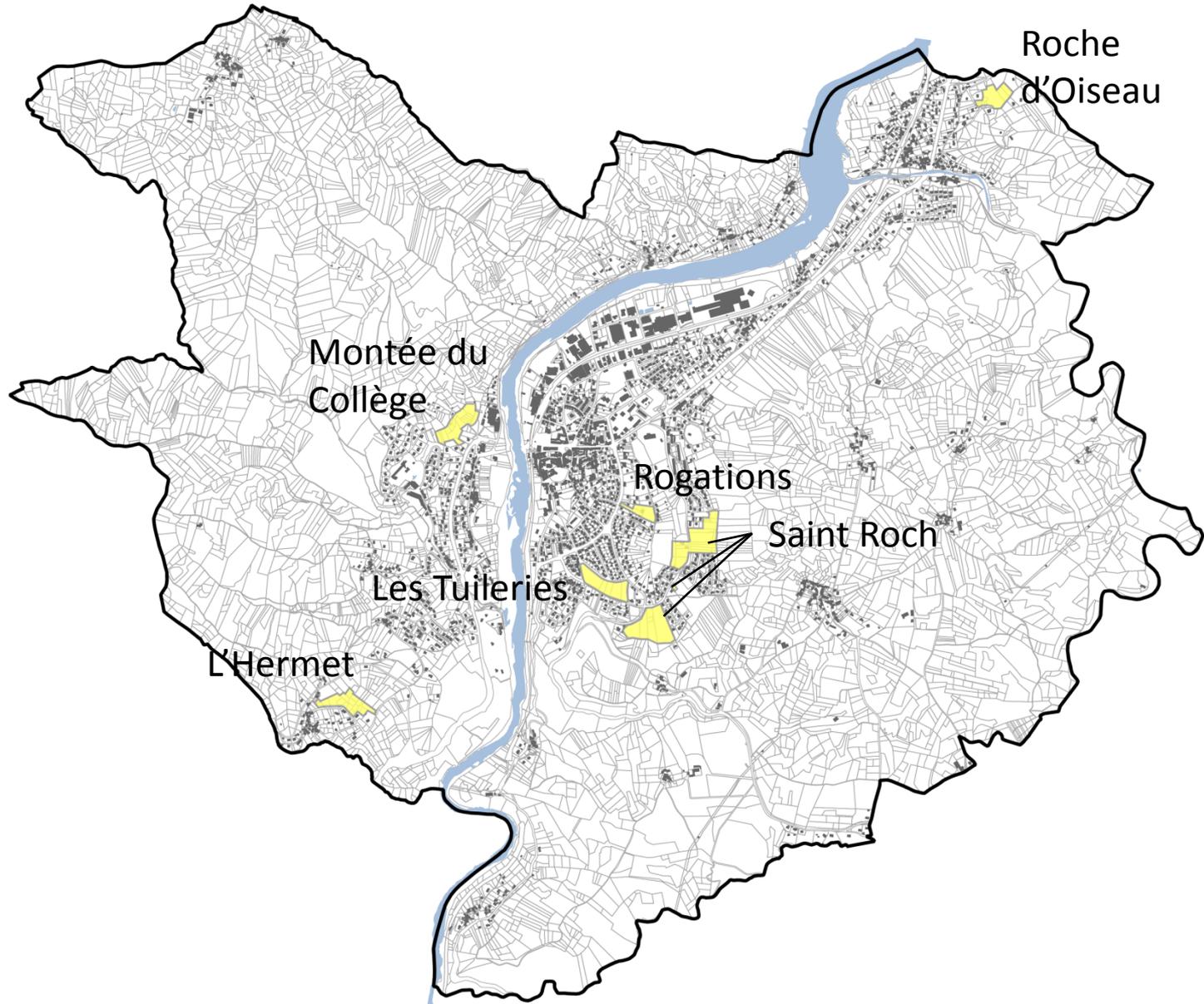




PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

Orientations d'aménagement et de Programmation

Pièce n°	Date d'arrêt	Date d'enquête publique	Date d'approbation
03	06/03/2017	Du 15/06/2017 Au 17/07/2017	7/12/2017

