



# PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce n°	Date d'arrêt	Date d'enquête publique	Date d'approbation
02	06/03/2017	Du 15/06/2017 Au 17/07/2017	7/12/2017





**L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme** dispose que « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que

d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

**L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme** prévoit que « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## **Axe 1 : Maintenir la vitalité et l'attractivité du territoire en renforçant le rayonnement extérieur et en développant l'activité**

**Objectif 1 :** Permettre le développement de la commune en offrant des possibilités de construction conciliant offre suffisante et diversifiée répondant à l'ensemble des besoins et limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles

**Objectif 2 :** Préserver l'économie locale, garante de l'attractivité communale

**Objectif 3 :** Développer une forme nouvelle et attractive d'agriculture et de tourisme sur le territoire

**Objectif 4 :** Affirmer l'identité d'Aurec-sur-Loire en mettant en valeur ses atouts

## **Axe 2 : Préserver un cadre de vie agréable et dynamique afin de répondre aux besoins et attentes de la population**

**Objectif 1 :** Développer une offre d'habitat adapté à la population en place et future

**Objectif 2 :** Garantir un équilibre des fonctions urbaines

**Objectif 3 :** Préserver et mettre en valeur le cadre paysager de la commune

**Objectif 4 :** Développer une offre en déplacements complète et adaptée au territoire

**Objectif 5 :** Préserver les ressources du territoire et développer de nouvelles sources d'énergie

**Objectif 6 :** Limiter les risques et nuisances sur le territoire et devenir exemplaire en termes de gestion des déchets

Objectif 1 : Permettre le développement de la commune en offrant des possibilités de construction conciliant offre suffisante et diversifiée répondant à l'ensemble des besoins et limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Les objectifs de croissance démographique annuels sont fixés à 1,2%, en-dessous de la tendance passée présentant une hausse importante entre chaque période. En effet, une croissance « au fil de l'eau » dans la continuité des 10 ans passés amènerait à un taux de croissance annuel de 1,8 %, ce qui représente une population nouvelle bien plus importante et une consommation d'espace accrue. L'objectif de 1,2 % de croissance annuelle limiterait l'augmentation de la population à horizon 2030 à environ 1 110 habitants supplémentaires, soit environ 7 200 habitants à Aurec-sur-Loire en 2030. En termes de logements, il s'agit de réaliser environ 476 logements à horizon 2030, soit une moyenne de 34 logements par an.

Aurec-sur-Loire présente quelques secteurs non bâtis à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, des parcelles vides, de vastes parcelles (ou des groupements de parcelles) partiellement bâties ou encore de petites parcelles agricoles ceinturées par des espaces construits, que l'on considère comme des « dents creuses ». L'objectif est de **favoriser un développement de l'urbanisation au sein de ces dents creuses** afin de limiter d'autant les extensions de l'urbanisation au-delà des limites de l'enveloppe urbaine et une consommation trop importante des espaces agricoles et naturels.

Le développement en extension urbaine devra être maîtrisé et sera principalement localisé en **continuité immédiate de l'enveloppe urbaine** principale afin que les nouveaux quartiers soient localisés à proximité des commerces, services et équipements de la commune. Une extension limitée du hameau de l'Hermet est également prévue, ce hameau présentant une cohérence d'ensemble justifiant son développement.



**Objectif 1** : Permettre le développement de la commune en offrant des possibilités de construction conciliant offre suffisante et diversifiée répondant à l'ensemble des besoins et limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles

La commune compte environ 7 % de logements vacants au sein de son parc total, et ce taux est en augmentation depuis 1990. Une vacance « normale » étant d'environ 5 %, l'objectif de la commune est de s'engager dans le **réinvestissement de ces logements vacants**, afin de limiter d'une part les logements inoccupés, d'apparence peu attractive, et d'autre part une consommation d'espaces naturels et agricoles supplémentaires.

