



Plan Local d'Urbanisme de Feurs

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU :

Arrêt le 26 mai 2025

Vu pour être annexé à la délibération du 26 mai 2025

Révisions et modifications :

- ...

PREAMBULE

1- RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

« 1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Le schéma graphique n'a qu'une valeur illustrative. La notion « d'accès principal » à créer vise à illustrer l'orientation écrite. Le positionnement graphique n'est donc que théorique, et peut être déplacé en fonction du projet et de l'orientation écrite.

Les Orientation d'Aménagement et de Programme « sectorisées » décrites ci-après visent à organiser un développement urbain raisonné, en fixant des objectifs de création de logements autres qu'individuels, en réponse aux objectifs du PADD.

SOMMAIRE :

<i>Échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.....</i>	<i>3</i>
<i>1- Secteur de la gare.....</i>	<i>4</i>
<i>2- Secteur rue Philibert Mottin.....</i>	<i>8</i>
<i>3- Secteur rue de la Loire</i>	<i>10</i>
<i>4- Secteur rue de la Péchoire</i>	<i>13</i>
<i>5- Secteur de la rue Louis Blanc.....</i>	<i>15</i>
<i>6- Secteur de la rue Renée Cassin.....</i>	<i>18</i>
<i>7- OAP Prévoiriaux</i>	<i>20</i>
<i>8- OAP densité et désenclavement.....</i>	<i>23</i>
<i>9- Lexique</i>	<i>27</i>

ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

Secteurs	Condition d'ouverture
Secteurs à vocation principalement résidentielle	
OAP densité et désenclavement	Zones Uc : ouverture immédiate à l'urbanisation Zones 1AUc : ouverture à l'urbanisation à partir du 1 ^{er} janvier 2030
Secteur de la gare	1AUa, partie Est : ouverture immédiate à l'urbanisation. AU stricte, partie Ouest : ouverture par modification du PLU lorsque 50% du programme de logements prévu sur la partie est seront réalisés ou pour permettre la réalisation du pôle multimodal
Secteur rue Philibert Mottin	Ua : Zone immédiatement ouverte à l'urbanisation
Secteur rue de la Loire	1AUb : Zone immédiatement ouverte à l'urbanisation
Secteur rue de la Péchoire	2AUc : Zone ouverte à l'urbanisation à partir du 1 ^{er} janvier 2035.
Secteur rue Louis Blanc	
Secteurs à vocation principalement d'activités	
Secteur Les Varennes	Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ouvert immédiatement à l'urbanisation
Secteur de la rue Renée Cassin	1AUd : Zone immédiatement ouverte à l'urbanisation
Zone AUe	AUe : Zone à urbaniser non opérationnelle, à vocation économique, nécessitant une procédure de modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.
Secteurs à vocation mixte	
Secteur rue du 8 Mai Chemin des Sables	AU : Zone non ouverte à l'urbanisation : Ouverture à l'urbanisation possible par procédure d'évolution du PLU, lorsque les réseaux et la desserte routière seront suffisants au droit de la zone pour la desservir.

1- SECTEUR DE LA GARE

1. Descriptif :

- Secteur comprenant des parcelles situées de part et d'autre de la voie ferrée, au cœur de la ville de Feurs. La partie ouest correspond à un tènement majoritairement vacant/en friche. La partie Est est aujourd'hui partiellement occupée par des entreprises encore en activité.
- Zone Ua pour gare, zones 1AUa en partie est de la gare et AU en partie ouest.
- Superficie : 6,4ha.

2. Enjeux :

- Mobiliser un secteur en friche situé entre la gare et le centre-ville pour créer un véritable nouveau quartier mixte au sein de la ville et à proximité de la gare ;
- Reconvertir une friche industrielle et exploiter un site partiellement pollué ;
- Proposer une mixité de fonctions, intégrant des programmes de logements, de l'activité tertiaire, l'hôtellerie et la restauration, répondant ainsi à un manque constaté ces dernières années sur la commune. Cette mixité de fonctions est davantage attendue sur la partie ouest que la partie est de la gare ;
- Développer et valoriser les abords de la gare pour créer un pôle multimodal à la hauteur de la centralité que représente Feurs au sein de Forez Est ;
- Améliorer la circulation en centre-ville par la création d'un axe structurant permettant de fluidifier le trafic poids lourds notamment ;
- Créer un quartier mixte, et compléter le maillage de parcs et espaces publics de la ville, par la réalisation d'un espace vert public (parc public) ;
- Proposer un habitat de qualité, complémentaire à l'offre produite ces dernières années, en matière de typologie et de taille de logements ;
- Compléter le maillage en modes actifs et faciliter leurs usages en direction de la gare ;
- Produire une partie du parc de logements en logement locatif social ;
- Veiller à l'intégration de ce nouveau quartier au sein de la ville ;
- Prendre en compte les différences de temporalité entre la partie est de la voie ferrée, dont une partie du foncier pourrait être mobilisable à court terme, et la partie ouest qui dispose de rétention et d'enjeux de dépollution nécessitant une réflexion plus longue.

3. Orientations d'Aménagement :

A. La partie est de la voie ferrée (environ 2,1 ha)

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle, immédiatement constructible.
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant être réalisée en 3 tranches maximum, en fonction du foncier « mobilisable ».

Programme : Créer un quartier principalement dédié à l'habitat

- Chaque programme de logements doit respecter une densité* minimum de l'ordre de 80 logements à l'hectare, correspondant à la production de logements collectifs* ou intermédiaires*, d'une hauteur comprise entre R+2 et R+5.
- Privilégier la réalisation de logements évolutifs, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.
- Bien que la destination habitat doive rester la vocation principale de la zone, d'autres fonctions compatibles avec un programme de logements et la proximité du centre-ville sont admises sur la partie nord du périmètre

de l'OAP. Elles ne pourront toutefois pas représenter plus de 15% de la surface de plancher du programme prévu sur la partie nord.

Produire des constructions confortables et agréables à vivre :

- Proposer un urbanisme bioclimatique*, reposant notamment sur un choix des matériaux, une orientation du bâti et organisation adaptée, ainsi que la recherche de tout dispositif d'énergies renouvelables,
- Préserver des espaces d'intimité et limiter les vis-à-vis pour la production de logements attractifs,
- Disposer d'un traitement paysager adapté aux abords des constructions et privilégier les espaces perméables contribuant à une ambiance de qualité agréable : pour cela, le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions est limité au strict nécessaire,
- Prévoir, pour chaque programme de logements, une part d'au moins 20% d'espaces de pleine terre,
- Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection (pare-soleil, débords de toitures plus importants...).

Adaptation aux changements climatiques :

Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni sud-ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faîtage, sera donc orienté ouest-est) :

- (1) pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont leur fréquence augmente maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;
- (2) pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.

Desserte : Créer un maillage permettant une bonne accroche avec les quartiers périphériques

- Créer une voie routière principale reliant la rue René Cassin au Boulevard Pasteur, de dimension suffisante pour desservir l'opération et étudier la possibilité d'une connexion routière et/ou piétonne avec la rue Voltaire,
- Accompagner les voies traversantes et de desserte de modes actifs sécurisés, dont les personnes à mobilité réduite et les cyclistes,
- Compléter le réseau en modes actifs complémentaires au réseau principal créé le long des voies, entre la gare, le futur quartier et les quartiers périphériques,
- Maintenir un recul de 10 m minimum des constructions par rapport au boulevard Pasteur.

