

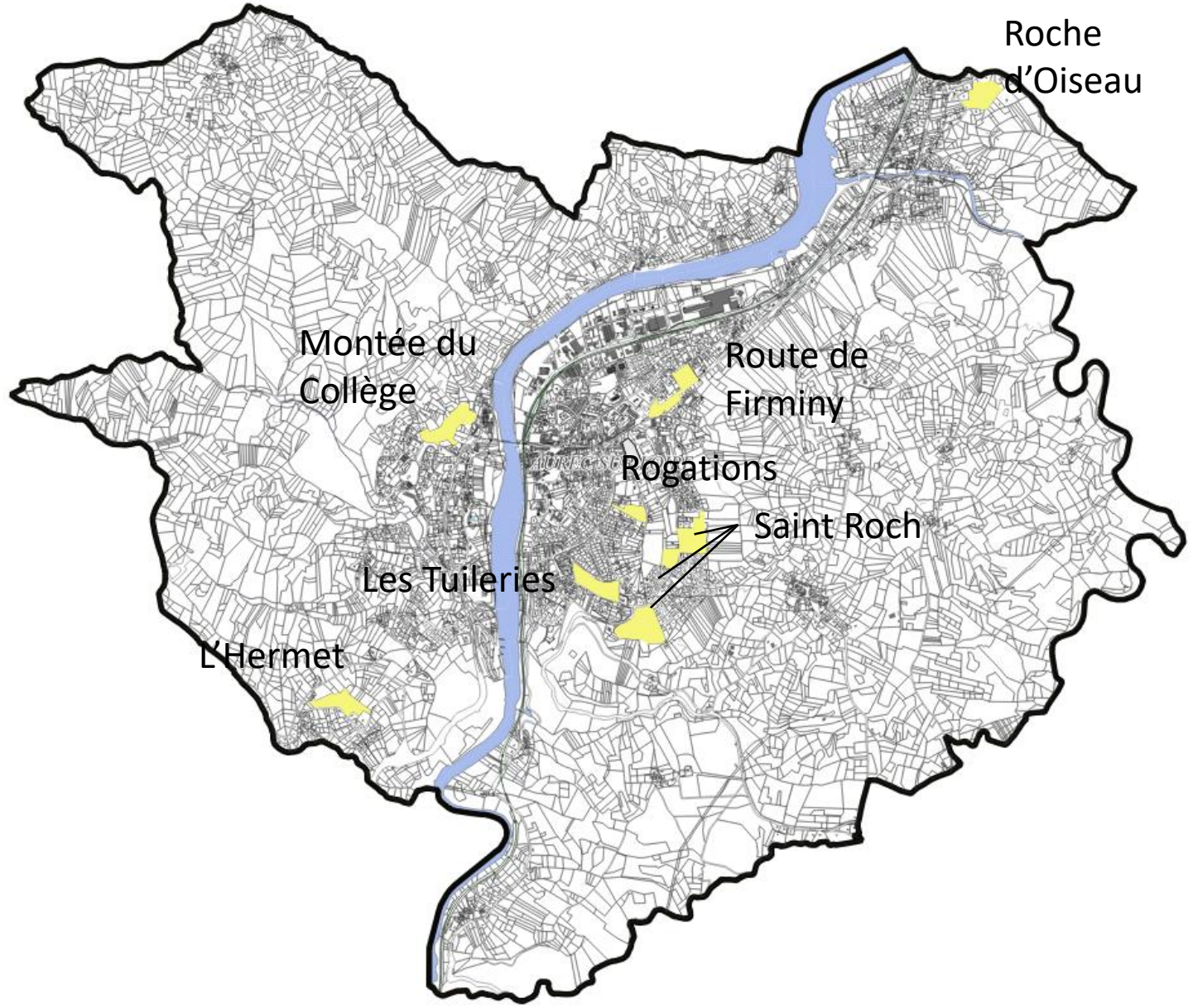


PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

Orientations d'aménagement et de Programmation



Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
03			7 Décembre 2017
03	Modification n°1 du PLU		13 Septembre 2021