La vacance des logements peut en partie être due à des logements anciens, peu adaptés à la demande actuelle, et ce notamment en termes d'isolation thermique. L'objectif du PLU est ainsi de **favoriser la réhabilitation et/ou la rénovation thermique des logements anciens**.

La commune d'Aurec-sur-Loire est soumise à l'article 55 de la loi SRU imposant un minimum de 20% de logements sociaux. Elle respecte bien cette obligation puisqu'elle dispose d'environ 23% de logements sociaux. Cependant, malgré une offre présente sur le territoire, des demandes existent encore. **Le PLU prévoit la réalisation de 15 % des logements neufs en locatif ou accession sociale, soit environ 70 logements sociaux supplémentaires à horizon 2030**. L'offre sociale devra être diversifiée (PLAI, PLUS, PLS). En effet, l'offre actuelle est principalement basée sur du logement très social, alors que les catégories plus élevées ne sont pas disponibles sur la commune.



### Objectif 2 : Préserver l'économie locale, garante de l'attractivité communale

Aurec-sur-Loire est définie au SCoT comme un bourg-centre. A ce titre, il s'agit de **garantir le bon fonctionnement du commerce de proximité** en travaillant à la lisibilité de l'offre et aux conditions d'accessibilité tous modes, afin que cette offre en commerces de proximité se maintienne, voire se développe et se diversifie sur la commune. Par ailleurs, les bourg-centres ont vocation à accueillir les équipements structurants à l'échelle intercommunale. Il s'agit ainsi de **conforter voire de développer l'offre en équipements principaux**, dans une certaine limite liée à l'échelle de la commune. En effet, Aurec-sur-Loire n'est pas une centralité d'équipements au même titre que Monistrol-sur-Loire ou Yssingeaux à l'échelle supracommunale.



Afin que la commune soit attractive, elle doit également proposer de l'emploi durable. Le PLU vise à **accompagner le développement des petites et moyennes entreprises** qui exercent dans le secteur présentiel. Ce développement de l'emploi a également pour but de limiter les risques que la commune devienne la ville-dortoir des actifs des grands pôles d'emplois à proximité.

Aurec-sur-Loire compte un grand nombre d'emplois dans ses zones d'activités, concentrés au sein d'un faible nombre d'établissements. Afin de préserver ces emplois, le PLU prévoit de **permettre le développement des grands établissements** afin de garantir leur maintien sur la commune.



Enfin, un critère désormais nécessaire pour l'installation d'entreprises sur une commune est la desserte en Très Haut Débit. Le PLU préconise de **conforter le développement du très haut débit** pour répondre aux besoins des entreprises et **développer le télétravail**, mais également pour les activités et loisirs des particuliers.

## Objectif 3 : Développer une forme nouvelle et attractive d'agriculture et de tourisme sur le territoire

L'agriculture et l'élevage sont encore présents sur la commune, mais ces secteurs d'activités disparaissent peu à peu. Le projet de PLU vise à **prendre en compte les besoins des agriculteurs** et à leur permettre de se développer et de diversifier leur activité afin de les maintenir sur la commune et **de faciliter la reprise de l'exploitation** (vente directe, gîte rural, camping à la ferme, ferme pédagogique,...).

Afin de préserver l'activité agricole, il s'agit également de **limiter les conflits d'usage** (préservation des accès, périmètre inconstructible autour des exploitations, limitation de morcellement parcellaire,...) et de **préserver les zones d'épandage et les surfaces toujours en herbe** pour pérenniser les élevages, ainsi que les **parcelles à enjeux fort** (bio, IGP,...).

Par ailleurs, la commune souhaite **dynamiser et diversifier le commerce et l'offre touristique, notamment dans le centre-ville** afin de conforter l'attractivité du territoire et de maintenir son rôle de bourg-centre. Le PLU vise à **développer une offre touristique ciblée sur la découverte du territoire** (richesse patrimoniale, culturelle, paysagère) et les **activités de plein air** permettant d'être attractif à l'échelle du territoire supracommunal et de créer de l'emploi.