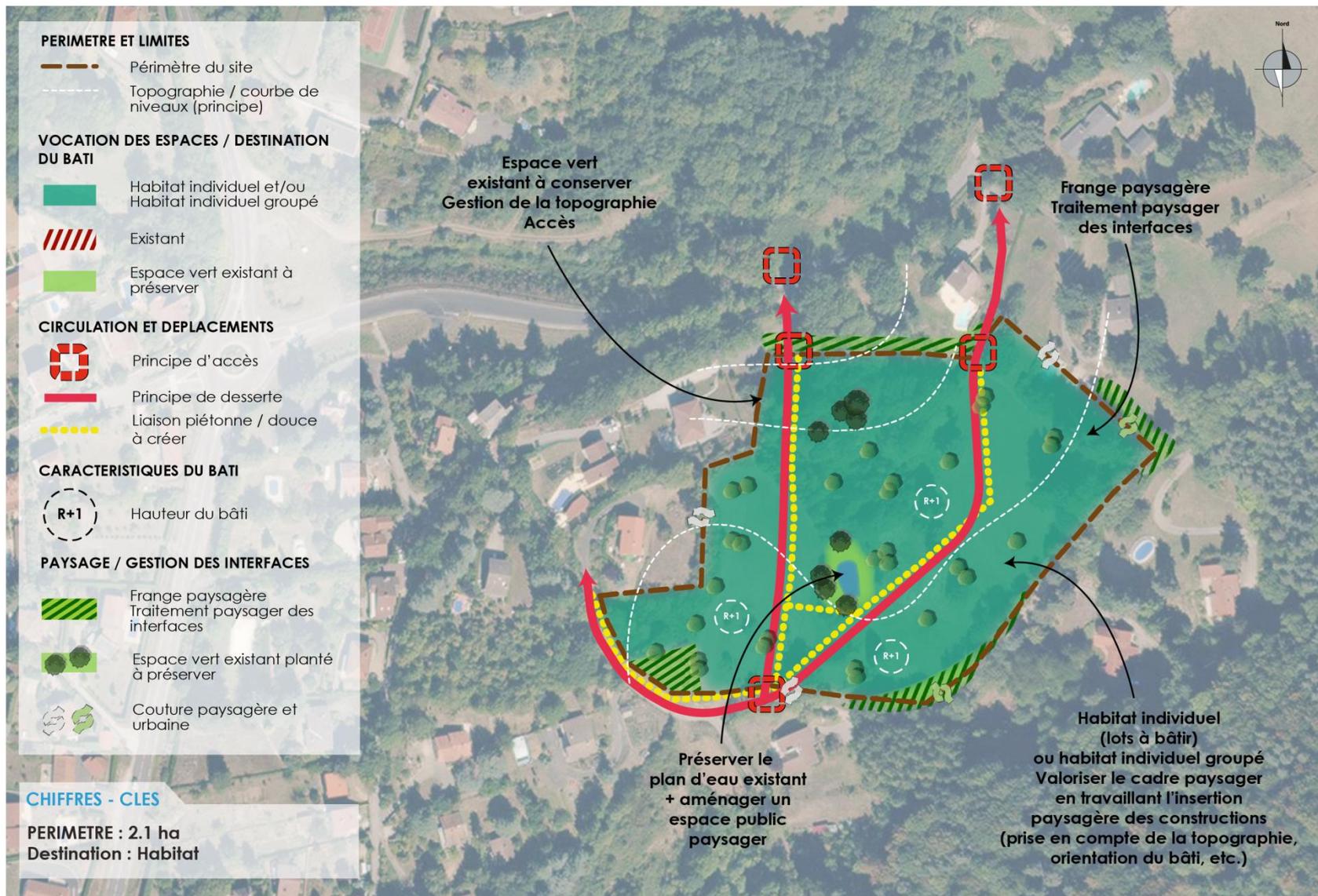


Ce secteur, à l'extrême nord de la commune (proche du hameau de Semène), est un secteur naturel déjà partiellement bâti. Il s'agit de permettre le comblement de cet espace en cadrant les accès à ce site présentant une topographie marquée.