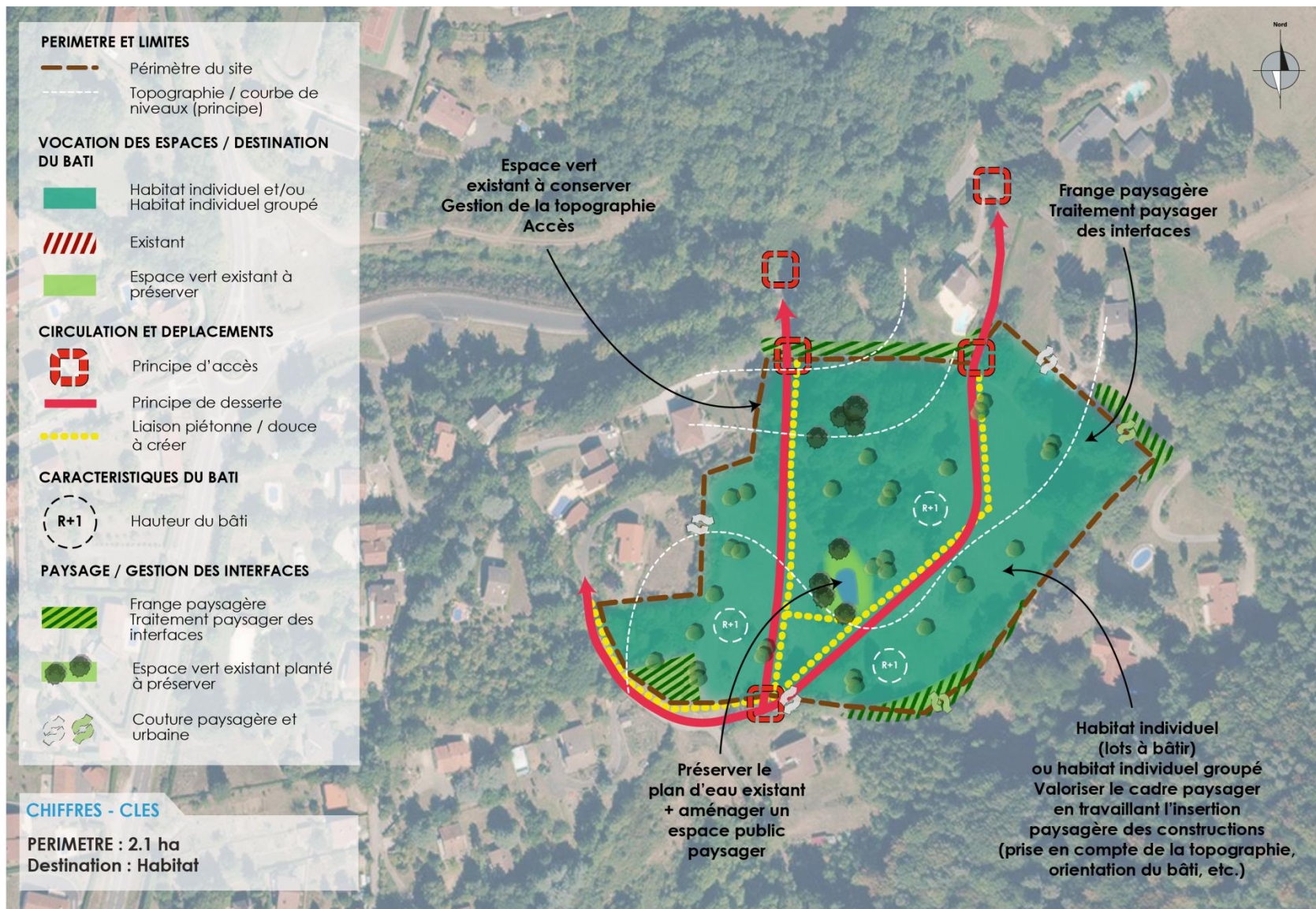


Ce secteur, à l'extrême nord de la commune (proche du hameau de Semène), est un secteur naturel déjà partiellement bâti. Il s'agit de permettre le comblement de cet espace en cadrant les accès à ce site présentant une topographie marquée.



Les orientations d'aménagement

- L'accès se fera à partir du Chemin des Girards en s'adaptant au mieux au relief.
- Aucun accès n'est autorisé sur la Voie Haute à l'ouest.
- Un accès permettant un bouclage pourra être réalisé à l'est pour repiquer sur le Chemin des Girards.
- Les interfaces avec les espaces naturels et notamment boisés devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Le plan d'eau existant devra être maintenu et pourra être support d'un espace public ou collectif paysager.
- L'habitat sera de type individuel pur ou individuel groupé afin de s'intégrer dans l'environnement existant. Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie et aux éléments naturels existants.
- Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable,...).
- L'aménagement du secteur devra se faire via des opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface de plancher totale minimum de 1 000 m².

