

1ère partie :  
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2ème partie :  
**JUSTIFICATIONS DES  
DISPOSITIONS DU P.L.U**

3ème partie :  
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## SOMMAIRE

1.	LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU D'AVERMES .....	167
2.	SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU .....	169
3.	JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD .....	169
	La méthodologie d'élaboration du PADD .....	169
	Le contenu du PADD .....	171
	LES DEFIS, OBJECTIFS, ORIENTATIONS DU PADD D'AVERMES.....	180
4.	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP ET LE REGLEMENT ET JUSTIFICATIONS DES OAP, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES D'URBANISME .....	207
	1) Assurer une croissance démographique dynamique .....	209
	2) Conforter l'attractivité du cœur urbain et l'identité des quartiers.....	211
	3) Favoriser le développement économique.....	250
	4) Les zones AU (à urbaniser) .....	263
	5) Favoriser le maintien d'une agriculture dynamique .....	271
	6) Préserver la qualité écologique et paysagère .....	289
5.	PRISE EN COMPTE DES REGLES SUPRA COMMUNALES .....	301
	5.1 Les prescriptions nationales.....	301
	5.2 Compatibilité avec les autres documents de planification.....	75
	5.2.1 Compatibilité avec le SCOT de MOULINS COMMUNAUTE .....	278
	5.2.2 Compatibilité avec le PLH de MOULINS COMMUNAUTE .....	284
	5.2.3 Autres plans et schémas .....	286
6.	Respect des servitudes d'utilité publique et des projets d'intérêt général .....	290
7.	Les éléments remarquables protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.....	291
8.	Les Emplacements Réservés (cf. liste en annexe) .....	292
9.	Les Espaces Boisés Classés.....	293
10.	SUITE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	297

## 1. LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU D'AVERMES

Les récentes lois en matière d'urbanisme : loi UH (Urbanisme et Habitat), ENE, (Engagement national pour l'environnement), Grenelle 1 et 2, Alur (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), Laaf (loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), loi Macron notamment, ont apporté de profondes modifications dans le domaine de l'urbanisme.

Afin d'intégrer ces nouvelles exigences réglementaires et de prévoir de façon cohérente et rationnelle le développement futur de la commune dans un souci de développement durable, et des objectifs et orientations du SCOT de Moulins Communauté, la municipalité d'Avermes a entrepris la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 8 octobre 2015.

Plus particulièrement, les dispositions issues du « Grenelle II » ont assigné aux documents d'urbanisme des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement renforcés.

Les documents d'urbanisme doivent ainsi permettre d'assurer les grands objectifs environnementaux suivants (art. L101.2 du code de l'urbanisme) :

- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ou forestières, la protection des sites, milieux et paysages naturels,
- l'amélioration des performances énergétiques, la diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs, la réduction des gaz à effets de serre,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques...

**Ces nouveaux objectifs s'imposent au PLU d'Avermes en cours de révision.** En parallèle, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Moulins communauté (SCoT) a été approuvé en 2011, a été mis en révision en 2014 puis en 2017 sur le nouveau périmètre

### ENJEUX DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- Lutter contre l'étalement urbain, permettre la revitalisation des centres, ainsi que prescrire dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou de performances énergétiques supérieures à la réglementation,
- Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace.

de Moulins Communauté et mis en compatibilité avec le SRADDET d'Auvergne-Rhône Alpes dans sa forme modernisée par délibération du 29 juin 2021. Dans un rapport de compatibilité, le futur PLU devra s'inscrire dans le cadre des orientations fixées par le SCoT.

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du Code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation : « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les différentes pièces du PLU s'articulent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

- **La partie Diagnostic territorial** comportant notamment l'état initial de l'environnement et les contraintes et enjeux du territoire qui identifient chacune des grandes problématiques ou finalités abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de territoire finalisé par le PADD ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** conçu de manière à décliner les différents objectifs du projet de territoire. Dans son chapitre introductif, il explicite la démarche de diagnostics partagés et identifie les principaux enjeux et « chantiers » à entreprendre. Dans la 2ème partie, chaque défi fait l'objet d'une présentation succincte du contexte issu du diagnostic ou de l'état initial, puis les enjeux et objectifs à atteindre sont déclinés afin d'aider à la compréhension du projet et d'établir des correspondances vers les OAP et le volet réglementaire. Le cas échéant, les objectifs font référence aux autres documents d'urbanisme avec lesquels ils s'articulent (le SCOT, le PLH...)
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont déclinées en orientations générales ou sectorielles. Elles orientent sous formes de prescriptions la conception des futurs projets ;
- **Le règlement** comporte des dispositions générales et décline ensuite les dispositions particulières relatives aux diverses zones qui décomposent le territoire communal.
- **Les documents graphiques** comportent des plans permettant de spatialiser les zones auxquelles le règlement écrit ou les OAP sont soumises.

L'objet de ce chapitre est de retranscrire l'articulation des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de territoire (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement). Cette partie comporte les justifications permettant de montrer :

- la cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- la traduction dans le zonage et le règlement des objectifs du PADD,
- la complémentarité du zonage et du règlement avec les OAP,
- les choix de délimitation des zones et secteurs retenus,
- l'intérêt de toute autre disposition pour laquelle une obligation de justification particulière est exigée.

## 2. SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU

---

L'élaboration du projet de la ville d'Avermes est principalement guidée par le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. Il repose en partie sur les constats du diagnostic territorial et en partie sur une anticipation et une réponse aux besoins de développement perçus et choisis. **Avermes se situe en effet au cœur des dynamiques de l'agglomération de Moulins Communauté**, la commune est en conséquence concernée par les objectifs fixés par les documents supra-communaux, du Plan Climat Air Energie Territorial en cours, du PLH et du SCoT.

**Avermes a l'ambition de répondre à ces objectifs.** A partir du diagnostic territorial, le projet développement communal doit répondre aux besoins en logements, activités et équipements et veiller à la préservation des espaces agricoles et naturels. Pour respecter le nouveau cadre réglementaire national ou local fixé par le SCoT ou le PLH, il s'agira en premier lieu de mettre en œuvre une optimisation des ressources, notamment foncières en identifiant les potentiels de densification ou de renouvellement de la tache urbaine existante. Les extensions ne pourront s'inscrire que dans une évolution mesurée de son tissu urbain du fait d'une croissance démographique et économique contenue.

A Avermes, contenu de son dynamisme, **plusieurs secteurs de projets ont été identifiés** et sont décrits dans les Orientations générales ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ils permettront de répondre en quasi-totalité aux besoins en logements, équipements ou activités économiques. Dans la lignée du PLH, les perspectives d'évolution portées par le PLU se feront principalement sur les secteurs stratégiques de développement dont le cœur de ville (ZAC) et les secteurs soumis à OAP.

## 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD

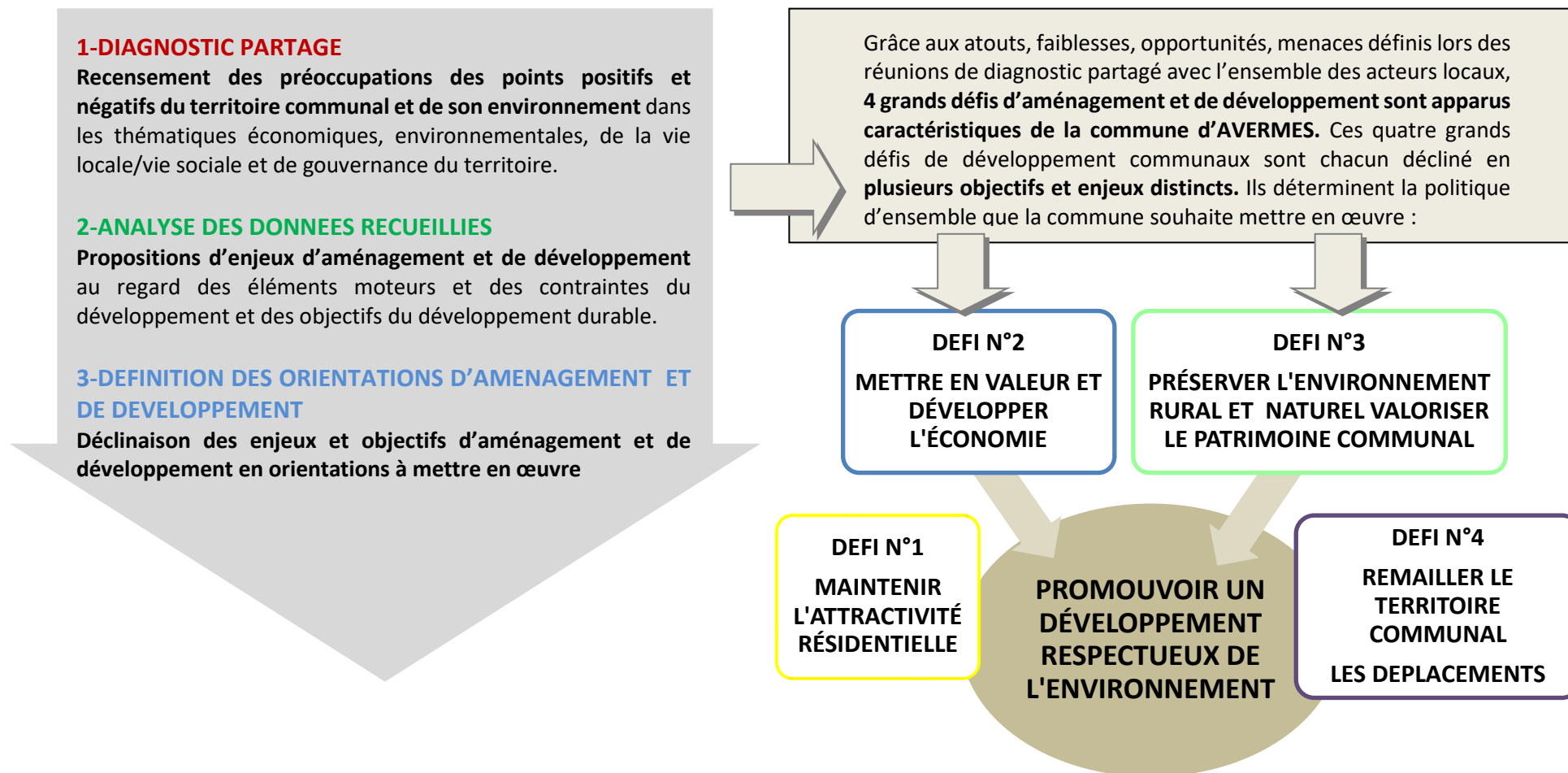
---

### 3.1 La méthodologie d'élaboration du PADD

L'élaboration du projet de la ville d'Avermes est principalement guidée par le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. Il repose en partie sur une anticipation et une réponse aux besoins de développement, basée sur les constats du diagnostic territorial. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fait l'objet d'un document spécifique du dossier de PLU.

**Il synthétise les observations formulées lors des différentes réunions publiques, lors des réunions de travail avec les élus ainsi qu'avec les personnes publiques, associées tout au long de la démarche, et intègre les objectifs du développement durable et du SCOT ou du PLH de Moulins Communauté.**

Le projet a été conduit selon une méthodologie particulière découpée en 3 phases et détaillée ci-après :



## 3.2 Le contenu du PADD

**Le projet d'aménagement et de développement durables** est organisé en trois parties :

- la première, introductive, rappelle de façon synthétique **la démarche d'élaboration participative** et les enjeux issus de cette dernière. En regard des finalités d'un développement durable, 12 chantiers ont été identifiés. Le classement de ces chantiers qui relevaient de finalités diverses recouvrant les champs du développement social, économique, environnemental et de la gouvernance, ont conduit à formuler de manière collégiale quatre défis :
- la seconde explicite les objectifs des **quatre défis pour l'aménagement et le développement durables du territoire** d'AVERMES,
- la troisième précise ces **orientations d'aménagement** explicitées en fonction d'éléments de constats, défis et objectifs à atteindre. Chaque défi a ensuite été représenté sous la forme d'une carte de synthèse.

Les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont exprimés dans les objectifs correspondant à ces thématiques. Il s'agit aussi d'anticiper les engagements climatiques et des aléas qui en découlent.

**Les choix des objectifs du PADD traduisent ainsi une vision du territoire à l'échelle de 10 à 15 ans** et plus précisément un horizon 2028 de 10 ans et un horizon 2032 de l'échéance du SCoT approuvé le 16 décembre 2011 et mise en œuvre en 2012. En effet, le PLU doit intégrer les prescriptions ou recommandations des documents supra-communaux, dont le Schéma de Cohérence du Territoire (SCoT) de Moulins Communauté, le Programme local de l'Habitat (PLH), le Plan Climat Énergie Territoire (PCET) du Conseil général de l'Allier, le Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

L'élaboration des orientations et objectifs du PADD repose, au-delà des enjeux globaux, sur des enjeux locaux. L'analyse du diagnostic a ainsi permis de définir les éléments fondamentaux du contexte géographique, physique, socio-économique du territoire. Le projet de territoire est issu de la confrontation entre les forces et faiblesses du territoire communal, mais aussi des potentiels et menaces analysées aux échelles interdépendantes communale intercommunale, voire au-delà. Les problématiques qui en découlent ont ensuite été traduites en enjeux et regroupées en « chantiers ». Cette projection a ensuite permis d'identifier les défis et objectifs, voire les sous objectifs qui fondent le PADD.

Les diagnostics partagés avec les élus sous forme de séminaires, les réunions publiques en ateliers ou les tables rondes avec les personnes publiques ont permis de confronter les points de vue, de dialoguer et de faire émerger le projet possible et souhaitable.

Les principaux enjeux du territoire ont ainsi été confrontés aux « réalités de terrain » en pointant notamment :

- **une stabilité démographique** avec une légère progression depuis 2013 de 3 859 habitants pour atteindre 3 960 recensés en 2018 (données INSEE),
- **des créations d'entreprises et d'emplois limitées**, depuis une décennie, bien qu'Avermes constitue un pôle de 2 500 emplois et 270 entreprises,
- **une image de cité verte** d'autant plus ressentie du fait de la qualité du grand paysage dominé par la **présence de l'Allier et du bocage rural** de la Sologne Bourbonnaise,
- **des risques, impacts et des nuisances** (pollution, bruit, risque d'inondation...) circonscrits le long des infrastructures ferroviaires et routières ou le long des rives de l'Allier du fait de son caractère sauvage,
- **des espaces urbains fragmentés** par les coupures des infrastructures.

Les potentiels ont été identifiés pour conforter l'image et l'attractivité :

- **un pôle d'emplois remarquable** qui concentre près de 2 500 emplois et 270 entreprises pour une population résidente d'environ 4 000 habitants:
- **une proximité d'espaces naturels ou ruraux de grande qualité** liées à la présence de l'Allier, dont un patrimoine bâti et non bâti remarquable,
- **un réseau routier développé**, une desserte de transports en commun, le développement d'itinéraires spécifiques modes doux, piétons et cycles,
- **un dynamisme socio-culturel** avec la présence d'équipements structurants à l'échelle de l'agglomération ou d'équipements et de services de proximité qui sont le ferment d'une vie locale active,
- **des éléments de patrimoine bâti et non bâti à valoriser** pour conforter les aménités et affirmer d'une identité propre à Avermes urbaine.

## L'ambition communale : un projet ancré dans le cœur de l'agglomération de Moulins

En concevant son projet pour un territoire qui doit tendre en 2035 vers :

- **4 700 habitants**
- **300 entreprises**
- **3 000 emplois**

Avermes envisage son développement en **cohérence avec celui de l'agglomération** dont elle constitue une des composantes les plus dynamiques. Dans de nombreux domaines (transports, économie, commerce, culture, enseignement, recherche, santé ...), les fonctions d'agglomération sont réparties sur plusieurs communes, dont Avermes.

**La capacité à accueillir ou maintenir une population et des entreprises nouvelles** s'inscrit dans la qualité de desserte exceptionnelle et la diversité des services et ses équipements disponibles à une échelle plus large que celle du territoire communal.

**L'ambition communale est raisonnable et raisonnée** et s'inscrit dans le temps long d'une quinzaine d'années pour être cohérente en termes d'évolutions des espaces et du temps ou phasage, décliné en court, moyen et long termes.

Il s'agit de mobiliser les ressources foncières disponibles pour **maintenir l'attractivité économique du territoire communal** et **l'attractivité** résidentielle avec une prise en compte des facteurs de vieillissement, de décohabitation ou de l'évolution de ménages mono parentaux particulièrement impactant pour Avermes.

Ainsi **l'évolution induite du nombre des ménages** et donc des besoins de logements est prise en compte au-delà de la démographie du nombre de résidents. **Les secteurs d'activités économiques urbanisés sont maintenus** mais **en réduisant à environ 57 ha** les emprises mobilisables dans l'enveloppe initiale du PLU approuvé en 2007 qui était de 92 ha, dont 52 ha ont été mobilisés pour l'opération « Portes de l'Allier ».

De manière concomitante, la **valorisation des ressources immobilières** (dont l'ex supermarché ou la plateforme logistique) ou **foncières disponibles et aménagées**, semblent correspondre aux besoins des entreprises sur 15 ans, soit un **objectif de consommation de 3.8 ha sur 15 ans** pour répondre à toute opportunité d'implantation, y compris d'entreprises de taille intermédiaire en façade de la RN7 et de la ligne Paris-Clermont Ferrand.

**Les ressources foncières mobilisables pour le développement de l'habitat** sont définies **pour un rythme de construction de l'ordre de 35 à 40 logements**, par an, moitié pour l'habitat en petits collectifs et intermédiaires (concentré sur la ZAC Cœur de Ville, où environ 100 logements restent à construire), moitié en construction individuelle sur lots libres.

**Le besoin recensé est d'environ 46 ha :**

- Environ 28 ha pour 250 **maisons individuelles** à raison d'une densité de 12 logements par ha
- 18 ha en **petits collectifs ou habitat intermédiaire**, à raison d'une densité de 20 logements par ha

**Il est bien sûr nécessaire de prendre en compte un facteur de rétention foncière de l'ordre de 20%, soit une consommation effective de l'ordre de 40 ha et 6 ha de rétention foncière.**

Il s'agit notamment de répondre et d'anticiper **le phénomène de vieillissement, de l'évolution des ménages monoparentaux et de décohabitation** qui est particulièrement significatif à Avermes, avec **une part importante de logements adaptés à proposer** avec une typologie et des statuts différenciés par rapport à l'habitat dominé par le pavillonnaire.

**C'est l'objectif de la poursuite de la ZAC Cœur de Ville** qui a permis depuis 2018 de doubler le rythme de construction de logements à une moyenne de 32 unités par an, moitié en collectif et intermédiaire, moitié en individuel, soit une relative invariance de 15 à 16 maisons individuelles constatée depuis 2005.

La population des plus de 75 ans va doubler en 15 ans, elle est passée de 301 personnes en 2008 à 392 personnes en 2018 (+91 et +30%), concomitamment les 60 à 74 ans sont passés de 652 à 959 (+ 307 et +47%).

Les ménages de 1 et 2 personnes ont augmenté de 1 138 en 2008 à 1 340 (+202 et +17.8%).

Les couples avec enfants restent stables de 437 à 420 (-17 et -3.9%) ainsi que les enfants à charge (-16 et -2.7%). Ainsi seulement 420 ménages (34.9%) soit près 1/3 avaient des enfants en 2018.

**La taille des ménages à 2.05 personnes par ménage en 2018** correspondait au profil d'une ville moyenne « vieillissante » et non au profil « périurbain » d'Avermes qui a préexisté jusqu'en 1999 avec 2.46 personnes par ménage.

**L'observation du temps long depuis 1990**, souligne la nécessité de prendre en compte la réduction « mécanique » de la taille des ménages qui est passée de 2.7 en 1990 à 2.05 en 2018 à Avermes (à comparer à 2.14 et 1.69 pour la ville de Moulins ou 2.32 à 1.85 pour l'unité urbaine) du fait des décohabitations et du vieillissement avec une majorité de mono ménages.

Ce phénomène de vieillissement est particulièrement prégnant à Avermes et implique de penser une offre adaptée.

**La part d'accompagnement du vieillissement et du nécessaire desserrement représente à elle seule la moitié des besoins globaux →** soit 350 logements environ sur le besoin de 670 recensés entre 2018 (dernier recensement exhaustif de l'Insee) et 2035.

**La baisse mécanique de la taille des ménages** va se poursuivre à Avermes et a été estimée de 2.07 personnes par ménages en 2018 à 1.75 personnes à l'horizon 2035, sachant que la ville de Moulins a atteint dès 2015 le seuil bas de 1.69 !

Ce besoin lié au vieillissement et au nécessaire desserrement représente à lui seul **un rythme moyen de l'ordre de 20 logements par an** et explique l'objectif cumulé de 35 logements par an, soit 15 logements supplémentaires pour une population extérieure qui correspond au renouvellement des jeunes ménages avec enfants qui reste stable depuis 2008, soit bientôt 15 ans.

La ville d'Avermes dispose en effet d'équipements de grande qualité et des transports urbains et d'une offre stable d'environ 2 500 emplois.

La **ZAC Cœur de ville** ambitionne à elle seule de recevoir **100 logements supplémentaires**, soit près de 20% de ce potentiel dans une perspective de renforcement de l'épicentre communal ou ancien bourg avec une part forte en locatif et de logements à caractère social. Cette action forte de densification urbaine s'inscrit dans le temps long comme une alternative aux formes classiques et usuelles de l'habitat dominées par le pavillonnaire lors des dernières décades.

De manière transversale, il s'agit de maintenir **le remarquable potentiel lié aux déplacements** et de **valoriser les caractéristiques remarquables de l'accessibilité** à l'échelle de l'agglomération (y compris en transports collectifs) et de **parfaire l'aménagement des espaces publics** qui ont fait l'objet d'une démarche très qualitative et qui vont se poursuivre avec un accent mis à l'accès aux rives de l'Allier et le renforcement et la continuité des modes doux.

Enfin, **la valorisation et la préservation de la structure éco-paysagère ou trame verte et bleue** constitue un enjeu d'écologie globale et d'aménités qui fondent l'identité d'Avermes avec **son triple caractère naturel en bord d'Allier, urbain et enfin rural** au-delà des emprises de la RN7.

## Minimiser les impacts

En termes d'impact environnemental et pour respecter le cadre réglementaire national ou local, les objectifs induisent :

- **un ralentissement de l'étalement urbain**, une moindre progression des besoins de déplacements et une optimisation de l'offre d'équipements et de services. Le projet d'aménagement et de développement durables s'inscrit ainsi dans une **perspective de gestion plus économe du foncier** et des **ressources naturelles**, dans le respect de la capacité d'accueil et du cadre de vie du territoire. Cette finalité conduit à ne pas ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles, voire à réduire les zones de faible densité de l'ancien PLU (zones UD) qui sont incompatibles avec les règles en vigueur (Grenelle, SCoT, PLH, etc)
- **une production de logements et d'accueil d'entreprises adaptée à l'échelle de l'agglomération et non de la seule commune d'Avermes** avec des besoins fonciers et immobiliers mobilisables qui sont à évaluer en fonction des capacités de densification, de renouvellement urbain et d'extension
- **une mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle pour favoriser la proximité, les distances courtes, la vitalité urbaine** et ainsi permettre des parcours résidentiels diversifiés en fonction des âges et circonstances, dont l'accompagnement de la décohabitation et du vieillissement, de l'impact croissant des ménages mono parentaux qui impliquent des besoins nouveaux. Cet objectif légitime notamment l'aménagement de la ZAC Cœur de ville
- **une importance à accorder à la question des mobilités**, avec des gradients d'échelle et d'espace-temps, de la proximité et du quotidien, notamment dans les migrations quotidiennes domicile-travail-activités diverses en valorisant les modes actifs ou doux comme alternative au tout automobile ou un usage plus fréquent des transports collectifs, ou des autres modes de déplacements, des biens et personnes. Les enjeux de mobilité se déclinent à la fois en termes résidentiels, mais aussi économiques et dans leurs impacts environnementaux car ils constituent près du tiers des nuisances à l'environnement
- **un accès aux énergies et ressources naturelles**, en optimisant le recours aux sources renouvelables et réduisant celles qui ne sont pas renouvelables
- **une prise en compte des évolutions des formes d'exploitation agricoles**, à savoir de nouvelles pratiques d'agriculture dites péri urbaines (maraîchage, horticulture, circuits courts de produits fermiers, plantes médicinales...)
- **une prise en compte des risques et nuisances** (bruit, pollutions de l'eau, de l'air, inondation, circulations...), en maîtrisant les rejets et en évitant ou en adoptant des mesures compensatoires ou de réduction pour les secteurs émetteurs

- **une nécessité de prôner une moindre empreinte écologique**, c'est-à-dire en réduisant l'imperméabilisation et les impacts sur les ressources en eau, les impacts sur l'environnement physique, humain, en augmentant le potentiel végétal des espaces urbains, en favorisant les distances courtes entre les diverses fonctions de l'urbain (se loger, travailler, se former, consommer, se divertir...), en assurant les continuités écologiques entre la frange rurale à L'Est et la frange naturelle des bords d'Allier, en luttant contre l'appauvrissement de la faune et la flore et plus globalement de la biodiversité en conservant ou valorisant des cœurs ou réservoirs de biodiversité et en luttant contre le réchauffement climatique

**Pour développer son attractivité**, la commune entend :

- d'une part conforter son offre d'équipements à **fort rayonnement, dont un volet commercial** qui s'est traduit par la réalisation de **l'opération « Portes de l'Allier »** ou celui des équipements culturels (Isléa)
- d'autre part favoriser la qualité du cadre de vie au quotidien qui repose sur un **maillage de services de proximité et d'un habitat diversifié** en fonction des caractéristiques des ménages et résidents.

**C'est enfin affirmer les aménités de son territoire ancré sur la présence de l'Allier, rivière sauvage et de sa ruralité.**

Avermes affirme sa volonté de parfaire son image et les fonctions **d'une cité active et résidentielle contemporaine** ancrée à proximité du cœur urbain patrimonial de Moulins et des composantes rurales et naturelles qui caractérisent une agglomération singulière.

De l'ancien bourg rural aux hameaux historiques éclatés, **Avermes affirme son image de cité jardins résidentielle et de cité active.**

**Pour promouvoir la qualité de vie**, Avermes s'appuie sur une organisation urbaine multipolaire. L'héritage historique est prégnant. La traversée de la RN7 devenue RD 707, le bourg rural qui s'étoffe pour devenir le futur cœur de ville, les extensions résidentielles ou économiques qui poursuivent leur maturation, les hameaux qui s'étoffent sont autant de composantes **d'une mixité des fonctions** affirmée dans l'ADN communal.

La commune entend assurer une offre de logements et de locaux d'activités diversifiée en termes de typologie et de prix pour conforter son objectif de mixité fonctionnelle, économique, sociale et générationnelle.

**La qualité des espaces publics** constitue enfin un vecteur de cohérence et de valorisation au même titre que la mise en valeur de son patrimoine architectural, paysager public ou privé. Il s'agit au-delà du traitement du réseau viaire qui irrigue le territoire communal de renforcer l'armature éco-paysagère qui constitue son écrin et **caractérise Avermes comme une « cité verte et fleurie ».**

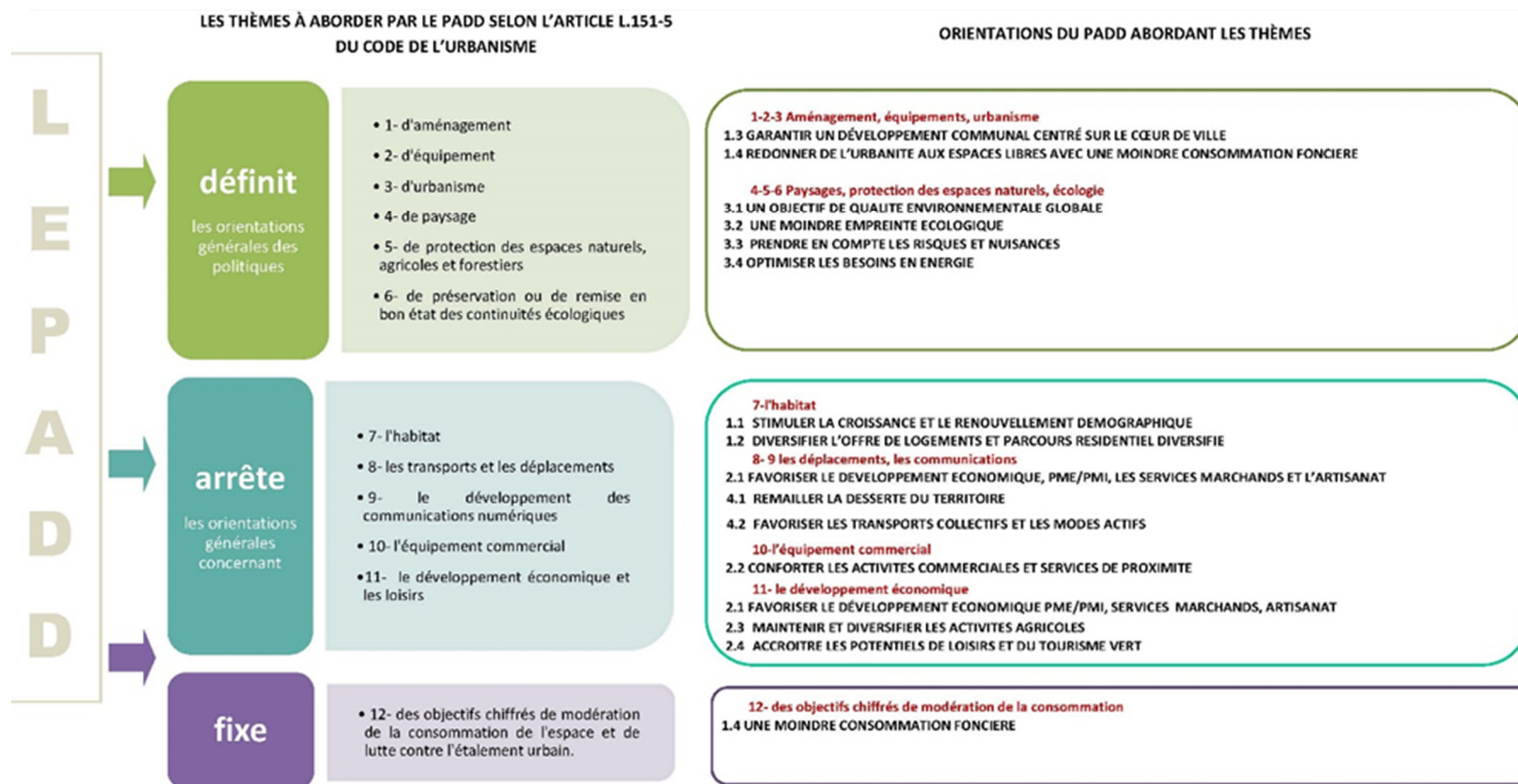
## Respect des réglementations en vigueur

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression d'un projet et d'une politique globale d'aménagement. Véritable armature du projet communal, il constitue le support de la norme et la clé de voûte de sa mise en œuvre.