Stationnement :

- Rechercher la mutualisation des places de stationnement entre les différents programmes et les différents usages.
- Pour permettre la végétalisation et le réaménagement de l'espace public en centre-ville, qui générera une diminution des places de stationnement, un espace de stationnement est réalisé sur cette partie de l'OAP, afin de compenser la perte de stationnement du centre-ville. En plus de ces places de stationnement, les programmes de constructions doivent prévoir une capacité de stationnement à l'intérieur de leur programme, en capacité suffisante.
- Les stationnements sont perméables.

B. La partie ouest de la voie ferrée (environ 4 ha)**Condition d'ouverture de la zone :**

- Zone à urbaniser non opérationnelle, nécessitant une procédure de modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation,
- L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible que :
 - Lorsque 50% du programme de logements prévu sur la partie est seront réalisés,
 - Ou pour permettre la réalisation du pôle multimodal.

Créer un pôle multimodal visible et accessible autour de la gare sur la partie nord, entre la partie est et la partie ouest du secteur

- Mettre en valeur les abords de la gare,
- Créer/développer un espace de stationnement pour vélos,
- Développer la desserte en transports en commun et faire du quartier de la gare le point de desserte incontournable de la commune en matière de transport en commun, par l'aménagement d'espaces facilitant leur desserte et stationnement et d'un dépose minute adapté,
- Offrir des places de stationnement en capacité suffisante pour les voyageurs et créer un parking de covoiturage.

Programme à préciser dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :La création d'un pôle dédié à l'activité tertiaire/services :

- Au moins un tiers du programme de constructions (hors voirie, parc urbain...) sera dédié à la vocation tertiaire/de services.
- En complément, des activités commerciales ou de services permettant de faire de ce quartier un lieu de vie pourront être admises, pour répondre aux besoins des salariés.

Le programme de logements :

- Chaque programme de logements devra respecter une densité* minimum de l'ordre de 80 logements à l'hectare.

La création d'un parc urbain d'envergure communale permettant de compléter l'offre en matière d'espace public :

- Prévoir, sur la partie sud, un espace public arboré, permettant de compléter le maillage d'espaces verts structurants de la commune et d'offrir ainsi un îlot de fraîcheur sur la partie est du centre-ville. Sa localisation prendra en compte les contraintes du site, notamment en matière de pollution.
- Accompagner la voie de desserte routière principale de la zone par un accompagnement paysager permettant de créer une coulée verte nord-sud : le choix des essences permettant de créer une ambiance urbaine de qualité et de créer un espace « tampon » entre la voie ferrée et le programme de constructions.

Desserte : Créer un maillage permettant une bonne accroche au centre-ville et quartiers périphériques

- Créer une voie routière principale reliant l'avenue J. Jaurès au boulevard Pasteur, de dimension suffisante pour accueillir un trafic poids lourds, leur permettant ainsi de contourner le centre-ville.
- Encourager la création de voies secondaires, de desserte pour toute ou partie de l'opération, depuis la rue Parmentier.
- Maintenir un recul de 3 m minimum des constructions par rapport à la rue Parmentier.
- Accompagner les voies routières de modes actifs sécurisés à destination des piétons dont les personnes à mobilité réduite et des cyclistes.
- Faciliter le développement de réseaux en modes actifs complémentaires, entre la gare, le futur quartier et les quartiers périphériques.

Stationnement :

- Rechercher la mutualisation des places de stationnement entre tous les usages.

- Dans le cadre du réaménagement des abords de la gare, des espaces de stationnement permettant de désenclaver le centre-ville sont réalisés et représenteront au moins 100 places de stationnement.
- En plus de ces places de stationnement, les programmes de constructions devront prévoir une capacité de stationnement à l'intérieur de leur programme, en capacité suffisante.
- Les stationnements seront perméables.

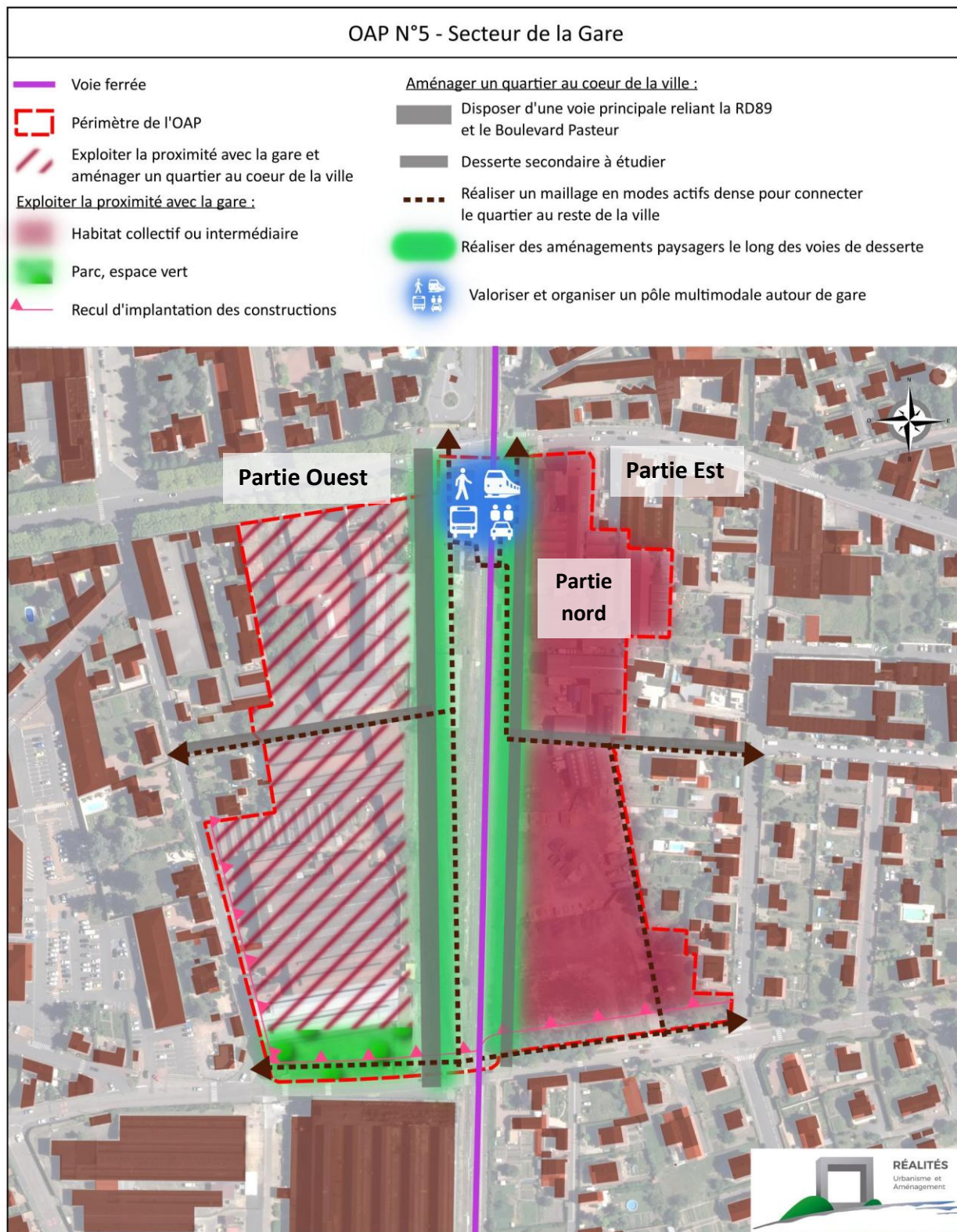


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

2- SECTEUR RUE PHILIBERT MOTTIN

1. Descriptif :

- Secteur situé en centre-ville
- Zone Ub du PLU
- Superficie : 0,43 ha (hors voirie extérieure)

2. Enjeux :

- Restructurer un îlot et des voies stratégiques, situés entre le centre-ville et le parc de l'hippodrome,
- Créer des voies urbaines paysagères tout en maintenant les caractéristiques du centre-ville (préservation de fronts urbains),
- Diversifier le parc de logements en proposant des tailles de logements différentes, ainsi que des typologies différentes.