Enfin, les **chemins ruraux d'accès** aux habitations et sites touristiques devront être aménagés de telle sorte qu'ils permettent l'accès aux **véhicules de secours** ainsi qu'aux **touristes**.



**Objectif 4 : Affirmer l'identité d'Aurec-sur-Loire en mettant en valeur ses atouts**

Aurec-sur-Loire présente des éléments caractéristiques dans ses paysages qui forgent l'identité de la commune, qualifient le cadre de vie de ses habitants et sont porteurs d'image auprès des visiteurs qui la traversent ou s'y arrêtent. Ce sont autant de points qui sont également vecteurs d'attractivité et donc de dynamisme pour cette cité de caractère.

L'identité de la commune s'exprime très fortement au travers de la **qualité de son patrimoine historique**, visible et appréciable notamment au niveau du bourg médiéval. Cette richesse doit être protégée pour pérenniser la typicité des paysages d'Aurec-sur-Loire, malgré les dynamiques urbaines à venir. Les nouveaux aménagements et projet devront s'inscrire parfaitement dans ce cadre pour ne pas dénaturer cette authenticité. D'autant que ce patrimoine est l'un des piliers de l'attrait touristique de la commune.

Par ailleurs, la **topographie singulière** de la commune est aussi un **marqueur identitaire à l'origine de perspectives**, notamment vers des éléments repères forts (clochers du bourg médiéval, le château des Chazournes ou encore la chapelle de Notre-Dame de la Faye) et de points de vue remarquables, appelant à la contemplation des lieux. Il est indispensable de préserver ces éléments afin de maintenir la lisibilité de la commune mais également pour donner à voir le cadre exceptionnel dans lequel s'inscrit la ville. Toutefois, la configuration du relief et l'implantation de la ville conduisent à des phénomènes de covisibilités entre les deux rives de la Loire qui exigent une qualité architecturale renforcée des nouveaux projets afin de ne pas altérer la qualité des paysages.



Ces atouts incontestables sont essentiels pour le développement d'une activité touristique locale attractive mais également pour maintenir l'intérêt des nouveaux ménages désireux de s'installer à Aurec-sur-Loire.

Leur mise en valeur est donc indispensable pour optimiser leur potentialités. Il s'agit donc de développer des **itinéraires de découverte du patrimoine paysager et bâti et de valoriser les points d'intérêt particuliers** (table d'orientation, signalisation...) pour faciliter l'accès de chacun à ces richesses, les mettre en scène et favoriser ainsi leur appropriation par tous, et en premier lieux par les habitants.

Enfin, l'attractivité d'un site émane en partie de la première image donnée à voir lorsque l'on y entre. En ceci, les **entrées de ville sont des lieux éminemment stratégiques** qu'il convient de traiter avec soin pour diffuser une image positive auprès du visiteur. Dans ce cadre, Aurec-sur-Loire doit cibler une amélioration de la qualité des entrées de ville depuis la RD46 et la RD45 pour que ces espaces reflètent bien l'identité de la commune et la qualité des sites que l'on peut y trouver.





### Objectif 2 : Garantir un équilibre des fonctions urbaines

Afin de permettre une mixité des fonctions urbaines, le PLU préconise que **dès que les activités ne sont pas incompatibles avec la fonction résidentielle, ces dernières sont autorisées dans les secteurs d'habitat.**

Les zones d'activités d'Aurec-sur-Loire sont saturées et leur implantation (entre espaces d'habitat et Loire, entre coteaux et Loire, etc.) ne leur permet pas de s'étendre. Il s'agit donc pour le PLU de viser la **requalification et l'optimisation de ces zones** (amélioration des abords, végétalisations, traversées modes doux, par exemple) et de **limiter le phénomène de développement des espaces d'habitation au milieu des espaces d'activités.**

Un développement urbain cohérent repose sur une bonne planification. **Aussi, le PLU prévoit d'adapter le niveau d'équipements ainsi que la capacité des réseaux** au développement urbain et démographique envisagé.



### Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur le cadre paysager de la commune

Les **richesses paysagères** qui sont sources d'attractivité peuvent être mises à mal par les dynamiques urbaines induites par le développement de la commune. Le risque de la banalisation des paysages doit être écartés pour maintenir la qualité du cadre de vie à Aurec-sur-Loire.

Aussi, il convient de respecter les spécificités des grandes entités paysagères qui composent la commune (versants boisés à l'ouest, plateaux agricoles à l'est, vallée de la Loire urbanisée...) dans les futurs projets.

Le **développement de l'urbanisation sur les versants doit ainsi être maîtrisé** afin de préserver cet élément structurant du paysage et éviter tout impact visuel négatif de nouveaux aménagements.

De plus, la cohérence et la lisibilité du paysage d'Aurec-sur-Loire dépend fortement du **maintien des coupures vertes paysagères** que l'on observe sur le plateau agricole. Elles traduisent en effet l'ancrage rural de la commune et permettent de conforter l'identité de chacun des hameaux qui y est implanté.

Ces objectifs de préservation sont d'autant plus importants qu'ils assurent également l'équilibre entre le développement de la ville et le fonctionnement des écosystèmes au sein desquels elle prend place et qui forgent en grande partie le cadre paysager des habitants. Il est donc important de prévoir les modalités de **préservation de la qualité du réseau écologique local** pour l'ensemble des fonctions qu'il assure et des services rendus.



En premier lieu, la commune s'engage à protéger les espaces les plus remarquables sur le plan de la biodiversité, appelés aussi **réservoirs de biodiversité**, afin d'assurer la pérennité de ces « nids » de biodiversité, constitués en grande partie par les boisements localisés en rive droite de la Loire, mais également par certains espaces ouverts.

Espaces d'interface hautement important dans le maintien des échanges écologiques, les **lisères forestières** doivent également être protégées, notamment vis-à-vis du mitage progressif.

Par ailleurs, du fait de la présence de la Loire, mais également de la Semène, la **trame bleue** est fortement ancrée à Aurec-sur-Loire. Ces cours d'eau représentent des continuités écologiques de fort intérêt qu'il convient de conforter en assurant leur protection mais également celle des habitats connexes et des zones humides associées. Aussi un équilibre indispensable est à trouver entre le développement historique de la ville en bords de Loire et le maintien des fonctions écologiques de cet axe écologique d'envergure nationale.

Il faut noter que le projet de territoire porte bien des objectifs de valorisation de la fonctionnalité de l'ensemble de la Trame Verte et Bleue, en s'appuyant sur la pérennisation des continuités écologiques existantes qui permettent les échanges et les déplacements des espèces. Pour ce faire, il est nécessaire, encore une fois de **préserver durablement les coupures vertes mais également de maintenir les espaces d'échanges entre la Loire et les milieux forestiers et agricoles**. En effet, la ville s'étant développée le long de la Loire, il ne reste que quelques espaces d'interface et il doivent être maintenus.

Enfin, il s'agit de faire davantage **entrer la nature dans la ville** pour limiter les effets fragmentants, d'obstacle, de l'urbanisation. La ville doit ainsi être plus accueillante pour la biodiversité et devenir un maillon du réseau écologique global offrant des espaces de repos, de nourrissage, de transit pour certaines espèces.



### Objectif 4 : Développer une offre en déplacements complète et adaptée au territoire

La commune ne présente que peu d'infrastructures de déplacements en modes doux. Les infrastructures en cours de réalisation sont encore déconnectées sur le territoire, mais un bouclage sera réalisé à terme. Il s'agit de **poursuivre le développement de ces infrastructures spécifiques dédiées aux modes doux** et notamment d'assurer un maillage des liaisons en mode doux entre la rive gauche et le centre historique d'une part et entre les rives de la Loire et la gare d'une autre part. En complément, le PLU préconise de **systématiser la création de stationnements vélos à proximité** des équipements publics structurants (MJC, espaces sportifs, collège,...) et dans des lieux de rassemblement de la commune.