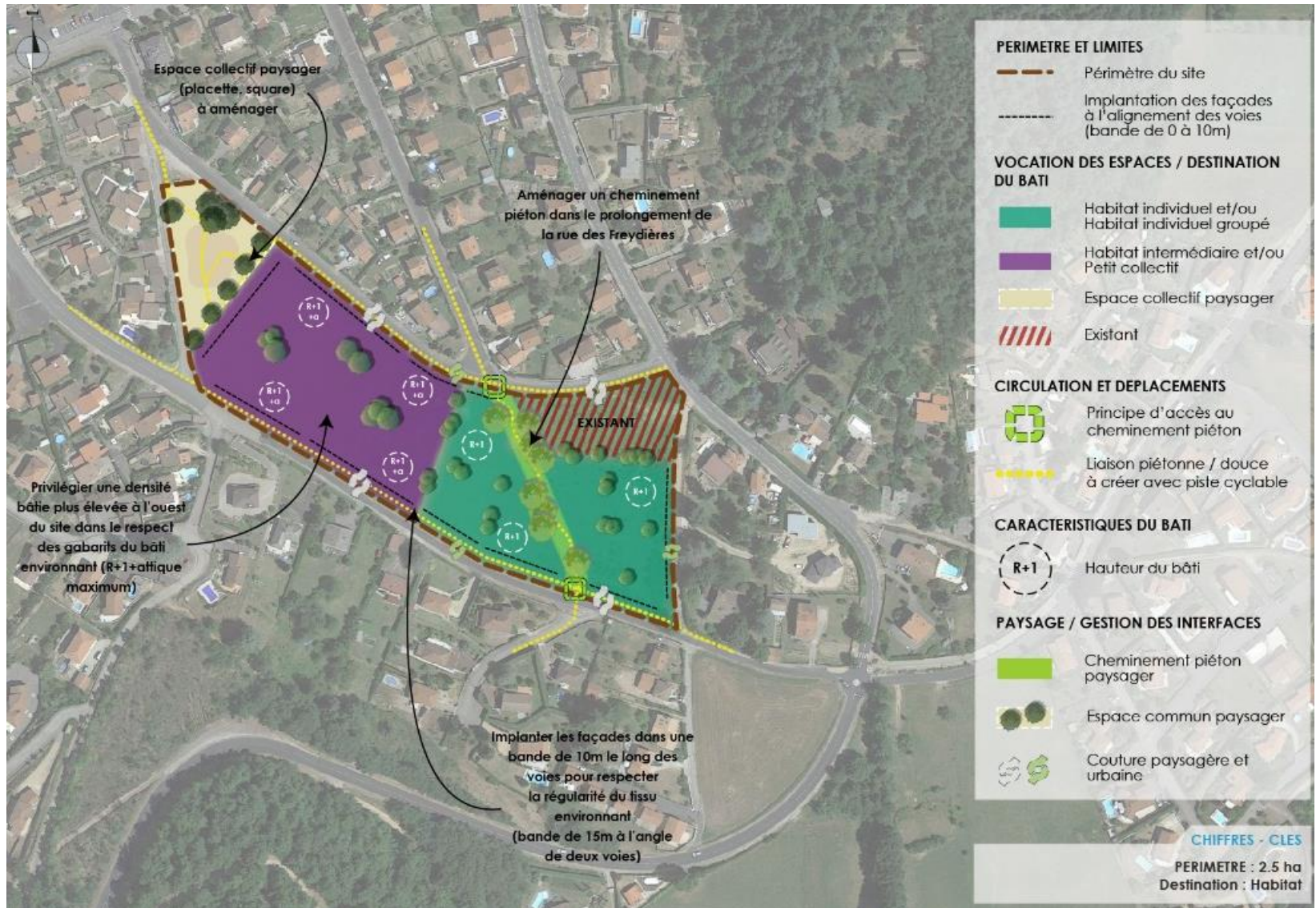


Le secteur des Tuileries est une dent creuse majeure du tissu résidentiel pavillonnaire de la commune d'Aurec-sur-Loire. Il est bordé par des logements individuels purs organisés régulièrement le long des voies et par une opération de logements individuels groupés, un peu plus dense, entre la rue des Tuileries et la rue des Genêts.



Les orientations d'aménagement

- L'opération devra être réalisée via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, d'une surface de plancher totale d'au moins 1 500 m².
- Une traversante, à minima piétonne, sera créée entre la rue des Tuileries et la rue des Genêts dans le prolongement de la rue Freydières ;
- Un espace collectif paysager sera aménagé à la pointe ouest de l'îlot et une voie douce piétonne et cyclable sera aménagée le long de la rue des Genêts ;
- L'habitat sera de type collectif ou intermédiaire sur la moitié ouest du secteur, et de type individuel pur ou individuel groupé sur la moitié est du secteur.
- La part minimum de logements neufs en locatifs ou en accession sociale sera de 15%.
- Afin de respecter la régularité du tissu environnant et d'affirmer un front bâti, les façades des bâtiments s'implanteront dans une bande de 10m le long des voies (une marge supplémentaire (15m) pourra être laissée à l'angle des rues.



