravillonnés, récupérant l'eau de pluie.



La voirie est souvent inadaptée au lieu et à ses pratiques...  
Exemples de traitements et de hiérarchisation:

(Voir Article 12 du Règlement)

#### VOIRIE MIXTE : DESSERTE INTERNE

Dans les petites rues résidentielles, les piétons marchent sur la chaussée. Les trottoirs sont inutiles... Les abords sont végétalisés pour récupérer les eaux de pluies.

Chaussée : 5 m  
Accotés enherbés : 2,50 m (stationnement occasionnel)  
0,50 m (espace tampon - ruissellement)  
Assiette de voirie : 8 m

#### VOIRIE INTERNE : LIAISON LOCALE

Un seul trottoir est réalisé pour sécuriser les cheminements. Les bas côtés enherbés permettent une gestion de l'eau pluviale.

Chaussée : 5 m  
Trottoir : 1,40 m minimum  
Accoté enherbé : 2,50 m pour du stationnement occasionnel  
Assiette de voirie : de 6,40 à 8,90 m.

#### VOIRIE STRUCTURANTE : LIAISON INTER QUARTIER

La voirie accueille un trafic intense. Elle doit permettre aux différentes fonctions (déplacement, stationnement, cheminement) de se côtoyer en toute sécurité.

Chaussée : de 5 m à 6 m si transport en commun.  
Stationnement : 2,50 m (de part et d'autre)  
Trottoir : 1,40 m (de part et d'autre)  
Assiette de voirie : de 9,90 à 12,80 m



*Vues depuis la route de Boucharey*

### **Contexte:**

Le secteur du Carcan est situé à proximité immédiate du bourg. Il était classé en zone AU. Il dispose de grands tènements enclavés dans le tissu urbain, entre le chemin de la côte Rôtie, au nord, la rue du Pont Royal au Sud et le ruisseau du Reynard à l'Ouest.

L'accès principal est assuré par la rue du Pont Royal, trop étroite.

Depuis des années, la collectivité mène une réflexion visant à permettre une ouverture à l'urbanisation de ce secteur dans le cadre du PLU révisé.

### **Parti d'aménagement:**

- **Maitriser** l'urbanisation future et diversifier de l'offre de logements.
- **Préserver** les qualités du site en favorisant une forme urbaine adaptée à son environnement bâti et naturel.
- **Conforter** la centralité avec une densification du site.
- **Prévoir** les modalités de connexion du site avec le centre bourg.
- **Permettre** un phasage de l'ouverture à l'urbanisation, tout en assurant une cohérence d'ensemble.
- **Ménager** le corridor écologique le long du Ruisseau du Reynard.

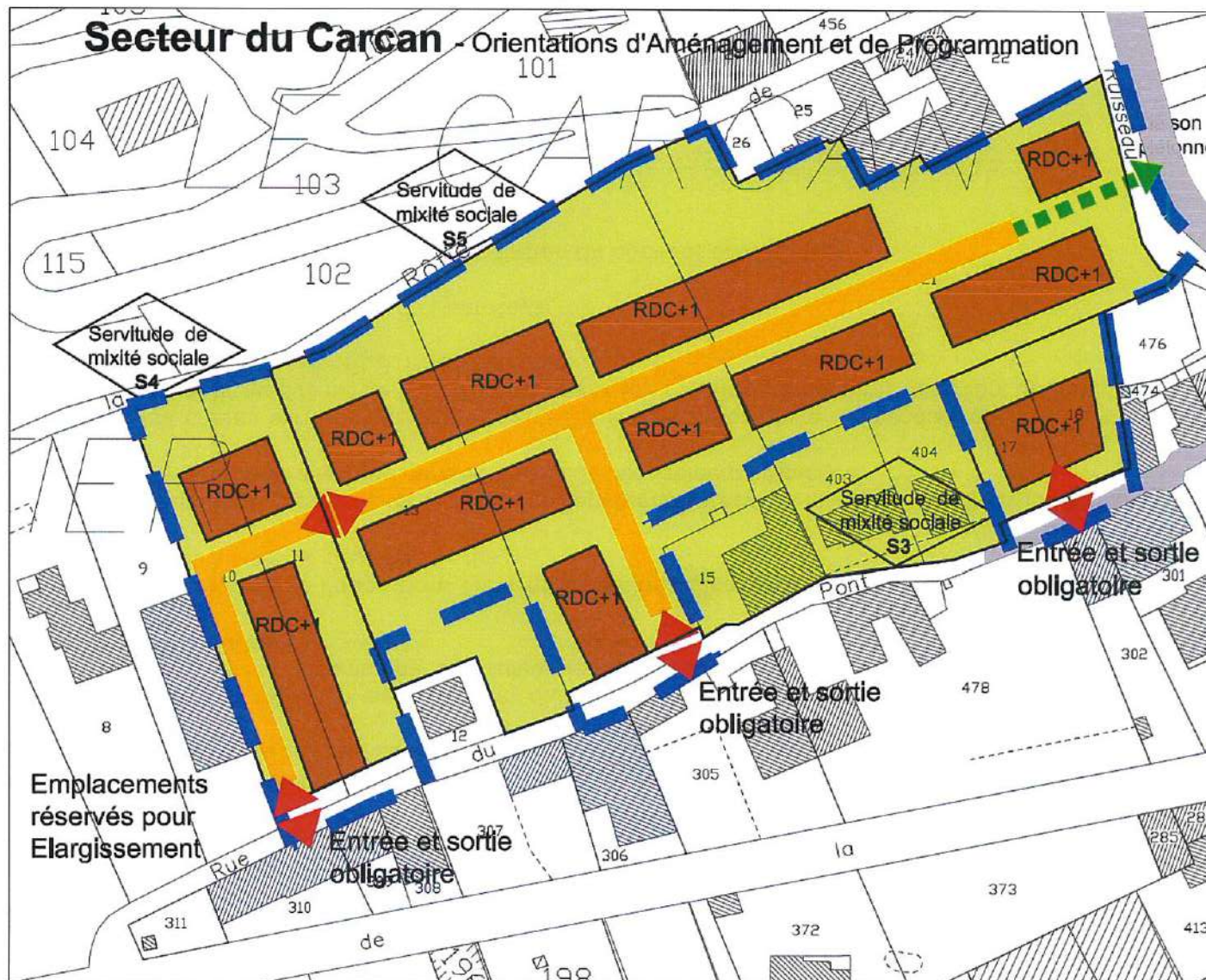
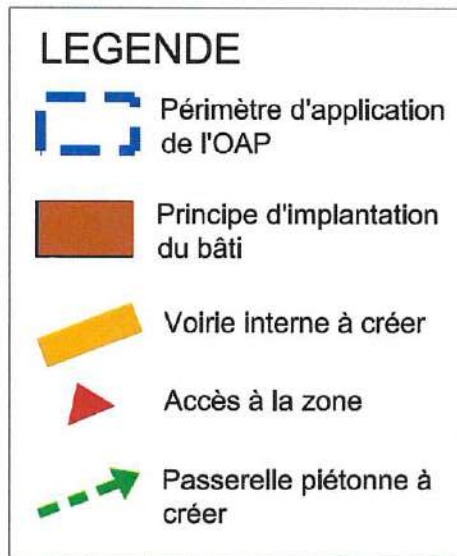
# 1 - Le Carcan : Orientation d'Aménagement et de Programmation