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.

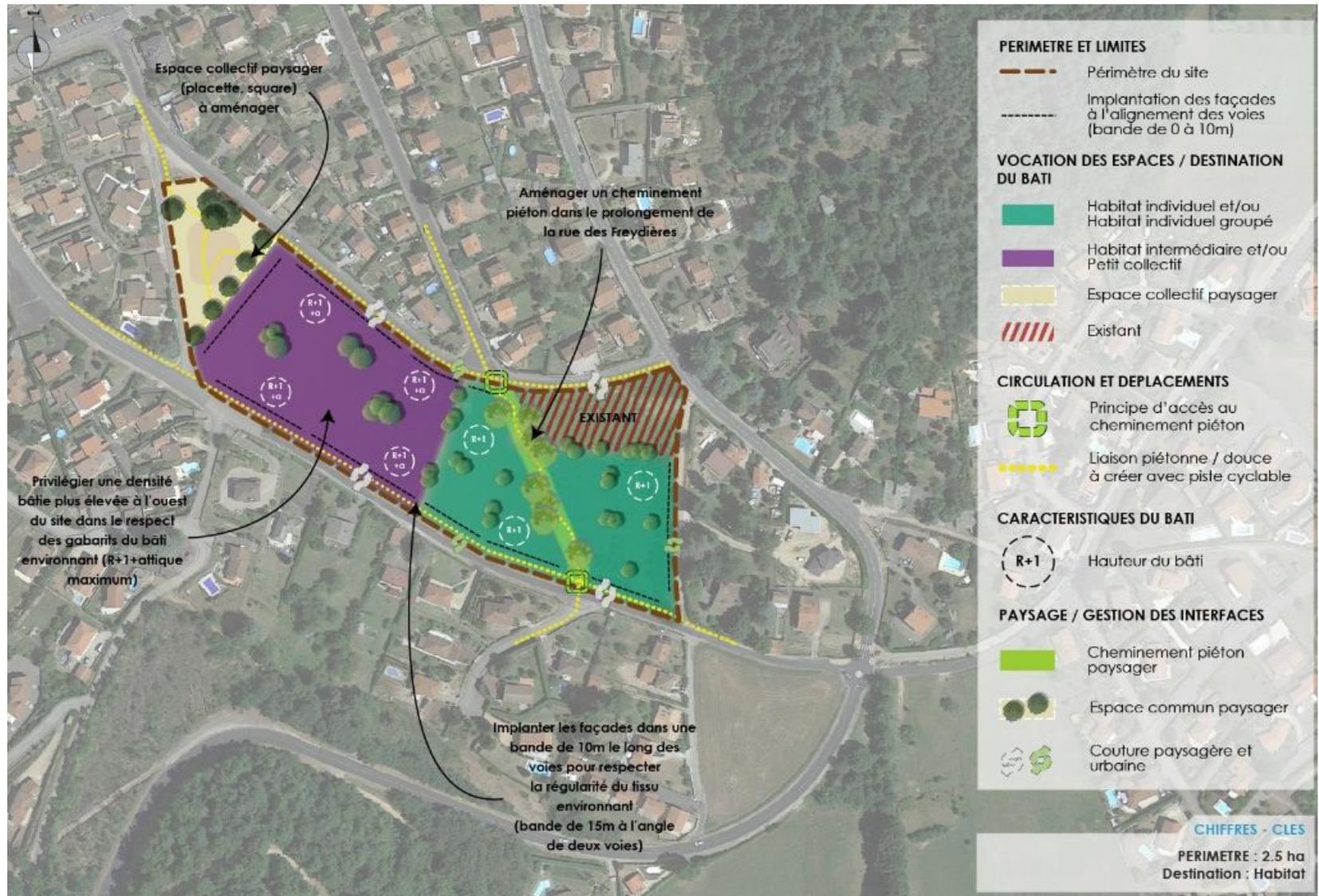


Le secteur des Tuileries est une dent creuse majeure du tissu résidentiel pavillonnaire de la commune d'Aurec-sur-Loire. Il est bordé par des logements individuels purs organisés régulièrement le long des voies et par une opération de logements individuels groupés, un peu plus dense, entre la rue des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