3. Orientations d'aménagement :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone urbaine, ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Programme : une vocation principalement résidentielle

- Les programmes d'habitat respectent une densité* de l'ordre de 70 logements à l'hectare minimum, sous forme d'habitat collectif, pouvant aller jusqu'au R+5 maximum. Une mixité de fonctions compatible avec la dynamique du quartier peut être admise pour contribuer la réalisation d'un îlot attractif en accroche du centre-ville.
- Des formes d'habitat favorisant des tailles et des typologies différentes au sein de l'ensemble de l'OAP sont proposées pour créer un programme multigénérationnel. Les constructions sont implantées à l'alignement nouvellement créé (tenant compte de l'emplacement réservé) afin de maintenir un front urbain caractéristique du centre-ville.
- L'objectif est de produire au moins 60% de logements locatifs sociaux (accession ou locatif) pour toute opération de plus de 8 logements.
- Tendre vers l'intégration d'au moins 10% d'espaces de pleine terre sur l'ensemble de l'OAP.
- Afin de créer un quartier en périphérie du centre-ville, la mixité de fonctions est admise : le rez-de-chaussée peut notamment accueillir des activités compatibles avec l'opération (commerce, services, bureaux...).

Desserte et stationnement :

- Les besoins en stationnement nécessaires aux opérations sont réalisés en cœur d'îlot. Cet espace de stationnement est dimensionné pour répondre à l'ensemble des besoins des opérations. Il est composé d'espaces perméables, recherchant l'utilisation de matériaux et techniques limitant la création d'îlot de chaleur et de surchauffes urbaines diurnes¹. Un accompagnement arboré et/ou l'implantation d'ombrières photovoltaïques sont pour cela recherchés. Cet espace doit jouer un rôle d'espace d'aération en cœur d'îlot.
- La mutualisation des places de stationnement doit être recherchée.
- Les accès au cœur d'îlot sont regroupés et limités, évitant ainsi la création d'un accès par bâtiment.
- Une liaison en modes actifs est aménagée entre la rue Bottin et la rue des Minimes, en parallèle de la rue Joseph Ory.

¹ Le recensement de la localisation de ce mécanisme en œuvre s'inscrit dans la stratégie du froid en été, c'est-à-dire du confort d'été la journée dans des espaces publics et des bâtis.

La requalification de la rue Mottin et de la rue Joseph Ory :

- L'élargissement de ces 2 voies, créant un nouvel alignement, permet la réalisation de voies urbaines arborées et intégrant des liaisons modes actifs, permettant de faciliter les déplacements entre le centre-ville et le parc de l'hippodrome.

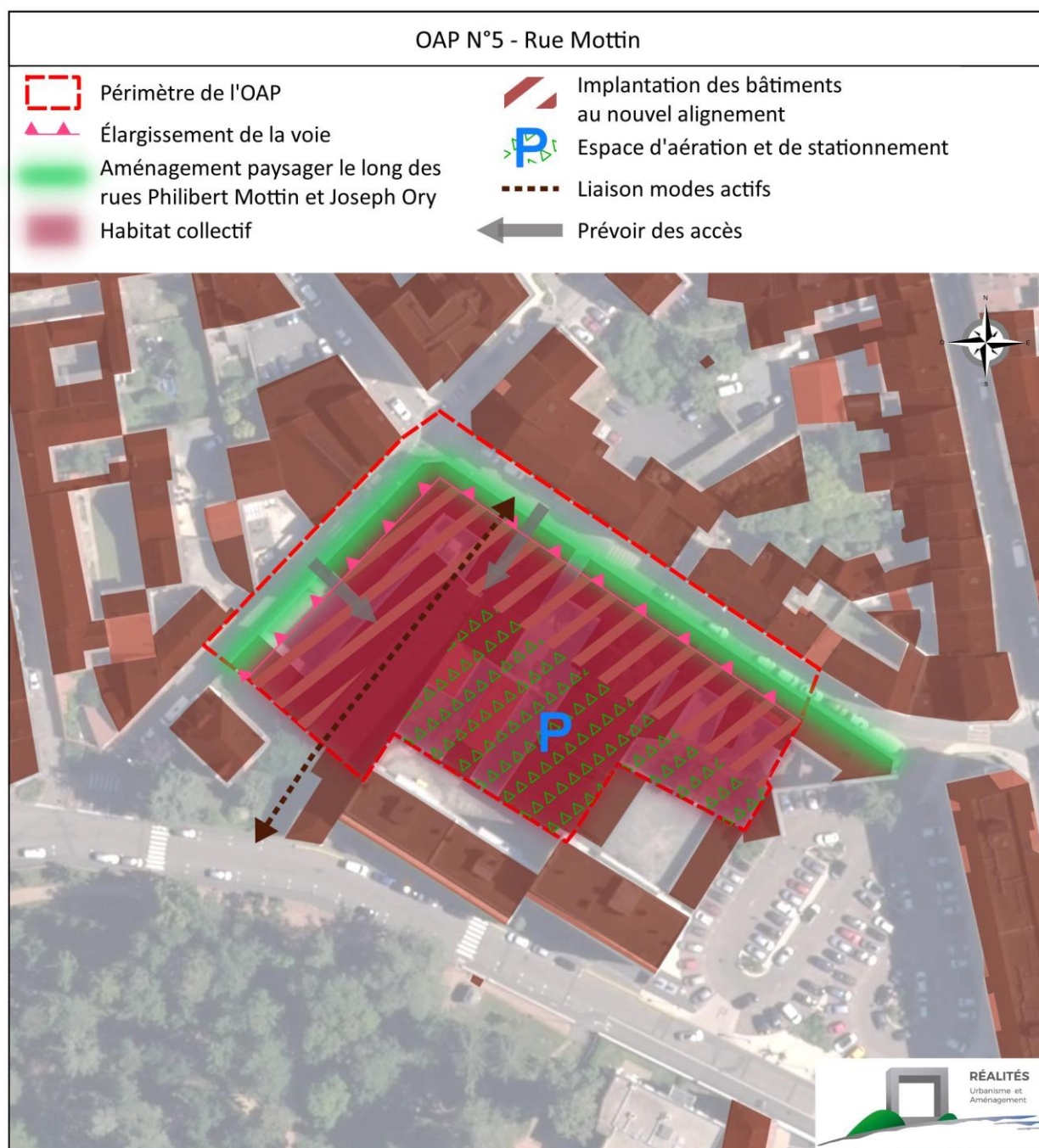


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

3- SECTEUR RUE DE LA LOIRE

1. Descriptif :

- Secteur stratégique situé en entrée de centre-ville, entre le pont de la Loire et le cœur de ville. Site partiellement vacant et/ou dégradé,
- Secteur situé en périphérie de la ville, en bord de Loire,
- Zone 1AUb au PLU,
- Superficie : 1,6 ha.

2. Enjeux :

- Mobiliser pour revaloriser un quartier d'entrée de ville, contribuant fortement à l'image de la ville de Feurs et représentant une vitrine le long de la rue de la Loire, l'un des axes principaux de la commune.
- Permettre la démolition d'un secteur bâti vieillissant au profit d'une opération de logements qualitative.
- Produire une offre de logements de standing, et d'autres formes d'habitat comme des résidences pour seniors par exemple, permettant de compléter l'offre d'habitat présente sur Feurs.
- Ouvrir la ville sur la Loire par une opération de logements s'inscrivant en transition entre le centre-ville et la Loire, notamment par la réalisation et la valorisation de cheminement piéton du centre-ville à la Loire.
- Créer une opération qualitative, encourageant l'utilisation des énergies renouvelables.

