



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
AUBIÈRE

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024



AUBIÈRE CENTRE



-  Principes d'accès
-  Principe de traversée par les modes doux
-  Espace public à valoriser, à créer
-  Stationnements mutualisés ou publics
-  Services, commerces ou équipement de proximité

-  Interface paysagère, cœurs d'îlot ou jardins à préserver, à aménager
-  Trame boisée existante à préserver ou à reconstituer
-  Trame végétale à créer
-  Bâti à préserver, réhabiliter, réinterpréter
-  Porosités visuelles
-  Retrait végétalisé

Typologies bâties à privilégier :

-  Intermédiaire / petit collectif
-  Typologie intermédiaire de centre-bourg (petit collectif, maison de ville...)
-  Volumétries souhaitées
-  Façade urbaine à structurer (principe d'implantation)
-  Transitions bâties

1 ILOT TREILLE CHABRIER

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 0,75 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► PPRNPi : zone urbanisée en aleas faible et moyen

► Rappel des Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 10% LLS ou accession abordable	PLT : 0,1 / CBS : 0,2	10m max.

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 25 à 50 logements au travers de typologies s'inscrivant dans la continuité du centre bourg (formats intermédiaires / petits collectifs, maisons de ville).

Intentions d'aménagement

► Réaliser des accès depuis les rues de la Treille et/ou Emmanuel Chabrier permettant de desservir des stationnements intégrés aux constructions ou sous forme de poches mutualisées en entrée de site pour limiter les circulations internes. Dans tous les cas, assurer la traversée du site par des liaisons piétonnes.

► Maintenir ou recréer un ou des cœurs d'ilots végétalisés et arborés, en cœur de site, ainsi que des espaces jardinés mettant en valeur les constructions existantes à préserver (maisons bourgeoises, pigeonnier...).

► Implanter les constructions de manière à structurer le front de rue dans la poursuite du tissu ancien de bourg, tout en ménageant de légers retraits végétalisés participant au paysage des rues.

2 VERDUN CHABRIER

Zones PLUi	► UG
Surface	► 1,2 ha
Temporalité	► Temps 2
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► PPRNPi : zone urbanisée en aleas faible et moyen

► Rappel des Rappel des dispositions réglementaires relatives au secteur de projet (zone UG)

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
secteur H3	secteur V3	13m max.

Programmation et intentions d'aménagement

► Anticiper les mutations éventuelles de ce secteur pour assurer la qualité de l'entrée du centre-bourg. Les programmes résidentiels collectifs qui pourraient s'intercaler autour des constructions récentes du secteur devront prendre en compte l'ordonnancement

des volumes bâtis existants afin de ne pas créer d'effet de masque sur les constructions voisines. Il sera ainsi recherché la constitution de cœurs d'ilots végétalisés et des hauteurs atténuées face aux façades principales comportant des baies. Les nouvelles implantations bâties s'arrimeront aux pignons aveugles existants en maintenant des porosités visuelles vers la rue de Verdun.

③ FOISSES-SAINT JEAN

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 0,12ha
Temporalité	▶ Temps 1 ou 2

▶ Rappel des Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	CBS : 0,1	13m max.

Programmation et intentions d'aménagement

▶ Restructurer cet îlot par une opération résidentielle (potentiel estimé autour de 15 logements) en s'inscrivant dans la continuité des implantations du bourg. Les volumes principaux seront orientés vers la rue des Foisses. Le long de la rue Saint Jean, les constructions veilleront à atténuer les effets de masque sur les constructions voisines (agencement des volumes, retraits...).

③ FOISSES-CASATI

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 0,12ha
Temporalité	▶ Temps 1

▶ Rappel des Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	13m max.

Programmation

▶ Réaliser une opération résidentielle (potentiel de 20 à 30 logements) au travers de formats intermédiaires / petits collectifs, en étudiant l'implantation d'une structure d'hébergement à destination des seniors et/ou de services et équipements de proximité.