---

## Orientations d'aménagement et de programmation :

- **Le secteur est classé en zone AUb. Il est urbanisable au fur et à mesure de l'équipement de la zone et selon les prescriptions inscrites au plan.** Il n'est pas nécessaire de l'urbaniser en une seule fois, du moment que le schéma général est respecté.
- **L'opération d'aménagement devra comprendre la création** d'un chemin piéton en direction du Reynard et la réalisation d'une passerelle piétonne. Sa réalisation est une condition de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, afin de favoriser des liaisons alternatives au "tout voiture" en coeur de bourg.
- Les constructions devront s'implanter suivant les règles de **la zone Ub**, avec un retrait de **5 mètres minimum** par rapport à la voie. Elles devront être en habitat groupé pour diversifier la typologie des logements sur la commune. La hauteur des constructions est limitée à Rez-de-chaussée + 1 niveau, avec un niveau de combles possible, accessible depuis le niveau 1.
- **La création de la voirie doit permettre une desserte interne de l'opération. Trois prescriptions d'accès** sont inscrites depuis le chemin du Pont Royal; Aucun autre accès direct nouveau à la zone ne sera possible depuis cette rue .
- **Une servitude de mixité sociale (S5)** est créée demandant que **30 % de la SDP des logements créés** au minimum soient en locatif aidé (PLS, PLUS ou PLAi). Il est attendu au total une trentaine de logements avec une densité relative de 30 logement à l'hectare.
- **Deux servitudes de mixité sociale (S3 et S4)** sont créées sur les deux petites parcelles restant à construire, demandant que les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à **3 logements ou 300 m<sup>2</sup> de SDP après travaux (ou division parcellaire)**, réservent **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement à du logement locatif aidé (PLS, PLUS ou PLAi).
- **Trois emplacements réservés** sont créés pour l'élargissement du chemin du Pont Royal.
- Les aménagement prévus le long et par-dessus du Reynard devront participer au **maintien du corridor écologique**.

# 1 - Le Carcan : Traduction graphique des OAP



**NB :** Les emprises du bâti (en marron) sont données à titre indicatif. C'est l'application du règlement de la zone qui les détermine.



## 2 - La zone AUB du bourg



*La gendarmerie*



*Liaison piétonne*



### Contexte :

Ce secteur est situé au cœur du village d'Ampuis, entre le boulevard des Allées au Sud et la rue de la Brocard, en pieds de coteaux.

Il bénéficie de la proximité des commerces et demeure préservé d'un développement urbain dense. Il s'agit toutefois d'un secteur en mutation avec la réalisation de la gendarmerie et d'une première partie de la voirie, mais qu'il s'agit d'accompagner dans son organisation future.

Aujourd'hui encore, on y trouve des jardins et des potagers et son caractère « champêtre » contraste avec la proximité du centre et de la nouvelle gendarmerie.

Des liaisons piétonnes traversent le site et les constructions existantes les plus hautes ont des hauteurs de RDC+1+c, soit 11 mètres au faitage.

Sa position stratégique, mais aussi l'absence de voirie, d'accès et d'équipements ont justifié dans le PLU révisé un zonage AUB.