Le plateau de l'Hermet, avec sa forme de cuvette, offre des vues intéressantes sur le hameau. L'urbanisation aujourd'hui assez diffuse tend toutefois à brouiller la lecture du paysage.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur autour des constructions existantes nécessite donc une attention particulière mais permettra de "finaliser" le hameau. La limite nord de l'urbanisation est particulièrement importante puisqu'elle formera le premier plan très visible depuis la voie d'accès.

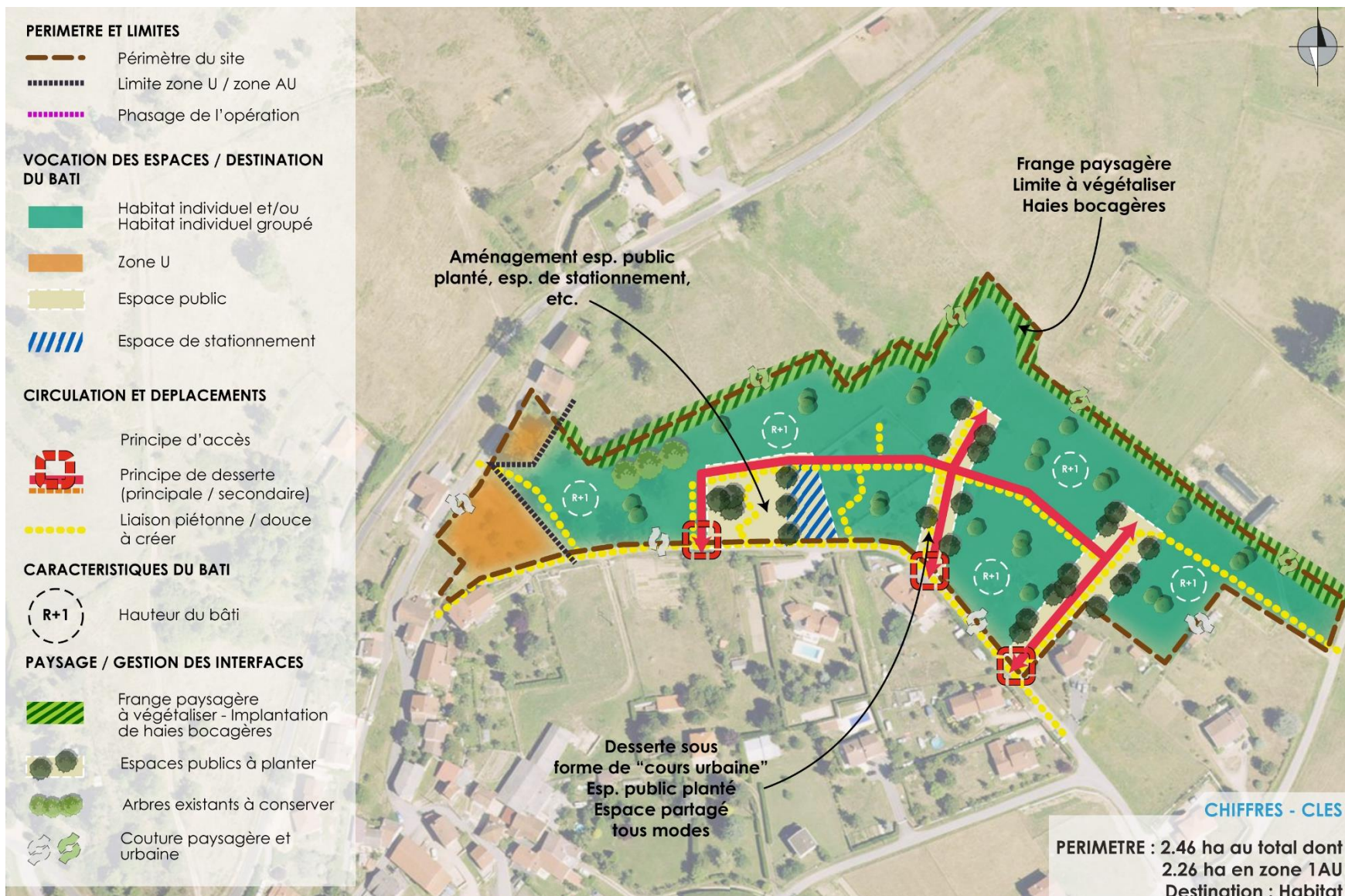
Les orientations d'aménagement

Les orientations à respecter pour l'urbanisation de ce secteur sont les suivantes :

- La limite nord de la zone sera impérativement plantée de haies mélangées d'essences locales.
- Le long de cette limite, les façades du premier front bâti seront parallèles entre eux et à la limite.
- les accès se feront à partir de la voie existante au sud et un bouclage sera envisagé sur le tènement global afin de ne pas créer d'impasses,
- Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable,...).