L'Article L151-5 précise 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.*



Les défis et objectifs du PADD confrontés à la prescription de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme doivent être analysés en regard des 5 orientations ou finalités jugées déterminantes du PADD d'Avermes :

- **La position géographique d'Avermes,**
- **Avermes constitue un des maillons d'une intercommunalité déclinée à l'échelle d'un bassin de vie,**
- **un caractère paysagé fragmenté,**
- **Un cadre résidentiel valorisé, diversifié,**
- **Son cadre naturel et agricole relativement préservé.**

Le PADD fait ainsi état d'Avermes, une cité active dans un écrin naturel et rural, d'où découle l'identification de 12 chantiers de développement durable communal.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD procèdent d'un véritable projet d'urbanisme dans ses dimensions spatiales, humaines, sociales, économiques et culturelles.

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD découlent :

1. d'une part, **du diagnostic élaboré dans le cadre du rapport de présentation** et en particulier **des prévisions économiques et démographiques**, ainsi que des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services et de l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
2. d'autre part, d'une réflexion sur **le rôle d'Avermes dans le développement de l'agglomération** de Moulins Communauté ;
3. **enfin des choix opérés par la commune.**

Dans le prolongement des enjeux issus du diagnostic, le PADD s'articule autour de **trois notions et échelles de réflexion** :

### 1. La « cité à vivre au quotidien »

Une cité où l'ensemble des habitants puisse résider, travailler qui répond aux besoins de ses habitants (commerces, services, équipements, lieux de convivialité...), qui soigne la qualité de son architecture et de ses paysages, qui assure une vie sociale, culturelle, sportive riche.

### 2. La « cité entrepreneurante »

Qui par son mode et potentiels de développement conforte les entreprises et les emplois et permettra d'en accueillir d'autres et offre un large panel d'activités de commerces et services pour les particuliers ou les entreprises.

### 3. Un « écrin environnemental » remarquable

Marqué par les espaces naturels exceptionnellement préservés des bords d'Allier et un territoire rural certes fragmenté par les infrastructures routières et les extensions pavillonnaires ou économiques récentes mais source d'une identité locale revendiquée et des modes de vie afférant.

### 3.3 Les défis, objectifs, orientations du PADD d'Avermes

DEFI	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE</b>	<b>L'enjeu de poursuivre l'attractivité résidentielle et économique de la commune est inscrit dans le PADD pour maintenir son rôle structurant à l'échelle de l'agglomération, voire au-delà dans sa dimension commerciale.</b>	
	<b>1.1 ENCADRER LA CROISSANCE ET LE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE</b>	<p>→ <b>Maitriser la croissance démographique</b> et la consommation foncière en lien avec les orientations du SCOT et du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Respecter un rythme de construction de logements en adéquation avec l'objectif de croissance annuelle de 1% de la population, soit une moyenne de 35 à 40 logements par an du fait de l'engagement de l'opération Cœur de Ville qui permet de diversifier l'offre de logements intermédiaires et adaptés en collectifs,</li> <li>○ Respecter globalement une densité de 15 logements/ha, avec une consommation foncière limitée à environ 46 ha à l'horizon 2035,</li> <li>○ Favoriser la diversité des formes urbaines : maisons, habitat intermédiaire, petits collectifs...</li> </ul> <p>→ <b>Accompagner la vacance résidentielle</b> du parc, notamment social en la maintenant en dessous du seuil de 7%.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Objectif 1.1 ENCADRER LA CROISSANCE ET LE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE</b></p> <p style="text-align: center;"><i>1.1.1 Conforter le dynamisme démographique observé sur le territoire</i></p>	<p>a) <b>Un objectif de croissance raisonnée de 1% de la population</b>, conforme aux objectifs du SCOT, soit à partir du recensement 2018 INSEE, environ + 750 habitants à l'horizon 2035, et environ + 670 logements qui correspondrait sensiblement aux besoins de 300 logements pour l'accueil de population nouvelle, 340 logements pour accompagner le desserrement des ménages, dont le vieillissement et l'accroissement des mono-ménages, 30 logements pour permettre un renouvellement du parc vétuste (démolition, restructuration). La production de logements avec une moyenne indicative de <b>37 logements par an</b> serait identique à l'hypothèse retenue dans le cadre du PLH 2013-2018 et surtout celle constatée depuis 2018 avec l'aménagement de la ZAC Cœur de Ville et sa capacité nouvelle de 200 logements.</p> <p>b) Avermes se positionne jusqu'alors pour <b>la construction de logements neufs</b> dans la moyenne nationale soit 7 logements pour 1 000 habitants. C'est cependant le double de celle du département de L'Allier. Elle bénéficie donc d'une forte attractivité résidentielle qui est traduite par son dynamisme de construction neuve. Avermes a représenté sur la période 2013/2015, <b>20% de la construction de l'ensemble des logements neufs de l'agglomération</b>. Une part significative de cette production (le tiers) sera ciblée sur les logements adaptés au vieillissement ou aux ménages monoparentaux. <b>Entre 2018 et 2020, la moyenne de construction a atteint le seuil de 32 logements par an.</b></p> <p>c) <b>La mobilité résidentielle est un facteur important</b> à l'échelle communale. Chaque année environ <b>90 ménages</b> emménagent à Avermes et moins de vingt (18.5) ménages ont opté chaque année pour un logement neuf lors des quinze dernières années, soit une rotation d'environ 70 logements par an dans le parc existant en locatif ou accession de seconde main. C'est sensiblement 4.7% de la population d'AVERMES qui déménage et emménage pour 3.17% dans l'agglomération, soit près de +50% qui caractérise la forte attractivité résidentielle d'Avermes. % La part de logements locatifs sociaux est proche du seuil de 20% et les autres logements locatifs cumulent une offre de près de 700 logements (36.6% du total de logements) en 2018 qui permet d'assurer une forte mobilité résidentielle.</p>

	<p><b>1.1.2 Accompagner le développement économique du Nord Agglomération</b></p>	<p>La commune recensait en 2018 un total de 272 entreprises et de 2 414 postes salariés, nombre proche de la population active soit 2 432 actifs.</p> <p>a) La poursuite de la réduction du déséquilibre communal entre emplois et attractivité résidentielle est un objectif, seulement 381 actifs travaillaient et résidaient à Avermes en 2018, soit 23.8% des actifs.</p> <p>b) Proposer une offre attractive aux entreprises dans les zones d'activités existantes, compte tenu des nombreuses disponibilités constitue un objectif.</p>
DEFI	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<p><b>MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE</b></p>	<p><b>1.1.3 Renforcement de l'offre en matière d'équipements de proximité</b></p>	<p>a) Le vieillissement s'accélère, ainsi de 166 personnes en 1999 les plus de 75 ans ont été 392 en 2018, soit 226 personnes supplémentaires (+136%) et ce chiffre devrait doubler à 15 ans. <b>Les besoins en services de proximité s'accroissent et devront être satisfaits.</b></p> <p>b) L'accompagnement social des populations fragiles doit s'accroître, environ 40% des ménages ne sont pas imposables.</p> <p>c) <b>Les mono ménages et ménages de 2 personnes représentent 70.9% des résidences principales.</b> Ces derniers se sont fortement accrus de 692 en 1999, ils ont quasi doublé en 20 ans à 1 250 ménages (66%).</p> <p>d) <b>Ces nouvelles</b> conditions ont motivé <b>le projet de la ZAC Cœur de Ville</b> qui vise un développement urbain maîtrisé et une qualité de vie soucieuse du vivre ensemble avec la réalisation de 5 000 m<sup>2</sup> d'activités commerciales, tertiaires et de services, dont le projet d'une halle, des services et commerces de proximité, de logements adaptés au vieillissement ou aux handicaps.</p> <p>e) <b>Faciliter l'optimisation des équipements existants</b> dans une optique de diversité fonctionnelle.</p>

**1.1.4 Respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et des lois Grenelle, ALUR...**

- a) **Pour respecter les tendances du PLH 2013-2018 et le nouveau cadre réglementaire national**, il est nécessaire de densifier les espaces urbanisés pour atteindre **une densité moyenne de 15 logements/ha**. **Une mixité entre petits collectifs ou habitat intermédiaire et maisons individuelles isolées est à rechercher.**
- b) **La mise à niveau de la qualité de résidentialisation du parc public**, dont notamment celle du quartier du Pré Bercy, doit être poursuivie tant dans l'habitabilité que les performances énergétiques.
- c) **Pour maintenir une mixité sociale et générationnelle** environ **140 logements locatifs sociaux ou en accession sociale** doivent être construits sur le total de 670 à 700 logements envisagé à l'horizon 2035. La ZAC Cœur de ville cible cette demande.
- d) **Maintenir le seuil de 5 % la vacance du parc de logements constitue un objectif. La vacance du parc de logement reste faible** mais s'accroît. De 53 logements en 1999, elle est passée à 101 en 2018, tout en restant faible à 4.9% soit moins de la moitié de la moyenne de l'agglomération qui était à 11.1%.
- e) **Le PLH 2013-2018 visait 180 Logements à produire**, soit une moyenne annuelle de 30 logements. Le PLU révisé poursuit cet objectif et vise **670 logements de 2019 à l'horizon 2035** au rythme annuel d'environ 33 logements pour prendre en compte l'accroissement de l'impact du vieillissement avec une typologie qui donne une place plus importante aux logements adaptés et de moindre surface (T1 à T3).  
Le vieillissement des ménages installés depuis les décades 1970-1980 forme un contingent important avec une inadéquation croissante de l'habitat individuel pavillonnaire qui a constitué une part importante de la production des 30 dernières années. L'inadéquation âge-typologie des logements va donc croître.
- f) **La maîtrise de l'érosion de la tranche des actifs et parents d'enfants scolarisables doit être poursuivie**. Les tranches d'âge 30 à 59 ans ont perdu 270 personnes (-15.3%) entre 2007 et 2018. Il s'agit notamment de **favoriser l'accueil de jeunes ménages ou des actifs pour maintenir un niveau de services et équipements scolaires**. La production de logements individuels conformes aux nouvelles exigences environnementales doit donc être poursuivie.
- g) **Offrir un parcours résidentiel complet pour toutes les tranches d'âges ou de situations** permettrait notamment d'accompagner le vieillissement (+398 personnes de + 60 ans, +41.8%) et la décohabitation.
- h) **Promouvoir un habitat à faible empreinte écologique, économe en énergies**, confortable, localisé à proximité de l'ensemble des services urbains et transports collectifs est l'objectif visé par la ZAC Cœur de ville avec la programmation de 100 logements pour les 15 prochaines années. Les autres secteurs résidentiels sont desservis par les lignes urbaines.

## L'approche par la démographie communale

### Prendre en compte les évolutions démographiques et du parc résidentiel

A partir des données des recensements détaillés INSEE de 1999, 2014 et 2018, il a été établi une projection compatible avec le SCoT (2012/2032) et le PLH (2013/2018), fondée en regard des paramètres de croissance démographique, de la taille des ménages, de vacance du parc existant, de renouvellement du parc (démolitions) :

Données INSEE						
	1999	2014	2018	Variation		
Population	3 966	3 859	3 960	-	6	-0,01%
Ménages	1 587	1 797	1 917		330	1,09%
Taille des ménages	2,50	2,15	2,07	-	0,43	-0,91%
Vacance	64	100	101		37	3,04%
Parc de logements total	1 827	1 911	2 045		218	0,63%
Vacance	3,5%	5,2%	4,9%			

*Nota : L'évolution démographique du nombre de résidents est indirectement corrélée à l'évolution des logements du fait de la baisse constante de la taille des ménages.*

*Depuis 1999, l'évolution démographique est stable, alors que celle des ménages a été de 1.09% et celle des logements a été de 0.63% par an.*

## L'analyse conduit à formuler

### UNE HYPOTHESE DU POINT DE STABILITE DE LA POPULATION (CROISSANCE 0 OU POINT D'EQUILIBRE) A L'HORIZON 2035

- soit 3 960 résidents
- taille des ménages minorée à 1.80 personnes à l'horizon de 10 ans (2030) et 1.75 à 15 ans au lieu de 2.07 en 2018 du fait du vieillissement de la population, un accroissement de la vacance en dessous de 5% (110 logements, + 9 unités)
- l'augmentation du nombre total de résidences serait d'environ 290 logements neufs à l'horizon 2030 et 355 logements à l'horizon 2035 de 15 ans, soit un rythme annuel moyen de construction compris entre 18 et 19 logements par an.
- La croissance du nombre de ménages serait de l'ordre de 0.8% par an contre 1.09 entre 1999 et 2018 du seul fait du vieillissement ou de la décohabitation, notamment des enfants à charge

	Scénario "stabilité"					
	2030	Variation		2035	Variation	
Population	3 960	-	0,00%	3 960	-	0,00%
Ménages	2 200	283	1,05%	2 263	346	0,77%
Taille des ménages	1,80	- 0	-0,82%	1,75	- 0,32	-0,59%
Vacance	107	6	0,40%	110	9	0,36%
Parc de logements total	2 334	289	1,01%	2 400	355	0,74%
Rythme annuel		19			18	

#### Ce scénario de stabilité démographique n'est pas retenu

La commune souhaite augmenter sa population au vu des équipements disponibles et de la qualité du cadre de vie et de son attractivité tant résidentielle qu'économique. **Un effort de construction de l'ordre de 30 à 33 logements correspondant aux objectifs fixés dans le PLH 2013-2018 et surtout des caractéristiques constatées depuis 2018, date du démarrage de la ZAC Cœur de Ville est visé.**

## L'HYPOTHESE RETENUE AVEC UN OBJECTIF DE 1% PAR AN AMBITION AFFICHEE PAR LE PLH 2013-2018 ET LE SCOT

- augmentation de + 540 personnes à partir du recensement INSEE 2018 à l'horizon 2030 et + 740 résidents à l'horizon 2035, soit respectivement un objectif de **4 500 et 4 700 résidents**
- une taille des ménages à 1.85 puis 1.75 personnes par ménage

Cette hypothèse est proche de l'augmentation de population recensée entre 2013 et 2016, soit 3 959 résidents (+121) et 1% par an.

	Scénario compatible "SCoT / PLH"					
	2030	Variation		2035	Variation	
Population	4 500	540	1,01%	4 700	740	1,00%
Ménages	2 433	516	1,84%	2 686	769	1,98%
Taille des ménages	1,85	- 0,22	-0,08%	1,75	- 0,32	-0,92%
Vacance	130	29	6,20%	135	34	5,25%
Parc de logements total	2 532	487	1,71%	2 714	669	1,69%
Moyenne annuelle de production de logements		37			37	
Vacance	5,1%			5,0%		

L'augmentation du nombre total de résidences serait en conséquence d'environ **490 logements à l'horizon 2030** et de 670 logements à l'horizon 2035, soit un rythme annuel moyen de construction de **37 logements par an jusqu'en 2035** du fait de l'accroissement du vieillissement, proche du rythme constaté entre 2017 à 2020 de 32 logements (moitié ZAC Cœur de Ville et moitié lotissements et dents creuses).

**La population des plus de 70 ans doublera en 15 ans et conduira à une baisse de la taille des ménages.**

**Les besoins en logements** selon divers facteurs s'établiraient à 490 et 670 logements (les besoins du PLH 2013/2018 étaient recensés à 180 logements pour 6 ans, soit 30 logements par an) dont 280 et 345 logements nécessaire au desserrement des ménages, soit la moitié des besoins totaux qui souligne le fort vieillissement de la population communale qui s'inscrit dans la même logique que Moulins, 20 à 30 logements à démolir du fait de la vétusté du parc et seulement 185 et 300 logements pour l'accueil de nouveaux ménages avec un rythme moyen de l'ordre de 32 à 33 logements par an.

	Scénario compatible "SCoT / PLH"	
	2030	2035
Nombre d'habitants	4 500	4 700
Nombre de ménages	2 433	2 686
Nombre de logements	2 532	2 714
Taux de variation moyen (% par an)	1,01%	1,00%
Facteurs	2030	2035
Desserement des ménages	283	346
Vétusté du parc 1%	19	29
Accueillir de nouveau ménages	185	294
Total	487	669
Rythme annuel de logements neufs	37	37

DEFI	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE</b>	L'enjeu de maintenir l'attractivité résidentielle de la commune et une croissance démographique est premier. Avermes fonde son positionnement sur l'accueil d'une population aux profils divers et une offre de logements large (collectif, individuel, locatif, accession, neuf, ancien, taille et environnement...).	
	<b>1.2 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET OFFRIR LES CONDITIONS D'UN PARCOURS RESIDENTIEL DIVERSIFIE</b>	<p>→ <b>Produire une offre adaptée en habitat</b>, accession à la propriété ou en locatif, dont l'accueil de jeunes ménages avec enfants et l'accompagnement du vieillissement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Créer une offre locative</b> sous la forme de logements de taille petite et moyenne (T2/T3) pour accompagner le vieillissement ou accueillir de jeunes ménages (T3 à T5) ;</li> <li>○ <b>Utiliser le foncier de manière raisonnée</b> et cohérente en priorisant la production de logements neufs autour du centre bourg, notamment dans la ZAC Cœur de ville et les surfaces mobilisables en U (sous-secteurs Ub, Uc, Ud) déjà viabilisées et 1AU (court terme), 2AU (moyen terme), 3AU (long terme, secteur fermé à l'urbanisation nécessitant une modification du PLU et une argumentation sur les capacités des secteurs U, 1AU et 2AU réellement mobilisés);</li> <li>○ <b>Respecter les échelles de voisinage</b>, petits collectifs, habitat groupé, habitat individuel,</li> <li>○ <b>Favoriser l'intégration des déplacements</b></li> <li>○ <b>Promouvoir l'intégration paysagère</b> des nouveaux aménagements et favoriser les modes doux (piétons et 2 roues) pour l'accès aux équipements (école, équipements de sports et loisirs).</li> <li>○ <b>Optimiser la desserte de transport collectif</b> (bus et transport à la demande) et les modes doux.</li> </ul>
	<p><b>Pour faciliter les parcours résidentiels et notamment pour maintenir et attirer les familles sur le territoire communal</b>, la commune souhaite agir sur la diversité et la taille des logements et des statuts d'occupation (en faveur notamment du logement social).</p> <p>L'objectif de « <b>DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET OFFRIR LES CONDITIONS D'UN PARCOURS RESIDENTIEL DIVERSIFIE</b> » peut se décliner en sous objectifs :</p>	
	<p><b>1.2.1 Lutter contre la précarité énergétique dans le parc social et privé</b></p> <p>A. <i>Des actions à définir sur le parc existant à réhabiliter dans le privé et le social</i></p> <p>B. <i>Une production neuve à la hauteur des exigences environnementales</i></p>	<p><b>Objectif 1.2 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET OFFRIR LES CONDITIONS D'UN PARCOURS RESIDENTIEL DIVERSIFIE</b></p> <p>a) <i>La mise à niveau du parc locatif public social est visée pour minorer la vacance du parc locatif social de Pré Bercy et améliorer l'habitabilité et la «résidentialité» par des actions sur l'amélioration de l'habitat collectif.</i></p> <p>b) <i>L'amélioration du bâti ancien ou de plus de 20 ans est visée.</i></p> <p>c) <i>La ZAC Cœur de ville vise des objectifs de diversification de l'offre de logements de performance énergétique et de moindre consommation et empreinte écologique.</i></p>

DEFI	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE</b>	<p><b>1.2.3 Une maîtrise publique des démarches d'aménagement urbain</b></p> <p><b>C. Une maîtrise publique de l'aménagement</b></p> <p><b>D. Assurer une faisabilité économique et sociale</b></p> <p><b>E. Mobiliser une ingénierie d'accompagnement pour la qualité urbaine</b></p>	<p>a) Le projet de ZAC Cœur de ville vise à favoriser une nouvelle écriture des espaces urbains, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Promouvoir un urbanisme de rues, de parcs et de places articulés créant des parcours ponctués par des « évènements » architecturaux: la halle, les services, les commerces, les Portes d'Avermes;</li> <li>○ Proposer des îlots semi ouverts traversant, distinguant l'espace public et l'espace privé, mais laissant passer des vues sur les cœurs d'îlots verts;</li> <li>○ Mettre en œuvre une densité dégressive de la périphérie vers le centre de la ZAC</li> </ul> <p>b) Le projet de ZAC vise aussi à assurer une mixité générationnelle et sociale,</p> <p>c) Le projet de ZAC vise à assurer une programmation prospective en regard de l'accroissement du vieillissement et de la baisse de la taille des ménages et des évolutions des modes de vie.</p> <p>d) <b>L'urbanisation nouvelle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation prescriptives, notamment de densité, de typologie de logements, dont du locatif social.</b></p>
	<p><b>1.2.4 La diversité de l'offre de logements</b></p> <p><b>1.2.5 La mixité sociale, économique et générationnelle</b></p> <p><b>1.2.6 Veiller à la présence équilibrée de toutes les classes d'âges, de toutes les tranches de revenus</b></p>	<p>a) Les conditions d'un parcours résidentiel diversifié dans le parc public ou privé doivent être réunies.</p> <p>b) Une typologie des logements diversifiée doit être proposée : collectif, individuel, adaptés, statuts (locatif, accession, location/accession, privé ou social), résidences services... notamment dans le cadre des OAP,</p> <p>c) Une meilleure répartition spatiale des logements socialement accessibles doit être visée,</p> <p>d) Couvrir tous les segments du marché: promotion immobilière, accession de seconde main, construction neuve et terrains à bâtir est à promouvoir.</p> <p>e) La production de logements à « prix maîtrisés » pour les ménages actifs aux revenus intermédiaires doit être visée.</p> <p>f) Un effort devra être réalisé en direction des familles d'actifs avec enfants scolarisables pour réduire les migrations alternantes domicile/travail du fait du nombre d'emplois à Avermes.</p> <p>d) La commune souhaite atteindre les 20 % de logements sociaux, soit un manque d'environ 80 logements locatifs sociaux qui est principalement programmé dans la ZAC Cœur de ville.</p>

DEFI	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<p style="text-align: center;"><b>MAINTENIR L' ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>1.3 GARANTIR UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL CENTRE SUR LE CŒUR DE VILLE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Recentrer le développement urbain</b> au niveau du cœur de ville afin de favoriser : <ul style="list-style-type: none"> <li>– La fréquentation du cœur de ville par ses habitants et donc son animation,</li> <li>– Les déplacements doux,</li> <li>– L'utilisation des espaces publics,</li> <li>– L'attractivité des équipements et services.</li> </ul> </li>   <li>→ <b>Assurer le maintien et le développement des équipements publics et services</b> nécessaires à l'attractivité résidentielle (enseignement, santé, loisirs ...)</li> <li>→ <b>Redéployer des possibilités d'implantation de services de proximité dans le cadre de la ZAC Cœur de ville</b></li> <li>→ <b>Favoriser les lieux de rencontre</b> en créant des continuités et complémentarités, le cœur du bourg, les rives de l'Allier, la RD 707.</li>   <li>→ <b>Poursuivre l'embellissement des espaces publics,</b></li> <li>→ <b>Conserver les coupures vertes</b> associées aux abords de l'église, aux espaces boisés autour du centre bourg dans un souci de distinction avec les extensions pavillonnaires récentes banalisées dans leur traitement;</li>   <li>→ <b>Poursuivre le développement des cheminements doux</b> entre le centre bourg et les zones d'habitat géographiquement proches, les rives de l'ALLIER et les chemins de promenade ;</li>   <li>→ <b>Limiter l'urbanisation des hameaux ou de la frange naturelle de l'Allier</b> au comblement des dents creuses afin de conserver leur identité, et préserver son caractère naturel ou rural ;</li> <li>→ <b>limiter la constructibilité de nouveaux logements</b> au sein des autres lieux-dits en autorisant seulement les extensions ;</li> </ul>

DEFIS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE</b>	<p>Identifié dans le diagnostic territorial comme un secteur multifonctionnel, <b>le cœur de ville constitue un secteur stratégique du développement</b> que la commune souhaite conforter et densifier. C'est pourquoi, cet objectif occupe une place spécifique et forte dans le PADD. Celui-ci vise à accroître la centralité communale en agissant sur son accessibilité et en requalifiant l'espace public. Les actions sur les espaces publics ont été importantes et se poursuivent aux pourtours de l'église jusqu'aux berges de l'Allier. Ces actions qui s'inscrivent dans le temps long ont rendu agréable le cadre de vie et conforte le cadre paysager remarquable du cœur de la cité. Cependant, le diagnostic territorial a mis en évidence un manque d'intensité et d'animation urbaine qui implique un renforcement des équipements et services de proximité.</p> <p>Un travail sur la densification et la diversification des typologies de l'habitat, un renforcement des activités de commerces et services marchands de proximité, des équipements et services publics doivent être engagés de manière volontaire pour maintenir une dynamique d'attractivité. La refonte des espaces publics, dont la priorité donner aux liaisons douces pour insister à l'usage des modes actifs de la courte distance (marche et cycles) ont conduit à refondre le plan de circulation et de stationnement. Ces actions visent à structurer <b>le cœur de ville comme une centralité urbaine secondaire à l'échelle de l'agglomération</b>, comme un lieu de rencontre et d'échange pour tous. C'est enfin affirmer l'identité d'Avermes comme une <b>cité verte</b>. La poursuite de l'aménagement des abords paysagers de l'église et le lien avec la coulée verte des bords d'Allier ou vers la RD 707, permettront d'assurer <b>un continuum de la structure éco paysagère</b> de la partie urbanisée.</p> <p>L'objectif de « <b>GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT COMMUNAL CENTRÉ SUR LE NOYAU URBAIN OU CŒUR DE VILLE</b>» peut se décliner en 4 sous objectifs :</p>	
	Objectifs	Orientations
	<b>Objectif 1.3 GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT COMMUNAL CENTRÉ SUR LE NOYAU URBAIN OU CŒUR DE VILLE</b>	
	<b>1.3.1 Poursuite des actions de confortement du cœur de ville</b>	<p>a) L'aménagement de la ZAC Cœur de ville constitue une priorité.</p> <p>b) Les actions sur l'embellissement du cadre urbain se poursuivent avec notamment l'intégration des abords de l'église et le promontoire sur les rives de l'Allier.</p>
	<b>1.3.2 Des actions de confortement des services marchands et des services de proximité</b>	<p>a) Le projet de ZAC vise un ensemble d'actions sur les activités et équipements de proximité.</p> <p>b) L'accès aux services de santé et l'accompagnement du vieillissement sont visés dans le projet Cœur de ville.</p>
	<b>1.3.3 Un objectif de compacité et d'efficacité foncière</b> <b>1.3.4 Conjuguer une démarche qualitative et quantitative de l'habitat</b>	<p>a) Mieux consommer l'espace, densifier les formes urbaines à proximité du cœur de ville et des zones d'emplois légitime l'opération ZAC Cœur de ville qui vise environ 200 logements sur une emprise de 3 à 4 ha.</p> <p>b) Initier des démarches pour promouvoir un habitat durable (qualité architecturale, qualité environnementale, qualité d'usage dans le logement, insertion urbaine des nouvelles opérations,...) est prescrit pour la ZAC Cœur de Ville. Ces prescriptions doivent être étendues autres secteurs d'extension résidentielle.</p>
	<b>1.3.5 La mise en place d'un plan de déplacement communal</b>	<p>a) La priorité accordée aux transports publics et modes actifs ou doux est visée notamment dans le cœur de ville avec un maillage continu.</p> <p>b) La modification et la hiérarchie des itinéraires en fonction des finalités des déplacements et d'une place réduite des chaussées est mise en œuvre. Un projet de voie verte le long de l'Allier est programmé par l'agglomération.</p>

## La ZAC Cœur de ville

La commune d'Avermes a approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10/11/2011 la création d'une ZAC dite ZAC Cœur de Ville dont l'objet est de reconquérir le centre-ville en participant à sa densification. Le périmètre de la ZAC couvrait une surface de 3.3 ha pour une surface cessible (hors voiries et espaces libres publics) d'environ 2 ha.

La volonté d'aménagement répond à plusieurs objectifs :

- Privilégier la densification du centre-ville d'Avermes plutôt que l'étalement urbain ;
- Lutter contre l'étalement urbain
- Créer et développer de nouvelles surfaces commerciales ;
- Offrir une meilleure offre en services et bureaux ;
- Diversifier l'offre en habitat de type collectif ou pavillonnaire privé et à vocation sociale ;
- Permettre l'implantation de structures d'habitat adaptées dédiées aux personnes âgées et/ou handicapées ».

Le programme prévisionnel prévoit **la réalisation de l'ordre de 180 logements** auxquels s'ajoutent **environ 5 000 m<sup>2</sup> d'activités commerciales, tertiaires et de services.**

Le programme de logements répond au principe de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle sur l'ensemble de la ZAC. Il comporte une diversité de types d'habitat (petits collectifs et habitat en bande de caractère intermédiaire ou individuel) et de produits (logements locatifs, dont sociaux et accession sociale, logements en promotion privée, logements adaptés aux séniors).