*Liaison Jean Julien Chapelant/ Boucharey*

## 2 - La zone AUb du bourg : Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

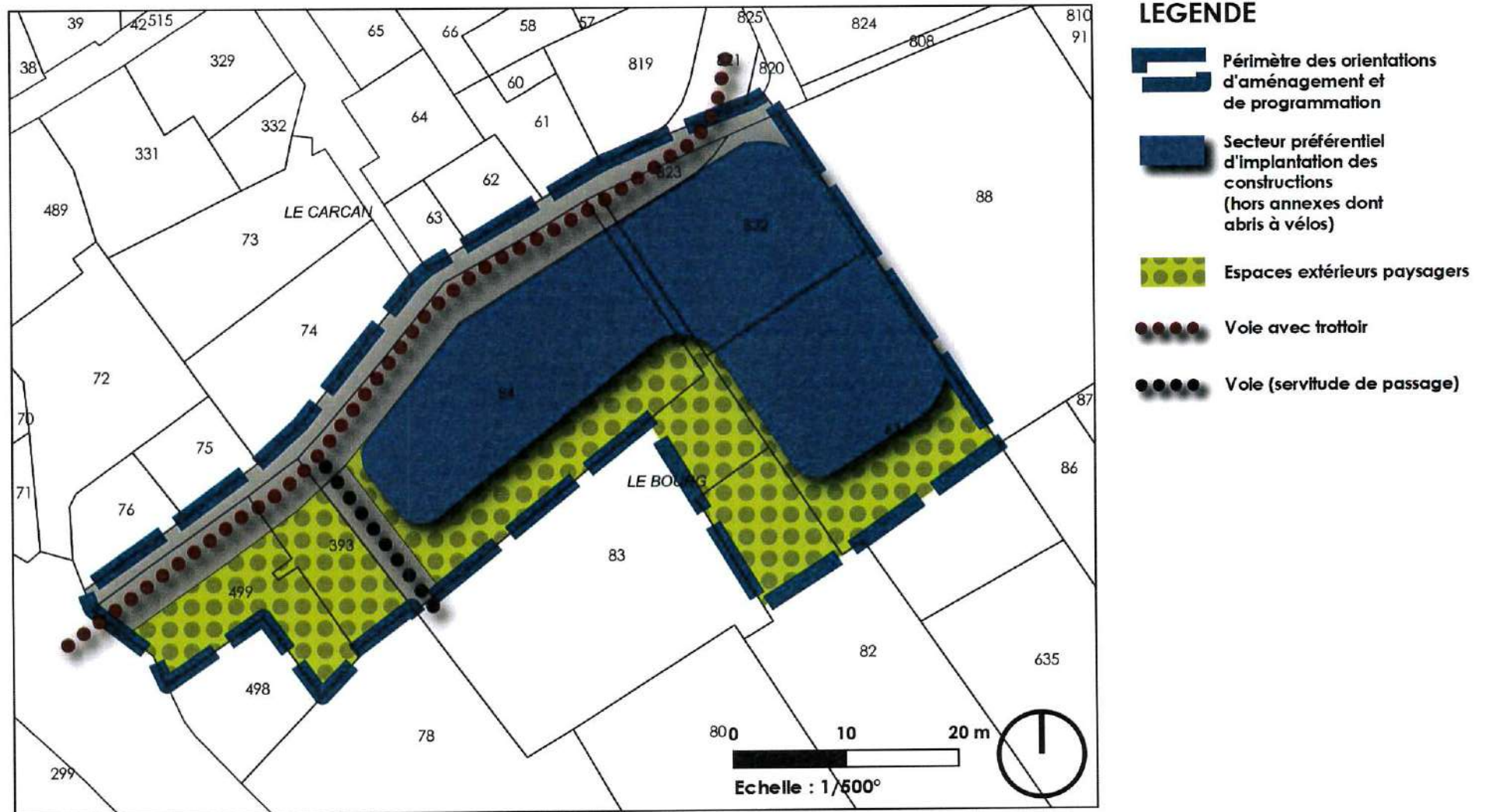
### Le parti d'aménagement :

- **Organiser un tissu urbain** ancien typique, mais contraint par son enclavement, **le relief** et une structure foncière morcelée.
- **Renforcer le maillage viaire et traiter** la voirie comme un véritable espace public intégrant stationnement, plantation et cheminement.
- **Favoriser** l'implantation de constructions nouvelles dans le respect du site et d'une densité raisonnée.
- **Adapter** les constructions et aménagements extérieurs au relief et conditions environnementales (exposition sud, murs de soutènement et RDC+2 maximum).

### Orientations d'aménagement et de programmation :

- **Prolonger la rue Jean Julien Chapelant vers la route de Boucharey** tout en conservant un cheminement piétons.
- **Accueillir une résidence de personnes âgées d'environ 25 à 30 logements**, favorisant la diversification de l'habitat au sein de la commune.
- **Etablir un front de rue en accord avec la structure ancienne du site** : alignement, rupture des volumes, retraits divers...

## 2 - La zone AUb du bourg : traduction graphique des OAP



### 3 - Zone AUB de Verenay:



*Carrefour route du Lacat / rue du lotissement des côtes rôties*

#### Contexte

Ce secteur classé en zone AU dans le PLU avait déjà fait l'objet de réflexions, afin d'en assurer son devenir.