Le PLU vise également le **développement de nouvelles pratiques de déplacement** (covoiturage, auto-partage, etc.) pour lutter contre l'usage quotidien de la voiture individuelle. La création **d'aires de covoiturage** sur des points clés du centre-bourg ou la mutualisation de parkings existants au plus près du centre-bourg (sur le parking de la gare et/ou sur le parking de casino) peuvent être envisagées.

Enfin, le PLU préconise d'organiser la mise en place de **recharges électriques pour les voitures** au sein des espaces de rassemblement importants (zones commerciales, équipements).



### Objectif 5 : Préserver les ressources du territoire et développer de nouvelles sources d'énergie

La ville, et surtout son fonctionnement, marque l'environnement sur lequel elle s'appuie, et notamment les ressources qu'elle utilise pour répondre aux besoins de ses habitants. C'est pourquoi, Aurec-sur-Loire s'engage pour que les **dynamiques de développement à venir intègre les principes de développement durable** pour un impact environnemental minimal.

Aussi, l'objectif est de **participer à la sécurisation de l'alimentation en eau potable**, notamment en poursuivant les travaux de renouvellement des réseaux en vue de limiter les pertes d'eau et donc le gaspillage. En parallèle, il est nécessaire de garantir l'adéquation du projet de territoire avec les capacités des équipements d'assainissement en place, et de favoriser la mise en conformité des dispositifs d'assainissement autonome. L'ambition est bien d'éviter toute pollution domestique des ressources et des milieux liée à des rejets polluants d'eaux usées.

En outre, les dynamiques d'urbanisation vont entraîner une artificialisation supplémentaire des sols, augmentant par conséquent le ruissellement urbain et les risques d'inondation associés (notamment des voiries). Il s'agit donc de **mobiliser les leviers de maîtrise du ruissellement et définir les modalités de mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales**, évitant tout sur-sollicitation des réseaux.

Enfin, le projet s'inscrit dans une nécessaire dynamique de transition énergétique visant à lutter contre le changement climatique et à s'adapter aux effets que l'on peut en attendre. De ce fait, le parti est pris **d'envisager chaque projet urbain comme une nouvelle opportunité de renforcer l'indépendance de la commune aux énergies fossiles**, et d'exploiter les ressources renouvelables locales.

**Objectif 6 : Limiter les risques et nuisances sur le territoire et devenir exemplaire en termes de gestion des déchets**

La maîtrise des effets du développement urbain passe entre autres par une **gestion des déchets optimale** afin de limiter les impacts sur les ressources, sur les milieux mais également l'ensemble des nuisances associées (visuelles, sanitaires...).

Dans ce cadre, il s'agit d'assurer les conditions nécessaires à une **collecte efficace des déchets et à un tri performant** (points d'apports volontaires, initiatives de prévention, dispositifs de collecte), permettant de tendre vers une gestion durable pour une valorisation maximale des déchets, en prenant en compte certains besoins spécifiques (zones d'activités, chantiers...).