- les espaces collectifs de desserte seront traités avec soin et en partie végétalisés.
- les arbres existants seront conservés.
- L'aménagement du secteur devra se faire via des opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface de plancher totale minimum de 1 000 m².

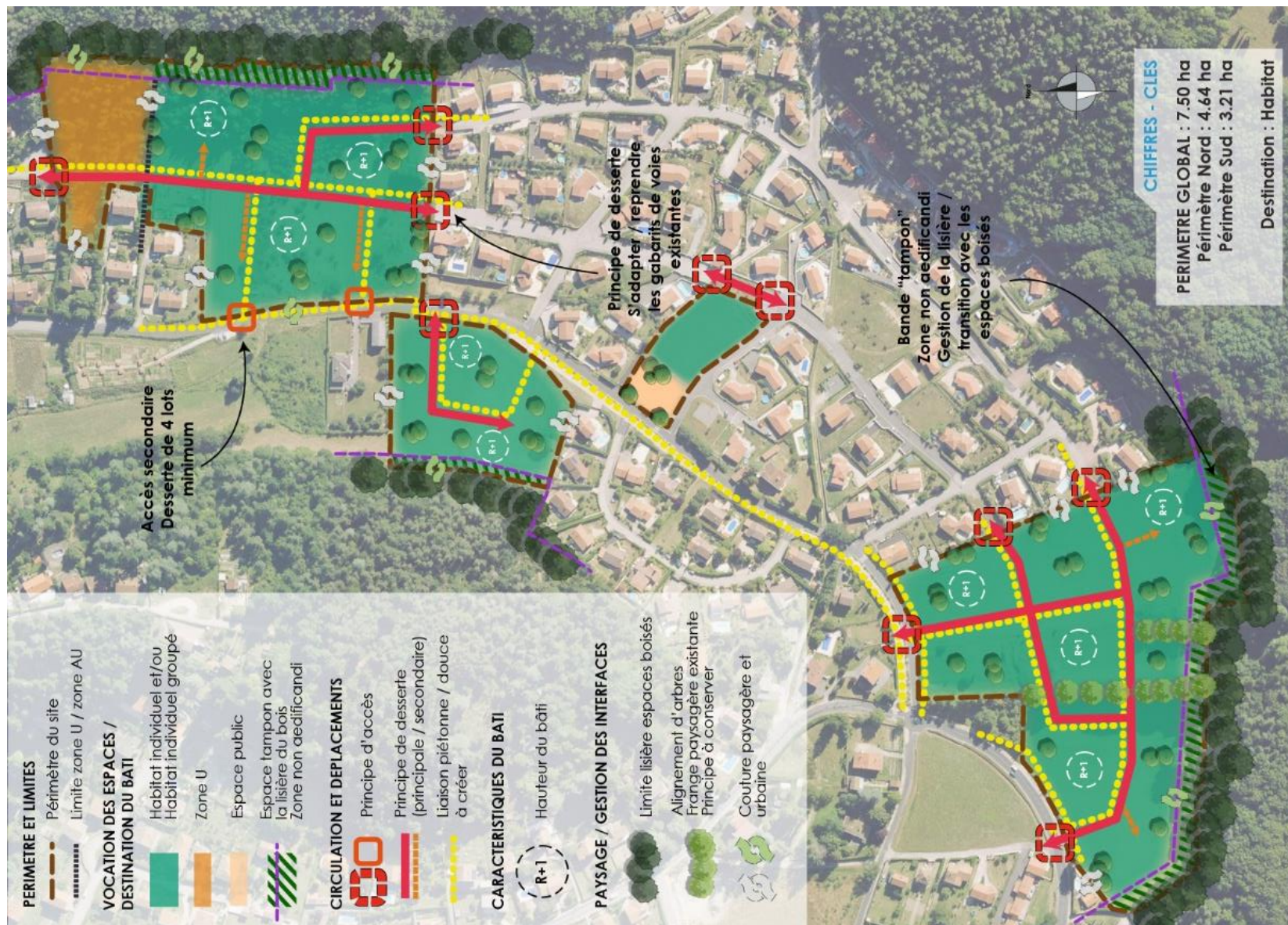


Le long du boulevard Saint Roch, l'urbanisation s'est développée en discontinuité. Il s'agit de relier de façon cohérente les quartiers existants en comblant les secteurs encore non bâtis, tout en respectant les secteurs boisés alentours.