**Le programme comportera au moins 25% de logements sociaux.**

La répartition des hauteurs sera la suivante:

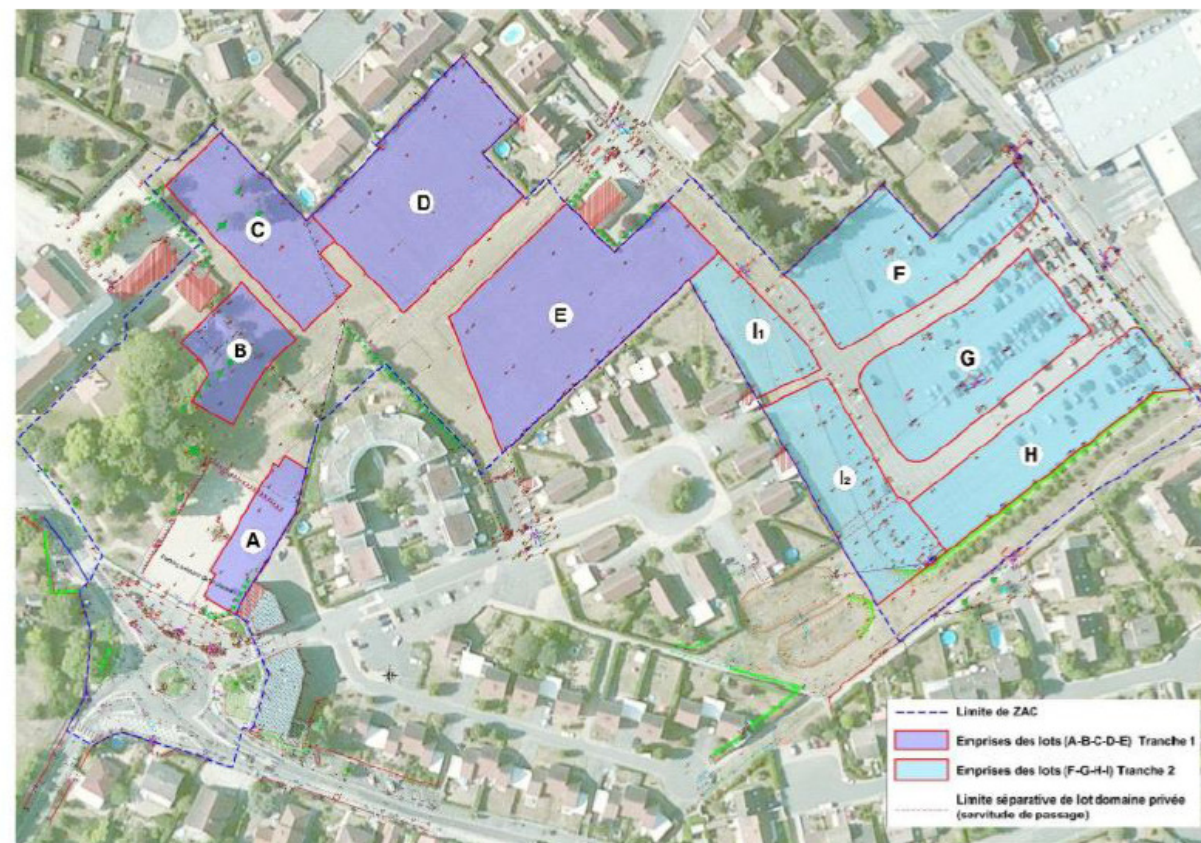
- Les programmes implantés en bordure des espaces publics structurants en cœur de ZAC (places, placette, voies et parcs) seront en R+2 maximum ;
- Le programme implanté sur l'îlot A en continuité des « Portes d'Avermes » sera prévu selon les caractéristiques de l'existant soit R+2 +combles ;
- Les franges de la ZAC jouxtant des tissus pavillonnaires sont affectées à des programmes en R+1 maximum. Les constructions sont implantées à une distance de 5m par rapport à la limite Nord et Ouest de ZAC conformément au dossier de création.

Le plan d'aménagement du dossier de réalisation de la ZAC prévoit 10 ilots, dont :

- En 1<sup>ère</sup> tranche, 5 ilots (A à E) pour une surface de 1.03 ha,
- En 2<sup>ème</sup> tranche, 5 ilots (A à E) pour une surface de 1.02 ha.

L'objectif de réaliser 180 logements, sur 2.05 ha d'emprises cessibles aux opérateurs et 3.62 ha pour le secteur AU H1, soit un objectif de densité de 55 logements /ha.

ILOT	SUPERFICIE
A	755m <sup>2</sup>
B	955m <sup>2</sup>
C	1 780m <sup>2</sup>
D	3 170m <sup>2</sup>
E	3 695m <sup>2</sup>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>10 355m<sup>2</sup></b>
TRANCHE 2	
ILOT	SUPERFICIE
F	2 380m <sup>2</sup>
G	2 695m <sup>2</sup>
H	2 190m <sup>2</sup>
I1	975m <sup>2</sup>
I2	1 945m <sup>2</sup>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>10 185m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>20 540m<sup>2</sup></b>



## Les besoins en consommation foncière

Les besoins en consommation foncière à vocation résidentielle de ces projections respectent une densité moyenne de 15 logements par hectare. Elles conduisent à formuler les projections suivantes aux horizons de 10 ans (2030) et 15 ans (2035) :

- Pour favoriser une mobilité résidentielle, la production d'environ 100 à 135 logements locatifs sociaux publics ou privés (conventionnement), soit 20% des objectifs est visée avec une implication des bailleurs institutionnels
- La production de maisons individuelles sur lots libres doit être limitée et maintenue à 50% conformément aux prescriptions du PLH 2013-2018 avec une densité moyenne de l'ordre de 12 logements/ha pour respecter la demande des ménages et préserver les équilibres morphologiques entre habitat individuel et groupé ou collectif, soit 250 maisons à l'horizon 2030 et 335 à l'horizon 2035 qui entrainerait un besoin foncier respectif de 20.3 ha et cumulé de 28 ha à l'horizon 2035
- La production de logements intermédiaires ou en petits collectifs doit être visée à 50% avec une densité moyenne de 20 logements/ha, soit 245 logements à l'horizon 2030 et 335 à l'horizon 2035 qui entrainerait un besoin foncier respectif de 12.2 ha et 16.7 ha. Cet objectif correspond notamment à la ZAC Cœur de Ville qui vise la construction d'environ 150 à 180 logements sur 2.8 ha, soit 50 logements par ha, avec un sous-secteurs à 70 et d'autres à 20-25 logements
- Les besoins en foncier résidentiel cumulés en prenant en compte les 99 logements réalisés depuis 2018 et les 4.93 ha consommés, seraient respectivement de 32.5 ha et de 44.6 ha. En appliquant **une majoration foncière de 20% pour prendre en compte le morcellement foncier**, les besoins de fonciers résidentiels **seraient d'environ 31.7 ha à l'horizon 2030 et 45.6 ha à l'horizon 2035** en respectant une densité moyenne de 15 logements par ha
- Le besoin foncier net recensé par le PLH 2013-2018 était de 11.25 ha, soit une moyenne **de 1.88 ha par an pour 180 logements**, à raison de **30 logements par an**. En appliquant une majoration foncière de 20% ( $1.875 \times 1.2$ ), **le besoin foncier est de 2.25 ha par an**. En majorant **de 3 logements par an pour répondre à l'accroissement du phénomène de vieillissement**, le besoin de logements neuf est porté à **33 logements par an**. Avec un **besoin de foncier brut potentiellement constructible** est de 2.73 ha par an ( $33/15=2.12 * 1.2= 2.64$ ), soit à partir du recensement de 2019, 17 ans jusqu'à l'échéance 2035, et **un total de 44.9 ha**. Cette hypothèse est équivalente d'une part à celle formulée par l'approche démographique qui aboutit à un maximum de 45.7 ha, soit 0.72 ha ou 1.6% et d'autre part équivalente à 0.5 ha (1.1%) aux 46.1 ha disponibles pour le foncier résidentiel disponible dans le futur zonage !

## Les besoins en consommation foncière

Facteurs	Scénario compatible "SCoT / PLH"					
	2030	12 logt/ha	20 logt/ha	2035	12 logt/ha	20 logt/ha
Logements locatifs sociaux 20% indicatif	97			134		
Logements individuels 50% indicatif	244	20,33		335	27,90	
Logements collectifs ou intermédiaires 50% indicatif	244		12,20	335		16,74
	488	32,53		670	44,65	
0	Densité	15,0		Densité	15,0	
Logements autorisés	99	4,93		99	4,93	
Logements à construire	389		27,60	571		39,72
	488	32,53		670	44,65	
	Densité	15,0		Densité	15,0	
Soilde surfaces à urbaniser déduction des PC 2018-2020			27,6			39,7
Majoration de 20% pour viabilité et rétention foncière			4,1			6,0
			31,7			45,7

DEFIS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>METTRE EN VALEUR ET DEVELOPPER L' ECONOMIE</b>	L'enjeu de poursuivre l'attractivité économique de la commune est inscrit dans le PADD pour maintenir son rôle structurant à l'échelle de l'agglomération, voire au-delà dans sa dimension commerciale.	
	<b>2.1 FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE PME/PMI, SERVICES MARCHANDS, ARTISANAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Optimiser le potentiel foncier et immobilier disponible des zones d'activités existantes aménagées soit environ 56.6 ha mobilisables pour le développement de l'agglomération.</li> <li>→ Prendre en compte le tissu économique existant et recenser les besoins éventuels (extension, besoin de locaux...)</li> <li>→ Développer les réseaux de télécommunication</li> </ul>
	<p>L'attractivité économique d'Avermes est affirmée en cohérence avec les objectifs de Moulins Communauté qui a identifié comme zones économiques d'enjeu communautaire :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rigolée : Zone artisanale d'une superficie totale de 5.1 ha dont 3.3 ha de surface aménagée zone UEi au PLU,</li> <li>2. Les Portes de l'Allier : Zone artisanale, commerciale et de services d'une superficie totale de 55 hectares environ en zone UEc au PLU,</li> <li>3. La Couasse : Zone artisanale, industrielle et commerciale d'une superficie totale de 22.9 ha en zone UEi au PLU,</li> <li>4. Les Petits vernats : Zone industrielle et logistique d'une superficie totale de 42.6 ha dont 27.1 ha aménagée en zone UEi au PLU.</li> </ol> <p><b>Un total de 228 ha de zones UE est dédié à l'accueil d'activités économiques dont environ 56.6 ha restent encore disponibles. Deux zones AUE d'un total de 3.1 ha permettront d'adapter la demande à des attentes spécifiques d'entreprises. De 288 ha mobilisables dans le PLU 2007, le total mobilisable pour les activités économiques (hors agriculture et tourisme) a été réduit à 231 ha, soit 57 ha, étant entendu que l'offre disponible a été réduite de 92 ha à 56.6 ha.</b></p> <p>Le PADD affiche la volonté de faciliter l'agrandissement des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités, en optimisant le potentiel foncier et immobilier existant. Plus largement, il s'agira d'étudier l'opportunité de renforcer la présence de petites et moyennes entreprises.</p> <p>L'objectif de « FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE PME/PMI, SERVICES MARCHANDS, ARTISANAT » se décline en 6 sous objectifs :</p>	
	<b>Objectif 2.1 FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE PME/PMI, SERVICES MARCHANDS, ARTISANAT</b>	
	<b>2.1.1 Objectif de diversification de l'économie locale et régionale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Développement de filières d'excellence ou de diversification (entreprises innovantes, logistique...)</li> <li>b) Favoriser le développement des activités existantes</li> </ul>
	<b>2.1.2 Favoriser l'accueil d'activités économiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>c) Rechercher des synergies et un maillage entre les divers pôles économiques de l'agglomération</li> </ul>
<b>2.1.3 Consommer avec modération les potentiels fonciers économiques</b> <b>2.1.4 Favoriser la densité des emplois</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>d) Mobiliser les potentiels fonciers et immobiliers disponibles</li> <li>e) Viser la rationalisation de la consommation foncière et des phasages de commercialisation,</li> <li>f) Diversifier l'offre en immobilier d'entreprises, dont des locaux partagés, modulables...</li> <li>g) Veiller à une utilisation rationnelle du foncier économique et à la reprise des friches industrielles</li> </ul>	

	<b>2.1.5 Accompagner la qualité environnementale et paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>h) Valoriser les trames bleue et verte des espaces économiques</li> <li>i) Traitement des franges en contact avec l'urbanisation résidentielle, de la frange rurale ou des espaces de nature</li> </ul>
<b>DEFIS</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>ORIENTATIONS</b>
	<b>2.1.6 Mettre en place un référentiel environnemental</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>j) Promouvoir de nouveaux modes d'aménagement et de constructions partagées, modulables, évolutives...</li> <li>k) Etablir un cahier des charges environnemental, un plan paysage avec des prescriptions paysagères et architecturales des zones d'activités économiques</li> <li>l) Promouvoir de nouveaux modes d'aménagement et de constructions partagées, modulables, évolutives...</li> <li>m) Etablir un cahier des charges environnemental, un plan paysage avec des prescriptions paysagères et architecturales des zones d'activités économiques</li> </ul>
<b>METTRE EN VALEUR ET DEVELOPPER L'ÉCONOMIE</b>	<b>Objectif 2.2 CONFORTER LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET LES SERVICES</b>	
	<p>Le diagnostic a mis en lumière une offre en équipements globalement diversifiée, répartie de façon équilibrée sur le territoire.</p> <p>Le PADD prévoit le maintien et l'optimisation de l'offre. La requalification des équipements existants est privilégiée : amélioration du fonctionnement, renforcement de la visibilité et de l'accessibilité, mise en valeur.</p> <p>Concernant l'armature commerciale, le diagnostic a mis en évidence une offre concentrée le long des axes RN7 et RD207, dont le nouveau pôle commercial à vocation régionale des Portes de l'Allier. Du fait de cette forte concurrence et de la forte densité des autres pôles d'Yzeure et du centre de Moulins, l'offre de commerces et services de proximité subit une forte érosion et une perte de dynamisme.</p> <p>Le PADD prône l'affirmation d'un cœur de ville qui puisse être un lieu de polarité des services et équipements de proximité.</p> <p>L'accès aux réseaux de communication numérique est également affirmé dans le PADD comme élément de l'attractivité résidentielle et économique de la commune.</p> <p>L'objectif de « FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE PME/PMI, SERVICES MARCHANDS, ARTISANAT » se décline en 2 sous objectifs :</p>	
	<b>2.2.1 Poursuivre le regroupement des activités de grande distribution</b>	a) Conforter les Portes de l'Allier qui vise l'affirmation d'un pôle de dimension régionale
	<b>2.2.2 Permettre le maintien de commerces et services de proximité</b>	b) Le projet de la ZAC Cœur de ville vise l'aménagement d'une halle et le regroupement de commerces et services de proximité

DEFIS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>METTRE EN VALEUR ET DEVELOPPER L' ECONOMIE</b>	<b>2.3 MAINTENIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Maintenir et valoriser l'activité agricole</b> comme étant l'identité dominante de la frange rurale <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stopper le mitage des terres agricoles en priorisant le développement urbain au sein des dents creuses et sur le versant Ouest de la RN7,</li> <li>- Prendre en compte les contraintes d'exploitation, dont les périmètres de réciprocité par rapport aux activités non agricoles,</li> <li>- Permettre le développement des sites d'exploitation.</li> <li>- Favoriser l'agriculture péri urbaine, maraîchage, horticulture, plantes médicinales...</li> </ul> </li> <li>→ <b>Préserver la diversité des activités agricoles</b> garantes de la diversité des paysages : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir le maintien des prairies,</li> <li>- Préserver les haies et alignements d'arbres constituant la trame bocagère,</li> <li>- Valoriser le patrimoine bâti ou paysager agricole,</li> <li>- Garantir une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.</li> </ul> </li> <li>→ <b>Gérer les successions des activités agricoles</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les remembrements volontaires des parcelles ;</li> <li>- Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.</li> </ul> </li> </ul>
	<p>La commune d'Avermes est directement contiguë à la ville de Moulins. La place des espaces urbanisés est donc très marquée. Les espaces agricoles couvrent cependant plus du quart du territoire communal et occupent essentiellement la partie Est de la commune. Ce secteur présente les caractéristiques d'un territoire rural, où les espaces exploités par l'agriculture prédominent, mais sont fragmentés.</p> <p>Les espaces agricoles sont aujourd'hui fragilisés et contraints par les extensions de l'urbanisation et par la dispersion de l'habitat récent, souvent de façon linéaire le long des routes. C'est le cas autour de « Ravard », « Les Grands Vernats », « Les Gourlines », « Maltrait ».</p> <p><b>Les espaces agricoles sont de plus en plus fragmentés par l'urbanisation.</b> De nombreuses parcelles ne sont plus déclarées à la PAC, même si elles font encore l'objet d'une exploitation agricole et couvraient de l'ordre de 110 ha en 2013 et environ 47 ha en 2018 après la réalisation de l'opération Portes de l'Allier. La surface exploitée professionnellement en 2018 est de l'ordre de 612 ha soit 39.2% du territoire communal.</p> <p>La production de viande bovine ou l'élevage de chevaux dominant. La production de céréales concerne 2 exploitations, le maraichage 1 exploitation. Le caractère périurbain s'affirme avec une pression sur le foncier agricole.</p> <p>Sur les 10 exploitations identifiées en 2020 comme ayant leur siège sur la commune, 6 sièges ont à leur tête un agriculteur de plus de 55 ans. Aucun n'a de repreneur connu aujourd'hui. Des évolutions notables sont donc prévisibles à échéance d'une dizaine d'années tant pour le devenir des bâtiments d'exploitation que pour la reprise du foncier.</p>	

DEFIS	OBJECTIFS	OBJECTIFS
<b>METTRE EN VALEUR ET DEVELOPPER L' ECONOMIE</b>	<b>Objectif 2.3 MAINTENIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES</b>	
	<i>Préserver la diversité des pratiques agricoles 2.3.2 les activités d'agricultures périurbaines et des pratiques agricoles diversifiées</i>	a) Favoriser une pluralité des pratiques agricoles : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grandes cultures</li> <li>○ Polyculture, élevage</li> <li>○ Agriculture bio</li> <li>○ Maraîchage</li> <li>○ Horticulture</li> <li>○ Promouvoir les circuits courts...</li> </ul>
	<i>Optimiser les systèmes de drainage et d'irrigation</i>	b) Favoriser une irrigation raisonnée
	<i>Développer le recours aux énergies renouvelables</i>	c) Favoriser l'émergence de pratiques maraîchères ou horticoles innovantes
	<i>Limiter la pression urbaine sur les terrains agricoles</i>	d) Préserver les potentiels agronomiques des espaces non urbanisés
	<i>Favoriser le regroupement des exploitations</i>	e) Une politique de remembrement volontaire
	<i>Gestion des déplacements des matériels agricoles</i>	f) Gérer les itinéraires de déplacement des engins agricoles, éviter les enclavements des parcelles exploitées
<i>Gestion du patrimoine rural et agricole</i>	g) Favoriser les changements de destination lorsque les activités agricoles ne sont pas impactées de manière significative	

DEFIS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>METTRE EN VALEUR ET DEVELOPPER L' ECONOMIE</b>	<p><b>Le positionnement de la commune en bords d'Allier</b> confère une forte attractivité des équipements dont deux de fréquentation communautaire, <b>le parc des expositions</b> qui permet l'organisation d'évènements de rayonnement large et <b>la salle de concert Islea</b> qui propose une programmation diversifiée adressée à une grande variété de publics, l'immédiate proximité de l'hippodrome et des activités équinées.</p> <p>Le projet d'aménagement d'une voie verte en bords d'Allier et les aménagements des abords de l'église permettront d'établir des continuités viaires et d'envisager de développer des activités de loisirs ou liées au tourisme vert.</p>	
	<p><b>2.4 ACCROITRE LES POTENTIELS DE LOISIRS MARCHANDS ET TOURISME VERT</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Favoriser les actions du tourisme de sports et loisirs de proximité.</li> <li>→ Créer des structures d'accueil, hébergements collectifs,</li> <li>→ Favoriser l'implantation d'activités marchandes pour le tourisme et les loisirs de proximité,</li> <li>→ Améliorer l'image perçue de la commune et de son patrimoine.</li> </ul>
	<b>Objectif 2.4 ACCROITRE LES POTENTIELS DE LOISIRS MARCHANDS ET LE TOURISME VERT</b>	
	<p><i>2.2.1 Poursuivre le regroupement des activités de grande distribution</i></p>	<p>a) Conforter les Portes de l'Allier qui vise l'affirmation d'un pôle de dimension régionale et aire d'accueil sur l'itinéraire de la RN7, axe de dimension européenne.</p>
	<p><i>2.2.2 Permettre le maintien de commerces et services de proximité</i></p>	<p>b) Le projet de la ZAC Cœur de ville vise l'aménagement d'une halle et le regroupement de commerces et services de proximité</p>
	<p><b>Une politique d'équipements d'agglomération dynamique et le développement des activités de loisirs de proximité</b> conduisent à identifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) La poursuite des dynamiques des équipements Islea, Parc des Isles et l'hippodrome,</li> <li>b) Les activités de bord d'Allier,</li> <li>c) Les activités récréatives ou pédagogiques de connaissance des bords d'Allier.</li> </ul>	

DEFIS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>PRÉSERVER L' ENVIRONNEMENT RURAL ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL</b>	<p>Le site d'Avermes est marqué par la présence de 3 entités géographiques distinctes. L'état initial de l'environnement a permis de souligner les particularités géologiques, topographiques, hydrologiques, les « lignes de force » structurant ce cadre paysager. Ces « typologies paysagères » contribuent à l'identité de la commune qui peut être qualifiée tour à tour de cadre naturel avec les rives sauvages préservées des bords d'Allier, de cadre urbain et péri urbain du fait des urbanisations pavillonnaires et économiques qui ont colonisées la plaque dite urbaine et un plateau rural limité par la RN7.</p> <p>Il s'agit donc en premier lieu de concilier la qualité environnementale héritée et les paysages bâtis et non bâtis et de viser une moindre empreinte écologique pour les aménagements à venir.</p>	
	<p><b>3.1 UN OBJECTIF DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE GLOBALE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Stopper l'étalement de la tâche urbaine</b> : limiter l'urbanisation future à la densification de l'existant et à une consommation foncière à moins de de 45 ha d'ici 2035 pour l'habitat et 50 ha pour les activités économiques,</li> <li>→ <b>Préserver les espaces agricoles</b> vecteurs de l'identité rurale</li> <li>→ <b>Préserver les trames verte et bleue</b> et les <b>fonctionnalités</b> écologiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les corridors et fonctionnalités écologiques</li> <li>- Maintenir des coupures vertes entre les secteurs urbanisés, pour faciliter la circulation de la faune et de la flore,</li> <li>- Maintenir les espaces boisés, la ripisylve en bordure des cours d'eau et autres cordons boisés</li> <li>- Protéger les zones humides et assurer une bonne qualité des eaux des rivières (assainissement)</li> </ul> </li> <li>→ <b>Conserver les points de vue</b> et les éléments de patrimoine : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les cônes de vue sur l'église et vers l'Allier,</li> <li>- Valorisation du patrimoine historique, église et châteaux et autres bâtis,</li> <li>- Valoriser le petit patrimoine</li> </ul> </li> <li>→ <b>Valoriser la trame verte émergente du cœur de ville et ses abords</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en valeur les différentes composantes paysagères,</li> <li>- Mettre en valeur les liens de la trame verte et bleue du centre bourg,</li> <li>- Préserver les continuités écologiques dans cet espace,</li> </ul> </li> <li>→ <b>Préserver l'environnement paysagé des bords d'Allier</b>, sa ripisylve et les chemins piétons,</li> <li>→ <b>Valoriser les éléments de petit patrimoine</b> : bâti ancien de qualité dans l'espace rural et au sein de l'enveloppe résidentielle principale</li> <li>→ <b>Mettre en œuvre un plan paysage</b> pour améliorer l'image et les fonctionnalités écologiques des franges le long des infrastructures routières et ferroviaires, dont la RN7.</li> </ul>

DEFIS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>PRÉSERVER L' ENVIRONNEMENT RURAL ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL</b>		<p>Le diagnostic a mis en lumière les caractéristiques des formes urbaines et architecturales des différents secteurs de la commune. Le tissu pavillonnaire, qui occupe une portion importante du territoire communal, présente une diversité d'époques et de formes architecturales. L'implantation des constructions souvent en avant ou au centre de la parcelle, permet la plupart du temps de libérer de l'espace pour des jardins privatifs. Le caractère pavillonnaire crée une part importante de l'identité du territoire communal.</p> <p>Dans une logique d'équilibre entre territoire de projets et préservation de la qualité du cadre de vie, le PADD engage la commune à préserver les quartiers pavillonnaires, porteurs de l'identité communale. La préservation des éléments remarquables du paysage urbain est une orientation majeure du projet de développement. Le PADD vise à conserver et conforter le caractère de secteurs ou d'éléments qui marquent le paysage.</p> <p>De manière complémentaire, ce volet peut être décliné en 6 sous objectifs :</p>
	<p><b>Objectif 3.1 UN OBJECTIF DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE GLOBALE</b></p>	
	<p><b>3.1.1 Préserver la biodiversité et les paysages</b></p>	<p>a) La biodiversité peut se décliner dans la préservation d'espaces naturels et agricoles. Elle est aussi présente comme biodiversité ordinaire dans les espaces urbanisés, dans les espaces de parcs et jardins ou des espaces enfrichés qui occupent certains espaces interstitiels. La préservation des espaces naturels des bords d'Allier ou des cours d'eau s'inscrit dans cette démarche. Les paysages constituent la résultante des divers écosystèmes à dominante naturelle ou dominés par les activités humaines.</p>
	<p><b>3.2 Réduire la fragmentation éco paysagère</b></p>	<p>b) La trame éco paysagère est structurée par la confluence de 3 ruisseaux vers l'Allier qui forment des micro-corradors écologiques à préserver c) Le bocage sur le plateau rural est très fragmenté et doit être protégé pour préserver l'identité agraire</p>
	<p><b>3.3 Pérenniser la diversité des milieux naturels</b></p>	<p>d) Les berges de L'Allier font l'objet de mesures de protection strictes</p>
	<p><b>3.4 Préservation des zones humides remarquables</b></p>	<p>e) Préservation des micro-corradors écologiques des ruisseaux et coulées vertes ou ripisylves</p>
	<p><b>3.5 Préservation des berges de l'Allier</b></p>	<p>f) La prise en compte de mesures de mise en valeur environnementale et des paysages</p>
<p><b>3.6 Constituer des continuités écologiques ou éco-paysagères entre les différents espaces de nature</b></p>	<p>g) Valoriser la trame bleue et verte h) Atténuer les ruptures écologiques des corridors terrestres ou aériens perturbés par les infrastructures terrestres, RN7 et voies ferrées i) Créer de nouveaux supports de la biodiversité en ville en adaptant la gestion et l'entretien des espaces plantés j) Aménager de micros corridors écologiques ou lisières urbaines en frange des espaces urbanisés, k) Définir des prescriptions environnementales dans les Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) du PLU, l) Préciser des dispositions générales du règlement du PLU</p>	

DEFIS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>PRÉSERVER L' ENVIRONNEMENT RURAL ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL</b>	<p>Le tissu urbain est profondément marqué par son évolution historique et notamment par une trame viaire marquée d'une part par la linéarité transversale des axes successifs de la RN7, puis de la RD 707, d'autre part l'héritage des chemins vicinaux et propriétés et enfin de la trame des lotissements pavillonnaires ou d'activités qui ont colonisés les espaces urbains. Aujourd'hui, le tissu urbain se caractérise par un bâti étale, dans lequel de nombreuses interstices libres de toutes occupations bâties avec des typologies urbaines peu diversifiées qui témoignent d'une urbanisation homogène, mais répétitive.</p> <p>Le diagnostic du PLU a également souligné la présence de lieux bâtis et non bâtis qui relève de la mise en valeur du patrimoine. Des ensembles marquent la ville par leur architecture et leur paysage plus ou moins arboré d'arbres matures et parfois centenaires. <b>Ces éléments de morphologie urbaine sont des composantes majeures de l'identité d'Avermes avec la volonté de préserver la trame du tissu existant avec ses spécificités, tout en permettant l'évolution dynamique de la ville.</b></p>	
	<p><b>Objectif 3.2 Un objectif de moindre empreinte écologique</b></p>	
	<p><b>3.2.1 Stimuler la créativité et la qualité architecturale et technologique</b></p>	<p>a) S'appuyer sur des aménagements et des projets de qualité architecturale, paysagère, environnementale notamment dans l'opération ZAC Cœur de ville</p> <p>b) L'application des normes de qualité environnementale, basse consommation énergétique, amélioration de la qualité de l'air, protection contre le bruit, santé des résidents, contre la chaleur estivale, durabilité et provenance des matériaux, utilisation d'énergies renouvelables, gestion des chantiers...</p>
	<p><b>3.2.2 Préserver et valoriser les paysages identitaires et les vues remarquables</b></p>	<p>c) Préserver et valoriser les paysages et patrimoines identitaires et les vues remarquables : la côtière de l'Allier, le noyau historique autour de la mairie et l'église, les éléments de patrimoine architectural et paysager remarquable, le plateau rural, les haies bocagères, les zones humides...</p>
	<p><b>3.2.3 Redécouvrir l'eau dans la ville</b></p>	<p>d) Renforcer la diversité des éléments constitutifs de la trame verte et bleue fragmentaire, discontinue notamment au droit des abords des ruisseaux</p>
	<p><b>3.2.4 Valoriser et développer le patrimoine végétal et agricole</b></p>	<p>e) Renforcer une structure éco-paysagère diversifiée et des éléments composants la trame verte (alignements d'arbres, haies, bosquets, parcs, jardins, etc.)</p> <p>f) La valorisation agricole du territoire et conserver leur fonctions agri-écologiques</p> <p>g) Renforcer la notion de lisière urbaine le long de la RN7 dans sa dimension paysagère mais aussi écologique</p>
	<p><b>3.2.5 Le cœur de ville, entre patrimoine et évolution contemporaine</b></p>	<p>h) Préserver les éléments de patrimoine traditionnel ou remarquable,</p> <p>i) Soutenir une création architecturale et paysagère qualitative</p>
	<p><b>3.2.6 Les extensions urbaines de la tache urbaine résidentielle</b></p>	<p>j) Reconstituer des fronts urbains continus et contemporains qui renforcent l'identité de l'axe structurant de l'ex RN7</p> <p>k) Orienter et privilégier la production de logements nouveaux dans les secteurs UB, UC et AUH</p> <p>l) Mettre en œuvre les principes de la mixité urbaine</p>
<p><b>3.2.7 Valoriser le patrimoine bâti et non bâti</b></p>	<p>m) Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti d'intérêt local qui forgent et ponctuent l'identité locale, les aménités</p>	