3. Orientations d'aménagement :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle, immédiatement constructible,
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant être réalisée en 3 tranches maximum.

Programme : une vocation principalement d'habitat

- L'offre de logements doit respecter une densité* minimum de l'ordre de 50 logements à l'hectare, correspondant à environ 70 logements²,
- Rechercher la production de logements complémentaires à l'offre actuelle, de type résidences seniors, habitat inclusif, habitat intergénérationnel, ...
- S'orienter vers un programme de logements mixte en matière de typologie de logements :
 - Prévoir la réalisation d'au moins 75% du programme de logements de l'ensemble de la zone sous forme de logements collectifs* ou intermédiaires*. Le reste de l'opération est principalement dédié à la réalisation de logements groupés,
 - Produire au moins 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la zone,
- Prendre en compte la localisation de l'opération, et s'orienter vers des hauteurs de l'ordre de R+3 maximum,
- Privilégier la réalisation de constructions réversibles ou d'habitats évolutifs, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins,
- Définir un programme de logements permettant un dégradé de densité, avec une densité plus forte sur la partie sud, permettant de structurer l'entrée de ville et de lui donner une image « urbaine » ; et une densité moins forte sur la partie nord, limitrophe avec une opération de lotissement, moins dense,
- Créer un lieu de rencontre de quartier, plutôt sur la partie nord de la zone, espace arboré accompagné d'une aire de jeux et/ou de loisirs, dans le prolongement du terrain de boules situé en limite nord, et accompagnant la réalisation d'une liaison modes actifs permettant de relier le parc du musée à la parcelle n°225. Cet espace, d'un seul tenant, représente une emprise d'au moins 1000 m².

² Nombre de logements à adapter en fonction de l'emprise de la voirie et des espaces publics

- Au sein du périmètre, une certaine mixité de fonctions est admise, pour des activités compatibles avec la réalisation d'un programme de logements, tel que les bureaux et les activités de services à la personne. Cette mixité de fonction ne doit pas remettre en cause la réalisation de programme de logements, elle ne pourra donc pas représenter plus de 10% de la surface de plancher de chaque programme.

Produire des constructions confortables et agréables à vivre :

- Les stationnements et tout aménagement d'espace extérieur sont perméables.
- Rechercher la mutualisation des places visiteurs à l'échelle de l'opération et créer un lieu de stationnement lisible et accessible, point de départ de randonneurs souhaitant rejoindre les parcours le long de la Loire.
- Favoriser un urbanisme bioclimatique*, reposant notamment sur un choix des matériaux, une orientation du bâti et organisation adaptée.
- Privilégier une implantation et une volumétrie des constructions limitant les vis-à-vis, plus propice à la préservation d'espaces d'intimité,
- Accompagner la voie de desserte interne par un accompagnement paysager.
- Disposer d'un traitement paysager adapté aux abords des constructions et privilégier les espaces perméables contribuant à une ambiance de qualité agréable : le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions est limité au strict nécessaire.
- Préserver au moins 20% d'espaces de pleine terre pour chaque opération (les traitements paysagers le long des voies étant compris dans ce pourcentage).
- Sur l'essentiel de la longueur de la rue de la Loire, réaliser un aménagement paysager sous la forme notamment d'un alignement d'arbres.
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) est recherchée.

Adaptation aux changements climatiques :

Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni sud-ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faîtage, sera donc orienté ouest-est) :

- (1) pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont leur fréquence augmente maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;
- (2) pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.

Desserte :

- L'accès routier depuis la rue de la Loire doit être réalisé par une seule entrée et une seule sortie. La position de l'accès est plutôt réalisée sur la partie ouest de l'opération, à proximité du carrefour avec la rue de la Minette, pour des enjeux de sécurité.
- Ces accès routiers ainsi que l'ensemble des voies de desserte interne à l'opération doivent être accompagnés d'une liaison en modes actifs.

OAP N°3 - Secteur Rue de la Loire



Périmètre de l'OAP

Créer un quartier agréable entre le centre-ville et la Loire

Une vocation principalement résidentielle
(d'autres vocations peuvent être admises
mais restent ponctuelles)



Créer un espace vert qualitatif, espace public du quartier



Réaliser un aménagement paysager le long de la rue de la Loire



Compléter le maillage en mode actif permettant de relier l'opération au musée, à la Loire et au lotissement



Habitat collectif ou intermédiaire



Accès unique à hauteur du carrefour de la Minette



Habitat groupé

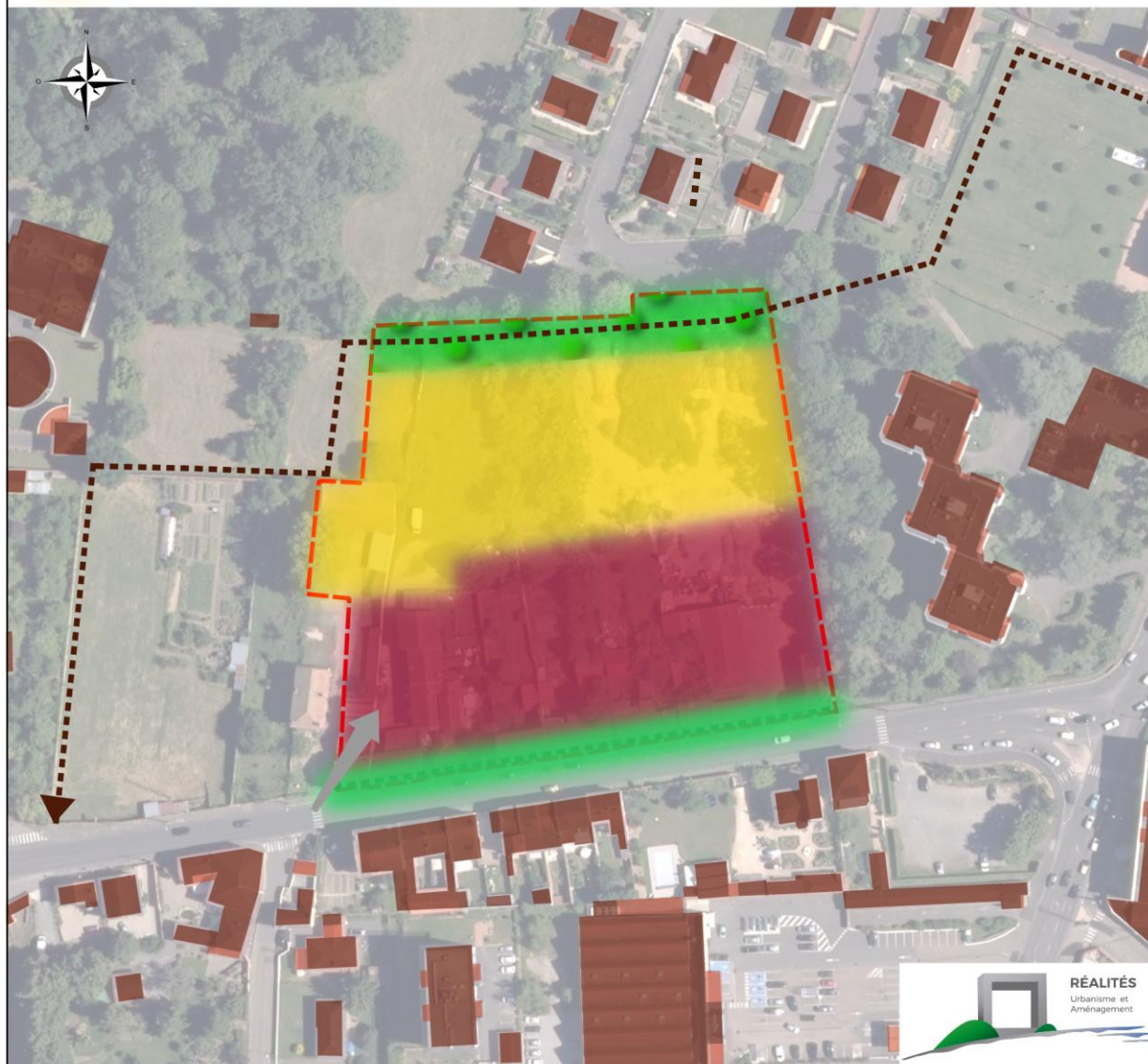


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

4- SECTEUR RUE DE LA PECHOIRE

1. Descriptif :

- Secteur situé en périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine, représentant une superficie conséquente
- Zone 2AUc au PLU,
- Superficie : 0,69 ha.