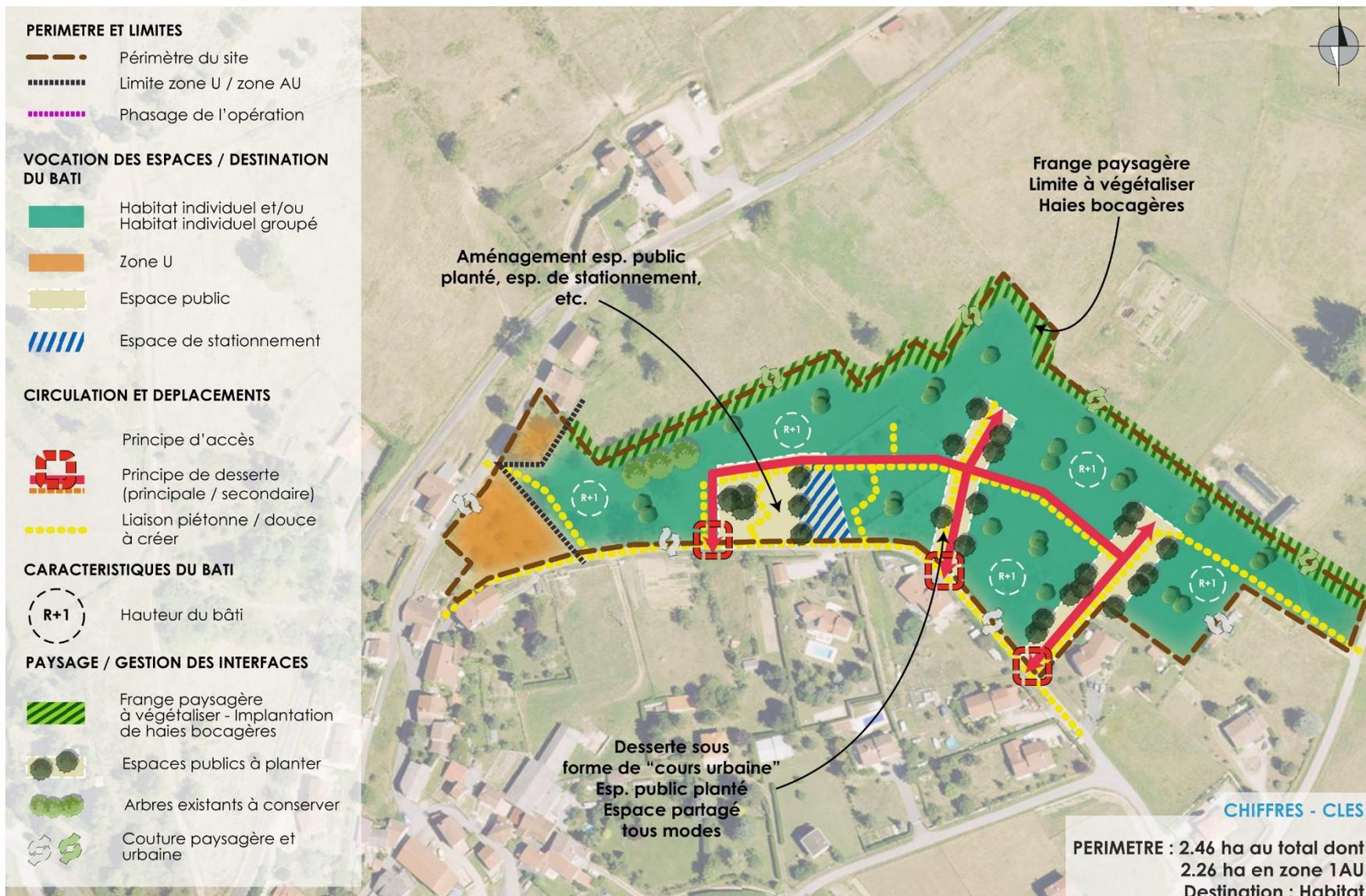
Les orientations d'aménagement

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.