Les orientations d'aménagement

- Sur le secteur nord, les voiries nouvelles devront prolonger les voiries existantes. La desserte du nouveau quartier se fera principalement par les voies nouvellement créées. Des accès pourront être réalisés sur le boulevard Saint Roch mais ils devront être mutualisés entre plusieurs lots.
- Sur le secteur ouest, un seul accès mutualisé sera réalisé depuis le boulevard Saint-Roch pour l'ensemble des constructions.
- Sur le secteur sud, les voiries nouvelles devront prolonger les voiries existantes. Par ailleurs, afin de réaliser un bouclage, un accès devra être réalisé sur le boulevard Saint Roch et la RD45 (Route de la Faye).
- Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable,...), notamment le long du boulevard Saint-Roch en continuité de l'existant.
- Le long des espaces boisés, des bandes « tampon » non constructibles seront respectées afin de préserver la lisière forestière et la circulation de la faune.
- L'urbanisation du secteur devra se faire via des opérations d'aménagement d'ensemble, d'une surface de plancher totale minimum de :
 - 1 500 m² pour les secteurs à l'Est et au sud du Boulevard Saint-Roch ;
 - 500 m² pour le plus petit secteur.
- La part minimum de logements neufs en locatifs ou en accession sociale sera de 15%.





Le secteur de la montée du collège est localisé en rive ouest de la Loire et constitue un secteur de développement privilégié pour l'urbanisation de la commune en second rideau du tissu résidentiel pavillonnaire. Localisé à proximité d'équipements communaux d'importance (collège des Gorges de la Loire), ce secteur doit permettre de compléter l'urbanisation en rive gauche tout en « bouclant » la desserte du quartier depuis la RD46.

Les orientations d'aménagement

- Les voiries nouvelles devront permettre de relier l'avenue du Pont depuis le rond-point de la RD46 à la rue de la Grande Boucle en prenant en compte les contraintes topographiques du terrain.
- Des voies de desserte secondaires desserviront l'ensemble du secteur en veillant à leur mutualisation à l'échelle de plusieurs opérations/bâtiments.
- L'habitat sera de type individuel pur ou individuel groupé afin de s'intégrer dans l'environnement existant. Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie et aux éléments naturels existants tout en limitant au maximum les exhaussements/affouillements de sol et les remblais.
- Le long des espaces boisés, des bandes « tampon » non constructibles seront respectées afin de préserver la lisière forestière et la circulation de la faune.
- La part minimum de logements neufs en locatifs ou en accession sociale sera de 15%.





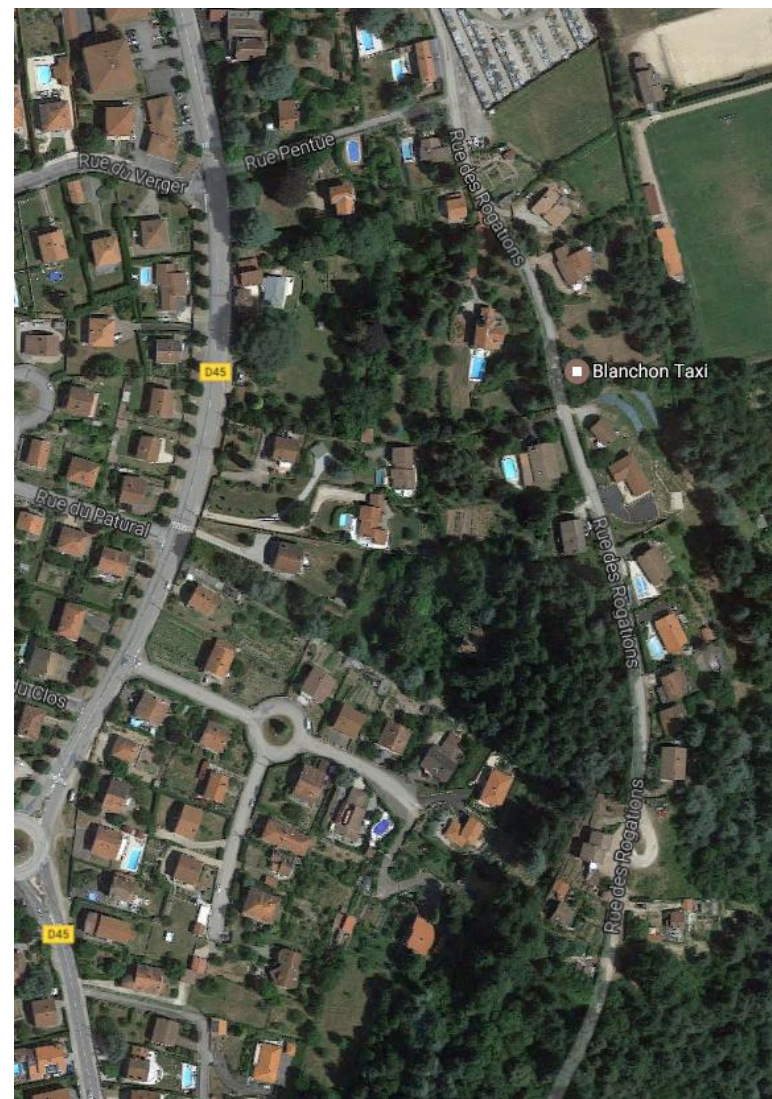
Le secteur Rogations est une dent creuse de 1ha environ située sur la colline Saint-Roch, entre la rue des Rogations et l'Avenue du Forez.