DEFIS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
	<p>La promotion de la qualité environnementale des projets urbains est au cœur des préoccupations du PADD. Ainsi, la commune s'engage à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir une gestion économe et équilibrée de son espace territorial au moyen de son renouvellement urbain,</li> <li>▪ Agir en faveur de la biodiversité par la protection du corridor écologique, le développement des parcs et de cœurs verts au sein des îlots (dont les secteurs UPj et la préservation des alignements d'arbres,</li> <li>▪ Protéger la ressource en eau en poursuivant des actions de limitation des rejets des eaux pluviales aux réseaux (toitures végétalisées, proportion d'espaces verts de pleine terre, récupération pour l'arrosage ...), de gestion de l'assainissement</li> <li>▪ Poursuivre les actions de gestion différenciée des déchets (locaux de stockage des déchets pour le tri sélectif dans les nouveaux immeubles)</li> </ul>	
<b>PRÉSERVER L' ENVIRONNEMENT RURAL ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL</b>	<p><b>Objectif 3.2 Un objectif de moindre empreinte écologique</b></p>	
	<p><b>3.2.8 Maîtriser et valoriser les franges d'urbanisation et les entrées de ville</b></p>	<p>a) S'appuyer sur les pratiques agri-naturelles actuelles et valoriser les entrées de ville</p>
	<p><b>3.2.9 Les cônes de vue et de co-visibilité des entités paysagères</b></p>	<p>b) Favoriser la valorisation des abords de l'église et les vues sur les rives de l'Allier ou des éléments remarquables du patrimoine local c) Valoriser la trame rurale et les vues rapprochées ou lointaines</p>
	<p><b>3.2.10 Maîtriser les ruissellements pluviaux</b></p>	<p>d) Maintenance du réseau de collecte des eaux pluviales et réduction du phénomène de ruissellement des eaux pluviales en milieu urbain e) Rechercher des solutions pour l'infiltration des eaux pluviales f) Mettre en place des dispositifs de rétention des eaux de pluie. g) Encourager la réutilisation des eaux de pluie.</p>
	<p><b>3.2.11 Maitrise et réduction de la consommation en eau potable, eau domestique, à usage agricole et industriel</b></p>	<p>h) Favoriser la récupération des eaux de ruissèlement et pluviale en vue d'une moindre consommation de l'eau potable</p>
	<p><b>3.2.12 Adapter les comportements de consommation</b></p>	<p>i) Sensibiliser à des éco comportements avec des actions pédagogiques j) Valoriser les filières de recyclage des déchets, k) Sensibiliser les différents publics au tri des déchets l) Développer le compostage.</p>
	<p><b>3.2.13 Prendre en compte les risques naturels et technologiques</b></p>	<p>m) Assurer un développement garantissant une sécurité maximale, notamment vis à vis des inondations n) Instaurer des périmètres de restriction d'usages et d'urbanisation o) Limitation ou interdiction des constructions nouvelles dans les zones vulnérables identifiées p) Prendre en compte le risque de retrait et gonflement des argiles</p>
	<p><b>3.2.14 Prendre en compte le bruit dans les aménagements</b></p>	<p>q) Réduction des émissions à la source, dont les trafics routiers r) Diminution du trafic, des vitesses, réduction de la largeur des voies, pose de revêtements spécifiques s) Favoriser l'isolation phonique des bâtiments t) Favoriser l'implantation du bâti comme écran de protection le long des axes bruyants</p>

DEFIS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>PRÉSERVER L' ENVIRONNEMENT RURAL ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL</b>	<b>Objectif 3.3 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES</b>	
	<b>3.3.1 Améliorer la qualité des sols</b>	a) Prendre en compte des sites potentiellement pollués
	<b>3.3.2 Améliorer la qualité et de l'air</b>	b) Préserver la qualité de l'air qui est globalement bonne, sauf aux abords des axes routiers c) Limiter les émissions de CO <sup>2</sup> par les transports des personnes et marchandises
	<b>Objectif 3.3 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES</b>	
	<b>3.4 OPTIMISER LES BESOINS EN ENERGIE</b>	→ <b>DEVELOPPER L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES ET DIMINUER LE RECOURS AUX ENERGIES FOSSILES</b> - Energies renouvelables : bâtiments publics, équipements, dont panneaux photovoltaïques ou chauffes eau solaire, biomasse... - Programmer l'éclairage public, sans pénaliser la sécurité des habitants. - Favoriser la construction de bâtiments basse consommation ou à énergie positive.
	<b>Objectif 3.4 OPTIMISER LES BESOINS EN ENERGIE</b>	
	<b>3.4.1 une politique énergétique vertueuse</b>	a) La valorisation des ressources énergétiques locales b) Une moindre consommation et empreinte énergétique c) Favoriser la construction de bâtiments basse consommation ou à énergie positive. d) Programmer l'éclairage public, sans pénaliser la sécurité des habitants.
	Dans une optique globale de réduction des consommations énergétiques, le PADD vise à optimiser les performances énergétiques des bâtiments. Dans le cadre de nouvelles constructions, d'opérations de réhabilitation, de création d'équipements et de logements, le projet communal ambitionne la réalisation de bâtiments performants en termes d'isolation thermique et acoustique en anticipant sur les futures réglementations thermiques et à l'utilisation des énergies renouvelables.	

DEFIS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
	<p>Avermes bénéficie d'une excellente accessibilité routière du fait du passage de la RN7 et des échangeurs. Les lignes de bus ou le transport à la demande permettent une desserte par les transports en commun. Cette qualité de desserte participe à l'attractivité économique et résidentielle de la commune. Il convient toutefois de souligner la problématique de la place du piéton et de cycles sur l'espace public où la voiture constitue le mode ultra dominant de déplacement.</p> <p><b>L'enjeu de poursuivre la politique d'amélioration des déplacements en modes doux est important pour la qualité du cadre de vie et favoriser la courte distance qui est un facteur essentiel de l'intensité urbaine.</b></p>	
<b>REMAILLER LE TERRITOIRE COMMUNAL PATRIMOINE COMMUNAL</b>	<b>4.1 FAVORISER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET MODES ACTIFS</b>	<p>→ Poursuivre le maillage des cheminements doux entre les bords d'Allier, la zone urbaine et l'espace rural et limiter les coupures RN7 et voie ferrée,</p> <p>→ Recréer des transversalités au sein des espaces résidentiels de l'enveloppe urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'armature urbaine notamment du cœur de ville,</li> <li>- Favoriser les déplacements piétons entre les zones résidentielles, les équipements et les espaces mixtes,</li> </ul> <p>→ Améliorer les espaces de franchissement des infrastructures et leur lisibilité (voie ferrée, RN 7 et RD 707)</p> <p>→ Faciliter les espaces d'échanges, notamment vers la zone rurale, les portes de l'Allier la zone d'activités de la Rigolée et la zone d'activités de la Couasse</p>
	<b>Objectif 4.1 FAVORISER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET MODES ACTIFS</b>	
	<b>4.1.1 Minimiser les impacts des infrastructures autoroutières et routières</b>	a) Réduire les trafics de transit de la RD 707
	<b>4.1.2 Réduire les nuisances des infrastructures</b>	b) Traitement des nuisances phoniques et du paysage des voies ferrées, de la RD 707 c) Poursuite de l'aménagement des abords de la RD 707

DEFIS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>REMAILLER LE TERRITOIRE COMMUNAL PATRIMOINE COMMUNAL</b>	<b>4.2 REDUIRE LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES, OPTIMISER LES MODES DOUX REDUIRE LES NUISANCES ET LES EMISSIONS DE CO<sup>2</sup></b>	<p>→ <b>Développer les modes doux, vélos et piétons, entre Avermes et Moulins</b> qui permettent notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservir les pôles de commerces, services et habitat,</li> <li>- Réduire les temps de trajet,</li> <li>- Faciliter les déplacements.</li> </ul> <p>→ <b>Permettre la traversée piétonne et sécurisée des différentes infrastructures</b> : voie ferrée, boulevard urbain et RN 7,</p> <p>→ <b>Développer la desserte en transports à la demande</b> : dans la zone rurale et dans les espaces résidentiels au nord du bourg,</p> <p>→ <b>Favoriser la constitution d'une voie verte en bords d'Allier</b></p>
	<b>Objectif 4.2 Réduire les déplacements automobiles, optimiser les modes doux et réduire les nuisances et les émissions de CO<sup>2</sup></b>	
	<b>4.2.1 Créer les conditions d'une plus forte attractivité résidentielle des actifs</b>	<p>a) Réduire des migrations alternantes des actifs non-résidents</p> <p>b) proposer une offre résidentielle adaptée à la demande et capacité financière des ménages</p>
	<b>4.2.2 La mise en place d'un plan de déplacement communal</b>	<p>c) La <b>priorité accordée aux transports publics collectifs</b>, bus, transport à la demande ou partagés (covoiturage, co-mobilités)</p> <p>d) <b>Modifier et hiérarchiser les itinéraires en fonction des finalités des déplacements</b> (desserte locale, transit, liaisons domicile/travail/loisirs...),</p>
	<b>4.2.3 Agir en faveur des modes doux et alternatifs à la voiture individuelle</b> <b>4.2.4 Développer une politique de stationnement en cohérence avec les transports publics</b> <b>4.2.5 Favoriser les changements de comportements des usagers</b>	<p>e) La <b>promotion de l'usage des modes de déplacements doux ou actifs</b> (piétons, cyclistes) et des infrastructures et services</p> <p>f) <b>Les itinéraires doivent faciliter la lisibilité et la mémorisation du réseau</b>, privilégier les trajets les plus directs et les plus courts,</p> <p>g) <b>Desservir les pôles d'équipements, d'habitat et d'emplois</b></p> <p>h) <b>Réalisation d'itinéraires confortables, continus et fonctionnels</b></p> <p>i) <b>Favoriser des dispositifs d'éco-mobilités innovants pour les actifs ou les résidents</b>, favoriser le covoiturage et l'auto partage</p>
	<b>4.2.6 La maîtrise de l'offre de stationnement</b>	<p>j) La <b>mise en place d'une politique de gestion du stationnement</b>, actifs, résidents, consommateurs</p> <p>k) <b>L'optimisation du stationnement pour que chaque fonction</b>, circulation, stationnement, activité résidentielle, récréative, économique</p> <p>l) <b>Adapter les normes de stationnement</b> pour les secteurs les plus denses</p>

DEFIS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>REMAILLER LE TERRITOIRE COMMUNAL PATRIMOINE COMMUNAL</b>		
	<b>Objectif 4.3 Redonner de l'urbanité aux espaces libres</b>	
	<b>4.3.1 Aménager des espaces publics fonctionnels et qualifiants</b>	a) Réduire l'emprise de la voiture sur les espaces publics, b) Adapter les gabarits des voies pour les modes doux, piétons et 2 roues c) Sécuriser les espaces publics, diversifier leurs formes et leurs contenus comme des lieux d'urbanité à part entière d) La poursuite d'une politique d'embellissement du cadre urbain
	<b>4.3.2 Favoriser la requalification et l'adaptation des espaces publics</b>	e) Poursuivre l'intégration paysagère du bâti, dont la frange Est de la RD 707 f) Favoriser l'émergence de coulées vertes et de structures éco paysagère valorisante (dont la traversée des cours d'eau) ou les liens au Val d'Allier. g) Poursuivre l'intégration paysagère des zones d'activités,
	<b>4.3.3 Valoriser des potentiels d'urbanisation importants de la commune</b>	h) Mobiliser le potentiel foncier disponible, i) Poursuivre la politique d'acquisition foncière publique de moyen et long terme j) Mobiliser le potentiel foncier disponible, poursuivre la politique d'acquisition foncière publique de moyen et long terme à proximité du cœur de ville permettra d'atteindre les objectifs de compacité et densité urbaine
	<b>4.3.4 Favoriser l'accueil d'activités économiques</b>	k) Répartir l'objectif de mixité des fonctions
<b>4.3.5 Rechercher une qualité architecturale, environnementale</b>	l) Stimuler la créativité et la qualité environnementale, architecturale et paysagère	
<p>Le diagnostic a permis de mettre en évidence l'organisation fragmentée du territoire communal, due notamment à la coupure des infrastructures routières de la RN7 et ferroviaires et la présence d'une mosaïque de formes urbaines. Il a ainsi mis en exergue les différentes ruptures urbaines et forment ponctuellement des barrières visuelles et physiques importantes.</p> <p>Le PADD propose de gommer ou d'estomper ces ruptures via des projets d'aménagement et de paysage et d'aménager des espaces végétalisés garants de la qualité du cadre de vie.</p> <p>Le PADD affirme le renforcement des modes doux dans les déplacements, dans une logique de développement des modes alternatifs à la voiture et pour permettre de renforcer les liens entre le cœur de ville, les équipements, les quartiers.</p>		

## 4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP ET LE REGLEMENT ET JUSTIFICATIONS DES OAP, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES D'URBANISME

---

Cette partie du rapport de présentation a pour objet d'exposer les changements apportés par le nouveau PLU par rapport au PLU approuvé en 2007, tant pour ce qui concerne la philosophie et les principes d'urbanisme, que pour ce qui concerne les règles mises en place pour traduire ces principes. Le PLU s'inscrit dans une démarche de moindre consommation des espaces agricoles et naturels et dans une programmation et planification établies sur les besoins recensés.

- ✓ **La première étape** a conduit à **définir les limites des urbanisations résidentielles et économiques** et à intégrer toutes les zones aménagées. Les limites des infrastructures ferroviaires et routières ont conduit à circonscrire l'urbanisation résidentielle à l'Ouest des infrastructures. Seuls les hameaux historiques ou récemment urbanisés dans la « plaque rurale » dérogent à ce principe.

### Le développement résidentiel répond à 3 logiques :

1. **Favoriser l'émergence d'un Cœur de Ville** qui a conduit à mobiliser une démarche de ZAC,
2. **Mobiliser les potentiels d'espaces libres de la tache urbaine,**
3. **Permettre de manière mesurée** l'achèvement de l'urbanisation des hameaux qui offre un cadre de grande qualité et ancré dans la tradition d'Avermes.

### Le développement économique répond à 3 logiques :

1. **celle d'une économie présentielle** qui implique l'implantation de commerces, services de proximité qui sont essentiellement concentrés dans l'emprise de l'ancien bourg et du futur Cœur de Ville. L'artisanat est dispersé d'une part dans le tissu résidentiel et d'autre part dans les zones aménagées, essentiellement le long du tracé de l'ex RN7 devenu RD 707.
2. **Une économie de production globalisée et ouverte** caractérisée par des PME/PMI ou filiales de grands groupes implantées dans des zones dédiées,
3. **Un pôle commercial « Les Portes de l'Allier »** qui vise à satisfaire les besoins de consommateurs au-delà de l'échelle départementale.

- ✓ **La deuxième étape** vise à **délimiter les zones naturelles et agricoles**. Les zones agricoles ont été augmentées, de 125 ha et couvrent 787 ha au lieu de 662 ha dans le PLU de 200. Cet accroissement affirme la volonté de **préserver les potentiels agricoles** de la commune.

Les secteurs N couvrent essentiellement le Val d'Allier et les franges des cours d'eau. De 223.7 ha dans le PLU de 2007, l'ensemble des secteurs N couvrent 220 ha, avec un écart minime de 3.3 ha qui prend en compte à un agrandissement significatif des espaces d'accueil des équipements (Ueq) qui couvrent 53.1 ha au lieu de 30.6 ha dans le PLU de 2007, soit +22.5 ha.

Il s'agit essentiellement de **préserver l'écrin de cette remarquable armature éco paysagère** qui marque la transition entre la Sologne Bourbonnaise et le Val d'Allier.

Le défi à relever dépasse les seules limites communales.

**Avermes souhaite amplifier ses potentiels en termes d'attractivité économique et résidentielle pour imposer son modèle de cité active et de cité-jardin dans un écrin vert** préservé alliant :

- la nature sauvage des bords d'Allier
- son cadre rural hérité
- une « urbanisation douce » dans ses impacts paysagers ou environnementaux

L'accent doit ainsi être mis d'une part sur les potentiels d'accessibilité, d'autre part sur les valeurs d'aménités des structures éco-paysagères et bâties qui forgent son identité.

## LES FINALITES DU PROJET COMMUNAL D'AVERMES SE DECLINENT EN PLUSIEURS AXES DE DEVELOPPEMENT INTERDEPENDANTS

### 1. Assurer une croissance démographique dynamique

#### CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

L'évolution démographique se caractérise par une attractivité continue mais qui a connu également des phases de ralentissement ou de croissance, notamment entre 2015 et 2020 du fait de l'impact de la ZAC Cœur de ville. Sur une période longue, la croissance démographique s'affirme comme dynamique, essentiellement tirée par un solde migratoire positif. Avermes se distingue du reste de l'agglomération avec une dynamique démographique globalement positive qui se confirme depuis 2015 malgré un fort vieillissement avec l'approche du franchissement du seuil de 4 000 habitants en 2018, soit 3 960 résidents !

#### Un besoin accru de logements

Le territoire communal se caractérise par une forte présence de ménages composés d'une ou deux personnes qui représentait environ 70% des ménages en 2018 contre 60% en 1999.

Le nombre de familles monoparentales tend également à augmenter de 132 en 2008 à 150 en 2018 (+18 et +13.6%). En moyenne depuis 1999, le taux de croissance annuel des ménages est de 1.09% contre -0.1 % pour la population.

L'évolution de la structure des ménages et donc de leur nombre est plus rapide que la croissance démographique et engendre ainsi un besoin supplémentaire en résidences principales, d'autant que la part des plus de 60 ans est passée de 953 personnes en 2008, à 1351 en 2018 (+398 et +41.7%) et mobilisera avec le desserrement des ménages près de 50% des 670 logements visés avec une projection de 4 700 résidents à l'horizon 2035.

Selon l'hypothèse d'un taux de croissance de 1%, ce sont **près de 770 ménages s et 740 habitants supplémentaires qui pourraient être accueillis et devront être logés sur le territoire communal à l'horizon 2035**. Il est important de préciser qu'environ 345 logements (52%) seront induits pour le seul **besoin de desserrement des ménages** dû essentiellement au vieillissement ou à la décohabitation.

## ENJEUX

**L'attractivité démographique doit être soutenue par une offre suffisante et diversifiée en matière de logement.** En compatibilité avec le SCoT et les objectifs définis dans le PLH 2013-218 (dans l'attente de l'approbation d'un nouveau PLH), le projet municipal prévoit **un développement ambitieux fondé sur une croissance dynamique à l'horizon 2035, tout en affichant l'objectif de modérer la consommation d'espace.**

Cet objectif s'exprime par la volonté d'accueillir 4 500 habitants en 2030 et 4 700 en 2035 en accompagnant le vieillissement qui se traduira par la poursuite de la baisse de la taille des ménages de 2.07 en 2018 vers 1.75 en 2035.

**Celle de Moulins qui était de 1.78 en 2007 et 1.69 en 2018,** va tendre vraisemblablement à 1.6 en 2035.

La tendance structurelle a été d'un abaissement de 2.14 en 1990 à 1.69 en 2017 pour Moulins (-0.45 et -0.7% par an) et de 2.7 à 2.07 pour AVERMES (-0.63 et -2.3% par an).

## 2. Conforter l'attractivité du cœur urbain et l'identité des quartiers

### CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le futur cœur urbain est organisé autour du noyau historique du bourg et concentre à la fois les services administratifs, les équipements.

Les élus communaux souhaitent renforcer son rôle de proximité et de cadre de vie des ménages les plus captifs, dont les personnes âgées peu mobiles ou les familles mono parentales.

Dans la continuité des projets engagés depuis plusieurs années, les opérations d'aménagement des espaces publics participent ainsi à l'embellissement, à une meilleure fonctionnalité en offrant des qualités d'usages diversifiées nécessaire au quotidien des résidents, avec un volet associatif fort pour donner consistance aux liens sociaux.

**Le projet de ZAC Cœur de Ville vise à construire environ 200 logements** (dont environ 50 sont réalisés) dans un cadre urbain apaisé des circulations automobiles en privilégiant la courte distance, les itinéraires piétons et la continuité du réseau cyclable pour desservir notamment les bords d'Allier qui constitue un lieu de nature exceptionnel.

**La desserte en transports collectifs du cœur urbain de Moulins** ou des grands équipements de santé ou d'enseignement constitue un autre atout.

### ENJEUX

L'attractivité du cœur urbain d'Avermes vise ainsi à accompagner le vieillissement ou la présence de ménages mono parentaux qui s'amplifient sur la commune. Rappelons que plus de 70% des ménages sont constitués de 1 ou 2 personnes. Ainsi, une partie de plus en plus importante de la population sera contrainte d'envisager une mobilité résidentielle pour répondre aux exigences et contraintes de mobilité physique mais aussi de charges financières plus réduites et surtout d'accès immédiat à des services de proximité, dont ceux liés à la santé. L'habitat pavillonnaire aujourd'hui dominant ne peut répondre seul à ces besoins. Cet objectif s'exprime par la volonté de diversifier l'offre de logements et de promouvoir de nouvelles formes d'habitat.

**L'affirmation du caractère et de l'identité des autres quartiers**, que ce soit **Pré Bercy en habitat collectif** dominant, les diverses composantes d'extension pavillonnaire et enfin des **hameaux ou « poches » d'habitat diffus de la « plaque rurale »**, sont caractérisés par la mise en place de règles et orientations favorisant soit leur structuration ou leur restructuration.

Il s'agit d'une part de respecter le patrimoine bâti et non bâti existant, dont les diverses composantes du tissu historique et d'autre part les spécificités environnementales :

- **affirmer les espaces de centralité** par la constitution d'un cœur de ville ménageant des espaces de respiration, dont l'héritage arboré de parc,
- **accompagner le caractère périurbain** par le remplissage des dents creuses,
- **préserver et valoriser l'identité de certains hameaux historiques** (organisation du bâti, architecture, transitions espaces bâti / espaces naturels...),
- **valoriser par leur identification, les éléments patrimoniaux** participant à l'histoire des lieux (sites, bâtiments, ouvrages...),
- **rendre plus lisible la limite entre espace bâti et espace naturel** par la constitution, le long des infrastructures routières ou ferroviaires, de haies paysagères en frange ou lisière urbaine, de manière à adoucir la perception des silhouettes bâties et dessiner les limites de l'urbanisation.

## ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

La capacité d'accueil proposée permet de répondre à l'ambition démographique et de satisfaire le besoin en logements déterminé à l'horizon 2035. Le projet de PLU propose ainsi une capacité d'accueil de 670 nouveaux logements qui pourra s'implanter majoritairement au sein du tissu bâti notamment par une densification liée à la réalisation de la ZAC Cœur de Ville qui vise 200 logements sur 3.3 ha, puis dans les interstices urbains non bâtis des zones urbaines U existantes et enfin dans les extensions classées en zones à urbaniser AUH (zones à urbaniser à vocation d'habitat).

**Le projet de la ZAC Cœur de Ville permet de maîtriser une part significative de cette structuration urbaine** ( $200/670 = 29.8\%$ ) et permet de poursuivre les actions d'embellissement des espaces publics et de confortement des services à la population résidente.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP générale «Habitat» favorise la réalisation des objectifs du projet de PLU par la définition de densités attendues et de formes urbaines à privilégier, par zone.

## UNE OAP THEMATIQUE HABITAT

En premier lieu cette « OAP thématique Habitat » vise à 5 objectifs :

### Objectif 1, améliorer la qualité d'usage architecturale, environnementale et paysagère des projets.

Pour cela, des objectifs qualitatifs sont énoncés :

- *aménagement d'espaces communs conviviaux, de rencontre et/ou de jeux, de jardins ou vergers partagés...*,
- *traitement végétal approprié des limites et mise en œuvre d'espaces de transition adaptés,*
- *variété et imbrication du découpage parcellaire,*
- *implantation optimisée du bâti sur la parcelle pour proposer des jardins d'un seul tenant,*
- *implantation des bâtiments favorisant les ouvertures visuelles et l'intimité de chacun,*
- *dessertes, distributions et stationnements favorisant des flux de circulation apaisés et des connexions continues, notamment douces ou avec les quartiers voisins, l'accès aux transports en commun et aménagements cyclables...*
- *accompagnement végétal des voies et cheminements doux,*
- *harmonie architecturale et paysagère favorisant l'intégration des opérations d'aménagement et de construction dans son environnement.*

Cet objectif sous-tend « **la diversification des formes urbaines qui doit conduire à proposer des formes alternatives à la maison individuelle en favorisant la construction de maisons jumelées ou groupées, de l'habitat intermédiaire ou en petits collectifs.** »

Il s'agit de **promouvoir de nouvelles formes urbaines**, plus compactes qui privilégient la courte distance pour l'accès aux services et équipements et la qualité des espaces collectifs ou publics qui ne doivent être réduits à la circulation automobile et accessoirement des piétons ou cycles.

**La mise en œuvre d'opérations d'ensemble est ainsi privilégiée** et se traduit par des OAP sectorielles, dont **la ZAC Cœur de Ville** qui représente à long terme une capacité de 150 logements avec un haut niveau de services, dont la desserte en transports en commun ou de commerces, services et équipements. Les formes urbaines visent un urbanisme de mixité fonctionnelle avec des commerces et services et un habitat de type petits collectifs, résidences services, maisons groupées et des espaces publics ou collectifs qualitatifs décrits dans le programme des équipements publics de la ZAC.

## Objectif 2, Préconisations générales d'aménagement pour la densification du bâti

Le 2ème objectif vise à proposer une organisation urbaine pertinente à l'échelle du « Cœur de ville » ou des quartiers et ainsi d'optimiser la consommation foncière. **Le confortement résidentiel** sera ainsi assuré pour 28 ha (60% des surfaces disponibles) **par un comblement et une densification des dents creuses existantes et un potentiel d'environ 340 logements** (57% du potentiel de construction de 600 logements). **Les secteurs d'extension** de la tache urbaine sont concentrés dans le secteur limitrophe aux Portes de l'Allier.

Ils couvrent 15.47 ha (33% des surfaces disponibles) et **un potentiel d'environ 180 à 200 logements**.

L'objectif de construire à long terme (15 ans) environ 570 logements est conforme aux finalités de la commune qui est de limiter les extensions urbaines qui impacteraient les espaces agricoles ou naturels au-delà de la coupure physique de la RN7.

Un deuxième volet préconise la création de continuités bâties dans le cœur de ville pour conforter la typo morphologie urbaine du noyau historique.

## Objectif 3, une offre d'habitat diversifiée

Un 3ème objectif vise à produire **une offre d'habitat diversifiée** conformément aux orientations du PADD. La notion de parcours résidentiel selon la composition des ménages et l'âge conduit à étendre la production de logements au-delà du triptyque classique, habitat collectif, maisons individuelles, habitat groupé. **Une mixité sociale et générationnelle est visée pour les opérations supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou plus de 10 lots destinés à la construction de maisons individuelles)**. Ainsi, différents types d'habitat favorisant les parcours résidentiels des ménages, prenant également en compte le vieillissement de la population ou les situations de handicap sont imposés à raison de 10% de logements locatifs conventionnés (page 6 Document OAP).

D'autre part, la promotion d'habitat intermédiaire est définie et se caractérise *« par la construction de logements ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses). La disposition des logements doit permettre de minimiser les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie »*.

Cet objectif sera essentiellement rempli dans le cadre de la ZAC Cœur de ville.

## Objectif 4, application d'un principe de densité

Pour répondre à un objectif de densité et pour réduire la consommation foncière, deux principes sont prescrits :

1. **une surface minimale** pourra être exigée par opération de plus de 10 logements, permettant d'organiser et de rationaliser l'accès et la desserte en réseaux des opérations
2. **un principe de gestion du nombre de logements par surface** est également mis en œuvre : 20 logements par ha en zone AUH1d, 15 logements ha en zone AUH1h, AUH1g, AUH1i, et 12 logements pour les autres zones AUH2b, AUH12h, AUH3a, AUH1b, AUH1c et en zone Ud.

Pour ne pas contraindre les tènements de taille modeste ou déjà bâties, les unités foncières déjà bâties et pour les unités foncières non bâties en zone urbaine «U», les objectifs de densité peuvent ne pas s'appliquer aux opérations dont la surface «aménageable» est inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>.

**Une définition de la surface aménageable est précisée :** *il faut entendre tout ou partie du terrain d'assiette de l'opération, classé en zone U ou AU, déduction faite des zones de contraintes (topographie, espaces boisés, zones humides, emplacements réservés...) et des surfaces des lots déjà bâtis (dans la limite de 1 200 m<sup>2</sup> ou 5 fois l'emprise au sol de la construction existante).* Le calcul est ensuite explicité et assorti d'exemples. En effet, il semblait pertinent de ne pas contraindre les seules opérations d'initiative publique, dont la ZAC Cœur de ville mais de faire participer l'ensemble des opérateurs à l'effort de densification et de diversification des formes d'habitat.

## Objectif 5, Les qualités d'intégration architecturale, paysagère et environnementale

Les recommandations visent à rompre les usages des lotissements pavillonnaires banalisés dans leur traitement et leur conception. Ces recommandations édictent des principes qui déclinent le rapport entre espaces publics, collectifs et privés, mais aussi l'intégration dans le paysage, dont la préservation de vues et de perméabilités visuelles ou fonctionnelles (la continuité des cheminements) à l'opposé des attitudes « d'enfermement ou d'isolement » par des murs minéraux ou végétaux des lotissements pavillonnaires.

La préservation de la structure éco-paysagère existante ou la reconstruction d'une trame paysagère qualitative diversifiée pour favoriser la biodiversité sont édictées. Le vocabulaire vise une connotation champêtre, de cité jardins et non de lotissements périurbains banalisés. La recherche de sobriété énergétique, de la gestion du cycle de l'eau ou d'une moindre vulnérabilité est mise en avant.

## UNE OAP THEMATIQUE AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES

L'aménagement des espaces libres qu'ils soient publics, collectifs ou privés occupent une place prépondérante et majeure en impact de surface.

Le rapport de 1 à 10 est fréquent, entre emprise bâtie et emprise « libre ». C'est pourquoi, il a semblé pertinent de rappeler certains principes, en dissociant ce qui relève des voiries, des espaces verts ou des espaces paysagers aménagés (allée plantée, esplanades en stabilisé, aires de jeux ...).

Le recours à des végétaux locaux adaptés aux conditions climatiques, dont les haies champêtres, est ainsi requis ainsi que des principes qui renvoient aux lignes de force, aux caractéristiques des paysages hérités et qui constituent les facteurs d'identité.

La circulation automobile doit être ramenée à sa fonction de desserte locale en minimisant autant que ce peut les gabarits des voies en privilégiant les voies à sens unique ou alternés qui réduisent la vitesse, les surfaces imperméabilisées et augmentent les espaces paysagers et leurs fonctions écologiques.