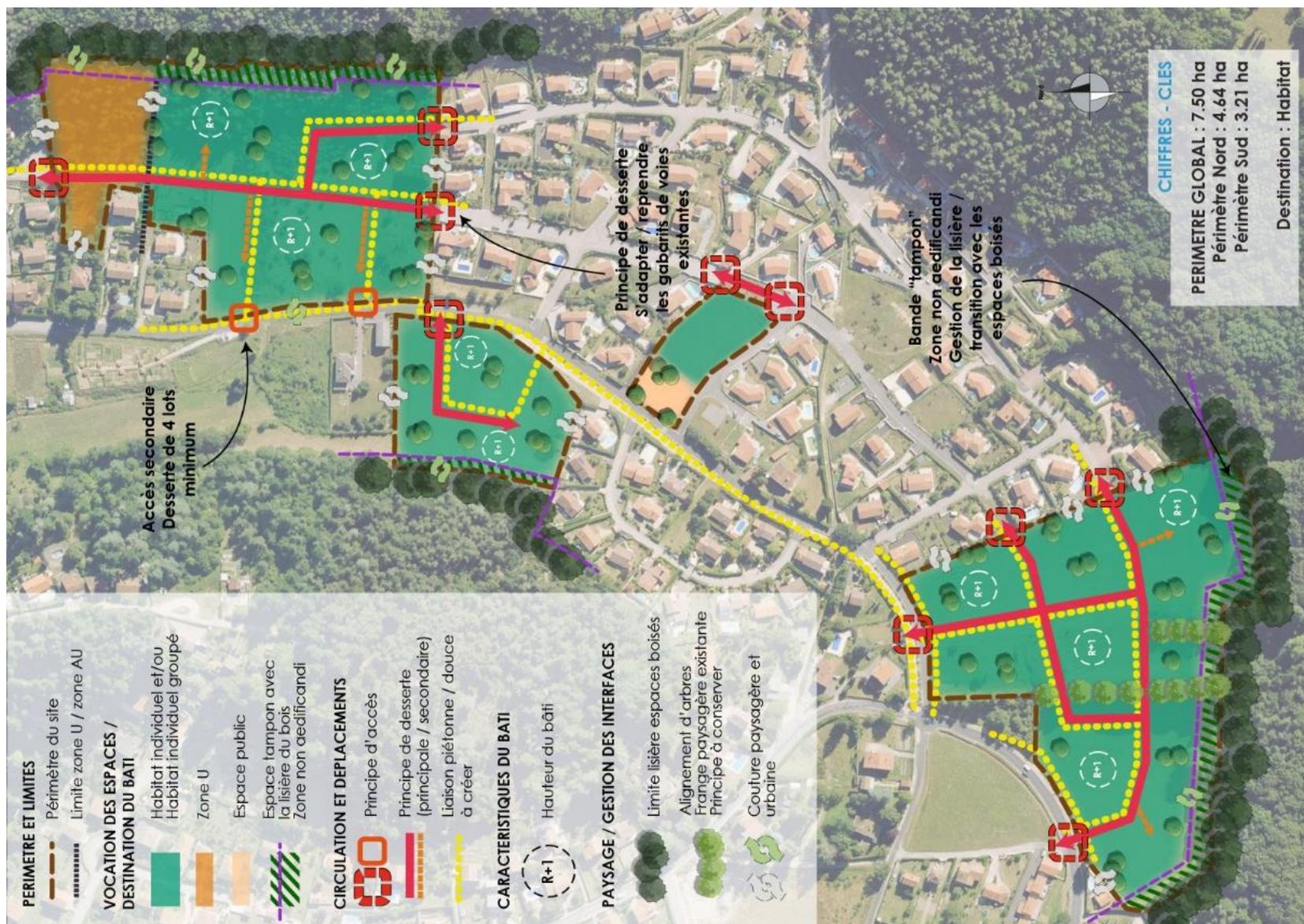


Le long du boulevard Saint Roch, l'urbanisation s'est développée en discontinuité. Il s'agit de relier de façon cohérente les quartiers existants en comblant les secteurs encore non bâtis, tout en respectant les secteurs boisés alentours.