Actuellement occupée par une végétation dense ce secteur est actuellement en friche.

Les orientations d'aménagement

- Développer des opérations d'habitat individuel d'une hauteur R+1 maximum.
- Créer des franges paysagères et urbaines en limite nord et sud de l'OAP afin d'assurer une insertion optimale du site dans son environnement urbain et paysager.
- Assurer la desserte du site par l'avenue du Forez dans un souci de sécurité.

Si toutes les conditions de sécurité, d'accessibilité, de visibilité et de qualité urbaine sont réunies, il pourrait être toléré un accès par la rue des Rogations.





Le secteur délimité sur la route de Firminy correspond à un ensemble à vocation commerciale, composée de 2 parties:

- Une partie dédiée à la requalification et densification autour d'une activité existante
- Une partie dédiée à l'accueil d'une nouvelle installation commerciale, représentant une superficie d'ordre de 1,1 ha

Les orientations d'aménagement de la partie Nord, dédiée à la nouvelle installation commerciale

Accès:

- La rue des Ollagnières doit conserver son caractère résidentiel, elle n'a donc pas vocation à accueillir le trafic routier généré par la nouvelle installation commerciale. En revanche, un accès piéton permettra la desserte par les habitants du quartier à l'opération. Cet accès sera aménagé de manière qualitative et paysagère.
- L'accès unique et sécurisé de l'opération, adapté à l'importance et au trafic de la RD, sera réalisé par la route départementale n°46, en limite Sud-Ouest du tènement. Un aménagement de type « tourne à gauche », permettra de répondre à cet objectif de sécurité.
- Le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération en amont de l'accès permettra de limiter la vitesse, également dans un souci de sécurité.
- Un aménagement modes actifs permettra de relier l'emprise de cette nouvelle installation avec la surface commerciale existante, afin de favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et sécuriser la traversée de la RD. Cet aménagement sera prolongé en direction du centre bourg, afin d'encourager le déplacement piéton/mode actifs des habitants de la commune vers cet espace commercial.

Exemple de modes actifs recherché



Les orientations d'aménagement de la partie Nord, dédiée à la nouvelle installation commerciale (suite)

Stationnement:

- Des places d'au moins 6 unités de stationnement dédiées aux habitants du quartier seront maintenues le long de la rue des Ollagnières, en priorité côté Ouest du tènement. Les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif seront maintenus ou déplacés le long de la voie.
- L'espace de stationnement dédié à l'opération doit être composé sous forme de sous-ensembles agrémentés d'alignement d'arbres et autres dispositifs d'animation des espaces extérieurs

Intégration paysagère:

- Des espaces végétalisés, perméables et représentant au moins 4000m² d'emprise au sol seront aménagés prioritairement:
 - Entre l'opération et la route départementale, afin de créer un espace paysager qualitatif, contribuant à la mise en valeur de l'entrée de ville. Pour cela, l'espace sera planté d'essences locales et variées, comportant au moins 2 strates différentes dont une correspondant à des arbres de haute tige. Cet espace doit appeler à la déambulation et constituer un lieu de « respiration » à l'échelle du quartier
 - Entre l'opération et les limites séparatives, afin de favoriser l'intégration de cette dernière: l'objectif est de limiter l'impact (visuel,...) généré par ce type d'activités, par l'aménagement d'espaces plantés d'arbres de haute tige, d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes). L'objectif est de dégager un espace « tampon » d'une largeur de l'ordre de 4 mètres de large.

- Préserver le caractère résidentiel de la rue des Ollagnières. Pour cela, les clôtures séparant l'opération de la rue privilégieront un aspect similaire en termes d'aspect et de hauteur, à celles des constructions alentours.
- Le séquoia existant sera également protégé et mis en valeur.
- Un aménagement paysager assurera la transition entre la rue des Ollagnières et le bâtiment. Cet aménagement sera planté d'essences locales et variées.