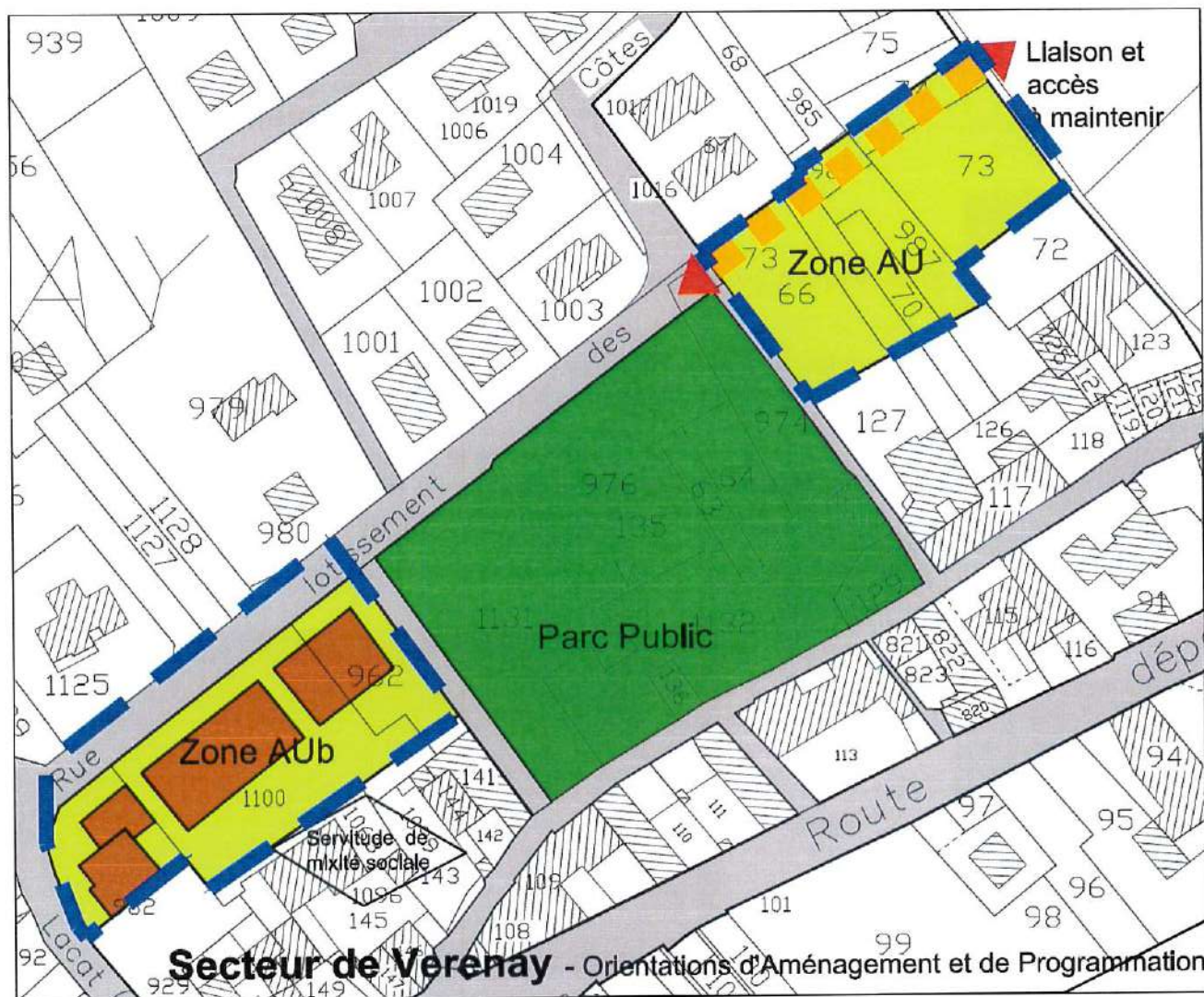
Sa position au coeur du bourg de Verenay en fait un site privilégié entre parc public, habitat traditionnel et habitat pavillonnaire. C'est aussi une articulation entre la route du Lacat et la RD 386.

#### Parti d'aménagement

- **Maintenir** les qualités paysagères du site et conforter le parc public comme espace vert.
- **Maîtriser** la densification du hameau **dans des niveaux attendus par le Scot**
- **Diversifier** l'offre de logement en habitat groupé ou petit collectif
- **Favoriser** une mixité sociale par la réalisation de logements en accession et locatif aidé
- **Garantir** des possibilités de liaisons et de densification au Nord-Est du site



### 3 - Verenay - Route du Lacat: Orientations et traduction graphique des OAP



#### Orientations d'aménagement et de programmation :

- Le secteur Sud est classé en zone **AUb**. Il est urbanisable au fur et à mesure de l'équipement de la zone et selon le règlement de la zone Ub et les prescriptions inscrites au plan. Il n'est pas nécessaire de l'urbaniser en une seule fois.
- **Maintien** du principe de jardin public au coeur du site avec un classement en zone UL1, pour éventuellement permettre des équipements publics de proximité.
- **Maintien** d'une liaison et des accès pour une liaison au Nord du site, avec classement en zone AU des fonds de jardins.
- **Maintien** d'une servitude de mixité sociale avec **15 %** de la SDP des logements créés au minimum en locatif aidé, classée en zone AUb

**NB** : Les emprises des bâtis (en marron) sont données à titre indicatif. C'est l'application du règlement de la zone qui les déterminent.

## 4 - Verenay- Les Marronniers



*Depuis la rue de Montmain*

### Contexte

Ce secteur se répartit de part et d'autre du Chemin du Marronnier. Il est composé de jardins et d'un ancien verger, classés respectivement dans l'ancien PLU en zones UCrg à l'Ouest et Ub à l'Est.

Ce secteur est en mutation, et compte tenu de la faiblesse des accès et de la forte capacité constructible des parcelles, le PADD l'a identifié à enjeux pour assurer une maîtrise plus grande de l'urbanisation.

A ce titre, une opération d'aménagement de 12 logements environ est en cours d'étude sur la parcelle n°30, qu'il convient d'encadrer.