Intentions d'aménagement

- ▶ Construire le projet autour des éléments qualitatifs du site :
 - en s'appuyant sur les trames végétales existantes ou en recréant un cœur d'ilot paysager ;
 - en privilégiant l'intégration et l'insertion de la maison existante dans le projet, plutôt qu'une démolition.

- 
- ▶ Maintenir de légers retraits végétalisés entre le bâti et les rues du Docteur Casati et des Foisses.
 - ▶ Organiser une transition des hauteurs des volumes bâtis entre l'immeuble collectif adjacent et les tissus pavillonnaires alentours.

AUBIÈRE

MALMOUCHE

Zones PLUi	▶ UG+ et UV
Surface	▶ environ 1,8 ha de foncier constructible restant sur la ZAC.
Temporalité	▶ Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶ Espèces faunistiques et floristiques patrimoniales (présence potentielle et avérée : azuré du serpolet en zone UV) ▶ Ligne HT

▶ **Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet**

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	10m max.

Programmation

▶ Finaliser l'aménagement de la ZAC de Malmouche. Un programme de logements (environ 20 lots libres) est en cours d'aménagement sur la pointe Ouest du site. Les programmes de logements restants pourront se développer au centre du site ainsi que sur sa frange Sud-Ouest (*potentiel de l'ordre de 60 logements au travers d'une diversité de typologies bâties : logements individuels, individuels groupés, intermédiaires*). Les programmes veilleront à respecter les objectifs de diversité de l'habitat de la commune (offre en accession abordable et/ou en logements locatifs sociaux).

Intentions d'aménagement

- ▶ Au centre du site :
 - Desservir les constructions par le prolongement de la rue Germaine Tillon au Nord du site, sans créer une connexion avec le secteur des maisons en cours de réalisation, hormis une porosité pour les modes doux. Le chemin aménagé dans le prolongement de la rue Marinette Menut a vocation à être maintenu uniquement en mobilité douce (chemin de promenade).
 - Proposer des poches de stationnement mutualisées à l'interaction avec les premières phases réalisées.
 - Assurer une continuité de cheminement entre le bas de pente et le cheminement existant.
- ▶ Sur la frange Sud/Est du site, atténuer les hauteurs de constructions (R+1 max) en prévoyant des porosités végétales intercalées entre les trames bâties. Aménager un cheminement doux pour une connexion potentielle avec les cheminements existants en haut de côteau.
- ▶ Sur la frange Sud/Ouest du site, maintenir l'espace à l'état semi-naturel en développant des aménités pour les habitants (ex : espace vert de proximité, jardins partagés...).



 Voie à aménager

 Principe de cheminements doux

 Aire de stationnement mutualisée

 Espace vert, interface paysagère à aménager

 Trame végétale à créer

Typologies bâties à privilégier :