Exemple d'ambiance paysagère recherchée



Les orientations d'aménagement de la partie Nord, dédiée à la nouvelle installation commerciale (suite)

Intégration paysagère:

- Le ou les constructions doivent participer à l'aménagement d'une entrée de ville de qualité, conciliant la vocation commerciale avec le quartier résidentiel et l'espace naturel situés à proximité.

Pour cela, les constructions doivent disposer d'une haute qualité architecturale sur l'ensemble des façades, privilégiant l'intégration de façades végétalisées

- L'opération s'inscrira également dans le cadre politique de lutte contre la pollution lumineuse

Environnement et énergies renouvelables:

L'objectif est de promouvoir la réalisation d'un projet ambitieux en matière énergétique et environnemental. Pour cela, il s'agira notamment de:

- Réaliser une toiture végétalisée, sur au moins 20% de la toiture
- Proposer l'installation de panneaux photovoltaïques sur une emprise d'au moins 25% de la toiture principale
- Aménager des ombrières photovoltaïques
- ...

Les espaces dédiés au stationnement seront perméables ou seront conçus en tenant compte du cycle de l'eau pluviale (matériaux limitant l'imperméabilisation, capacités d'infiltration des différents espaces,...).

Il s'agit également de valoriser les espaces verts de l'opération comme support de biodiversité, par le choix des essences plantées, mais également par la réalisation d'installations permettant de bonnes conditions d'accueil de la faune (hôtel à insectes, nichoirs,...)

Gestion des eaux pluviales et stationnement:

Le tènement reçoit les eaux pluviales du fossé Est de la route départementale. Le projet doit intégrer la gestion de ces eaux pluviales.

La gestion pluviale sera réalisée à la parcelle. Pour cela, le projet :

- Prévoira la réalisation de stationnements perméables/drainants
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur site
- Encourager la récupération des eaux de pluie pour l'entretien des espaces verts

Le stationnement doit participer à la mise en valeur de l'opération, et anticiper l'évolution des modes de déplacements:

- Prévoir des emplacements équipés pour les véhicules électriques
- Prévoir des emplacements adaptés et sécurisés pour les vélos et autres 2 roues

Les orientations d'aménagement de la partie Sud

Intégration paysagère:

- Valoriser les abords du site, en particulier à hauteur de l'espace de stationnement, de part et d'autre de la RD46: aménager un espace vert, perméable, planté d'essences locales et variées. Cet aménagement doit s'inscrire dans le prolongement de celui réalisé à hauteur du bâtiment commercial existant, c'est-à-dire disposer d'une organisation et d'essences similaires, afin de valoriser l'ensemble de l'entrée de ville.
- En cas d'implantation nouvelle sur le secteur situé à proximité du giratoire, entre la RD et la rue des Ollagnières: le projet recherchera une bonne intégration paysagère et une bonne insertion paysagère. Il ne devra pas remettre en cause la bonne visibilité à l'entrée du giratoire.

Stationnement:

L'objectif est de valoriser l'espace de stationnement existant, représentant de grandes surfaces et contribuant fortement à l'image d'entrée de ville.

Pour cela, l'espace de stationnement doit être agrémentés d'alignement d'arbres et autres dispositifs d'animation des espaces extérieurs.

- Favoriser la plantation d'essences locales et variées, permettant d'améliorer le confort d'été
- Encourager l'intégration:
 - d'emplacements équipés pour les véhicules électriques
 - d'emplacements adaptés et sécurisés pour les vélos et autres 2 roues

Environnement et énergies renouvelables:

L'objectif est d'encourager la requalification du bâtiment existant, en promouvant la réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable:

- Encourager la réalisation de panneaux photovoltaïques
- Encourager l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants,...

Accès et desserte:

- En cas de nouvelle implantation, les accès doivent se faire par l'utilisation des voies secondaires, et non par la création d'un nouvel accès sur la route départementale.

Les orientations d'aménagement des abords de la RD 46: mise en valeur de l'entrée de ville

Accès et desserte

L'objectif est de favoriser le développement des modes actifs pour les trajets domicile-locaux commerciaux, en particulier vis-à-vis des habitants des quartiers alentours.

Les connexions modes actifs entre les sites commerciaux et les quartiers résidentiels alentours seront recherchés et valorisés (sécurisés et accompagnés d'un aménagement paysager)

Intégration paysagère

La réalisation d'une liaison modes actifs sera accompagnée d'un aménagement paysager, planté d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes), assurant une continuité avec les plantations déjà existantes à hauteur du bâtiment commercial actuel.



PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

Orientations d'aménagement et de Programmation