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%.





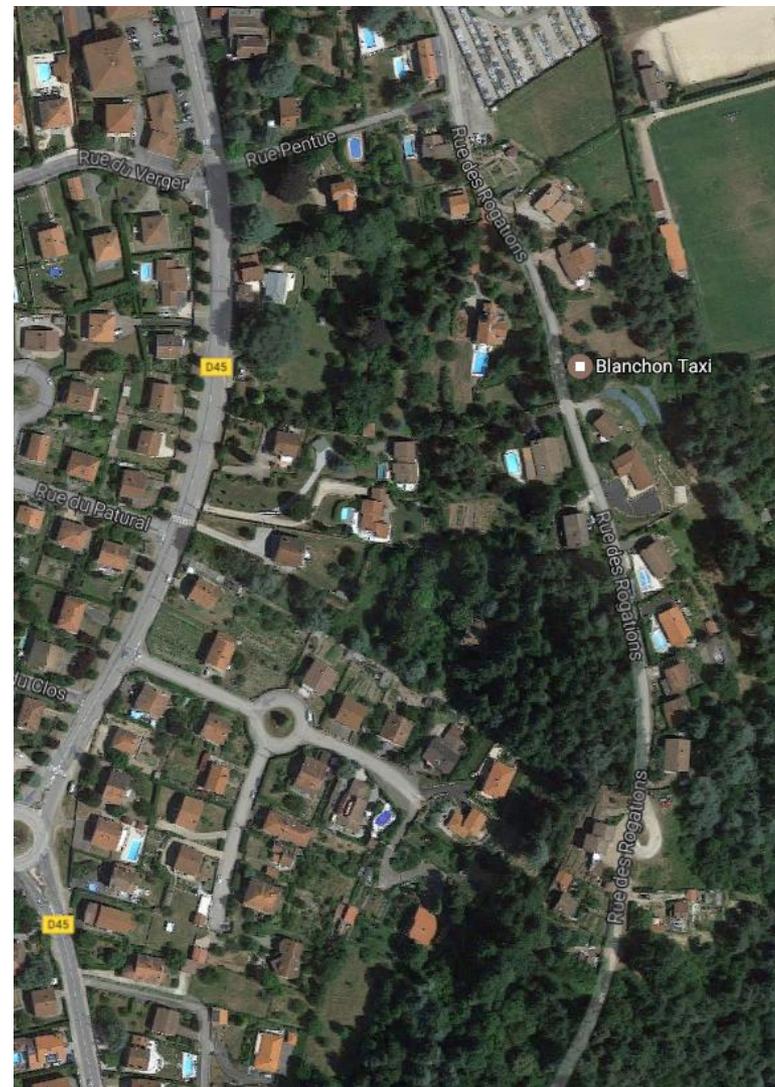
Le secteur Rogations est une dent creuse de 1ha environ située sur la colline Saint-Roch, entre la rue des Rogations et l'Avenue du Forez.