*Depuis la route du Lacat - au dessus du site*

### Parti d'aménagement

- **Accompagner** la mutation du secteur en structurant la voirie et les accès.
- **Favoriser** une diversification de l'offre de logements et une mixité sociale

## 4 - Verenay - Les Marronniers - Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

### Orientations d'aménagement et de programmation :

- Elargissement du chemin du Marronnier et de la rue de Montmain par la proposition d'emplacements réservés ou de prescription d'accès. La largeur doit permettre d'aménager une voirie mixte automobile /piéton.

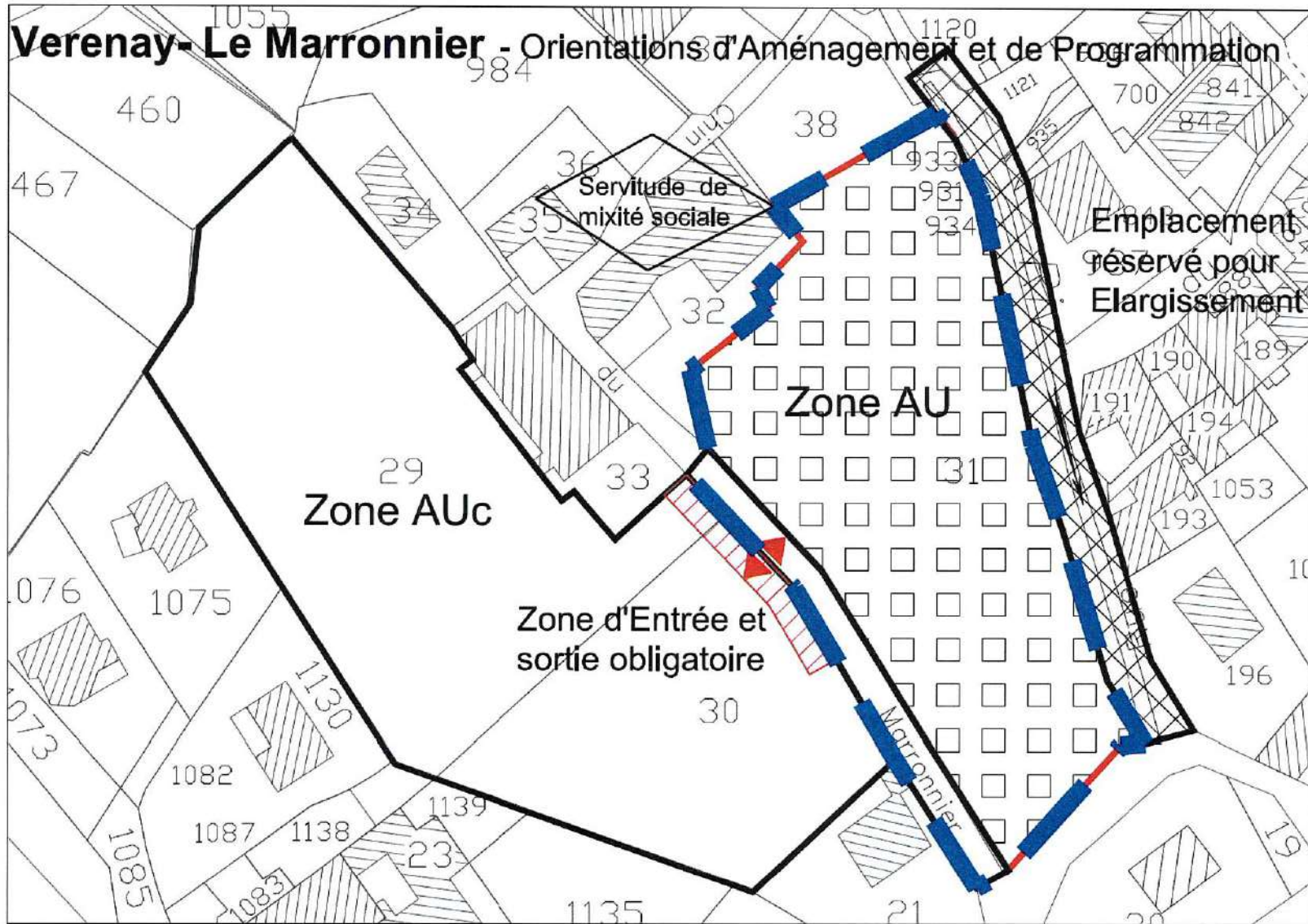
#### La zone AUc

- La Partie de la zone en cours d'étude est classée en zone AUc, constructible suivant le règlement de la zone Uc, pour une douzaine de logements, sous réserve d'une prescription d'accès obligatoire et commune aux deux parcelles pour rationaliser les aménagements futurs. La localisation de la prescription d'accès depuis le chemin des Marronniers est définie par une zone d'accès unique, d'une quarantaine de mètres.
- Les véhicules doivent pouvoir faire demi tour dans la partie terminale des voies et impasse
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **50 %**.

#### La zone AU

- La partie comprenant l'ancien verger est classée en zone AU, compte tenu de l'insuffisance des accès à la zone (élargissement du chemin du Marronnier) et de ses équipements (eaux pluviales, eaux usées). Ce secteur devra faire l'objet d'une procédure de modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.
- La création d'une servitude de mixité sociale sur la zone AU, avec **15 % des logements créés** au minimum en locatif aidé.