Le vocabulaire routier et périurbain doit être supplanté par une déclinaison champêtre inspirée des chemins ruraux, des haies, des bosquets qui forgent l'identité rurale ou villageoise revendiquée par nombre d'habitants, y compris à Avermes.

Ces derniers ne mesurent plus l'écart grandissant entre « paysages choisis » et « paysages subis » avec une banalisation imposée qui nuit aux aménités locales. La palette végétale s'inscrit dans le local, une gestion différenciée favorisant par exemple les prairies fleuries qui peuvent et doivent supplanter la suprématie des gazons gourmands en eau et qui réduisent la biodiversité.

Les prescriptions sur les clôtures renvoient à une interrogation sur leurs fonctions et perceptions. La perméabilité des vues, de la petite faune, les hauteurs et composition constituent des éléments déterminants des paysages perçus tant du domaine public que privé.

La problématique du stationnement automobile avec la nécessité de l'intégrer dans le paysage urbain constitue une autre clé de perception et pour réintroduire de la biodiversité ordinaire par une plus forte végétalisation et une plus faible imperméabilisation.

La gestion des eaux pluviales compte tenu des régimes de pluviométrie de plus en plus contrastés entre des épisodes de forte pénurie ou d'abondance conduit à réinterroger les règles de conception et de gestion. C'est pourquoi, des volumes de stockage ou des débits de fuite minimaux sont prescrits pour permettre de la rétention ainsi qu'une conception « paysagée » pour réduire le « tout tuyau » qui conduit à surdimensionner les ouvrages.

Enfin, la gestion des limites de l'urbanisation ou « lisières urbaines » est identifiée comme un élément majeur pour « cicatriser » les paysages. Les fonctions de continuités écologiques, de préserver la faune et la flore, y compris ordinaire, de valoriser le cycle de l'eau, de perméabilité, d'alternances, d'écran, de perception du grand paysage

## DES OAP SECTORIELLES

Les OAP de secteurs précisent les secteurs où l'urbanisation est soumise à la réalisation d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Le secteur 1AUHd conforte les prescriptions du dossier de réalisation de la ZAC. L'OAP met l'accent sur la qualité et fonctionnalité des espaces publics et sur la nécessité de densification et diversification de l'offre de logements, y compris en visant des logements adaptés au vieillissement et aux handicaps ou à une mixité sociale en introduisant une servitude.

Les OAP définissent des densités attendues et formes urbaines à privilégier, en cohérence avec l'identité, le caractère des quartiers existants ou à créer :

- en zone Ud, des «extensions péri-urbaines» ou des secteurs de hameaux, l'objectif de densité est défini à **12 logements à l'hectare**, permettant la poursuite de la construction d'un habitat individuel ou la valorisation du patrimoine de type rural.
- En zones AUH, l'objectif de densité est défini de **12 à 15 logements à l'hectare pour les secteurs les moins denses avec une forme dominante d'habitat individuel isolé avec quelques poches d'habitat groupé ou intermédiaire**, une densité de 20 logements pour la ZAC Cœur de ville avec une dominante de petits collectifs ou d'habitats intermédiaires.



Les OAP de secteur préconisent un traitement végétal, à créer ou renforcer, aux franges des secteurs à urbaniser.

Considérant que le règlement seul ne pouvait suffire à décliner les orientations générales, le PLU comporte également des OAP portant sur :

→ **3 secteurs en zonage AUH1d et AU1Hh** d'urbanisation immédiate, à vocation dominante habitat couvrent respectivement **1.52 ha et 2.2 ha soit 3.8 ha**. Il s'agit de promouvoir des opérations d'aménagement en continuité des tissus existants une densité forte permettant d'assurer en partie les objectifs de production de logements du PLH. Environ **60 à 70 logements** sont prévus essentiellement dans la ZAC Cœur de ville. Ils n'ont pas d'impact sur les espaces agricoles car ils se situent dans la continuité de l'urbanisation.

→ **3 secteurs AUH2, AUH2b, AUH2g et AUH2h** d'urbanisation de moyen terme, à vocation dominante habitat, couvrent respectivement **1.4 ha, 2 ha et 4.9 ha, soit une superficie cumulée de 8.2 ha**. Il s'agit de promouvoir des opérations d'aménagement en continuité des tissus existants avec une densité comparable aux secteurs mitoyens de 12 à 15 logements par ha. Environ 100 à 110 **logements** sont prévus. Ils n'ont pas d'impact sur les espaces agricoles car ils se situent dans la continuité de l'urbanisation.

→ **les 4 secteurs AUH3** d'urbanisation de long terme, à vocation dominante habitat. Ces secteurs sont envisagés à long terme, soit plus de 10 ans. ils couvrent respectivement 0.53 ha pour le secteur AU3Ha, 2.2 ha pour le secteur AUH3b, 1.43 ha pour le secteur AUH3c, et 1.66 ha pour le secteur AUH3i, soit **une superficie cumulée de 5.9 ha**.

Seul le secteurs AUH2h impactent sur l'ensemble de son emprise de **4.92 ha des terres à valeur agronomique essentiellement à vocation de culture de blés ou autres céréales. Un seul exploitant est impacté**. Les franges de ces secteurs AUH3 seront traitées en assurant la prise en compte du grand paysage en maintenant la trame verte existante. Ces sous-secteurs sont aisément accessibles par le transport collectif (ligne B). Ce secteur vise la production d'environ **60 logements** avec une densité moyenne de 12 logements par ha.

Désignation	Surface	Logements	Densité
<b>SECTEURS AUH 1</b>			
AUH 1d	15 219	31	20
AUH 1h	22 688	35	15
	37 907		
<b>SECTEURS AUH 2</b>			
AUH 2b	14 032	17	12
AUH 2g	20 255	31	15
AUH 2h	49 182	60	12
	83 469		
<b>SECTEURS AUH 3</b>			
AUH 3a	5 327	7	12
AUH 3b	22 802	28	12
AUH 3c	14 289	18	12
AUH 3i	16 687	26	15
	59 105		
<b>Sous total secteurs AUH</b>	<b>180 481</b>	<b>253</b>	<b>14</b>

→ **2 secteurs AUE** à vocation économique s'étendent respectivement sur **1.3 ha** et 1.7 ha, soit un total de 3.1 ha. Ils constituent une réserve de moyen terme, une fois les secteurs UEI ou UEc commercialisés. Ils visent des entreprises de petites production ou artisanales d'une part, des compléments d'activités commerciales d'autre part mais de manière limitée, soit de l'ordre de 9 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### LES CONDITIONS DU PHASAGE

Une programmation dans le temps des zones AU est prévue de la façon suivante :

- **à court terme (0 à 5 ans)**, les zones AU 1 ouverte à l'urbanisation,
- **à moyen terme (5 à 10 ans)** les zones AU 2 ouverte à l'urbanisation à condition d'une urbanisation d'au moins 60% des zones AU 1,
- **dans un troisième temps**, la zone AU 3 nécessitant une modification ou une révision du PLU.

La majorité des zones d'urbanisation future s'organisent autour du réseau de transports en commun.

Près de 90 % de la capacité d'accueil globale en logement est localisé à moins de 300 m d'un arrêt du réseau de transport urbain.

Pour chacune de ces zones de superficie variable, il a été déterminé des prescriptions et un schéma d'aménagement destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes.

Ces opérations devront être compatibles avec les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

Des fiches établissement pour chaque zone :

- l'échéance (court, moyen, long termes),
- Les conditions d'accès principales, desserte en transports collectifs, automobile, les liaisons douces,
- Les objectifs principaux, les modalités de réalisation (opération d'ensemble),
- Les formes ou typologies de construction (individuel, collectif, intermédiaire), la densité de construction, et diverses prescriptions.

**Le tableau détaillé des surfaces disponibles en secteurs U ou AU, décomposée en secteurs AUH (habitat) et AUE (économie) :**

Désignation	Surface	Logements	Densité	Logements sociaux	Court terme		Moyen terme		Long terme	
					Surface	Logements	Surface	Logements	Surface	Logements
<b>INTERSTICES URBAINS</b>										
Secteur AD	41 406	50	12		13 802	17	13 802	17	13 802	16
Secteur AE	16 245	20	12		5 415	7	5 415	7	5 415	6
Secteur AH	18 936	23	12		6 312	8	6 312	8	6 312	7
Secteur AK	35 915	44	12		11 972	15	11 972	15	11 972	14
Secteur AM	26 515	32	12		8 838	11	8 838	11	8 838	10
Secteur AN	4 366	6	12		1 455	2	1 455	2	1 455	2
Secteur AO	3 596	5	12		1 199	2	1 199	2	1 199	1
Secteur AP	6 867	9	12		6 867	3				
Secteur AR	5 437	7	12		1 812	3	1 812	3	1 812	1
Secteur AS	49 595	60	12		16 532	20	16 532	20	16 532	20
Secteur ZA	10 787	13	12		3 596	5	3 596	5	3 596	3
Secteur ZB	5 824	7	12		1 941	3	1 941	3	1 941	1
Secteur ZC	35 494	43	12		11 831	15	11 831	15	11 831	13
Secteur ZD	20 608	25	12		6 869	9	6 869	9	6 869	7
<b>Sous total zones Ud</b>	<b>281 591</b>	<b>344</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>98 442</b>	<b>120</b>	<b>91 575</b>	<b>117</b>	<b>91 575</b>	<b>101</b>
<b>SECTEURS AUH 1</b>										
AUH 1d	15 219	31	20	15	15 219	31				
AUH 1h	22 688	35	15	7	22 688	35				
	37 907									
<b>SECTEURS AUH 2</b>										
AUH 2b	14 032	17	12	0			14 032	17		
AUH 2g	20 255	31	15	3			20 255	31		
AUH 2h	49 182	60	12	3			49 182	60		
	83 469									
<b>SECTEURS AUH 3</b>										
AUH 3a	5 327	7	12	2					5 327	7
AUH 3b	22 802	28	12	2					22 802	28
AUH 3c	14 289	18	12	2					14 289	18
AUH 3i	16 687	26	15	9					16 687	26
	59 105									
<b>Sous total secteurs AUH</b>	<b>180 481</b>	<b>253</b>	<b>14</b>	<b>43</b>	<b>37 907</b>	<b>66</b>	<b>83 469</b>	<b>108</b>	<b>59 105</b>	<b>79</b>
<b>Total général zones U et AUH</b>	<b>462 072</b>	<b>597</b>	<b>13</b>	<b>43</b>	<b>136 349</b>	<b>186</b>	<b>175 044</b>	<b>225</b>	<b>150 680</b>	<b>180</b>
AU 1Ueq	24 378									
							<b>311 392</b>		<b>150 680</b>	
	Surface du terrain	Surface de plancher	Densité		<b>Total zones AU</b>					
AUE 1i	13 218	3 965	0,3		<b>Zone AU1</b>	<b>37 907</b>				
AUE 1j	17 621	5 286	0,3		<b>Zone AU2</b>	<b>83 469</b>				
<b>Total général activités économiques</b>	<b>30 839</b>	<b>9 252</b>	<b>0,30</b>		<b>Zone AU3</b>	<b>59 105</b>				
	en m <sup>2</sup>	en Ha								

Des prescriptions générales sont développées pour expliciter les choix que la collectivité a retenus.

Ainsi, les thèmes, composer une armature éco paysagère, intégrer le rapport entre le projet et l'espace public, concevoir des aménagements des espaces partagés, aménagements paysagers et transition entre les espaces, font l'objet de prescriptions.

Elles visent à mieux intégrer les diverses composantes spatiales, viaires, architecturales, paysagères, dont le traitement des franges ou lisières.

Enfin, **un volet programmation** expose les prescriptions en matière de logement social ou abordable.

## LE PROJET DE PLU IDENTIFIE LES SECTEURS DESTINES A ETRE OUVERTS A L'URBANISATION

**1. à court terme des zones U et AUH1, AUE1 et AU1Ueq** sous réserve des OAP définies, avec une capacité foncière mobilisable de :

- 28 ha pour les zones U
- 3.8 ha pour les zones AUH1
- 3.1ha pour le secteur AUE1
- 25 ha pour le secteur AU1Ueq

Etant entendu que la totalité des zones U ne seront pas construites, une répartition en 3 termes a été retenue. C'est pourquoi, le potentiel mobilisable du court terme est ramené à **13.6 ha et d'environ 185 logements et 9 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités économiques.**

**2. à moyen terme, en zones AUH2 ouvertes à l'urbanisation**, avec une capacité foncière mobilisable de 8.3 ha à laquelle il est nécessaire d'ajouter 9.1 ha pour les zones U, soit une capacité totale de **17.4 ha et environ 225 logements.**

**3. Sur le long terme, en zones AUH3 qui sont fermées à l'urbanisation** avec une capacité foncière mobilisable de 5.9 ha à laquelle il est nécessaire d'ajouter 9.4 ha pour les zones U qui correspond à de la rétention foncière de long terme, soit une capacité totale de 15 ha **et de 180 logements. Les zones AUH3 sont soumises à une modification ou une révision** avec un argumentaire justifiant de besoins réels compatibles notamment avec la production de logements, la consommation de foncier et le PLH ou de locaux d'activités économiques. Ces secteurs correspondent aux zones dont les équipements sont soit absents, soit qu'ils ont actuellement une capacité insuffisante pour accepter un développement de la zone. Les zones AUH3 représentent 5.9 ha, pour une capacité d'accueil d'environ 80 logements, soit moins de 14% de l'objectif de 570 logements en 2035.

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

### Zonage, évolution de la révision du PLU

Le zonage du PLU approuvé en 2007 pour l'ensemble des zones urbaines faisait apparaître un total de :

- 483.5 ha en zones U
- 187.9 ha de zones AU, dont 129 ha pour le développement économique et 59 ha pour le résidentiel
- 2 045 logements en 2018 et environ 2 144 logements en 2020, pour 237 ha à vocation résidentielle
- la densité était comprise entre 8.6 et 9 logements par ha

#### Le zonage du PLU de 2007 ne répond plus au contexte réglementaire

PLU 2007	
ZONES	SURFACE en ha
UA (bourg)	1,85
UE (habitat collectif)	4,26
UB (extension bourg)	55,16
UC (pavillonnaire)	130,45
UD (hameaux)	101,87
UH (équipement)	30,59
UF (artisan)	60,4
UG (économie)	98,94
/	/
/	/
<b>Sous total zone U</b>	<b>483,52</b>
AU (activités)	129,01
AUH (habitat)	58,88
<b>Sous total zone AU</b>	<b>187,89</b>
A	664,91
<b>Sous total zone A</b>	<b>664,91</b>
N	197,1
NA (paysages)	19,4
NL	7,18
<b>Sous total zone N</b>	<b>223,68</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1560</b>

PLU 2022	
ZONES	SURFACE en ha
Ub (bourg)	2,48
Uc	2,48
Ud	230,69
Ueq	52,89
UEi	113,40
UEm	61,82
UEc	58,89
Upj	7,73
<b>Sous total zone U</b>	<b>530,39</b>
AUE (activités)	3,08
AUH (habitat)	22,99
<b>Sous total zone AU</b>	<b>26,06</b>
A	779,89
<b>Sous total zone A</b>	<b>779,89</b>
N	208,91
/	/
NL	14,74
<b>Sous total zone N</b>	<b>223,65</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1560</b>

ECARTS	
SURFACE en ha	SURFACE en %
0,63	34,29
-1,78	-41,69
-56,79	-19,75
22,30	72,91
53,00	87,74
-37,12	-37,51
58,89	/
7,73	/
46,87	9,69
-125,93	-97,61
-35,89	-60,96
-161,83	-86,13
114,98	17,29
114,98	17,29
11,81	5,99
-19,4	-100,00
7,56	105,35
-0,03	-0,01
0,00	

La prise en compte du plan de préservation des risques conduit à limiter les secteurs soumis aux aléas d'inondation.

Il en est de même en frange des infrastructures routières ou ferroviaires où le développement de l'habitat est restreint.

**La protection du Val d'Allier a été renforcée** avec la mise en place de zone tampon N ou de secteurs Upj (parcs et jardins) sur une emprise de 7.73 ha.

**Cette volonté se traduit par de nouvelles délimitations du zonage du PLU** et par **le développement mesuré des zones urbanisées** en fonction des caractéristiques de desserte, la préservation et le renforcement des qualités paysagères, la prévention des risques et nuisances, la valorisation des éléments de patrimoine bâti et non bâti remarquables, la protection des espaces agricoles et naturels, dont le Val d'Allier...

**Une forte réduction des zones d'habitat diffus** (anciennement UD) qui couvraient 102 ha a permis d'accroître significativement la zone A agricole d'environ 115 ha. De ce fait les zones A et N représentent 1 004 ha (64.3%) au lieu de 885 ha (56.8%) sur l'ensemble du territoire communal.

**Les zones AU d'un potentiel de 188 ha dans le PLU de 2007 ont été réduites à 26 ha.**

Le tableau ci-dessus présente les superficies du zonage du PLU en vigueur et du PLU évaluées dans le présent document, selon le zonage.

- Les zones U à vocation résidentielle du nouveau PLU représentent 236.8 ha, y compris les secteurs Upj (parcs et jardins) sur une emprise de 7.66 ha.
- Les zones AUH couvrent seulement 23 ha et ont été significativement diminuées de 35.9 ha.

**L'objectif de densité globale visé** pour la tache urbaine d'Avermes est globalement d'atteindre 10 logements par ha (bruts, y compris les emprises de voiries) au lieu de 9 ha en 2018, étant entendu que les nouveaux secteurs d'urbanisation respecteront globalement un objectif compris entre 12 e 15 logements par ha.

**Le nouveau PLU apporte des modifications substantielles au zonage du PLU de 2007.**

- **La zone UA du bourg devient Ub (bourg)** et la superficie reste quasi inchangée (+0.63 ha).
- Les anciennes zones UB correspondaient aux zones à dominantes pavillonnaires de densité moyenne et couvraient 55.16 ha.
- Les zones UC se distinguaient par une densité plus faible et représentaient une superficie de 130.45 ha.
- Les zones UD correspondaient aux secteurs de hameaux avec des densités très faibles et couvraient 101.87 ha.
- La zone UE caractérisait le secteur d'habitat collectif de Pré Bercy.

## Le nouveau PLU affiche la volonté de réduire la consommation foncière tout en assurant la préservation des ressources. L'analyse du nouveau PLU montre :

### Pour le foncier à vocation résidentielle

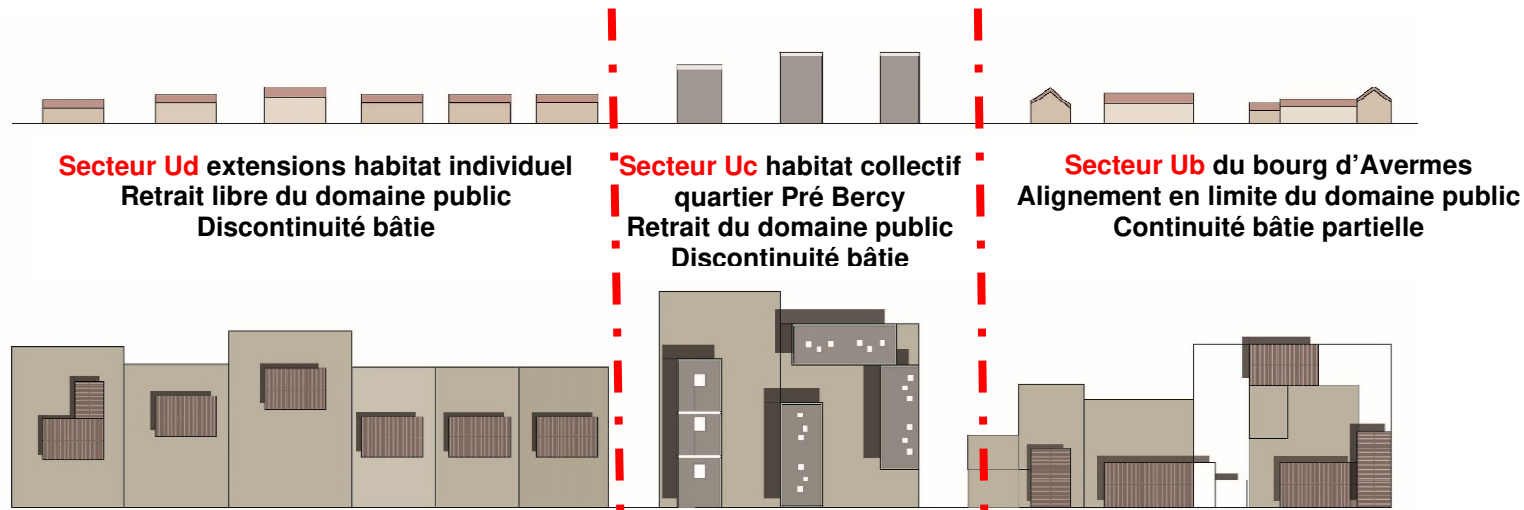
Désignation	Surface	Logements	Densité
<b>INTERSTICES URBAINS</b>			
Secteur AD	41 406	50	12
Secteur AE	16 245	20	12
Secteur AH	18 936	23	12
Secteur AK	35 915	44	12
Secteur AM	26 515	32	12
Secteur AN	4 366	6	12
Secteur AO	3 596	5	12
Secteur AP	6 867	9	12
Secteur AR	5 437	7	12
Secteur AS	49 595	60	12
Secteur ZA	10 787	13	12
Secteur ZB	5 824	7	12
Secteur ZC	35 494	43	12
Secteur ZD	20 608	25	12
<i>Sous total zones Ud</i>	<b>281 591</b>	<b>344</b>	<b>12</b>
<b>SECTEURS AUH 1</b>			
AUH 1d	15 219	31	20
AUH 1h	22 688	35	15
37 907			
<b>SECTEURS AUH 2</b>			
AUH 2b	14 032	17	12
AUH 2g	20 255	31	15
AUH 2h	49 182	60	12
83 469			
<b>SECTEURS AUH 3</b>			
AUH 3a	5 327	7	12
AUH 3b	22 802	28	12
AUH 3c	14 289	18	12
AUH 3i	16 687	26	15
59 105			
<i>Sous total secteurs AUH</i>	<b>180 481</b>	<b>253</b>	<b>14</b>
<i>Total général zones U et AUH</i>	<b>462 072</b>	<b>597</b>	<b>13</b>

- aucune disponibilité pour les secteurs Ub (bourg) et Uc (collectif de Pré Bercy),
- **28.16 ha pour les secteurs Ud à dominante pavillonnaire** identifiés comme des « dents creuses », c'est-à-dire des parcelles non bâties, issues des remembrements fonciers successifs. Le secteur Ud sur un total de 230.7 ha présente dès lors un taux de disponibilité foncière de 13%.
- **L'ensemble des secteurs AUH** présente une disponibilité de 23 ha et un taux de disponibilité foncière de 100%.
- Les secteurs de « dents creuses » à vocation habitat couvrent de fait 18.1 ha soit 39.2 % des disponibilités totales.
- Les secteurs d'extensions couvrent 28 ha, soit 60.7% des disponibilités totales.

## REFONTE DU PLU DE 2007

A l'issue de la confrontation entre besoins et disponibilités ou opportunités, le zonage a conduit à actualiser les délimitations de l'ancien PLU pour répondre aux objectifs mis en évidence dans le diagnostic ou le PADD d'une part, de tenir compte des documents de planification de rang supérieur ou des nouvelles réglementations, dont la refonte du code de l'urbanisme d'autre part.

Il a ainsi été convenu de distinguer le nouveau zonage du PLU en fonction de **critères de formes urbaines et d'organisation bâtie** en regard des caractéristiques d'implantation (alignement, retrait homogène ou hétérogène, continuité ou discontinuité du bâti), **de densité et en fonction de la typologie bâtie** (habitat collectif, intermédiaire, individuel) et de desserte de transports collectifs ou des équipements de proximité.



Ainsi, les zones urbaines U à dominante habitat ont été classées en secteurs :

- **Ub pour le noyau historique** de l'ancien bourg constitué autour de la mairie et l'église avec une dominante d'implantation du bâti à l'alignement du domaine public et avec une relative continuité du bâti,
- **Uc pour l'habitat collectif** constitué de « barres » et tours de plusieurs étages localisées dans le quartier Pré Bercy, avec une implantation libre du bâti,
- **Ud pour les extensions d'habitat individuel** implantées de manière libre.

Les règles d'implantation diffèrent pour chaque sous zonage dans le règlement. La capacité d'accueil de logements proposée entre l'ancien et le nouveau PLU a pris en compte les orientations du PADD et la compatibilité aux documents de planification de rang supérieur, le PLH et le SCoT de Moulins Communauté.

Le nouveau tableau des surfaces du PLU révisé se présente ainsi :

PLU 2007		PLU 2022		ECARTS	
ZONES	SURFACE en ha	ZONES	SURFACE en ha	SURFACE en ha	SURFACE en %
UA (bourg)	1,85	Ub (bourg)	2,48	0,63	34,29
UE (habitat collectif)	4,26	Uc	2,48	-1,78	-41,69
UB (extension bourg)	55,16	Ud	230,69	-56,79	-19,75
UC (pavillonnaire)	130,45	Ueq	52,89	22,30	72,91
UD (hameaux)	101,87	UEi	113,40	53,00	87,74
UH (équipement)	30,59	UEm	61,82	-37,12	-37,51
UF (artisanat)	60,4	UEc	58,89	58,89	/
UG (économie)	98,94	Upj	7,73	7,73	/
/	/	Sous total zone U	530,39	46,87	9,69
/	/	AUE (activités)	3,08	-125,93	-97,61
Sous total zone U	483,52	AUH (habitat)	22,99	-35,89	-60,96
AU (activités)	129,01	Sous total zone AU	26,06	-161,83	-86,13
AUH (habitat)	58,88	A	779,89	114,98	17,29
Sous total zone AU	187,89	Sous total zone A	779,89	114,98	17,29
A	664,91	N	208,91	11,81	5,99
Sous total zone A	664,91	/	/	-19,4	-100,00
N	197,1	NL	14,74	7,56	105,35
NA (paysages)	19,4	Sous total zone N	223,65	-0,03	-0,01
NL	7,18	TOTAL	1560	0,00	
Sous total zone N	223,68				
TOTAL	1560				

- Le nouveau zonage conduit à réduire à 46.9 ha la somme des zones U par rapport à l'ancien zonage. L'écart provient essentiellement de la forte réduction des zones UD de hameaux pour lequel seuls 7.24 ha de terrains disponibles ont été conservés dans le nouveau PLU au lieu de 36.6 ha, soit une réduction de 29.36 ha (-80%).
- Les zones AUH ont été réduites de 35.89 ha en incorporant les secteurs d'ores et déjà urbanisés depuis 2007, date d'approbation de l'ancien PLU.

Une méthodologie complémentaire a été ensuite définie pour évaluer le **degré de priorité d'urbanisation** en fonction des objectifs quantitatifs et qualitatifs de la commune, la **capacité de densification** et le **potentiel d'accueil en logements** du projet de PLU, en fonction des caractéristiques du tissu résiduel mobilisable et des intensités attendues par zone et desserte en transports collectifs et proximité des équipements.

Il s'avère en effet que la **structure des espaces interstitiels** (ou « dents creuses ») en zone urbaine rend plus ou moins difficile son utilisation du fait de la rétention, du caractère morcelé, de l'imbrication dans le tissu bâti. Il semble ainsi pertinent de mettre à jour plusieurs hypothèses en fonction des objectifs de production de logements dans le respect de la densité prescrite par le PLH de 16 logements par ha.

**Trois hypothèses conduisent aux résultats suivant :**

- **L'hypothèse 1 de production d'environ 555 logements** correspondrait à une **rétention foncière** (ou absence de commercialisation) **globale de 20%**, qui correspondrait à un total 9.24 ha de rétention en zones U et AUH. **Le cumul correspondrait respectivement à 46.2 ha urbanisés dont environ 340 logements en zones U et environ 220 logements en AUH** en respectant la densité de 15 logements par ha prescrite par le PLH, **soit proche 100% de l'objectif du PADD à l'horizon 2035 de 570 logements.**

ZONES	NOUVEAU PLU	Rétention foncière		surface mobilisée		Densité 15 logts/ha
	Surface dispo en ha	%	Surface	Surface	Logements	
Ud/UB	28,16	20,0%	5,63	22,53	338	
Ud/UC						
Ud/UD						
<b>Sous-total zones U</b>	<b>28,16</b>		<b>5,63</b>	<b>22,53</b>	<b>338</b>	
AUH (habitat)	18,04	20,0%	3,61	14,43	217	
<b>Sous-total zones AU</b>	<b>18,04</b>		<b>3,61</b>	<b>14,43</b>	<b>217</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>46,2</b>		<b>9,24</b>	<b>36,96</b>	<b>555</b>	

- **L'hypothèse 2 de production d'environ 485 logements** correspondrait à une rétention foncière globale (ou absence de commercialisation) de 30%, qui correspondrait à un total 13.9 ha de rétention en zones U et AUH. **Le cumul correspondrait respectivement à 32.3 ha urbanisés et un total de 485 logements dont 295 logements en zones U et 190 logements en AUH** en respectant la densité de 15 logements par ha prescrite par le PLH, soit 85% de l'objectif du PADD.

ZONES	NOUVEAU PLU	Rétention foncière		surface mobilisée		Densité 15 logts/ha
	Surface dispo en ha	%	Surface	Surface	Logements	
Ud/UB	28,16	30,0%	8,45	19,71	296	
Ud/UC						
Ud/UD						
<b>Sous-total zones U</b>	<b>28,16</b>		<b>8,45</b>	<b>19,71</b>	<b>296</b>	
AUH (habitat)	18,04	30,0%	5,41	12,63	190	
<b>Sous-total zones AU</b>	<b>18,04</b>		<b>5,41</b>	<b>12,63</b>	<b>190</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>46,2</b>		<b>13,86</b>	<b>32,34</b>	<b>486</b>	

- **L'hypothèse 3 de production d'environ 450 logements** correspondrait à d'une rétention foncière globale (ou absence de commercialisation) de 35%, qui correspondrait à un total 16.1 ha de rétention en zones U et AUH. **Le cumul correspondrait respectivement à 30 ha urbanisés et un total de 450 logements dont 275 logements en zones U et 175 logements en AUH** en respectant la densité de 16 logements par ha prescrite par le PLH, soit 79 % de l'objectif du PADD.