2. Enjeux :

- Encadrer l'aménagement d'une dent creuse de taille importante, afin de respecter les objectifs de densité et de diversification du parc de logements.

3. Orientations d'aménagement :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle : ouverture à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* à partir du 1er janvier 2031.

Programme : une vocation principalement résidentielle

- L'offre de logements doit respecter une densité* de l'ordre de 40 logements à l'hectare, correspondant à environ 27 logements³ réalisés sous la forme de logements collectifs/intermédiaires*,
- Privilégier la réalisation de constructions réversibles/habitats évolutifs, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins,
- Rechercher une implantation et une orientation permettant des espaces d'intimité et limitant les vis-à-vis avec les habitations limitrophes de l'opération. Pour cela notamment, une hauteur supérieure à l'équivalent d'un R+2 est à éviter.

Adaptation aux changements climatiques :

Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni sud-ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faîtage, sera donc orienté ouest-est) :

- (1) pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont leur fréquence augmente maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;
- (2) pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.

Desserte :

- La connexion en modes actifs sécurisés entre la rue de la Péchoire et de l'impasse de l'Aigrette est recherchée en priorité,
- Un seul accès routier est réalisé depuis la rue de la Péchoire.

³ Nombre de logements indicatif à adapter en fonction de l'emprise de la voirie et des espaces publics non dédiés à l'opération

Produire des constructions confortables et agréables à vivre :

- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) est recherchée,
- L'opération comprendra au moins 10% d'espaces de pleine terre,
- Rechercher la mutualisation des places de stationnement visiteur,
- Les espaces de stationnement extérieurs sont perméables.

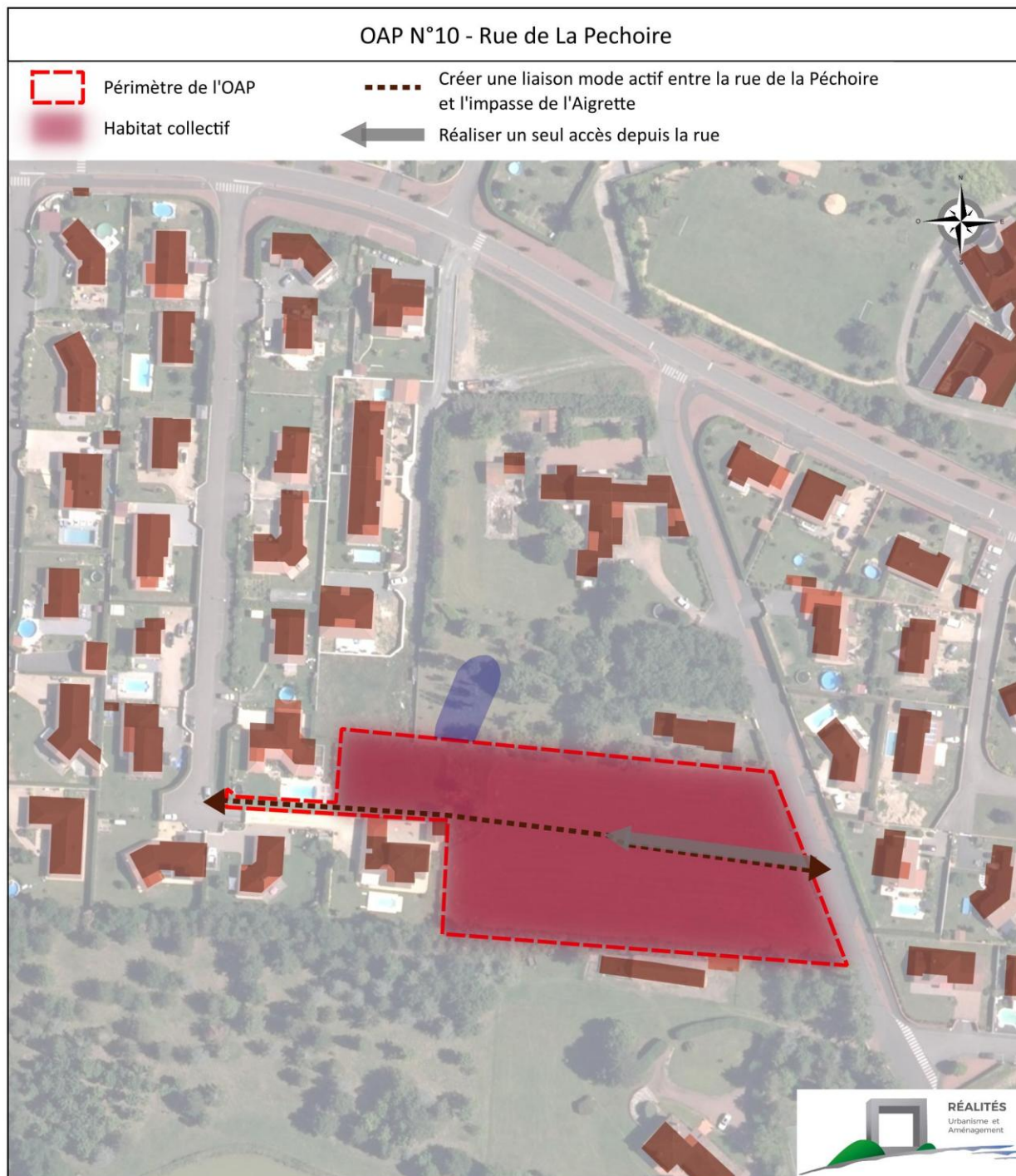


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

5- SECTEUR DE LA RUE LOUIS BLANC

1. Descriptif :

- Secteur situé en accroche de l'enveloppe urbaine.
- Site aujourd'hui occupé par un parc arboré de qualité.
- Zone 2AUc et N au PLU.
- Superficie : 0,89 ha en zone 2AUc et 1,9 ha en zone N.

2. Enjeux :

- Conforter le développement résidentiel sur un secteur de taille conséquente, en périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine, autour d'un carrefour stratégique,
- Répondre aux objectifs de mixité du parc de logements,
- Réaliser une opération permettant de concilier accueil de nouveaux habitants et préservation du cadre arboré présent sur le site,
- Créer une opération qualitative, encourageant l'utilisation des énergies renouvelables,
- Créer des aménagements et activités permettant de valoriser la rue Louis Blanc et son rôle de transition entre l'espace urbain et l'espace rural.

3. Orientations d'aménagement de la zone 2AUc:

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle : ouverture à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* à partir du 1er janvier 2031.