#### 4 - Verenay - Les Marronniers: Traduction graphique des OAP





## 5 - Vigne sur la zone Ub du Bourg



### Contexte

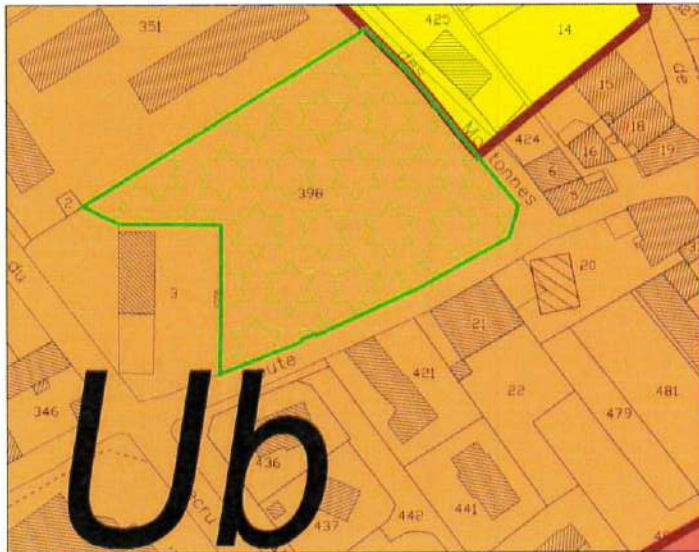
Cette parcelle est située en centre bourg et comporte une vigne cultivée. Sa surface de 3677 m<sup>2</sup> et son classement en zone Ub depuis la création du PLU en font une parcelle stratégique pour des constructions futures.

Pourtant, au regard de son statut et de son intérêt pour la viticulture locale, il convient d'en assurer sa protection dans le PLU futur.

### Orientation dans le PLU:

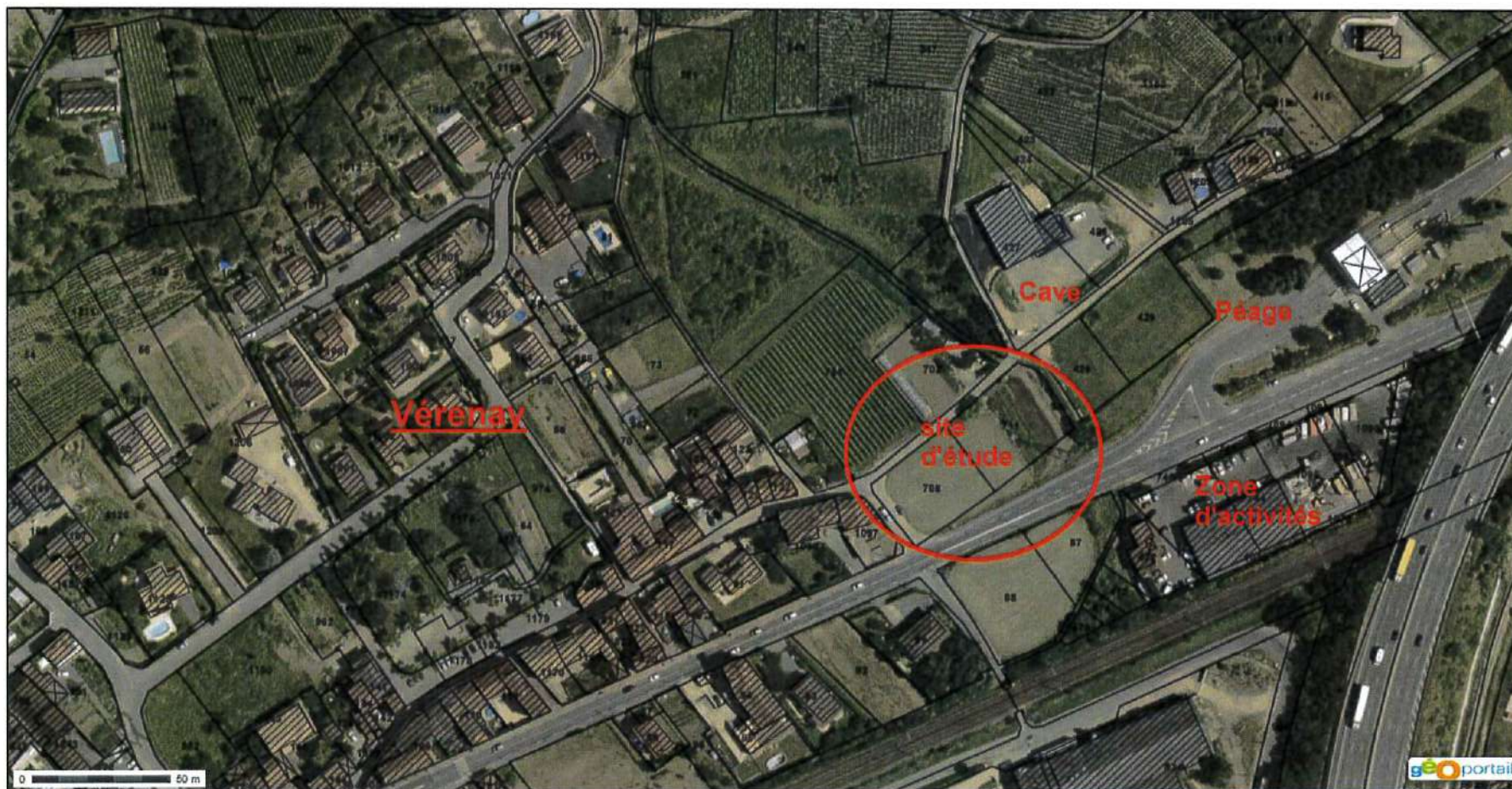
Il est proposé de classer cette parcelle comme espace agricole protégé, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il est inconstructible à ce titre.