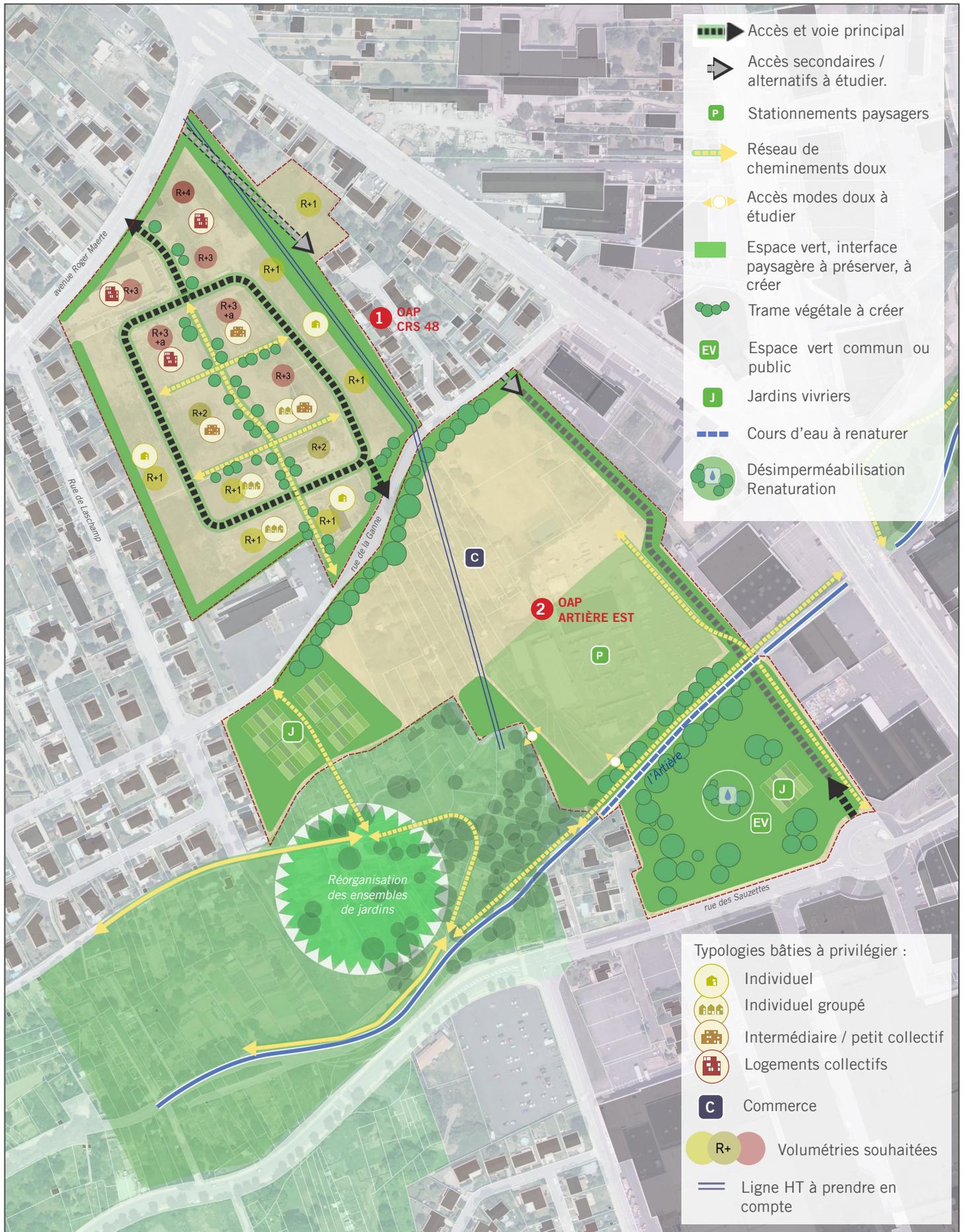
 Individuel

 Individuel groupé

 Intermédiaire / petit collectif

 Volumétries souhaitées

 Ligne HT à prendre en compte



① CRS 48

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 4,5 ha
Temporalité	▶ Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶ Ligne HT

▶ Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
25% LLS + 20% accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	13m max.

Programmation

▶ Finaliser l'opération en cours de construction sur le site de la CRS 48 (programme d'environ 200 logements).

Intentions d'aménagement

▶ Desservir l'opération par un accès principal avenue Roger Maerte et la réalisation d'une voie en boucle afin de limiter les circulations par les rues de la Ganne et de Laschamp. Répondre aux besoins en stationnement à l'intérieur du site pour éviter les reports sur les rues adjacentes.

▶ Réaliser un axe principal pour les modes doux, traversant le site entre l'avenue Roger Maerte et la rue de la Ganne, associé à des trames végétales et connecté à des cheminements secondaires.

▶ Traiter avec soin les interfaces avec le voisinage :

- en ménageant des retraits végétalisés au droit des rues bordant le site ;
- en respectant une marge de recul du bâti de 10m dont 5m minimum végétalisés par rapport aux limites du site. Pour l'application de cette règle en limite Est du site (lotissement des Églantiers) il convient de considérer la limite séparative avant rétrocession d'une bande de terrain réalisée dans le cadre de l'aménagement ;
- en implantant les constructions les plus hautes au Nord du site et en atténuant les hauteurs en limites Est et Ouest du site (R+1 max) ;
- en orientant les bâtiments de manière à limiter les vues directes et rapprochées sur les jardins riverains.