Programme : une vocation résidentielle

- L'offre de logements doit respecter une densité* de l'ordre de 40 logements à l'hectare, correspondant à environ 36 logements⁴ réalisés sous la forme d'un ou plusieurs bâtiments accueillant du logement collectif*,
- Limiter la hauteur à R+3 afin de prendre en compte les logements situés en périphérie et limiter les nuisances (vis-à-vis, ensoleillement).

Produire des constructions confortables et agréables à vivre :

- Afin de conserver l'ambiance de parc arboré perceptible depuis la rue Louis Blanc :
 - o L'opération de logements s'attachera à s'intégrer dans la trame arborée existante, l'objectif étant de conserver le plus possible d'arbres présents, ou de les remplacer en nombre équivalent,
 - o Un retrait des constructions de l'ordre de 35 m par rapport à la rue est à privilégier,
 - o Au moins 40% de l'ensemble de l'OAP est maintenu en surface de pleine terre*.
- Les aménagements nécessaires aux constructions et les constructions sont privilégiés sur la partie nord, permettant de conserver un parc sur la partie sud, en transition avec les jardins partagés présents au sud de la zone. Cet espace vert est dédié à l'opération et pourra faire l'objet d'aménagement léger, incitant à son utilisation par les habitants de l'opération.
- Les espaces de stationnements sont perméables.
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) est recherchée.

⁴ Nombre de logements indicatif à adapter en fonction de l'emprise de la voirie et des espaces publics non dédiés à l'opération

Adaptation aux changements climatiques :

Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni sud-ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faîtage, sera donc orienté ouest-est) :

- (1) pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont leur fréquence augmente maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;
- (2) pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.

4. Orientations d'aménagement de la zone naturelle :**Programme : une vocation d'espace de rencontre, conserver un aspect naturel**

- Valoriser ces espaces afin de créer un espace de rencontre, par la mise en valeur de jardins partagés. Il s'agit pour cela d'éviter le stockage de matériaux ou de déchets pour intensifier la création d'espaces de jardins potagers.
- Contribuer à la mise en valeur de la rue Louis Blanc

OAP N°8 - Rue Louis Blanc



Périmètre de l'OAP

Créer une opération intégrée dans son environnement

Intégrer de l'habitat collectif en R+3 au sein de l'espace arboré



Maintenir et valoriser le parc arboré



Valoriser les espaces de jardins



Préserver les arbres existants



Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

6- SECTEUR DE LA RUE RENEE CASSIN

1. Descriptif :

- Secteur situé en entrée de ville,
- Zone 1AUs au PLU,
- Superficie : 0,57 ha.

2. Enjeux :

- Afin de rééquilibrer la mixité de fonctions entre la partie ouest et la partie est de la voie ferrée, davantage résidentielle, favoriser la réalisation d'une opération dédiée à l'activité tertiaire,
- Participer à la création d'une entrée de ville qualitative.

3. Orientations d'aménagement :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation.
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*.

Programme : une vocation tertiaire/de services

- Le programme est organisé de manière à réaliser une opération d'ensemble ouverte, évitant ainsi le découpage par lot, afin de favoriser les déplacements modes actifs entre les différentes activités.
- Compte tenu de l'environnement bâti alentours, des hauteurs faibles doivent être réalisées, avec une hauteur en R+1 maximum.
- L'ensemble des constructions présentent une unité architecturale d'ensemble et participent à la mise en valeur de l'entrée de ville.

Desserte et stationnement :

- Prévoir un accès routier unique par la rue Renée Cassin, permettant de se raccorder à la voirie prévue sur la partie nord de la zone, afin de connecter la rue Renée Cassin au chemin de Thelois.
- La mutualisation des places de stationnement est étudiée en priorité.
- Les places de stationnement sont perméables.

Produire des constructions confortables et agréables à vivre :

- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de/des opération(s) est recherchée.
- Un aménagement paysager reprenant les caractéristiques d'une haie bocagère locale, d'essences variées* et composée d'au moins 2 strates, dont une de haute tige, sera réalisée en périphérie est et sud de l'opération, marquant la transition entre espace rural et espace urbain
- Les espaces de pleine terre représentent au moins 20% de l'opération.

Adaptation aux changements climatiques :

Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni sud-ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faîtage, sera donc orienté ouest-est) :

- (1) pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont leur fréquence augmente maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;

- (2) pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.

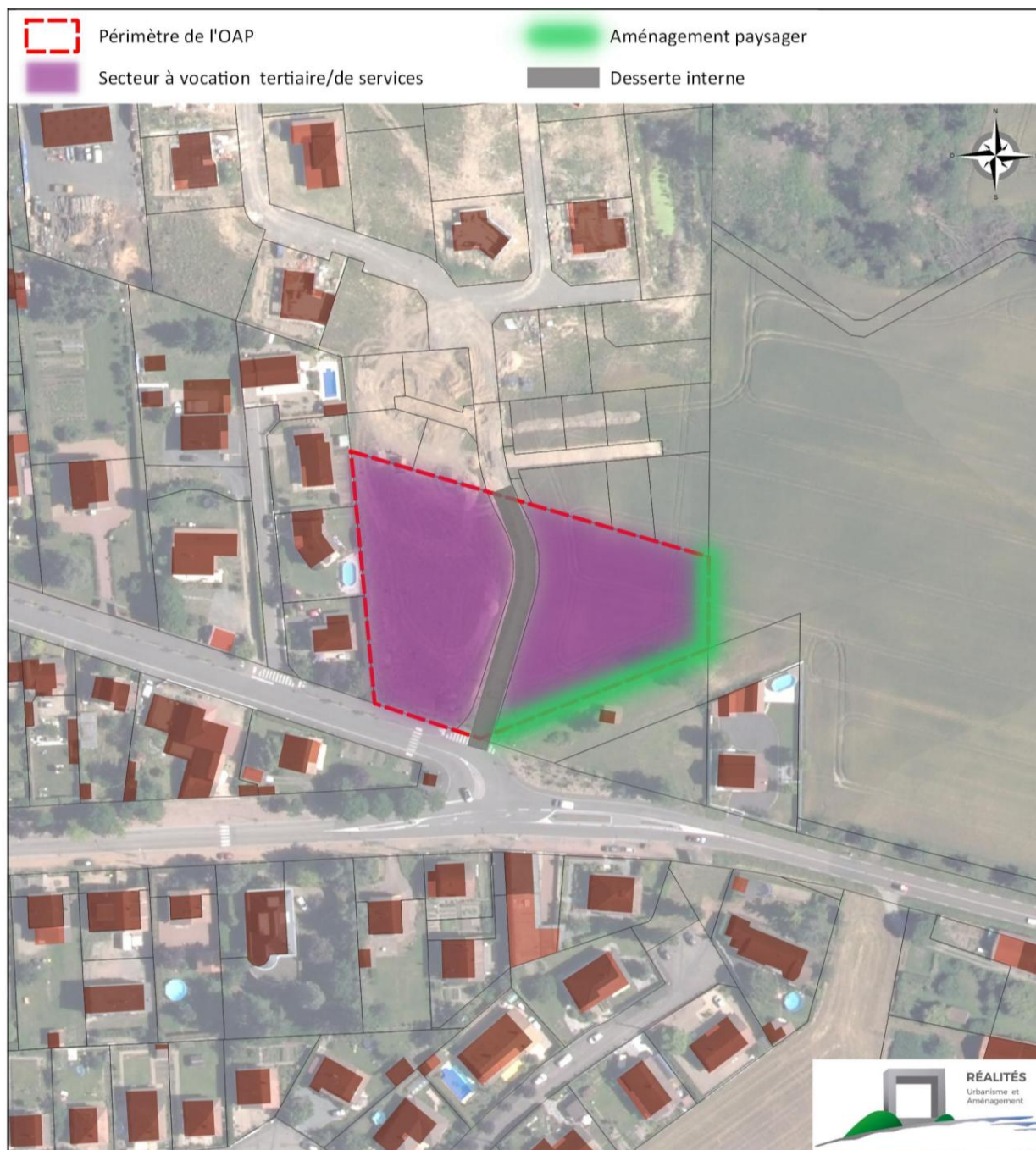


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

7- OAP PREVORIAUX

1. Descriptif :

- Secteur situé le long de la RD1082, dédié à l'accueil d'une activité permettant le traitement de déchets professionnels et d'un dépôt-vente de matériaux à proximité de la déchèterie intercommunale.
- Superficie :
- Zones Ne et A au PLU.