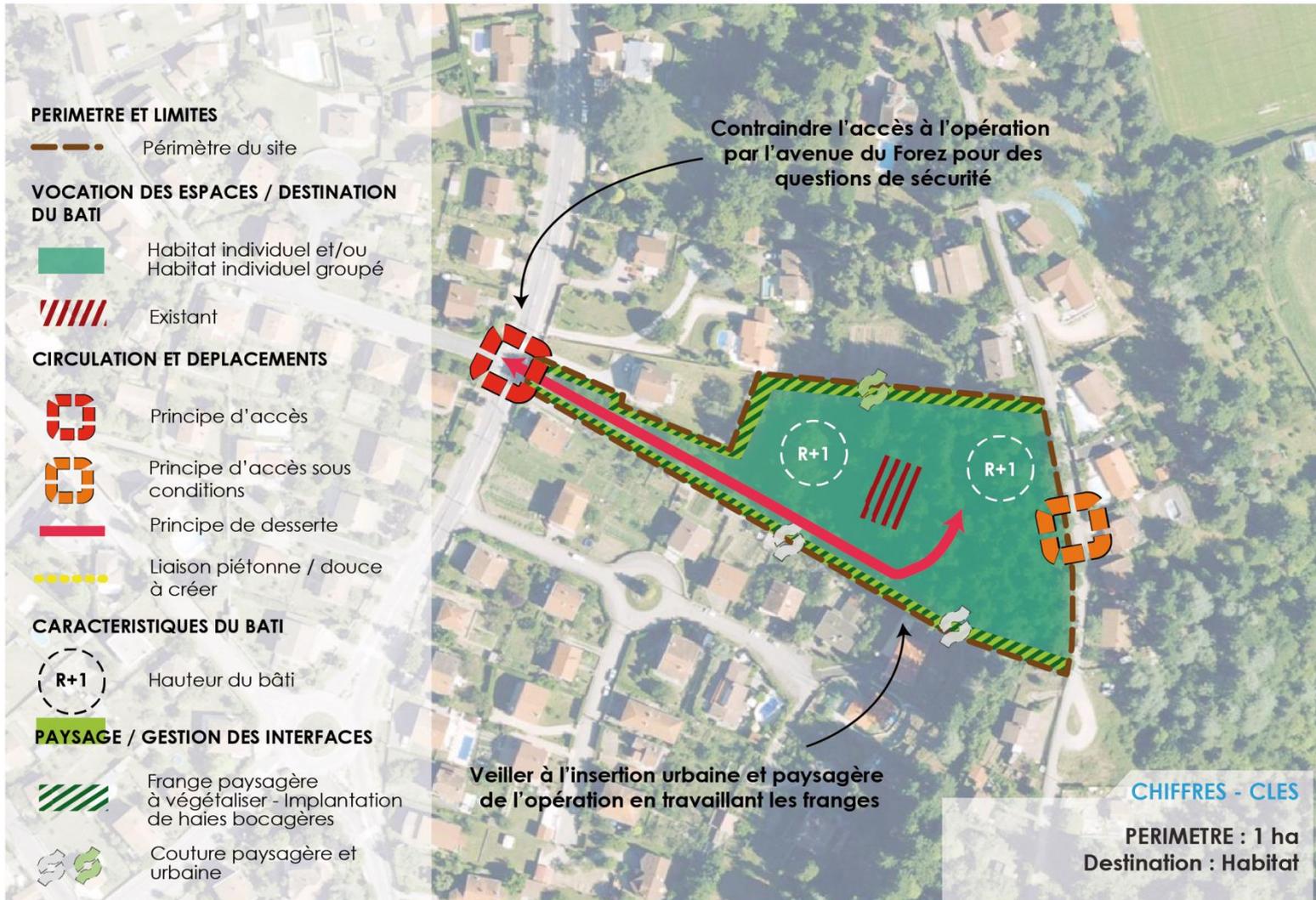
Actuellement occupée par une végétation dense ce secteur est actuellement en friche.

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.





PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

Orientations d'aménagement et de Programmation