Cette parcelle est délimitée en conséquence au document graphique du règlement.

## 6 - Localisation du site pour l'OAP de la Zone Ui 21 de Verenay



Les deux parcelles concernées directement par l'OAP sont les 708 et 711 d'une surface de 2 258 m<sup>2</sup>, localisées entre le chemin de Montlys au Nord et la RD 386 au Sud, dans la continuité du hameau de Verenay.

Ces parcelles s'intègrent entre une zone d'habitat, une zone d'activités, une cave récemment implantée et le péage autoroutier.

## Perceptions et analyse du site d'étude - Vision rapprochée



Depuis la RD 386 vers le Sud - Un paysage routier

La première perception du site, la plus caractéristique, se fait depuis le Nord, à la sortie du péage autoroutier.

L'impression du "tout voiture" prédomine" avec un profil de voie de transit, de rails de sécurité, l'absence de trottoir ou de continuité cyclable.

Malgré une vue lointaine sur le coteau viticole, la ligne électrique et le pylône situés en dehors de l'emprise du projet prédominent dans la perception de paysage "d'entrée de ville".

La requalification de ce secteur passe essentiellement par un **traitement de la voie**, mais cela reste en dehors de la compétence communale.

L'implantation d'un bâti en RDC + 1 ou 2 maximum ne masquera pas la vue sur le coteau, comme on peut le percevoir au dessus de Verenay.

En revanche, cela permettra **d'affirmer l'urbanité** de ce secteur.



Le Cognet - Un ruisseau busé sous la RD 386

Le Ruisseau du Cognet longe la parcelle n°711.

Il est **busé dans cette portion**, et sous la traversée de la RD 386. Seul subsiste un bosquet. Situés en dehors des parcelles prévues pour le projet, les potentialités de continuité écologique liée au Ruisseau ne seront pas impactées.

Un **accompagnement de cet espace végétal** peut être cependant proposé, afin **d'augmenter sa fonctionnalité** et d'assurer une coupure paysagère, le long de la parcelle.

## Perception et analyse du site d'étude - Vision rapprochée



Angle ch. de Montlys et de l'Isle: un terrain plat, en limite de l'urbanisation

Depuis l'angle sud-ouest, la perception du site est plus apaisée, en retrait de l'axe de la RD 386, axe de circulation structurant de l'organisation de la commune d'Ampuis. Les parcelles sont en contact avec le site de traitement des déchets, classé en zone Ui2, et dans la continuité du hameau de Verenay, classé en zone Ub.

Il semble que l'aménagement de ce site ait un rôle à jouer dans l'amélioration de la perception paysagère de l'entrée de ville, mais aussi dans son fonctionnement.

La qualité du bâti et de son insertion aura toute son importance et doit être maîtrisée.

L'accès du projet devra se faire depuis les voies existantes, sans accès direct depuis la RD 386. Les chemins seront utilement aménagés, pour sécuriser les accès piétons et mutualiser le stationnement, et faciliter les accès.



Depuis ch. de Montlys: un potager sous la ligne haute tension

Le site a perdu sa vocation agricole, mais il demeure néanmoins un potager sur une petite partie au Sud de la parcelle.

L'ensemble de ce secteur est en mutation, tout comme le terrain en limite de la voie de chemin de fer, de l'autre côté de la RD 386.

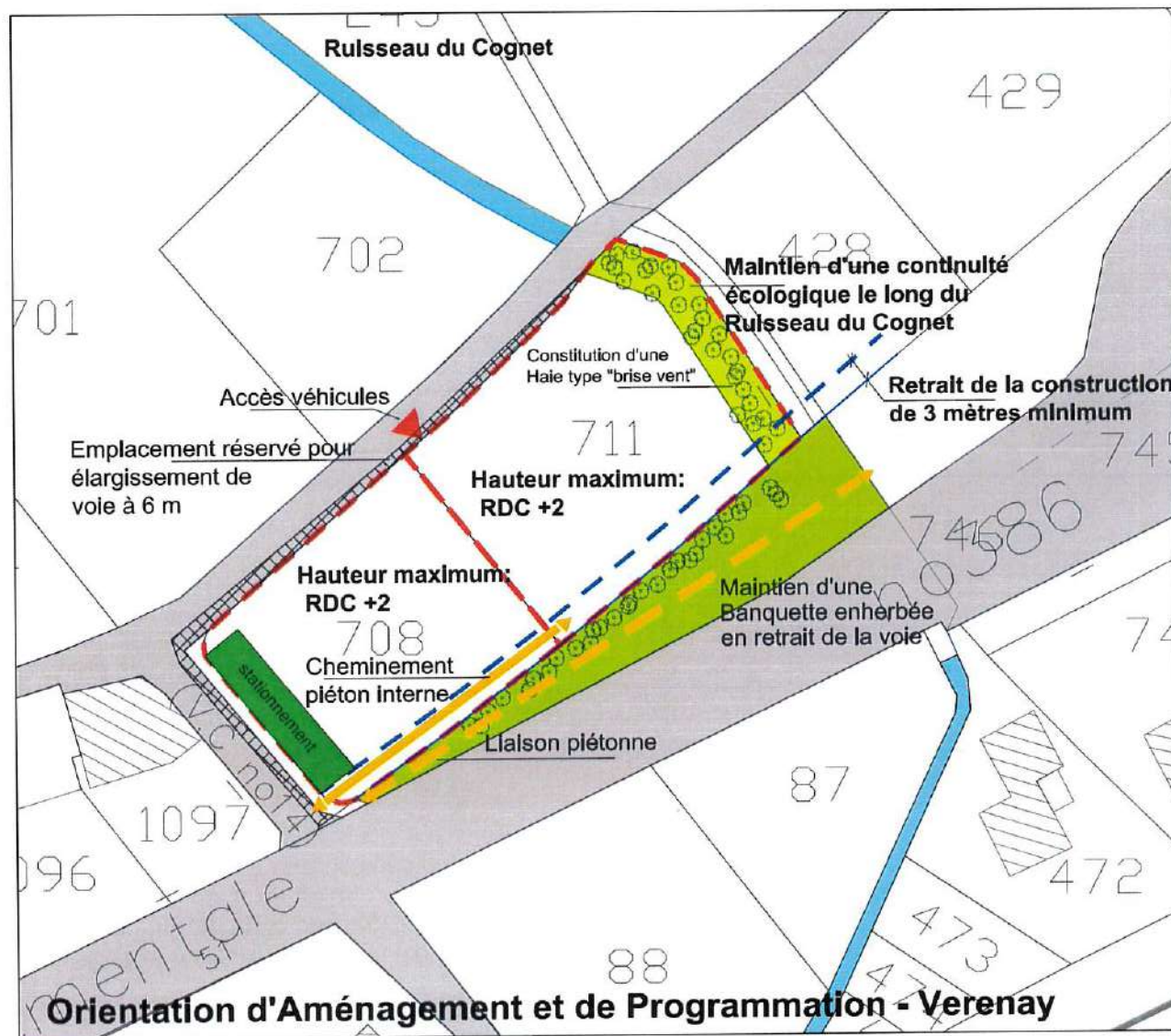
Le projet devra s'inscrire en accord avec les évolutions prévisibles de cette partie du territoire: réaménagement de la RD 386, mutation de l'activité agricole, requalification de la traversée de Verenay, ...