2. Enjeux :

- Permettre la délocalisation d'une activité du centre-ville à proximité de la déchèterie pour mieux organiser le traitement des déchets.
- Prendre en compte le positionnement du projet le long de la RD1082 classée route à grande circulation et nécessitant une étude de dérogation en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme.
- Valoriser l'entrée de ville sud de Feurs.

3. Orientations d'aménagement :

Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Programme :

- Le site est dédié à l'installation d'activités non compatibles avec la proximité de l'habitat et nécessitant des espaces de stockage important.
- Les bâtiments liés à l'activité respecteront un retrait d'au moins 40 m par rapport à l'axe de la RD1082. Les autres constructions et installations respecteront un retrait d'au moins 25 m par rapport à ce même axe.
- Le bassin de rétention présent au Nord-ouest du site sera conservé.

Accès et voirie :

- L'accès depuis la RD1082 se fera depuis l'accès existant à hauteur du giratoire, aucun nouvel accès sur la route départementale n'étant à envisager.
- Le projet pourra prévoir la déviation de la voie d'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage et à la déchèterie, en réalisant une déviation adaptée à la circulation des engins rejoignant les équipements existants et en conservant les mêmes caractéristiques : des aménagements piétonniers doivent ainsi être prévus en accompagnement le long de la voie d'accès. La déviation pourra être, dans ce cas, réalisée soit côté est, soit côté ouest du périmètre pour dégager un seul tènement de taille conséquente, permettant l'installation des activités.
- La nouvelle voie de desserte sera accompagnée par un aménagement paysager qualitatif comprenant une largeur d'au moins 2 m de pleine terre, avec un alignement d'arbres de haute tige, permettant de poursuivre le réseau d'alignement d'arbres
- Dans tous les cas, quel que soit le positionnement de la voie, toute la partie Sud du tènement sera plantée d'une haie et/ou d'un alignement d'arbres de haute



tige. Ainsi, la perception du site depuis la RD1082 sera visible par cet alignement d'arbres s'inscrivant dans le prolongement de l'espace boisé existant à l'est.

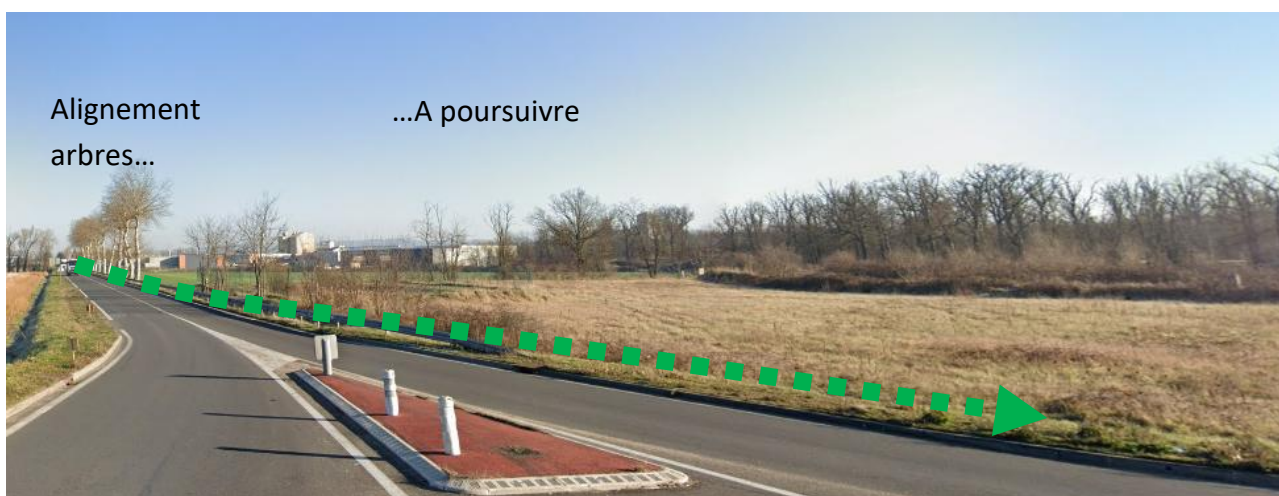
- Sur la partie nord, l'alignement d'arbres, bien que peu dense, et la haie existante, seront conservés.

Intégration paysagère :

- Conserver les arbres de haie tige et haie présents en limite nord de l'OAP



- Réaliser un aménagement paysager qualitatif d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la RD1082, comprenant la plantation d'un alignement d'arbres de haute tige reprenant les caractéristiques des alignements d'arbres déjà présents le long de la RD1082,



- Favoriser l'intégration des activités par la plantation d'un merlon végétalisé planté d'essences variées en limites extérieures de projets,
- L'ensemble des aménagements paysagers réalisés le long de la RD1082 ne doivent pas remettre en cause les enjeux de sécurité et de visibilité.

OAP N°7 - Secteur Prévoriaux

-  Périmètre de l'OAP
-  Repositionnement de la voie d'accès à la déchèterie
-  Accompagnement de cheminements piétons
-  Poursuivre le réseau d'alignement d'arbre déjà présent le long de la RD1082
-  Conserver les arbres de haute tige et haies présents au Nord du site
-  Réaliser un aménagement paysager qualitatif d'au moins 10 m de large
-  Réaliser un aménagement paysager composé de plantations arbustives et un merlon végétalisé planté
-  Bassin de rétention à conserver
-  Retrait de 25 m par rapport à l'axe pour les installations
-  Retrait de 40 m par rapport à l'axe pour les bâtiments



Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

8- OAP DENSITE ET DESENCLAVEMENT

1. Descriptif :

- Secteurs composés d'une ou plusieurs parcelles représentant une superficie de plus de 1500 m² au total et présentant des enjeux d'encadrement d'aménagement et/ou de désenclavement,
- Zones 1AUc ou Uc ou Ue au PLU,
- 9 secteurs correspondent à ces OAP.

2. Enjeux :

- Encadrer l'aménagement des secteurs situés en cœur d'îlot ou des tènements de grande taille, afin d'inciter à un aménagement économe de l'espace, facilitant la mutation du foncier pour l'avenir (en division parcellaire et en accès notamment),
- Encadrer la densification de secteurs enclavés afin de conserver un aménagement cohérent et organisé, moins générateur de consommation d'espace, évitant les découpages fonciers complexes et moins générateur de nuisances,
- Éviter la multiplication des accès routiers sur la voie publique,
- Respecter les objectifs de densité fixés par le PADD.

3. Orientations d'aménagement :

Condition d'ouverture de la zone :

- Secteurs d'OAP situés au sein d'une zone urbaine : ouverts immédiatement à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux
- Secteurs d'OAP au sein d'une zone à urbaniser : ouverts immédiatement à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Adaptation aux changements climatiques :

Privilégier, lorsque la configuration du tènement le permet, une orientation sud de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni sud-ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faîtage, sera donc orienté ouest-est) :

- (1) pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont leur fréquence augmente maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;
- (2) pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.