▶ Ménager une bande verte non aedificandi aux abords de la ligne HT.

② ARTIÈRE EST

Zones PLUi	▶ UE+ et UV
Surface	▶ 4,7 ha en UE+
Temporalité	▶ Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶ PPRNPi et Porter à Connaissance Aléa (DDT 63) ▶ Ligne HT

▶ Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet UE+

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	CBS : 0,2	10m max.

Programmation

▶ Relocaliser le bâtiment commercial sur la partie Nord du site, en dehors des zones inondables, et renaturer la partie Sud en lien avec la redécouverte de l'Artière.

Intentions d'aménagement

▶ Réaliser l'accès principal aux stationnements depuis la rue des Sauzettes. Sur la rue de la Ganne, seul un accès réservé strictement aux véhicules de secours pourra être aménagé.

▶ Connecter le site au réseau de cheminements existants autour de l'Artière et des espaces de jardins vivriers.

▶ Libérer le cours de la rivière en supprimant les bâtiments et en découvrant le cours d'eau sous réserve du respect des prescriptions du dossier Loi sur l'Eau (DLE) établi conformément aux textes en vigueur. Reconstituer des berges arborées sur une largeur minimum de 10 m de part et d'autre de l'axe de la rivière, support de cheminements. Éviter le recours à des haies vives cloisonnant l'espace et susceptibles de créer un obstacle à l'écoulement de l'eau.

▶ Renaturer l'espace compris entre l'Artière et la rue des Sauzettes (pleine terre, plantations...) et réaliser à terme un espace vert de proximité éventuellement complété de jardins vivriers.

▶ Maintenir les terrains au Nord/Ouest du site en espaces verts jardinés.

▶ Respecter une marge de recul de :

- 30 m minimum de la limite séparative des parcelles comprenant des habitations.
- 15 m minimum à partir de l'alignement sud de la rue de la Ganne, aménagée au travers d'un espace vert arboré (ex : merlon planté) dissimulant les constructions.

▶ Limiter la hauteur des constructions et installations de stockage à 10m y compris les installations techniques en toiture qui seront dissimulées de la vue des habitations riveraines (intégration paysagère et architecturale).

AUBIÈRE

GIBAUDOUX

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1,36 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2
Equipements à réaliser	► Viabilisation du chemin de Gibaudoux
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs opérations successives > 1000m ² sous réserve de la viabilisation du chemin de Gibaudoux
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► PPRNPi dont champ d'expansion des crues sur le secteur Nord et aléa faible sur le secteur Sud.

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	13m max.

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 40 à 60 logements au travers d'une diversité de typologies bâties : formats intermédiaires/petits collectifs et logements individuels denses ou groupés.

Intentions d'aménagement

► Aménager le chemin de Gibaudoux en voie apaisée en maintenant son caractère champêtre par la réalisation de bandes plantées arbustives accompagnant la voie. Sécuriser les intersections avec les rues de Pourliat et Clovis Chirin.

► Maintenir ou recréer des cheminements en direction de l'Artière et des jardins vivriers depuis le chemin de Gibaudoux. Sur le cheminement central existant, les trames arborées présentes seront à préserver ou reconstituer.

► Assurer un léger retrait des constructions par rapport aux voies permettant de constituer une interface végétalisée qualitative. Le long de la rue du Pourliat, il conviendra de recréer une bande arbustive et arborée en limite du site.

Des retraits non-bâties seront également maintenus avec les tissus pavillonnaires adjacents sur les fonds de parcelles (continuité de pleine terre et transparence hydraulique).

► Promouvoir des formes urbaines adaptées au risque inondation en évitant la constitution de fronts bâtis continus pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des crues. Les porosités de la trame bâtie permettront également d'offrir des perspectives visuelles vers la végétation et les jardins au cœur du site. Dans tous les cas :

- les zones identifiées en champs d'expansion des crues au PPRNPi devront rester non bâties et perméables (ex : espace vert, jardins...);
- les aménagements sur l'ensemble de la zone AUG assureront une transparence hydraulique, y compris de part et d'autre de la voie (traitement des clôtures notamment).