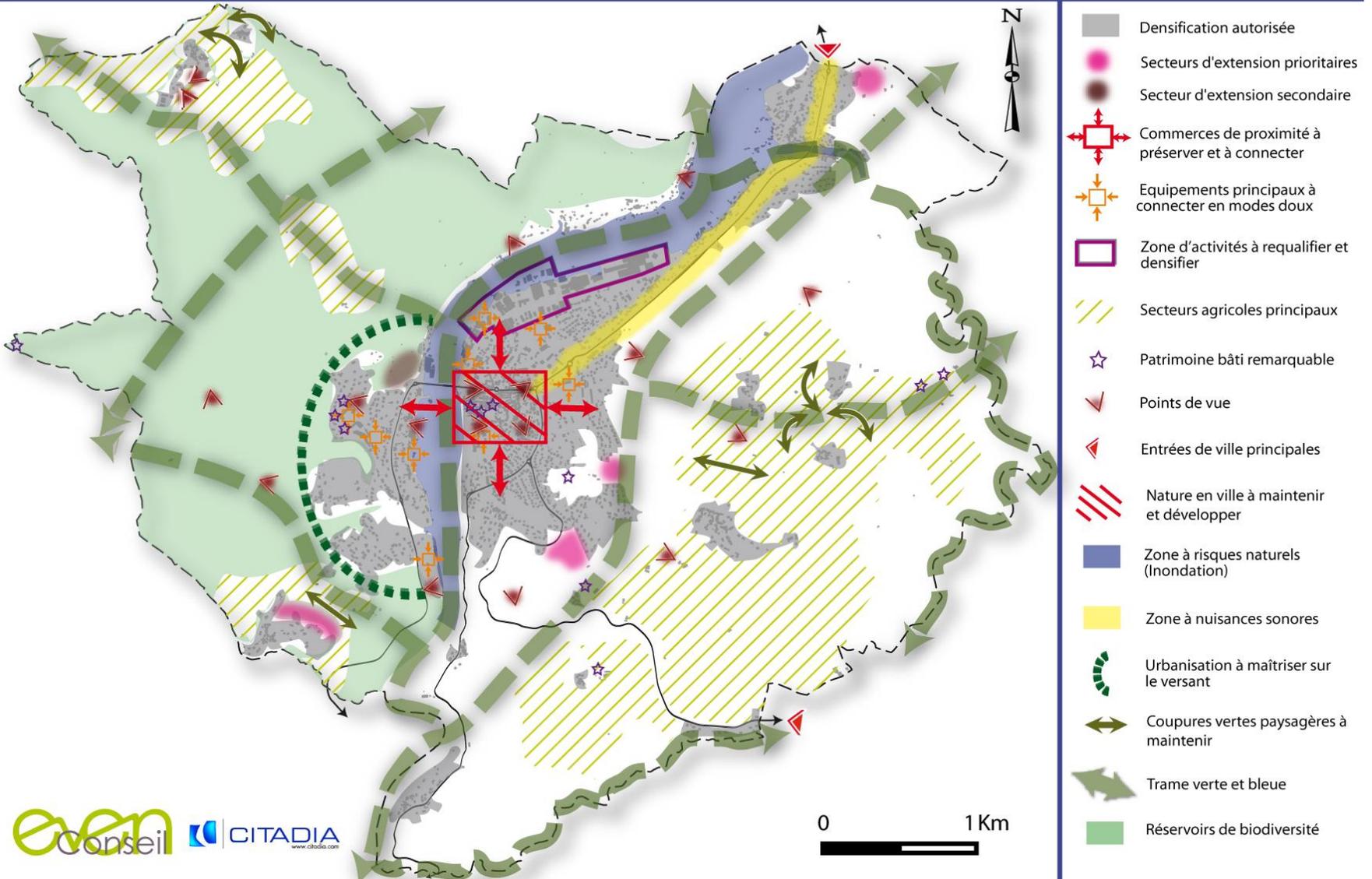
Par ailleurs, la garantie d'un cadre de vie de qualité émane aussi de la préservation des biens et des personnes des risques et des nuisances auxquels est exposée la commune. C'est pourquoi, ce projet prévoit d'offrir un cadre de vie apaisé et sécurisé aux habitants en effectuant des choix urbains responsables qui composent avec les risques et les nuisances dans une recherche de vulnérabilité minimale.

Aurec-sur-Loire a la chance d'être faiblement exposée aux nuisances sonores, ce qui représente un atout supplémentaire pour les habitants, actuels et futurs. Il est donc important de pérenniser ces conditions de vie de qualité en localisant les projets de développement urbain en dehors des zones de nuisances sonores et en adaptant la programmation pour protéger prioritairement l'habitat et les équipements sensibles.



# Aurec sur Loire - PADD

avril 2016



# PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**