ZONES	NOUVEAU PLU	Rétention foncière		surface mobilisée		Densité 15 logts/ha
	Surface dispo en ha	%	Surface	Surface	Logements	
Ud/UB	28,16	35,0%	9,86	18,30	275	
Ud/UC						
Ud/UD						
<b>Sous-total zones U</b>	<b>28,16</b>		<b>9,86</b>	<b>18,30</b>	<b>275</b>	
AUH (habitat)	18,04	35,0%	6,31	11,73	176	
<b>Sous-total zones AU</b>	<b>18,04</b>		<b>6,31</b>	<b>11,73</b>	<b>176</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>46,2</b>		<b>16,17</b>	<b>30,03</b>	<b>451</b>	

Ces hypothèses montrent que le potentiel de production des zones AUH3 (zone à urbaniser stricte nécessitant une modification ou révision du PLU) qui correspond sensiblement à 5.9 ha et 80 logements ne pourra être mobilisé que si l'urbanisation des zones U, AUH1 et AUH2 soit suffisamment engagée. La surface des secteurs 3 AUH est équivalente à un coefficient global de 12.8%, soit la moitié de l'hypothèse de 25% de rétention foncière retenue.

**Les zones AUH3 jouent en conséquence un rôle de régulation** puisque qu'elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à condition de fournir un argumentaire de production de logements et de consommation de sols conforme au PADD et au PLH.

Le **coefficient de rétention foncière de l'ordre de 20% retenu dans le cadre du PADD est donc cohérent**, sachant que 100% du foncier constructible ne sera pas construit. Il doit être en outre précisé que nombre de propriétaires conserve à Avermes des potentiels de terrains sous forme « d'épargne de plus ou moins long terme » cessible en cas de besoins.

**L'hypothèse de diviser en 3 tiers les surfaces disponibles des zones U**, soit environ 9.15 ha de rétention foncière pour les court, moyen et long termes porterait à 15 ha le potentiel théoriquement disponible soit 32.4% du total des surfaces constructibles proposées dans la présente révision.

## **UNE PROGRAMMATION REPARTIE DANS L'ESPACE ET LE TEMPS**

Pour répondre aux objectifs de programmation cohérente et vertueuse, il a été proposé de raisonner selon une **gradation de priorité, de 1 à 3**, de la plus forte à la plus faible en fonction des objectifs d'urbanisation et de densification urbaine de la collectivité, c'est-à-dire le degré de proximité et d'accès aux divers services et équipements, dont la desserte en transports collectifs.

Le résultat correspond au tableau de répartition de la page 208 entre les secteurs d'interstices urbaines ou dents creuses et les OAP sectorielles.

Une analyse plus fine permet de **déterminer l'enveloppe réellement mobilisable** en dehors des espaces paysagers à préserver, hors des aménagements nécessités par les opérations d'urbanisation.

En prenant un coefficient de 0.9 pour permettre l'aménagement des voiries, réseaux et espaces verts (places, aires de jeux, équipements...) pour les secteurs de dents creuses et pour les secteurs d'urbanisation en extension, d'une surface brute urbanisable de 46.1 ha

⇒ la surface réellement cessible résultante est de l'ordre de 41.5 ha et les emprises

imperméabilisées de l'ordre de 4.6 ha en comptant un coefficient de 30% pour les emprises bâties au sol et surfaces de terrasses et cheminements (300 m<sup>2</sup> au sol pour l'emprise habitation + annexes + piscine + abords).

Désignation	Surface	Logements	Densité	Surface cessible	Emprise VRD	Surfaces imperméabilisées
<b>INTERSTICES URBAINS</b>				<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>
Secteur AD	41 406	50	12	37 265	4 141	12 422
Secteur AE	16 245	20	12	14 621	1 625	4 874
Secteur AH	18 936	23	12	17 042	1 894	5 681
Secteur AK	35 915	44	12	32 324	3 592	10 775
Secteur AM	26 515	32	12	23 864	2 652	7 955
Secteur AN	4 366	6	12	3 929	437	1 310
Secteur AO	3 596	5	12	3 236	360	1 079
Secteur AP	6 867	9	12	6 180	687	2 060
Secteur AR	5 437	7	12	4 893	544	1 631
Secteur AS	49 595	60	12	44 636	4 960	14 879
Secteur ZA	10 787	13	12	9 708	1 079	3 236
Secteur ZB	5 824	7	12	5 242	582	1 747
Secteur ZC	35 494	43	12	31 945	3 549	10 648
Secteur ZD	20 608	25	12	18 547	2 061	6 182
<b>Sous total zones Ud</b>	<b>281 591</b>	<b>344</b>	<b>12</b>	<b>253 432</b>	<b>28 159</b>	<b>84 477</b>
<b>SECTEURS AUH 1</b>						
AUH 1d	15 219	31	20	13 697	1 522	4 566
AUH 1h	22 688	35	15	20 419	2 269	6 806
	37 907			-	-	-
<b>SECTEURS AUH 2</b>						
AUH 2b	14 032	17	12	12 629	1 403	4 210
AUH 2g	20 255	31	15	18 230	2 026	6 077
AUH 2h	49 182	60	12	44 264	4 918	14 755
	83 469			-	-	-
<b>SECTEURS AUH 3</b>						
AUH 3a	5 327	7	12	4 794	533	1 598
AUH 3b	22 802	28	12	20 522	2 280	6 841
AUH 3c	14 289	18	12	12 860	1 429	4 287
AUH 3i	16 687	26	15	15 018	1 669	5 006
	59 105			-	-	-
<b>Sous total secteurs AUH</b>	<b>180 481</b>	<b>253</b>	<b>14</b>	<b>162 433</b>	<b>18 048</b>	<b>54 144</b>
<b>Total général zones U et AUH</b>	<b>462 072</b>	<b>597</b>	<b>13</b>	<b>415 865</b>	<b>46 207</b>	<b>138 622</b>

### Ce sont en conséquence environ :

- 28 ha qui seraient mobilisés pour les interstices urbains ou secteurs de « dents creuses »
- 18 ha pour les secteurs d'extension
- Il resterait environ 41.5 ha de terrains réellement cessibles ou dits « à construire »
- Les zones à urbaniser de long terme (AUH3 à plus de 10 ans) présentent une capacité d'accueil d'environ 5.9 ha qui ne seront mobilisés que dans le cadre d'une modification ou révision dument justifiée en regard de la consommation foncière et production de logements effectivement réalisées.

En distinguant, les secteurs de densification ou dénommés « interstices urbains » car insérés dans la tache urbanisée, il est possible de définir que :

- **les secteurs de densification représentent 28 ha bruts pour environ 25.37 ha cessibles** pour un potentiel d'environ **345 logements**, avec une densité moyenne de 12 logements par ha brut, et entraînant une surface imperméabilisée de l'ordre de 8.4 ha ;
- **les secteurs d'extension représentent 18 ha bruts pour environ 16.2 ha cessibles** pour un potentiel d'environ **250 logements**, avec une densité moyenne de 14 logements par ha brut, et entraînant une surface imperméabilisée de l'ordre de 5.4 ha.

C'est en conséquence sur la localisation de la production de l'habitat à près de 60% sur la tache urbaine constatée en 2020 (y compris l'incorporation des lotissements aménagés dans le secteur Portes de l'Allier) que le PLU procède à une franche évolution par rapport à l'ancien PLU.

L'effort de recentrage avec l'aménagement de la ZAC Cœur de Ville et son potentiel de 200 logements confirme le rôle d'Avermes dans la structure de l'agglomération.

L'analyse quantitative renvoie à une approche qualitative en distinguant :

- **Le secteur Cœur de ville avec une densité forte d'environ 50 logements par ha** (hors espaces publics) qui privilégie la proximité, la concentration, l'intensité et la courte distance. Les modes doux sont privilégiés par des aménagements dédiés ainsi que la qualité des espaces et équipements avec une forte présence végétale qui renforce la structure arborée existante et qui caractérise le cœur vert d'Avermes. Le gabarit des voies et des hauteurs est adapté et la hauteur maximale est fixée à 7 m et 12 m selon le type de construction maisons individuelles ou autres, dont les immeubles collectifs pour les acrotères ou égout de toiture et 9 et 15 m pour les faitage pour respecter la silhouette générale du cœur communal ;
- **Les autres secteurs correspondent à un typo-morphologie de cité jardins** dominé par l'habitat individuel qui correspond à une part significative de la demande de logements, notamment pour les familles avec enfants. La densité est plus faible et comprise entre 12 et 15 logements par ha. Le gabarit des voies et des hauteurs est adapté et la hauteur maximale est fixée à 7 m et 9 m pour la construction de maisons individuelles et de 12 à 15 pour les autres constructions qui resteront exceptionnelles afin de respecter la silhouette générale des quartiers;

## SYNTHESE

**3 ha / an**  
**46.1 ha au max mobilisable**



**33 logements / an**  
**570 logements au total 2021-2035**  
(670 logements depuis 2019)



**Densité 15 / ha**  
→ **Effort de densification de +54%**

*Environ 90% de l'offre nouvelle en logement pourra être accueillie en tissu déjà bâti et desservie par les transports collectifs*

## REGLEMENT

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R151-9 à 151-50 du Code de l'Urbanisme. Il est composé :

- **d'un chapitre I** qui s'applique simultanément avec le reste du règlement et qui est composé de deux parties relatives aux dispositions générales d'ordre administratif et aux dispositions générales d'ordre technique exprimées sous forme écrite ou graphique, qui s'applique à l'ensemble des zones sauf exception mentionnée pour chaque thème. Certains articles ont une portée de rappel, notamment de dispositions relevant d'autres réglementations autres que le code de l'urbanisme
- **d'un chapitre II** définissant les règles spécifiques applicables à chacune des zones et secteurs, d'une part aux zones urbaniser ou à urbaniser, d'autres part aux zones naturelles ou agricoles
- **d'annexes**

Le PLU affirme indépendamment l'identité des diverses composantes spatiales en définissant des règles d'implantation et un coefficient d'imperméabilisation dissociant espaces verts et paysagers et des caractéristiques adaptées selon les secteurs de :

- **densité et mixité fonctionnelle en cœur de ville** (habitat collectif, intermédiaire ou groupé, équipements, commerces et services), confortement et densification du tissu résidentiel,
- **densité intermédiaire** permettant une diversité des formes d'habitat (du petit collectif à l'individuel dense),
- **densité plus lâche à vocation d'habitat individuel isolé**, dans les hameaux et secteurs diffus en milieu rural.

Le PLU agit sur l'ensemble des règles d'urbanisme pour permettre l'évolution de l'existant tout en préservant la qualité de vie. Les règles de mitoyenneté sont souples. Ce sont les règles d'implantation et de gabarit qui fixent l'enveloppe constructible.

La question des hauteurs est dépendante des gabarits :

- **respect des silhouettes existantes ou hauteurs** dans les tissus existants du noyau historique, de l'habitat collectif, des quartiers pavillonnaires,
- **ou projetées dans les secteurs à urbaniser** avec une minimisation des emprises au sol pour libérer des emprises dans un « esprit de cité-jardin » en favorisant l'optimisation des expositions à l'ensoleillement, les vues...

Il s'agit de « contextualiser » chaque projet en fonction de l'environnement, de l'ensoleillement, de la proximité des autres fonctions urbaines, habiter, travailler, se divertir, consommer...

Le PLU comporte également des dispositifs destinés à la mise en valeur d'éléments remarquables du patrimoine bâti et urbain, et de points de repère, de préservation de cônes de vues. Le patrimoine bâti remarquable a été repéré.

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue les zones, urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Le règlement du PLU s'organise en conséquence de la façon suivante :

- **Les dispositions générales** rappellent le champ d'application territorial du PLU, la portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol, la division du territoire en zones, les autres dispositions. Ces règles synthétisent les dispositions qui vont s'imposer aux différentes zones du PLU.
- **Les dispositions générales techniques** concernant les conditions d'accès et voirie, la desserte par les réseaux et les prescriptions visant d'une part la qualité urbaine, architecturale, d'autre part le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.
- **Le règlement** déroule ensuite les dispositions applicables à chaque catégorie de zones : les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N. Chaque zone est décomposée en 3 parties et sous parties organisées ainsi :

### **1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**

- 1.1 Affectations des sols, constructions et activités interdites
- 1.2 Affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions particulières
- 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale pour les zones à dominante habitat.

### **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- 2.1 Implantation des constructions
- 2.2 Hauteur
- 2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions
- 2.5 Stationnement

### **3. Equipements et réseaux**

#### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.2 Desserte par les réseaux**

- Afin de ne pas alourdir l'écriture réglementaire, le parti a été pris d'exprimer les niveaux d'application des règles au travers des niveaux de titre, afin de faire ressortir clairement les différents cas de figure :
  - La règle générale est énoncée pour l'ensemble des secteurs et sous-secteurs.
  - Des règles spécifiques à certains secteurs peuvent remplacer l'intégralité de la règle générale.
  - Des règles spécifiques à certains secteurs peuvent remplacer certaines dispositions relatives à des points particuliers (elles sont alors intégrées dans le sous-paragraphe concerné).
  - Des règles spécifiques à certains secteurs peuvent compléter la règle générale, elles s'additionnent alors.

### **Dispositions communes à toutes les zones**

Un certain nombre de dispositions s'appliquent de façon transversale à toutes les zones. Plutôt que d'alourdir le règlement en les répétant dans chacune d'entre elles, le choix a été fait de les regrouper sous l'intitulé « dispositions générales».

Sauf mention contraire explicite dans le règlement de chaque zone, ces dispositions générales s'appliquent et sont complétées par les dispositions spécifiques à chaque zone.

S'il devait apparaître une contradiction entre la règle ou disposition générale et la règle spécifique à chaque zone, c'est la règle spécifique qui s'applique.

## Dispositions générales techniques

### **DG7: Accès et voirie**

Cet article expose les conditions de desserte, d'accès et voirie qui doivent répondre d'une part à l'importance et la destination des constructions ou aménagements envisagés et d'autre part aux exigences de sécurité. Il est fait état des règles particulières concernant les routes départementales, dont les accès sont réglementés voire interdits pour des motifs de sécurité routière du fait des forts trafics de fréquentation.

Le dimensionnement des nouvelles voies doit être défini en fonction de leur nature et trafics, avec la prise en compte des modes doux ou actifs.

### **DG8: Desserte par les réseaux**

Les obligations de raccordement des nouvelles constructions aux réseaux explicitent les règles en dissociant les réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif ou individuel, eaux pluviales, et l'ensemble des réseaux secs (électricité, télécommunications, éclairage public) et enfin les règles de propreté urbaine. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales visent à ce que cette gestion s'effectue autant que possible à la parcelle ou tènement, afin de n'aggraver ni les phénomènes de ruissellement ni les débordements du réseau de collecte du fait des risques et aléas inondation.

De même, le règlement précise que des dispositifs de rétention pourront être imposés, permettant de réguler le débit de fuite des eaux de ruissellement vers le réseau d'évacuation collectif ou le milieu naturel conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.

Ainsi, il est précisé que **« Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée ».**

**La préservation des zones humides**, au titre d'élément de la Trame Verte et Bleue, participe également à la gestion des risques hydrauliques, de par leur rôle d'« éponges » naturelles, dispositions qui participent à la prévention des pollutions.

Les constructions doivent ainsi se raccorder au réseau collectif existant ou mettre en œuvre des dispositifs autonomes conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ou de la Police de l'Eau le cas échéant.

L'évacuation des rejets et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**DG9: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Des principes généraux et des prescriptions visant d'une part la qualité urbaine, architecturale, d'autre part le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. Les constructions et usages sont déclinés car notamment pour l'habitat, elles peuvent être implantées dans toutes les zones, y compris en zones A. La restauration des bâtiments existants est développée du fait de l'importance du bâti pour favoriser des approches de rénovation ou de restauration adaptée. Ce patrimoine fait partie du bien commun et participe à l'image de la commune qu'il y a lieu de valoriser.

**En matière de clôtures :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1.8 m. Les éléments doivent être largement ajourés : il s'agit d'éviter le repli sur soi des opérations et la généralisation d'un « vocabulaire » urbain en milieu rural, et au contraire favoriser l'ouverture vers les espaces, le paysage.

Les pare-vues, les éléments techniques, les énergies renouvelables, l'implantation des piscines font l'objet de prescriptions.

La restauration des bâtiments existants du fait de leur rôle de témoin et héritage de pratiques anciennes fait l'objet de prescriptions pour ne pas porter atteinte à leur intégrité et conserver leur valeur architecturale.

Les principes généraux des autres constructions, dont les bâtiments d'activités économiques ou liées aux exploitations agricoles sont énoncés.

Sur la commune, des "éléments remarquables à protéger" sont identifiés sur plusieurs secteurs, dont les éléments bâtis remarquables.

En référence l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

En référence l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

**Stationnement :** Cet article rappelle la nécessité de prendre en compte les besoins de stationnements y compris en cas de modification ou changement d'affectation. Des règles spécifiques, y compris pour les cycles et moto cycles sont explicitées dans chaque zone.

### **DG 10 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Des principes sur l'aménagement des abords et espaces non bâtis sont explicités, dont la notion de remplacement d'arbres par des essences équivalents du fait de la présence d'un couvert végétal qualitatif sur la commune.

Les espaces libres et végétaux font l'objet de prescriptions pour développer la végétalisation des espaces urbains qui en sont parfois dépourvus avec une forte artificialisation des emprises non bâties. Des essences de végétaux sont conseillées pour étoffer la palette locale.

Ensuite dans le chapitre II le règlement de chaque zone est explicité.

#### **Enfin les annexes sont décomposées en 3 parties :**

- ▷ Annexe 1 : Essences végétales conseillées
- ▷ Annexe 2 : Destinations et sous-destinations des constructions
- ▷ Annexe 3 : Définitions et lexique

## Les zones U (urbaines)

### Vocation et délimitation

➔ **Les zones urbaines dites « zones U »** : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Les zones U caractérisent les tissus urbains **liées principalement aux dynamiques résidentielles**. Afin de prendre en compte les différentes morphologies urbaines, les densités, et les fonctions présentes sur le territoire communal, le PLU distingue plusieurs zones urbaines :

- **la zone Ub est une zone urbaine mixte dense** qui correspond au centre bourg ;
- **la zone Uc est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif**,
- **la zone Ud est une zone urbaine qui correspond aux extensions résidentielles contemporaines**,
- **la zone Ueq est réservée aux équipements publics** ou d'intérêt collectif ;
- **la zone Upj est une zone à vocation dominante de parc paysagé et de jardins** où seules les extensions limitées sont autorisées;

#### La zone Ub

La zone Ub correspond au noyau historique de la commune et ses extensions immédiates. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle (commerces et services, équipements collectifs ou publics avec de l'habitat,). Elle bénéficie d'une bonne accessibilité, dont le réseau de transport urbain (ligne E) et de la proximité d'équipements et services à proximité. Des itinéraires cyclables ont été aménagés.

Il y est privilégié une implantation continue le long des emprises ou en continuité des corps bâtis existants.

#### **Caractéristiques morphologiques :**

- bâti dense implanté pour partie à l'alignement ou orthogonalement aux emprises publiques,
- constructions de corps bâtis d'une hauteur moyenne en rez de chaussée + combles ou R+1.
- parcellaire très dense.

**Elle couvre une surface totale de 2.48 ha.**

## Objectifs recherchés :

- Respecter le principe de composition ainsi que le gabarit des bâtiments principaux.
- Prolonger et préserver les caractères identitaire et patrimonial du tissu existant.
- Respecter les caractéristiques des tissus et les spécificités identitaires du bâti.
- Préserver ou moduler les principes d'implantation et les gabarits en fonction du bâti limitrophe et du statut des voies.
- Maintenir ou favoriser la mixité fonctionnelle.
- Privilégier un traitement qualitatif des espaces libres.

## Principes réglementaires

- Principe de construction en alignement ou dans le respect de l'ordonnancement existant
- Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

Les capacités de construire seront optimisées avec trois objectifs d'urbanisme traduits dans le règlement :

- un principe de **diversité fonctionnelle** (activités de commerces, services, équipements, habitat, activités non nuisantes pour le voisinage),
- une **compacité favorisée** par l'implantation à l'alignement, soit avec un retrait maximal de 5 m.
- Le coefficient d'imperméabilisation est limité à 70% de la surface totale affectée à l'opération



## **La zone Uc**

La zone Uc correspond au quartier de Pré Bercy en limite de la commune de Moulins qui est à dominante d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle, à dominante d'habitat social avec des commerces et services. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité et de la proximité des équipements et services de la ville de Moulins.

Cette opération a permis une diversification de l'offre de logement locatif social, avec une forte densité. Ce secteur n'offre que peu de possibilité de renouvellement ou d'évolution.

Il y est privilégié une implantation libre en cohérence avec le bâti existant.

### **Caractéristiques morphologiques**

- bâti dense constitué d'immeubles collectifs
- constructions en R+4 à R+12 pour les tours parcellaire très dense.

**Il couvre une surface totale de 2.48 ha.**

### **Objectifs recherchés**

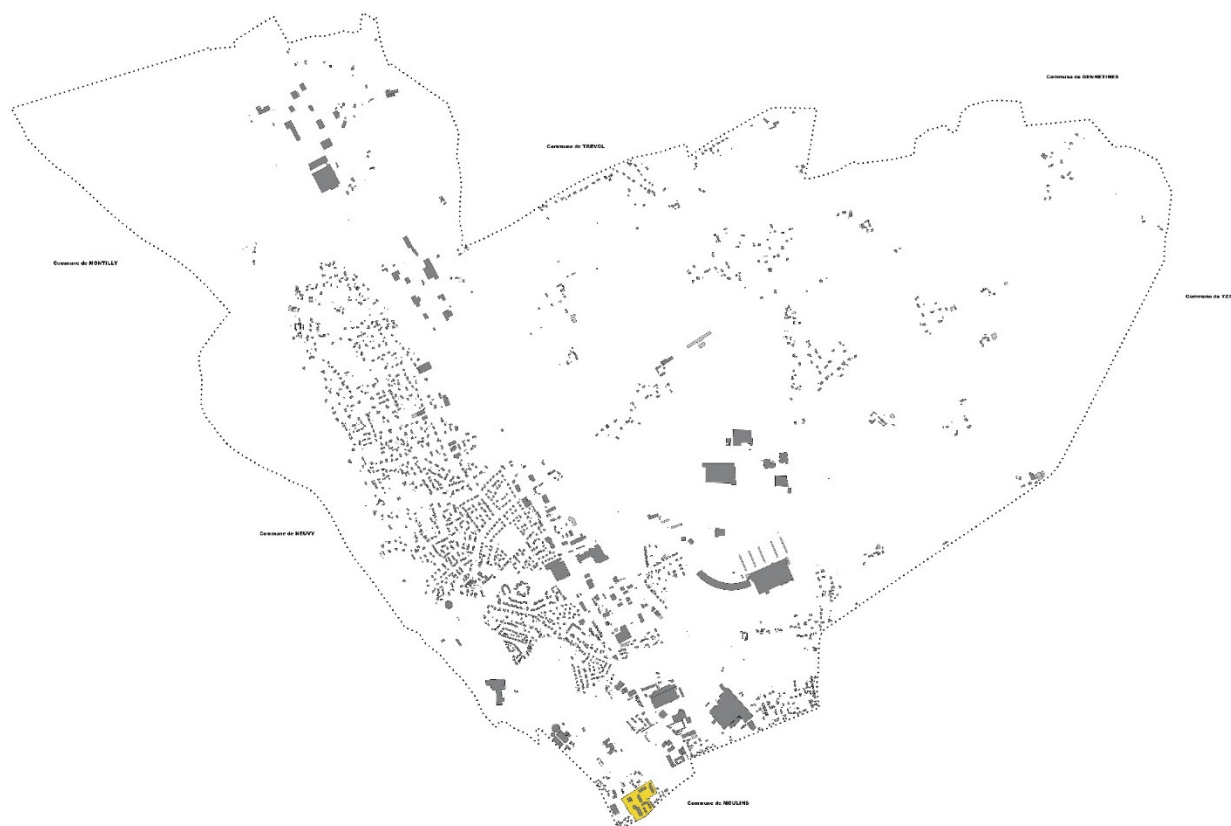
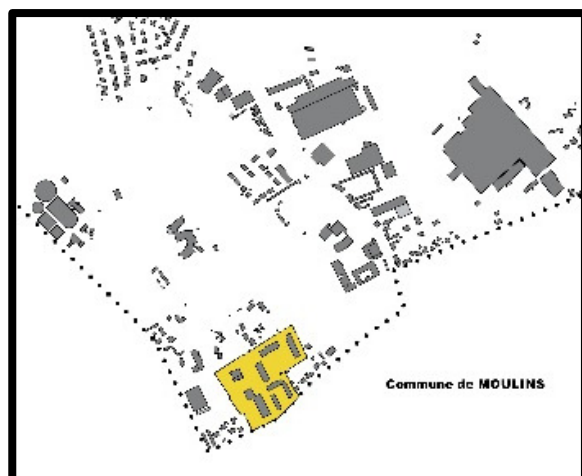
- Respecter le principe de composition ainsi que le gabarit des bâtiments principaux.
- Moduler les principes d'implantation et les gabarits en fonction du bâti limitrophe et du statut des voies.
- Maintenir ou favoriser la mixité fonctionnelle.
- Privilégier un traitement qualitatif des espaces libres
- Privilégier le renouvellement des formes architecturales et urbaines et leur diversification, requalifier les pieds d'immeubles.
- Atténuer l'impact du stationnement

### **Principes réglementaires**

- Principe de construction dans le respect de l'ordonnancement existant,
- Prise en compte des caractéristiques du bâti existant.

Les capacités de construire seront optimisées avec trois objectifs d'urbanisme traduits dans le règlement :

- un principe de **diversité fonctionnelle** (activités de commerces, services, équipements, habitat, activités non nuisantes pour le voisinage),
- une **compacité à moduler** en fonction des interventions sur le cadre bâti, soit avec un retrait minimal de 5m,
- Le coefficient d'imperméabilisation est limité à 50% de la surface totale affectée à l'opération



## **La zone Ud**

Cette zone correspond aux extensions essentiellement pavillonnaires. Ce contexte a contribué à créer des tissus certes homogènes mais répétitifs dans leur forme géométriques en lots rectangulaires et plus ou moins profond à partir des voies d'accès. Elle est réservée aux constructions destinées principalement aux habitations.

### **Caractéristiques morphologiques**

- bâti peu dense constitué de maisons individuelles et de maisons mitoyennes,
- constructions en R à R+1 dominantes,
- présence de jardins.

**Il couvre une surface totale de 230,69 ha.**

### **Objectifs recherchés :**

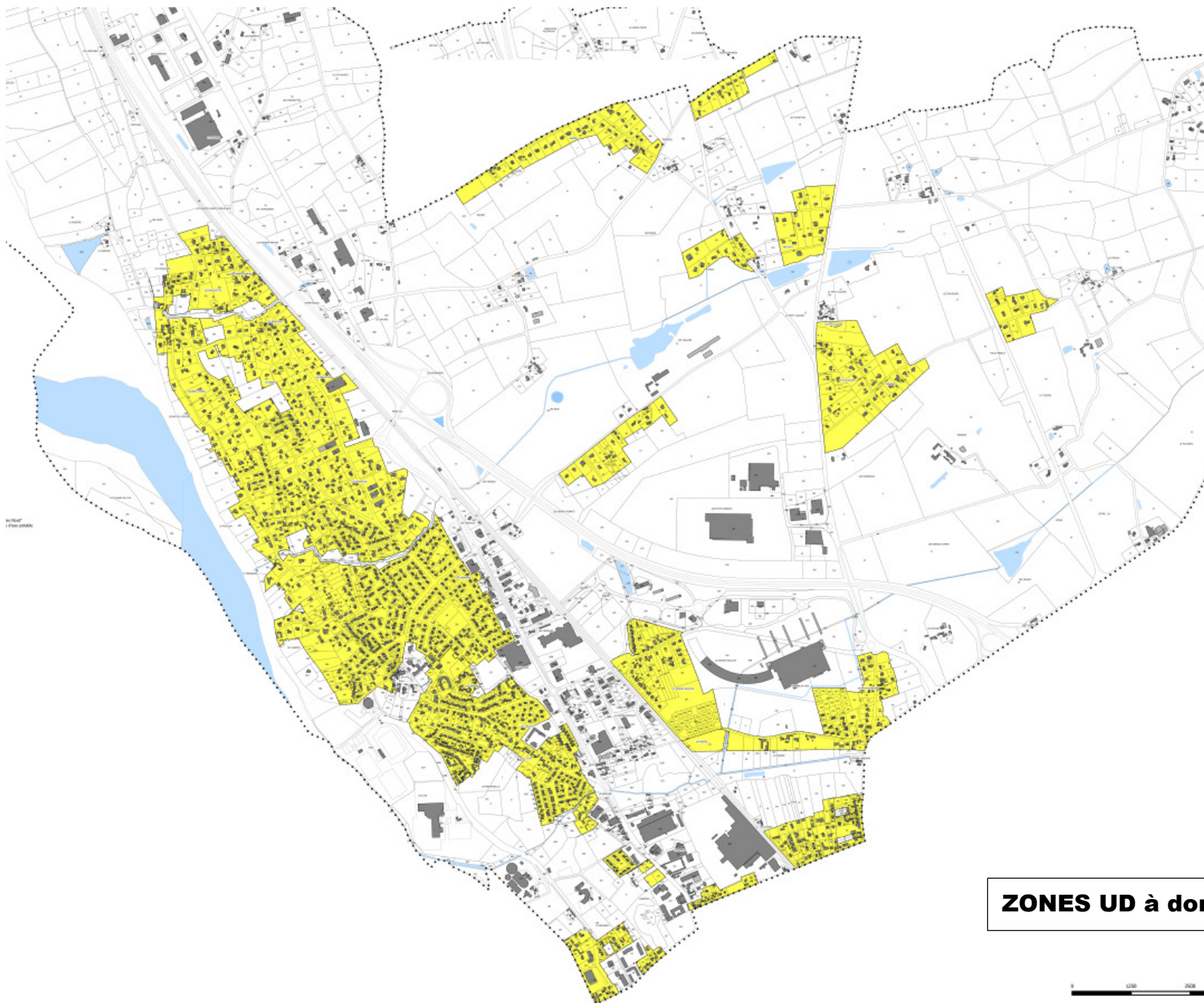
- Respecter le principe de composition ainsi que le gabarit du bâti existant en limitant la hauteur,
- Moduler les principes d'implantation et les gabarits en fonction du bâti limitrophe
- Privilégier un traitement qualitatif des espaces libres
- Encourager le maintien et l'évolution du bâti existant.