► Aménager préférentiellement des stationnements aériens mutualisés et perméables aux entrées de la zone, sur les secteurs impactés par un aléa inondation.

► Répartir les typologies bâties en prenant en compte l'environnement alentour en positionnant :

- des formats intermédiaires / petits collectifs au Nord Ouest du chemin de Gibaudoux, en privilégiant des implantations «en plots» assurant des séquences bâties et non bâties ;
- des formats intermédiaires ou individuels groupés au Sud Ouest du chemin de Gibaudoux ;
- des logements individuels denses ou groupés à l'Est de la zone, de part et d'autre du chemin.



- | | | |
|--|--|---|
|  Voie à aménager |  Bâti ancien à valoriser (moulin) | |
|  Traversées, intersections à sécuriser et à qualifier |  Prise en compte de l'aléa inondation, transparence hydraulique à ménager | |
|  Principe de cheminements doux |  Secteurs en champ d'expansion des crues (Cf. PPRNPi) | |
|  Aire de stationnement mutualisée |  Porosités visuelles | |
|  Possibilité de passerelle sur l'Artière | Typologies bâties à privilégier : | |
|  Espace vert, interface paysagère à aménager |  Individuel | |
|  Trame boisée existante à préserver ou à reconstituer |  Individuel groupé | |
|  Trame arborée à créer |  Intermédiaire / petit collectif | |
|  Etudier l'aménagement d'un espace vert accessible en bord de cours d'eau |  R+ |  R+1 |
| |  R+2+a |  R+2+a |
| |  R+2+a |  R+2+a |

① SARLIÈVE NORD

Zones PLUi	▶ AUE
Surface	▶ 15 ha
Temporalité	▶ Temps 1
Equipements à réaliser	▶ Néant
Conditions d'aménagement	▶ Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble à l'Ouest de la rue de Sarliève, en opérations successives à l'Est de la rue de Sarliève
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶ PPRNPI ▶ Axe d'écoulements en limite Nord

▶ *Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet*

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non règlementée	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	16m max.

Programmation

▶ Aménager un secteur de développement économique innovant (parc productif dédié aux industries 4.0 et aux mobilités) et démonstrateur en terme environnemental, paysager et de qualité de vie au travail.

Intentions d'aménagement

▶ Desservir le secteur à l'Ouest de la rue de Sarliève par l'aménagement d'une voie principale, en boucle ou en impasse, en fonction des découpages en lots. Etudier la réalisation d'un accès secondaire depuis la rue des Ribes, et/ou d'une porosité pour les modes doux. Dans la mesure du possible, l'aménagement de la zone devra intégrer des traversées pour les modes doux, en lien avec les cheminements existants à ses abords au sein de l'espace agricole.

▶ Porter une attention à l'approche paysagère :

- en reconstituant des lisières arborées et arbustives sur les pourtours du site, en s'appuyant notamment sur les trames existantes ;
- en reconstituant des trames végétales à l'intérieur du site, en particulier le long des axes de circulations et de mobilités douces ;
- en ménageant des vues sur le grand paysage à l'aide de percées visuelles entre les implantations bâties.

▶ Préserver le fonctionnement hydraulique du secteur (rases).

② NORD GRANDE HALLE

Zones PLUi	► UE+
Surface	► 13 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► PPRNPi

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non règlementée	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	16m max.

Programmation

► Aménager un centre muséographique, archéologique, scientifique et touristique en lien avec le plateau de Gergovie et l'histoire du site.

Intentions d'aménagement

- S'inscrire dans le prolongement du site de la Grande Halle en privilégiant une mutualisation des accès.
- Maintenir la partie Nord en espace paysager, pouvant accueillir des aménagements et constructions, sous réserve du respect du PPRNPi (ex : reconstitution historique, abris pour animaux...).
- Reconstituer une trame végétale le long de la rue de Sarliève.
- Mettre en valeur les vues sur le grand paysage depuis le site.