## L' Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone Ui 2 de Verenay

### Les principes à respecter:

L'OAP est développée pour permettre une meilleure implantation des bâtiments:

- L'accès véhicules doit se faire depuis le chemin de Montlys, de manière à déconnecter les logiques de desserte locale des logiques de transit.
- Un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement des chemins à 6 mètres.
- La trame végétale doit être renforcée le long du Ruisseau du Cognet et de la RD 386.
- Un cheminement doit être créé le long de la RD 386, avec un accès piéton différencié pour accéder directement aux parcelles.
- Le stationnement peut être mutualisé, notamment sur le VC 14 et entre les deux parcelles 708 et 711.
- La hauteur des bâtiments est limitée à RDC+2, soit 11 mètres, pour s'harmoniser avec le hameau de Verenay.
- Les bâtiments doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport à la limite parcellaire, pour maintenir un cône de vue sur le hameau.



## Bilan des OAP pour l'habitat

### Rappel:

Le PLU d'Ampuis est encadré par les prescriptions du SCoT et du PLH. Le rythme d'évolution de la construction estimé est d'environ **14 logements/an**. La production de logements abordables doit être de **20 % minimum** de la construction neuve.

Sur la base de 10-12 ans de durée de vie du PLU, appliquée à partir de 2018, on peut estimer à un maximum de **140 à 168 logements** à construire durant la période. Le nombre de logements abordables construits devra être compris entre **28 et 34 unités**.

Zone	Emprise projet	Nombre de Niveaux	Nombre de logements attendus	Logements locatifs aidés	Population estimée	Echéance estimée
<b>1 - Zone AUb du Carcan</b>	<b>15 009m<sup>2</sup></b>		<b>42</b>	<b>14</b>	<b>104</b>	
Partie centrale	11 325 m <sup>2</sup>	Rdc+1+combles	30	10	75	2020
Partie Ouest	2 633 m <sup>2</sup>	Rdc+1+combles/+2	9	3	22	2028 ou plus
Sur la rue du Pont Royal	1 051 m <sup>2</sup>	Rdc+1+combles/+2	3	1	7	2023
<b>2 - Zone AUb du centre</b>	<b>1 400 m<sup>2</sup></b>		<b>25 à 30 logements en résidence de personnes âgées</b>	<b>0</b>	<b>37 à 45</b>	<b>2022</b>
<b>3 - Verenay - Lacat</b>	<b>4 636 m<sup>2</sup></b>		<b>14</b>	<b>2</b>	<b>35</b>	
Zone AUb	2 641 m <sup>2</sup>	Rdc+1/2	10	2	25	2025
Zone AU	1 995 m <sup>2</sup>	Rdc+1+combles	4		10	2028 ou plus
<b>4- Verenay - Marronnier</b>	<b>11 187 m<sup>2</sup></b>		<b>25</b>	<b>2</b>	<b>68</b>	
Zone AUc	6 770 m <sup>2</sup>	Rdc+1+combles	12		30	2020
Zone AU	4 417 m <sup>2</sup>	Rdc+1+combles	13	2	38	2028 ou plus
<b>Total</b>	<b>Env. 32 230 m<sup>2</sup></b>		<b>106 à 111</b>	<b>18</b>	<b>244 à 252</b>	

Ces secteurs proposent un total de **106 à 111 logements attendus**, dont 18 en locatifs aidés et 25 à 30 en résidence de personnes âgées, pour un apport de population estimé de 244 à 252 habitants.

Dans la durée de vie du PLU, les attendus avant 2028 sont de **80 à 85 logements** :

- dont **13 logements en locatifs aidés** ;
- dont **25 à 30 en résidence de personnes âgées**.