### **Principes réglementaires :**

- Principe de construction soit à l'alignement soit à 5 m minimum,
- Prise en compte des caractéristiques du bâti existant.

Les capacités de construire seront optimisées avec deux objectifs d'urbanisme traduits dans le règlement :

- Une compacité favorisée par l'implantation à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5m.
- Le coefficient d'imperméabilisation est limité à 50% de la surface totale affectée à l'opération pour les projets à dominante « habitation ».



**ZONES UD à dominante pavillonnaire**



## **Le secteur Ueq**

La zone Ueq correspond aux zones sportives, de loisirs ou d'équipements collectifs ou publics présents sur la commune, y compris le cimetière, les équipements liés à l'entretien des bâtiments et espaces communaux.

La zone Ueq couvre une **surface totale de 52.89 ha** répartie au nord-est pour un équipement collectif lié aux handicaps, en frange de la voie ferrée pour les services techniques municipaux, au sud-ouest, les groupes scolaires Jean Moulin et François Revéret, les équipements sportifs municipaux, IFI.

### **Objectifs recherchés :**

- Créer un continuum des espaces libres des bords d'Allier pour conférer une ambiance de parc paysager en donnant une présence forte au végétal
- Préserver des emprises d'extension des équipements existants

### **Changements apportés par le nouveau PLU :**

Les principaux changements apportés concernent :

- Ce zonage concentre l'ensemble des équipements publics ou collectifs.



**ZONES Ueq (équipements)**



## Aspects réglementaires pour l'ensemble des zones Ub, Uc, Ud, Ueq, Upj

<b>3. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>	
<b>1.1 Affectations des sols, constructions et activités interdite</b>	D'une manière générale sont exclues pour les <b>zones U</b> , les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...), les bâtiments à usage agricole, les constructions et installations à vocation d'hébergement touristique de type terrains de campings et de caravanning, habitations légères de loisirs, les caravanes isolées.... En zone Ueq sont interdites pour conserver leur vocation d'équipements de sports et loisirs, les constructions et installations à vocation de commerce et d'activités de service, les constructions et installations liées des activités des secteurs secondaires et tertiaires.
<b>1.2 Affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions particulières</b>	Compte tenu des caractéristiques typo-morphologiques du bâti et dans un souci de mixité des fonctions urbaines, un examen attentif de toutes les occupations autorisées a été produit. <b>Les zones U</b> peuvent accueillir dans certaines conditions des constructions à vocation de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, d'artisanat, des installations classées non nuisantes. <b>La zone Ueq</b> est destinée aux équipements collectifs et publics, de sports et de loisirs.
<b>1.3 Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Pour permettre une mixité fonctionnelle et sociale, toute opération de production neuve à vocation d'habitat de plus de 10 logements comportera 10% de logements conventionnés ou locatif social.
<b>4. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<b>2.1 Implantation des constructions</b>	Pour conserver le caractère de continuités bâties du cœur urbain, les règles imposent le respect de l'alignement existant ou un retrait maximal de 5 m. Toutefois, compte tenu du caractère hétérogène du bâti ancien, la mise en place de dispositions particulières permet d'assurer la cohérence des fronts urbains et de limiter l'impact sur l'existant.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Pour favoriser une plus grande compacité du bâti, sans toutefois créer des masques, les constructions seront édifiées, soit en limite séparative, sous réserve des dispositions en matière de hauteur, soit en retrait, avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Afin de permettre à la fois la densification du tissu urbain et l'adaptation des projets à leur environnement, une distance supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres. Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m <sup>2</sup> de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est de 3 mètres.
<b>2.2 Hauteur des constructions</b>	La hauteur des constructions est fixée à 7 m dans le cas d'acrotère ou 9 m au faitage pour les maisons individuelles et 12 m dans le cas d'acrotère ou 15 m au faitage pour les autres constructions pour respecter la silhouette existante des zones bâties et conserver une ligne d'égout ou de toit correspondant sensiblement à 2 niveaux courants de 2.8 m pour l'habitat individuel et 4 niveaux pour les autres constructions. En secteur Uc d'habitat collectif, la hauteur ne peut excéder la hauteur existante.
<b>2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Ces articles renvoient aux dispositions communes.
<b>2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b>	La mise en œuvre d'un coefficient d'imperméabilisation favorise la gestion des risques hydrauliques, par le maintien d'espaces en pleine terre ou le recours à des procédés compensatoires. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation dans le volume existant, pouvant entraîner la création de surface de plancher, ou de surélévation ou dans le cas d'extension de constructions préexistantes.
<b>2.5 Stationnement</b>	Ce coefficient est variable selon le sous zonage, à savoir de 70% en zone dense Ub ou pour des projets d'ensemble pour les autres sous secteurs et 50% (hors Ub) pour les opérations d'habitat. En secteurs Upj compte tenu de son caractère de parc et jardin il est limité à 20% de la surface totale du terrain.
<b>3. Desserte par les réseaux</b>	
<b>3.1 Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Ces articles renvoient aux dispositions communes.
<b>3.1 Desserte par les réseaux</b>	En zone Ud du fait de l'absence de réseau d'assainissement dans le secteur rural, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des directives du SPANC.

## INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

<b>ASSURER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENT SUFFISANTE TOUT EN MAÎTRISANT LA CONSOMMATION D'ESPACE</b>		
<b>Indicateurs</b>	<b>Sources</b>	<b>Périodicité</b>
Évolution du nombre d'habitants	Recensement INSEE	Suivi annuel et global
Évolution du nombre de ménages		
Nombre de constructions en zone urbaine, par type de tissu (mutable, dent creuse, extensions urbaines)	Service urbanisme communal et agglomération	Suivi annuel et tri-annuel
<i>Densité et consommation foncière</i>		

<b>ASSURER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENT SUFFISANTE TOUT EN MAÎTRISANT LA CONSOMMATION D'ESPACE</b>		
<b>Indicateurs</b>	<b>Sources</b>	<b>Périodicité</b>
Nombre et typologie des logements construits : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements locatifs conventionnés</li> <li>- Logements adaptés,</li> <li>- Logements en locatif libre</li> <li>- Autres logements</li> </ul>	Service urbanisme communal et agglomération	Suivi annuel et global
Nature et typologie des activités : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerce,</li> <li>- Services,</li> <li>- Autres activités</li> </ul>		
Services et équipements d'intérêt collectif ou public		
Amélioration des mobilités <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transports collectifs, suivi de la fréquentation</li> <li>- Avancement des itinéraires actifs</li> </ul>		
Évolution des formes urbaines et densités par secteur		
Consommation d'espace par opération, par type de constructions en zone urbaine, par type de tissu résiduel (mutable, dent creuse)		
Consommation d'espace par opération, par type de constructions en zone à urbaniser, par type de tissu résiduel (mutable, dent creuse, extension)		
Nombre de logements créés à moins de 300m du réseau de transports urbains		

Nombre de km parcourus par le réseau de transport urbain		
Evolution du Linéaire de pistes cyclables		
Evolution des tonnages collectés en matière de tri sélectif, ratio / habitants		
Préservation de la ressource en eau : qualité des cours d'eau superficiels et des eaux souterraines		
Évolution de la consommation énergétique		
Evolution de la qualité de l'air : - mesure des émissions de GES sur le territoire, déclinées par secteur - mesures des émissions des principaux polluants atmosphériques, déclinées par secteur		

### 3. Favoriser le développement économique

#### CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Avermes constitue un **pôle majeur de l'attractivité commerciale** de la communauté d'agglomération avec l'aménagement du pôle « les Portes de l'Allier » qui offre un large panel d'enseignes. Il complète l'offre existante qui s'est agrégée le long de l'axe de l'ex RN7 devenue boulevard urbain.

Cette offre permet de différencier l'ambiance d'achat et d'attirer une clientèle au-delà des limites départementales.

Le tissu économique qui comptait en 2014, 275 entreprises et plus de 2 400 emplois est diversifié. Les activités du secteur tertiaire, administratif (235 emplois) et commerces (1 372 emplois) caractérisent l'économie présente à plus de 66%. Les filières construction (330 emplois), industrie (426 emplois) et agricoles (51 emplois) constituent le tiers complémentaire.

Le phénomène de désindustrialisation nationale a impacté le tissu économique local ainsi que le désengagement de groupes nationaux, y compris en logistique.

**Les zones d'activités du territoire communales sont bien desservies** et offrent de multiples possibilités tant en foncier aménagés qu'en bâti avec la nécessité d'être vigilant sur les locaux vacants. Les zones d'extension future à vocation économiques s'inscrivent en continuité de pôles existants qu'il convient de conforter, La Rigolée, Les Portes de l'Allier, La Couasse et les Petits Vernats.

L'amélioration de la qualité d'usage, architecturale, paysagère et environnementale doit être poursuivie au sein des zones existantes, notamment pour valoriser les façades de la RN7 ou de la voie ferroviaire Paris-Clermont Ferrand.

## ENJEUX

L'attractivité économique d'Avermes est plurielle. Conforter le dynamisme commercial se décline à la fois à l'échelle de l'agglomération par le confortement et la modernisation du tissu commercial de grande distribution mais aussi sur l'offre de commerces et services de proximité autour du projet Cœur de Ville.

La domination des activités économiques présentiels (commerces, services artisanat) ne doit cependant pas occulter la nécessité de conforter et diversifier les activités de la sphère productive. L'offre foncière ou la conversion de locaux vacants constituent des gisements importants à valoriser.

Les dynamiques agricoles sont en pleine mutation avec la présence de 11 exploitations mais dont la moitié ne semble pas viable. La nécessité de regroupement des terres agricoles pour lutter contre la fragmentation, d'une protection contre la pression foncière des urbanisations économiques ou résidentielle et de développer de nouvelles pratiques sont au cœur d'une recomposition spatiale et économique.

## ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Le projet communal en adéquation avec la politique communautaire définit la vocation des zones d'activités. Il est facteur de dynamisme et d'attractivité. La mutation des équipements commerciaux s'est opérée et a été privilégiée pour constituer un pôle d'attractivité régionale.

L'accueil d'entreprises est favorisé en maintenant une offre de terrains disponibles pour répondre à un panel large, de l'artisanat, aux activités tertiaires ou productives et une accessibilité routière ou ferroviaire optimisée.

L'activité agricole est également reconnue comme une composante de l'économie locale, Le projet communal garantit la pérennité des espaces d'exploitation, y compris pour favoriser une agriculture dite périurbaine, tel le maraîchage.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU s'appuie sur les principes de «commerce de détail et de proximité » dans le Cœur de Ville, pour créer un effet levier du développement du futur centre urbain» et orienter l'implantation de l'activité commerciale et de services au plus près des logements.

Les secteurs qui présente des capacités d'accueil importantes, les orientations définies concourent à l'émergence d'un projet qualitatif : traitement qualitatif des façades et espaces libres visibles depuis l'espace public, accompagnement végétalisé, création de cheminements doux, gestion soignée des interfaces avec les zones d'habitat voisine...

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

### Zonage

Le nouveau zonage UE est décomposé en sous-secteurs :

- Une zone UEc à dominante de vocation d'activités commerciales de détail,
- Une zone UEi à dominante de vocation d'activités de production, artisanales ou industrielles, de bureaux ou d'entrepôts.
- Une zone UEm dite mixte à dominante de vocation d'activités de commerce de détail, de productions, artisanales ou industrielles, de bureaux ou d'entrepôts.

### **Les disponibilités en matière de développement économique du PLU révisé :**

#### **Les potentiels s'établissent ainsi :**

Les potentiels théoriques de constructibilité en activités économiques ont été estimés à partir d'une densité moyenne en fonction de la typologie des activités visées et du niveau de viabilité des divers secteurs. Il en résulte une disponibilité de 55 ha.

## Pour le foncier à vocation économique ou d'équipements

Dans le PLU de 2007, la zone **UF** accueillait majoritairement mais non exclusivement des activités artisanales, commerciales et industrielles. Elle couvrait 60.4 ha. Un sous-secteur UFa identifiait les établissements industriels existants. La zone UF n'offre pas de parcelles non urbanisées.

Les zones **UI** accueillait majoritairement mais non exclusivement des activités artisanales, commerciales et industrielles. Situées en entrée d'agglomération, elles constituent un effet vitrine sur la RD 707 et la RN 7 pour les zones d'activités des Couasse et des petits Vernats.

La requalification paysagère opérée le long du contournement de la RN7 n'est pas suffisamment mature pour jouer son rôle d'écran. **La disponibilité foncière était de 16.6 ha pour une surface totale de 98.94 ha.**

Plusieurs zones à urbaniser, AUa des Petits Vernats, **AUb** autour de l'échangeur de Pince Cul, **AUd** la Couasse, **AUe** des Fontenettes couvraient un total de 129 ha. **La disponibilité foncière était de 68.4 ha.**

Le zonage du PLU de 2007 présentait donc une surface d'environ 190 ha en zones U, et 140.5 ha en zones AU, soit un total de 330.5 ha.

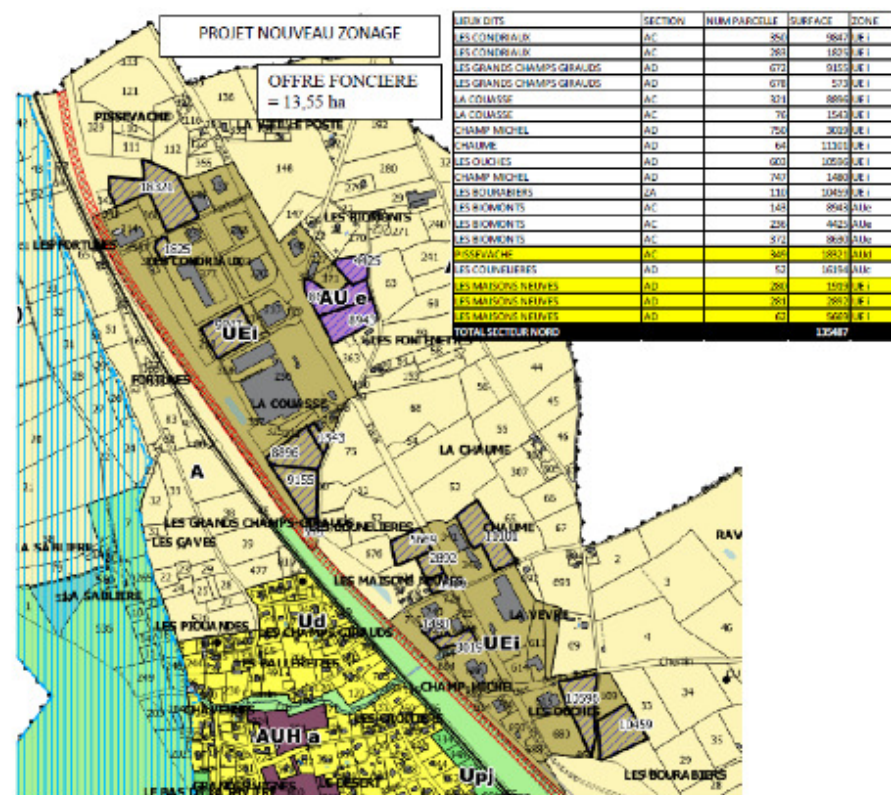
Après l'urbanisation des « Portes de l'Allier » implantées dans le sous-secteur AUa, les disponibilités des zones U et AU à vocation économique étaient de 95.9 ha en 2018 et de 94.5 ha en 2021.

PLU 2007		
ZONES	SURFACE en ha	SURFACE en ha
UF	60,40	
UI	98,94	16.6
<b>Sous-total zones U</b>	<b>189,92</b>	<b>16.6</b>
AU (activités)	14,58	10.87
AUa	63,12	15,80
AUb	26,97	26,97
AUc	14,15	12.48
AUd	16,95	8.35
Aue	2,03	2,03
Auf	2,80	2.8
<b>Sous-total zones AU</b>	<b>140.6</b>	<b>79.3</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>330,5</b>	<b>95.9</b>

## Détail des disponibilités foncières

Pour le PLU révisé :

- les secteurs UEi du secteur Nord-Est de la Couasse et Champ Michel couvrent 11.4 ha en 15 parcelles
- la zone AUe 2.2 ha en 3 parcelles pour un total de 13.54 ha
- Les secteurs UEi du secteur Sud-Est des petits Bernats et des Portes de l'Allier couvrent 26.1ha en 9 parcelles
- La zone UEm, zone d'activités économiques mixtes offre 1.2 ha en 6 parcelles
- Le secteur UEc (à vocation de commerces) offre 12.9 ha en 8 parcelles
- Le secteur AUf (à urbaniser) offre 2.8 ha en 6 parcelles





## **Le secteur UE**

La zone UE est répartie en 3 sous-secteurs correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités. En fonction de la vocation préférentielle des zones, un indice précise le type d'activités admis dans la zone :

- UEi de 113,40 ha pour l'accueil des activités à dominante de production industrielle,
- UEc de 58,89 ha pour l'accueil d'activités à dominante commerciale,
- UEm, un secteur mixte de 61,82 ha.

Sont admis :

- dans les secteurs indicés «i» : activités des secteurs d'activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exclusion des commerces destinés à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. 3 sous-secteurs correspondent aux 3 zones d'activités : « La Couasse », « Champ Michel » et « Les Petits Vernats » ;
- dans le secteur indicés «c» : activités de commerce destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle, restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale, localisées autour du pôle commercial « Les Portes de l'Allier »,
- dans les secteurs indicés «m» : toutes les activités des secteurs d'activités de services, activités secondaires ou tertiaire, les commerces, destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle localisées le long de la « Route de Paris »

Afin d'améliorer la qualité urbaine et paysagère des opérations à vocation d'activité :

- la règle relative à l'alignement : « implantation à 7 m minimum depuis l'alignement » visant à mettre en valeur les façades des bâtiments d'activités depuis l'espace public.
- le règlement précise également qu'en matière d'organisation générale, afin de minimiser l'impact visuel depuis l'espace public, les stocks, entreposages divers et stationnements devront, de manière préférentielle, être implantés en arrière des bâtiments ou dissimulés derrière des écrans végétalisés ou éléments d'architecture.
- pour favoriser le « verdissement » des zones d'activités, le coefficient d'imperméabilisation est limité à 70% de la surface de l'opération et les espaces paysagers devront représenter au moins 10% de la surface affectée à l'opération d'ensemble le cas échéant, et 10% des lots individuels.
- Le règlement précise également que les cheminements, voiries, espaces de stationnement et limites séparatives doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.
- Le règlement précise également que les cheminements, voiries, espaces de stationnement et limites séparatives doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.

**Objectifs recherchés :**

- Encourager le maintien et l'évolution du bâti existant et favoriser la densification
- Limiter les impacts sur le paysage, favoriser l'intégration des grands volumes
- Traitement paysager des abords
- Limiter les impacts de voisinage avec les tissus résidentiels

**Principes réglementaires :**

- Principe de construction avec un recul minimum de 7 mètres par rapport aux voies, excepté pour les constructions à usage d'habitation (retrait minimal de 5 mètres)
- Gestion des hauteurs en fonction des occupations
- Gestion des mitoyennetés, possibilité de murs coupe-feu ou retrait en fonction des mitoyennetés

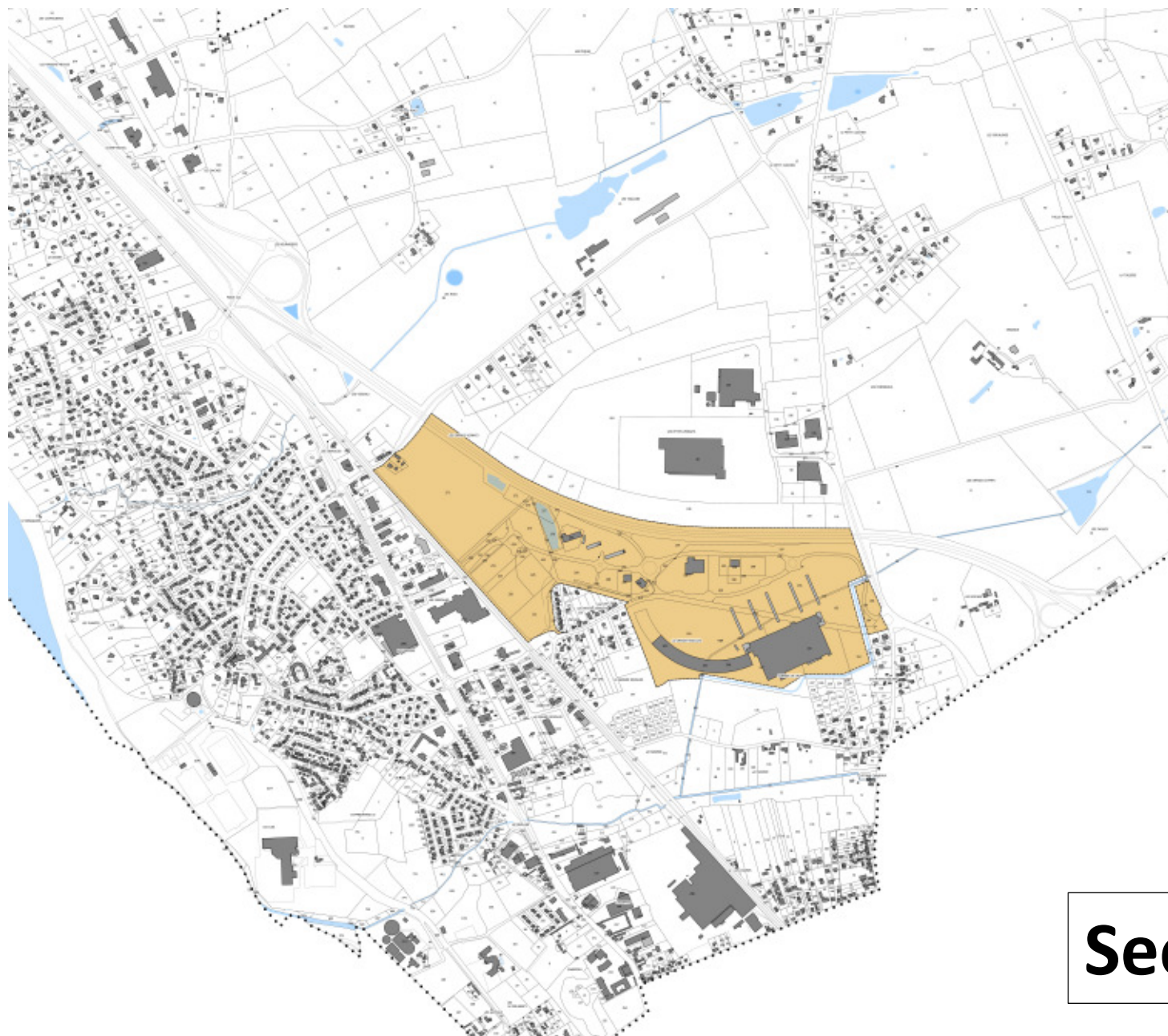
**Changements apportés par le nouveau PLU :**

Les principaux changements apportés concernent :

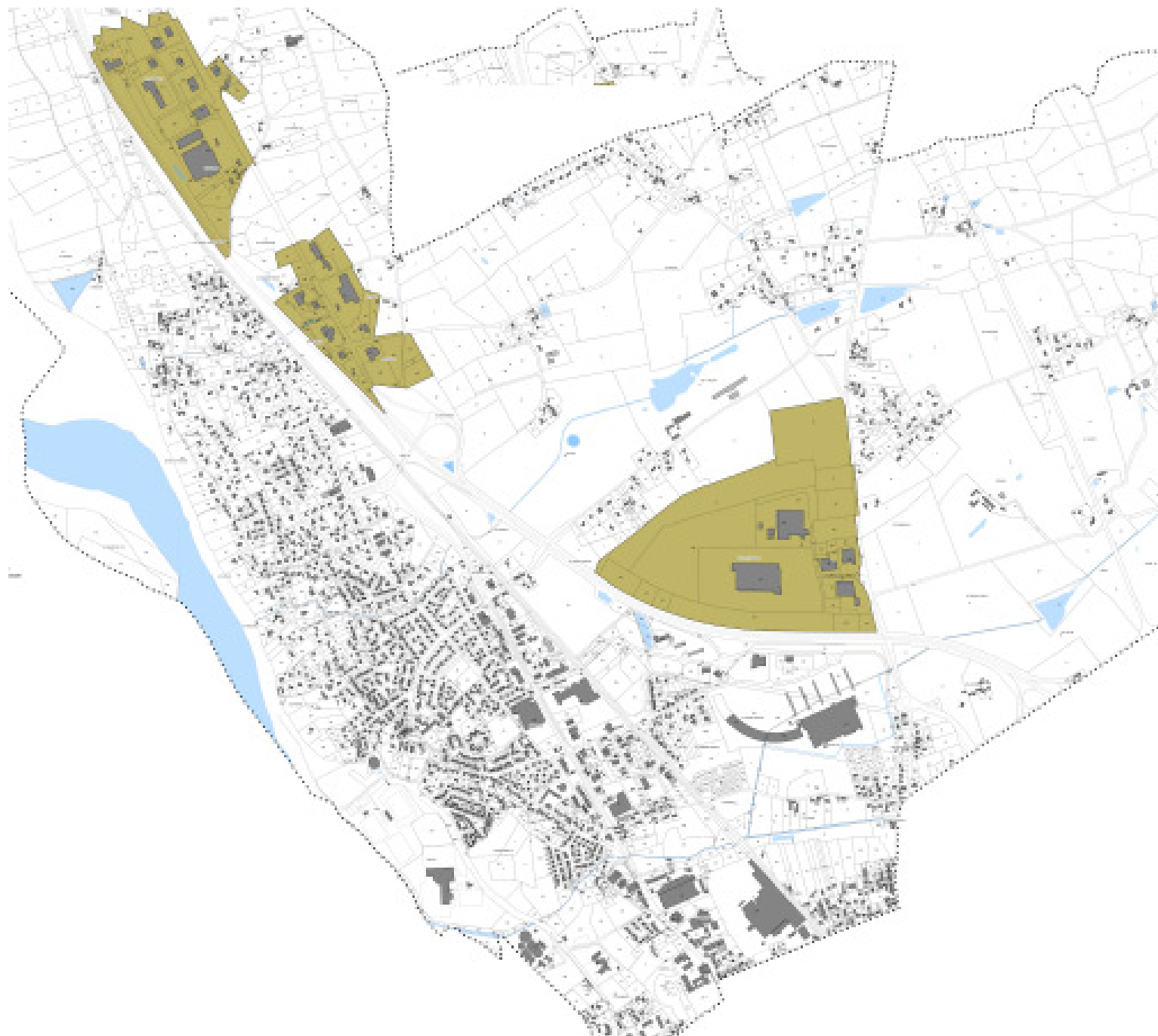
- La typologie des sous-secteurs pour permettre plus de cohérence entre les activités
- Des prescriptions sur le bâti et les espaces libres et l'intégration des constructions réalisées.
- Des règles plus contraignantes pour le stationnement des véhicules légers, deux roues ou poids lourds.