Précisions pour l'application de ces OAP :

Les OAP situées en zones urbaines ne sont pas soumises à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, c'est-à-dire qu'une ou plusieurs constructions peuvent être réalisées indépendamment les unes des autres, tant que ces dernières n'empêchent pas la poursuite de l'opération prévue par les OAP et s'inscrivent bien en compatibilité avec les orientations définies.

Dans tous les cas, une taxe d'aménagement sectorisée peut être mise en place sur ces secteurs afin de réaliser les aménagements nécessaires à la desserte de certaines parcelles (lorsque ces aménagements sont à réaliser par la collectivité).

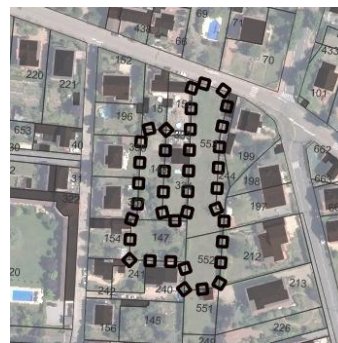
OAP soumise à l'opération d'aménagement d'ensemble n°A, B, C, D



A : Chemin des Quatre



B. Rue Croix des Rameaux



C. Rue Francis Garnier



D. Rue de Randan

Orientations :

Les accès à l'ensemble du secteur d'OAP doivent être mutualisés et regroupés.

Les accès véhicules et voies de desserte internes doivent être adaptés à la desserte de l'ensemble du secteur (en gabarit et largeur).

Un seul accès véhicule commun à l'ensemble doit être recherché en priorité. Deux accès peuvent toutefois être admis pour prendre en compte des contraintes techniques complexes.

La perméabilité des voies de desserte interne est recherchée.

En cas de construction de logements, une densité* moyenne de l'ordre de 15 logements à l'hectare minimum et de 20 logements à l'hectare maximum est attendue pour chaque construction.

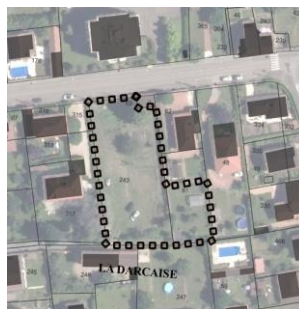
La volumétrie et l'implantation des constructions doivent favoriser l'insertion de ces dernières au sein du tissu urbain existant, en tenant compte notamment de l'orientation et de l'implantation des constructions situées en périphérie de l'opération.

Des aménagements paysagers de type haies composées d'essences locales et variées sont réalisés en périphérie des opérations.

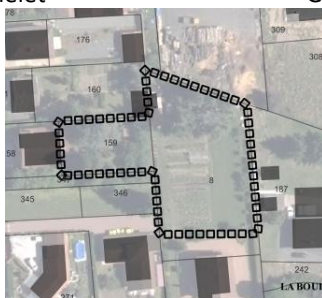
OAP n°E, F, G, H



E et F. Rue Michelet



G. Rue Saint-Antoine



H. Rue Ampère

Orientations :

Les accès à l'ensemble du secteur délimité doivent être mutualisés et regroupés. Les accès véhicules et voies de desserte interne doivent être adaptés à la desserte de l'ensemble du secteur (en gabarit et largeur).

La recherche de voie de bouclage doit être étudiée, en voirie et/ou en modes actifs.

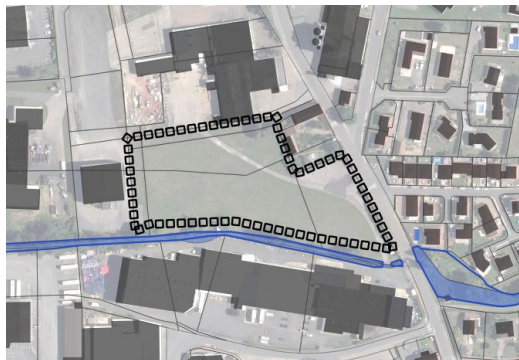
En cas d'impossibilité de réaliser un bouclage voirie, un à deux accès véhicules permettront de desservir l'ensemble de la zone, afin d'éviter la multiplication des accès et le recours à des parcelles « en drapeau ».

La perméabilité des voies de desserte interne est recherchée.

En cas de construction de logements, une densité* globale de l'ordre de 15 logements à l'hectare minimum et de 20 logements à l'hectare maximum est attendue pour chaque construction. La réalisation de logements mitoyens doit être privilégiée.

La volumétrie et l'implantation des constructions doivent favoriser l'insertion de ces dernières au sein du tissu urbain existant, en tenant compte notamment de l'orientation et de l'implantation des constructions situées en périphérie de l'opération.

Des aménagements paysagers de type haies composées d'essences locales et variées sont réalisés en périphérie des opérations.

OAP Les planchettes Nord

Route de Valeille

Orientations :

Le ou les accès véhicules à l'ensemble du secteur délimité doivent être mutualisés et regroupés. Les aménagements et constructions ne doivent pas engendrer l'enclavement d'une partie du périmètre délimité par l'OAP.

Les aménagements ou constructions doivent être implantés de manière à permettre une densification du site à court, moyen ou long terme.

9- LEXIQUE

Bâtiments bioclimatiques :

Bâtiment dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et la circulation naturelle de l'air.

Constructions réversibles :

Une construction réversible est un bâtiment, conçu pour servir plusieurs usages sur toute sa durée de vie (du professionnel, vers du résidentiel, et vice versa), sans démolition.

Densité :

La densité affichée dans le présent document est calculée en fonction de la surface totale de l'opération. Les infrastructures publiques, équipements et espaces communs ne sont pas déduits, sauf s'il s'agit d'équipements ou d'espaces ne bénéficiant pas seulement à l'opération mais à l'ensemble du quartier ou de la commune.

Il est rappelé que les objectifs de densité sont applicables à l'ensemble du périmètre de l'OAP, c'est-à-dire à chaque opération au sein du périmètre de l'OAP, sauf en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée.

Logement collectif/Habitat collectif :

Construction divisée en appartements formant des parties privatives auxquelles sont adjointes des parties communes notamment pour l'accès (hall, escaliers, couloirs), les locaux techniques (chaufferie...), etc. Elle comprend au minimum trois logements et se déploie en général sur plusieurs niveaux.

Logement intermédiaire / Habitat intermédiaire :

Il répond aux critères suivants :

- Un espace privatif extérieur (si possible au moins égale au quart de la superficie en logement)
- Un accès individuel par l'extérieur au logement
- 2 logements superposés minimum (mais faisant moins de 3 étages)
- Des vis-à-vis limités.

Logement/ Habitat groupé, mitoyen ou en bande :

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment.

Lorsque l'on parle de logement en bande, les constructions sont accolées et juxtaposées sur au moins 2 côtés latéraux du bâtiment.

Logement/Habitat individuel :

Constructions d'habitation non accolées à un autre bâtiment.

Logements évolutifs :

Un logement évolutif est un logement qui s'adapte aux besoins de ses occupants. Ces adaptations peuvent prendre plusieurs formes : on parle de flexibilité lorsque les aménagements portent sur l'agencement, les dimensions ou les fonctions des pièces à volume du logement constant et d'élasticité lorsque la surface du logement subit une modification par addition ou soustraction d'espaces. Le logement sera considéré comme adaptable lorsque les modifications concerneront un besoin spécifique induit par un handicap, une perte ou une limitation de capacité physique ou intellectuelle.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Sauf si le règlement et l'OAP en dispose autrement, cela n'impose pas la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone concernée : CE, 28 septembre 2020, n°426961, Cne Saint-Hilaire-de-Riez.

Surface de pleine terre :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.