## Aspects réglementaires pour l'ensemble des zones UE

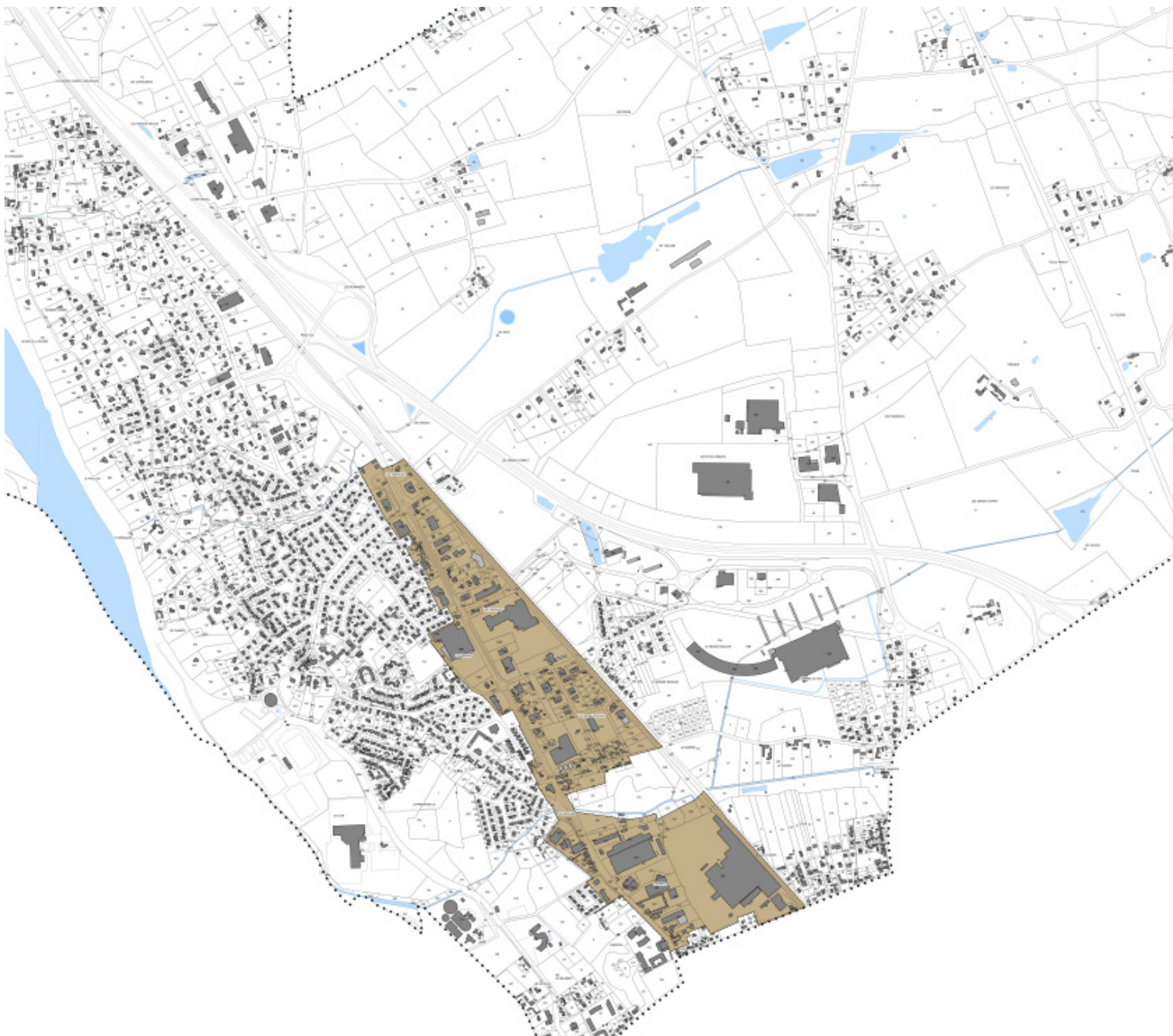
<b>5. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>	
<b>1.1 Affectations des sols, constructions et activités interdite</b>	<p>D'une manière générale les <b>zones UE sont identifiées</b> selon une typologie fonctionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un sous-secteur UEc à dominante de vocation d'activités commerciales de détail,</li> <li>• un sous-secteur UEi destiné à des activités économiques, à dominante artisanale ou industrielle.</li> <li>• un sous-secteur UEm destiné à des activités économiques, à dominante artisanale ou industrielle et commerciales.</li> </ul> <p>Sont interdites, toutes les activités qui n'entrent pas dans le champ économique secondaire ou tertiaire, dont les destinations exploitations agricole ou forestière, habitation...</p>
<b>1.2 Affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions particulières</b>	Compte tenu des caractéristiques et vocations, les zones UEc peuvent accueillir dans certaines conditions limitées des constructions à vocation d'entrepôts et les zones UEi et UEc des activités à vocation de commerces. Les constructions légères ou dépôts à ciel ouverts sont aussi limités pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux.
<b>6. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<b>2.1 Implantation des constructions</b>	Pour conserver une cohérence globale, les règles imposent le respect d'un retrait compris entre 5 à 17 m. Toutefois, compte tenu du caractère hétérogène du bâti existant, la mise en place de dispositions particulières permet d'assurer la cohérence des fronts urbains et de limiter l'impact sur l'existant.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Pour favoriser une plus grande compacité du bâti, sans toutefois créer des masques, les constructions seront édifiées, soit en limite séparative, sous réserve des dispositions en matière de hauteur, soit en retrait, avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Afin de permettre à la fois la densification du tissu urbain et l'adaptation des projets à leur environnement, une distance supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres.
<b>2.6 Hauteur des constructions</b>	La hauteur des constructions est fixée à un maximum de 12 m sauf éléments techniques afin de ne pas altérer les silhouettes bâties existantes.
<b>2.7 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Ces articles renvoient aux dispositions communes mais décrivent les principes propres à des bâtiments d'activités économiques qui doivent respecter des règles de composition, choix de matériaux, formes de toitures et de cloîtres.
<b>2.8 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b>	Le traitement paysager des abords fait l'objet d'un développement, notamment pour distinguer espaces verts et paysagers.
<b>2.9 Stationnement</b>	La mise en œuvre d'un coefficient d'imperméabilisation favorise une moindre imperméabilisation avec un coefficient maximal de 70%. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation dans le volume existant, pouvant entraîner la création de surface de plancher, ou de surélévation ou dans le cas d'extension de constructions préexistantes.
<b>3. Desserte par les réseaux</b>	
<b>3.1 Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Ces articles renvoient aux dispositions communes
<b>3.1 Desserte par les réseaux</b>	



# Secteur UEc



# Secteur UEi



# Secteur UEm

## INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DYNAMIQUE TOUT EN MAÎTRISANT LA CONSOMMATION D'ESPACE		
Indicateurs	Sources	Périodicité
Évolution du nombre d'entreprises, par type (artisanat, commerce, service, production...) : – en tissu urbain à dominante habitat – en zone d'activités.		Suivi annuel
Nombre de créations d'entreprises : – en tissu urbain à dominante habitat – en zone d'activités, – autres secteurs.		
Amélioration qualitative des ZA : actions de requalification / aménagement d'espaces publics, traitement paysager, renforcement de l'accessibilité	Service urbanisme communal et agglomération	
Exploitations agricoles : - Nombre d'exploitations agricoles - Surfaces travaillées - Activité agrotouristique - Valorisation locale ou circuits courts		

## 4. Les zones AU (à urbaniser)

Les zones à urbaniser dites AU correspondent aux secteurs de développement envisagés aussi bien pour l'habitat et les fonctions urbaines qui y sont associées que pour les activités économiques.

Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain de la commune tout en le maîtrisant, plusieurs zones AU ont été validées. Le phasage du développement de la commune se traduira par un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs en fonction des capacités d'investissement en matière de renforcement des réseaux d'assainissement, d'eau, de défense incendie et d'amélioration des accessibilités.

Il existe deux catégories de zones à urbaniser :

- les zones AUH à dominante d'habitat et d'équipements,
- les zones AUE à dominante d'activités économiques ;
- La zone AU Ueq à dominante d'équipements.

Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur. Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées entre des zones AU1 et AU2 ouverte à l'urbanisation.

### Objectifs recherchés :

- Délimiter des réserves d'espaces constructibles adaptées aux besoins de développement économique ou résidentiel en tenant compte :
  - de leurs aménités et de leurs caractéristiques naturelles et paysagères,
  - des conditions de leur intégration dans l'armature urbaine notamment des réseaux de transports collectifs ou remaillage des modes doux,
  - des capacités de réseaux,
- Faciliter les conditions juridiques de leur ouverture à l'urbanisation en fonction de leur desserte technique par les principaux équipements,
- Organiser leur classement en fonction d'un phasage ou programmation et de l'atteinte des objectifs communaux ou communautaires.

**Principes réglementaires :**

- Principe de construction en alignement ou recul minimum selon les secteurs,
- Gestion des hauteurs en fonction des secteurs,
- Principes d'intégration qualitatifs,
- Importance des espaces libres.

**Les orientations d'aménagement** par secteurs précisent :

- Les échéances, de court, moyen et long termes
- Les accès de principe depuis les axes de desserte et les aménagements
- Les modalités de réalisation dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation
- Le tracé de principe et les caractéristiques des voies de desserte interne
- Les liaisons piétonnes à assurer
- Le traitement paysager à réaliser
- Les exigences de qualité paysagère ou urbaine d'ensemble à rechercher
- La typologie des formes urbaines, en habitat : habitat individuel, intermédiaire ou collectif
- Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

**Changements apportés par le nouveau PLU :**

Les principaux changements apportés concernent la limitation des anciennes zones AUH et AU aux besoins recensés en termes de potentiels résidentiels et économiques dans le respect du SCoT.

**Ces zones couvrent une surface totale de 26.06 ha.**

Sont compris dans les zones AU à dominante d'habitat et d'équipements les secteurs suivants :

**A – les zones ouvertes à l'urbanisation** ayant au droit de leur périmètre des réseaux en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- **la zone AUH 1:** zone d'urbanisation future à dominante d'habitat régie par les règles de la zone Ud comporte 2 sous-secteurs AUH1d (1.52 ha) intégré dans la ZAC Cœur de Ville et AUH1h (2.27 ha) localisée le long de la RD 707 à proximité de la limite communale de Moulins.
- **Les zones AUH 2** couvrent 8.34 ha, elles sont actuellement non équipées et sont destinées à l'extension de la ville avec accompagnement d'équipements et de services, à condition qu'elles fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et que l'aménageur prenne en charge le coût de cet aménagement. Elles sont décomposées en 3 sous-secteurs à vocation d'habitat, AUH2b localisée au nord de la tache urbaine, AUH2g et AUH2h en limite communale de Moulins.

**B – les zones non ouvertes à l'urbanisation** ne disposant pas en capacité suffisante des réseaux d'assainissement, d'eaux pluviales, d'électricité, pour permettre leur développement immédiat. Elles vont nécessiter un investissement public conséquent pour permettre un développement urbain rationnel. De plus, compte tenu des enjeux de maîtrise des formes urbaines, des densités des qualités résidentielles et environnementales, il serait souhaitable qu'une maîtrise publique accompagne leur développement dans un aménagement partenarial (ZAC, PUP,...). Elles se distinguent par le phasage et nécessitent pour être ouvertes à l'urbanisation une modification ou révision du PLU et une étude de justification au regard des capacités d'urbanisation réellement mobilisées dans les zones U, AU1 et des objectifs communaux, communautaires du PLH ou du SCoT.

- Elles se décomposent en 4 sous-secteurs. Elles sont localisées au nord de la tache urbaine pour la zone AUH3a (0.53 ha), à proximité de l'échangeur avec RN7 pour le secteur AU3Hc (1.42 ha), en frange du secteur Portes de l'Allier pour le secteur AUH3c (1.42ha) et le sous-secteur AU3Hi de 1.66 ha.
- **Les zones AUH3** d'une surface totale de 5.9 ha constituent des secteurs d'aménagement de long terme à dominante d'habitat.

Ces zones permettent de définir une programmation prévisionnelle dans l'espace et le temps pour favoriser un développement cohérent de l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement respectant les orientations d'aménagement.

Les zones AU sont soumises dans leur intégralité à L151-28 2° du Code de l'Urbanisme, à ce titre « *toute opération de production neuve à vocation d'habitat de plus de 5 logements comportera 25% de logements à coûts abordables. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, secteur de plan masse, lotissement), le pourcentage de surface attribué au logement social s'applique globalement à l'opération* ».

## **Les zones AU à dominante d'activités**

Ces zones couvrent une **surface totale de 3,08 ha**. Sont compris dans les zones AU à dominante d'activités économiques :

### ***A – une zone ouverte à l'urbanisation :***

- **la zone AUE1i** d'une surface totale de 1.32 ha zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques est régie par les règles de la zone UEc contigüe aux Portes de l'Allier.
- **la zone AUE1j** d'une surface totale de 1.76 ha zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques est régie par les règles de la zone UEi. Elle est localisée au lieu-dit la Couasse le long de la RD 707.

### **Objectifs recherchés :**

- Délimiter des réserves d'espaces constructibles adaptées aux besoins de développement économique ou résidentiel en tenant compte :
  - de leurs aménités de leurs caractéristiques naturelles et paysagères,
  - des conditions de leur intégration dans l'armature urbaine notamment des réseaux de transports collectifs ou remailage des modes doux
  - des capacités de réseaux
- Faciliter les conditions juridiques de leur ouverture à l'urbanisation en fonction de leur desserte technique par les principaux équipements
- Organiser leur classement en fonction d'un phasage ou programmation et de l'atteinte des objectifs communaux ou communautaires

### **Principes réglementaires :**

- Principe de construction en alignement ou recul minimum selon les secteurs
- Gestion des hauteurs en fonction des secteurs
- Principes d'intégration qualitatifs
- Importance des espaces libres

**Les orientations d'aménagement** par secteurs précisent :

- Les échéances, de court, moyen et long termes
- Les accès de principe depuis les axes de desserte et les aménagements
- Les modalités de réalisation dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation
- Le tracé de principe et les caractéristiques des voies de desserte interne
- Les liaisons piétonnes à assurer
- Le traitement paysager à réaliser
- Les exigences de qualité paysagère ou urbaine d'ensemble à rechercher
- La typologie des formes urbaines, en habitat : habitat individuel, intermédiaire ou collectif
- Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

**Changements apportés par le nouveau PLU :**

Les principaux changements apportés concernent :

- La limitation des anciennes zones AUH et AUE répondent aux besoins recensés.





# Secteur AUE

## Aspects réglementaires pour l'ensemble des zones AUH et AUE

<b>1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>	
<b>1.1 Affectations des sols, constructions et activités interdite</b>	D'une manière générale sont exclues pour les <b>zones AUH</b> , les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...), les bâtiments à usage agricole, Les constructions et installations à vocation d'hébergement touristique de type terrains de campings et de caravaning, habitations légères de loisirs, les caravanes isolées.... En zone AUE sont interdites, toutes les activités qui n'entrent pas dans le champ économique secondaire ou tertiaire, dont les destinations exploitations agricole ou forestière, habitation...
<b>1.2 Affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions particulières</b>	<b>Les zones AUH</b> peuvent accueillir dans certaines conditions des constructions à vocation de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, d'artisanat, des installations classées non nuisantes. les zones AUE peuvent accueillir dans certaines conditions limitées des constructions à vocation d'entrepôts. Les constructions légères ou dépôts à ciel ouverts sont aussi limités pour ne pas porter atteinte au caractère des lieux.
<b>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<b>2.1 Implantation des constructions</b>	<b>Les règles des secteurs AUH correspondent à celles du secteur U.</b>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<b>Les règles des secteurs AUE correspondent à celles du secteur UEc ou UEi.</b>
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
<b>2.10 Hauteur des constructions</b>	
<b>2.11 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<b>2.12 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b>	
<b>2.13 Stationnement</b>	
<b>3. Desserte par les réseaux</b>	
<b>3.1 Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Ces articles renvoient aux dispositions communes
<b>3.1 Desserte par les réseaux</b>	

## 5. Favoriser le maintien d'une agriculture dynamique

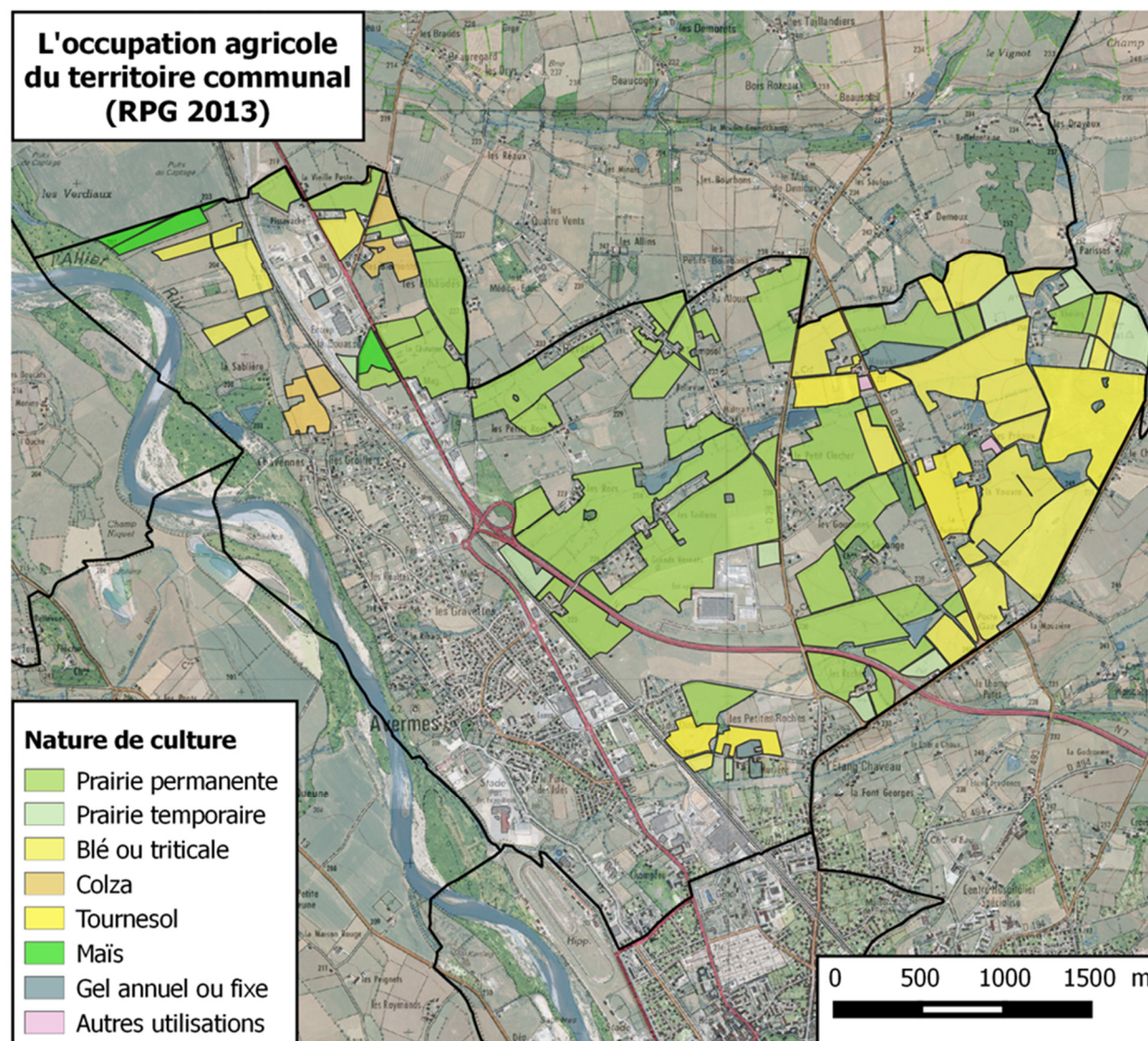
Sur la base des données du diagnostic agricole complété par les données PAC et d'un repérage ortho photographique, un découpage précis a été opéré dans le Plan Local d'Urbanisme afin de distinguer les zones naturelles des zones à usage agricole. Par leur importance dans le fonctionnement écologique et leur rôle dans le façonnage des paysages, les zones agricoles ont fait l'objet de secteurs permettant de mettre en valeur, outre leur qualité agronomique, leur potentiel écologique et paysager.

### CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

La fragmentation du parcellaire agricole exploité est prégnante et souligne l'importance des surfaces en « systèmes culturaux et parcellaires complexes ». En 2016, 612 ha étaient recensés, couvrant 39.2% du territoire communal avec une répartition de 60% en prairie et 40% en cultures.

De nombreuses parcelles ne sont plus déclarées à la PAC, même si elles font encore l'objet d'une exploitation agricole. Ainsi 47 ha ont été relevés lors de l'enquête réalisée en 2016-2017 et 565 ha déclarés à la PAC.

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme propose de réduire les secteurs d'urbanisation diffus du PLU de 2007. Ainsi le nouveau **zonage agricole s'étend sur 787 ha** soit 50.5% de la surface globale de la commune au lieu de 662 ha, soit un gain de 125 ha.



Il y a lieu cependant de prendre en compte l'habitat diffus dans ce nouveau zonage qui ne pourra faire l'objet que d'extensions mesurées. La zone agricole A permet d'accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole. Ainsi, seulement 76% du zonage agricole est affecté à l'exploitation agricole professionnelle.

Le projet de PLU et l'analyse de son impact sur les terres et exploitations agricoles est soumis pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

## ENJEUX

Sur les 10 exploitations identifiées, 6 exploitants sont âgés de plus de 55 ans, ce qui met l'accent sur leur devenir. La surface moyenne d'exploitation était en 2017 de 76 ha, contre 52 ha en 2010 et souligne le caractère évolutif des modes d'exploitation. La diversité des modes d'exploitation, avec 3 activités de viande bovines, 3 activités équinées, 2 de céréales, 1 maraîcher, 1 atelier de volailles fermières et porcs de plein air... soulignent la pression de l'urbanisation et son caractère périurbain.

Les contraintes de réciprocité des bâtiments agricoles sont fortes et ont été repérés sur 6 hameaux.

L'impact sur la zone Natura 2000 est limité à une exploitation au lieu-dit « Chavennes » avec un bâtiment d'élevage qui a été désaffecté récemment.

## ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Le projet communal en adéquation avec la politique communautaire vise à préserver les potentiels agronomiques et d'exploitation.

La mutation des exploitations est en cours. L'accueil de nouveaux exploitants ou la reprise par agrandissement d'exploitation se pose de manière accrue.

L'activité agricole est reconnue comme une composante de l'économie locale.

Le projet communal garantit la pérennité des espaces d'exploitation, y compris pour favoriser une agriculture dite périurbaine, tel le maraîchage.

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

### Zonage

#### Vocation et délimitation

➡ Les zones agricoles dites « zones A » représentent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Selon l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A sont ainsi admises les installations et constructions permettant la mise en œuvre des activités agricoles productives traditionnelles mais aussi le développement d'activités de diversification :

- nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les entrepôts, salles de transformation, point de vente directe et habitation de l'exploitant),
- nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées,
- à usage agrotouristique, sous réserve de constituer une activité complémentaire et accessoire à l'activité agricole.

La zone Agricole (A) a pour vocation de préserver les terres agricoles au potentiel agronomique élevé et d'accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

D'une surface totale de 779,89 ha, elle recouvre les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### Objectifs recherchés :

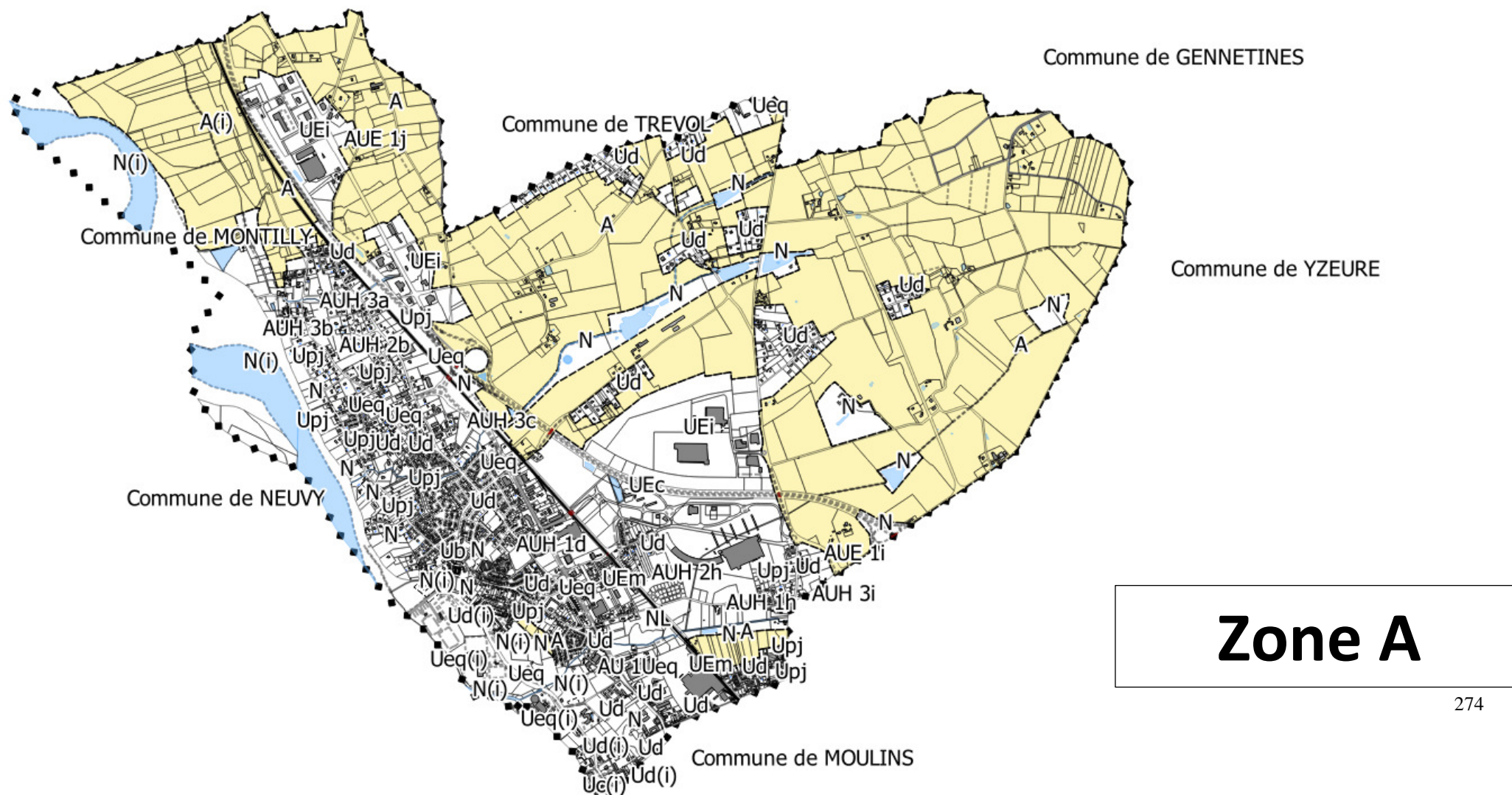
- Délimiter et protéger les espaces valorisés par les activités agricoles.
- Favoriser le maintien et le développement des sièges d'exploitation et des bâtiments de production agricoles existants.
- Faciliter la diversification des activités, cultures, maraîchage, horticulture, activités agricoles péri urbaines...
- Encadrer les tiers non exploitants et permettre aux constructions existantes de se maintenir dans le respect des protections édictées pour la zone.

**Principes réglementaires :**

- Limiter les occupations et utilisations du sol à l'usage exclusif de l'activité agricole.
- Limiter les occupations de tiers.

**Changements apportés par le nouveau PLU :**

- La zone A représentait 662 ha avant révision du PLU. La délimitation des zones agricoles a fait l'objet d'un examen attentif ce qui a conduit à augmenter de manière substantielle le zonage A de 112 ha en limitant les anciennes zones UD d'habitat diffus.



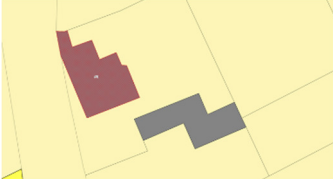

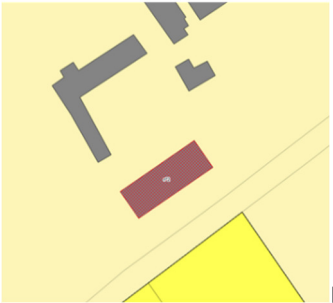

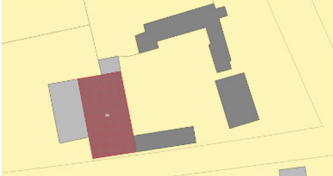

## **Aspects réglementaires pour l'ensemble des zones A**

<b>1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>	
<b>1.1 Affectations des sols, constructions et activités interdite</b>	D'une manière générale sont exclues pour les <b>zones A</b> toutes les activités qui n'entrent pas dans le champ des destinations exploitations agricole ou forestière.
<b>1.2 Affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions particulières</b>	<p>Les zones A peuvent accueillir dans certaines conditions des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les activités liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi qu'aux coopératives d'utilisation de matériel agricole ;</li> <li>- Les constructions et extensions à usage d'habitation sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ;</li> <li>- Les constructions et installations liées à la diversification des exploitations agricoles, installations de tourisme à la ferme (gîte rural, chambre d'hôtes...) par aménagement de bâtiments existants, dont l'emprise au sol est supérieure à 50m<sup>2</sup> ; camping à la ferme, constructions et installations liées à la transformation/vente à la ferme...</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liées aux constructions autorisées dans la zone ;</li> <li>- La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés</li> <li>- L'extension des constructions d'habitations existantes, d'une surface de plancher minimale initiale de 60m<sup>2</sup>, et sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).</li> <li>- l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments;</li> <li>- Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal ;</li> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés.</li> </ul>
<b>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<b>2.1 Implantation des constructions</b>	<p>Les règles renvoient aux dispositions générales.</p> <p>La hauteur maximale totale des constructions est décrite en fonction de la vocation d'habitation ou d'activités. Elle ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation, sauf dans le cas où la hauteur d'une construction existante est supérieure.</li> <li>- 4,5 mètres sur un seul niveau pour les constructions annexes non accolées aux habitations existantes. Pour les annexes accolées à l'habitation une hauteur supérieure pourra être admise sans que celle-ci ne dépasse la hauteur de l'habitation.</li> <li>- 14 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).</li> </ul>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
<b>2.14 Hauteur des constructions</b>	
<b>2.15 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<b>2.16 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b>	
<b>2.17 Stationnement</b>	
<b>3. Desserte par les réseaux</b>	
<b>3.1 Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Ces articles renvoient aux dispositions communes



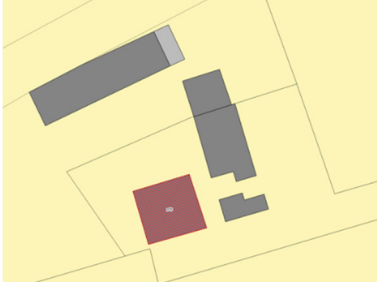



## 3.1 Desserte par les réseaux

**Les changements de destination autorisés en zone A**

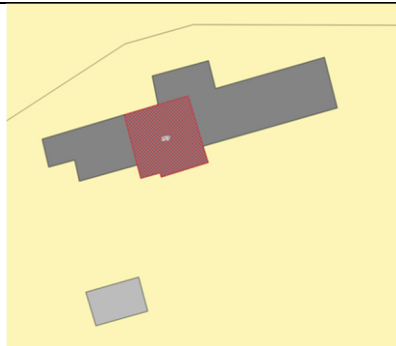
Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous et selon les modalités suivantes :

LIEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S) Description	
10 chemin de Trompsol - AH 134	 <p data-bbox="797 549 842 568">Bâti</p> <p data-bbox="465 580 887 639">annexe à fonction de dépendance, toit tuile plate en terre cuite et mur enduit</p>	
11 chemin des Taillons - ZB 15	 <p data-bbox="797 1027 842 1046">Bâti</p> <p data-bbox="465 1059 887 1118">annexe à fonction de dépendance, toit tuile plate en terre cuite et mur enduit</p>	
3 chemin de Mauvet – AH 187	 <p data-bbox="465 1299 797 1394">Bâti annexe à fonction de dépendance, toit tuile plate en terre cuite et mur enduit</p>	



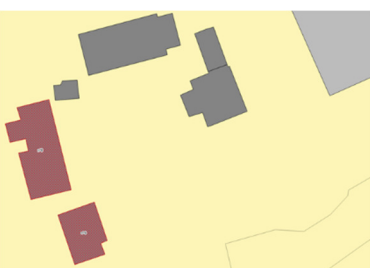
<p>9 chemin des Maisons Neuves – AD 59</p>	 <p>Bâti annexe à fonction de dépendance, toit tuile plate en terre cuite et mur enduit</p>	
<p>2 chemin des Rocs (ZA 43)</p>	 <p>Bâti annexe à fonction de dépendance, toit petites tuiles plates terre cuite et mur enduit</p>	
<p>12 chemin des Rocs – ZA 99</p>	 <p>Bâti annexe à fonction de dépendance, toit petites tuiles plates en terre cuite et mur à colombage et brique</p>	

5 chemin des Préaux  
– ZA 54



Bâti annexe de type longère à fonction de dépendance, toit tuiles plates en terre cuite et mur enduit

7 chemin des Préaux  
– ZD 19

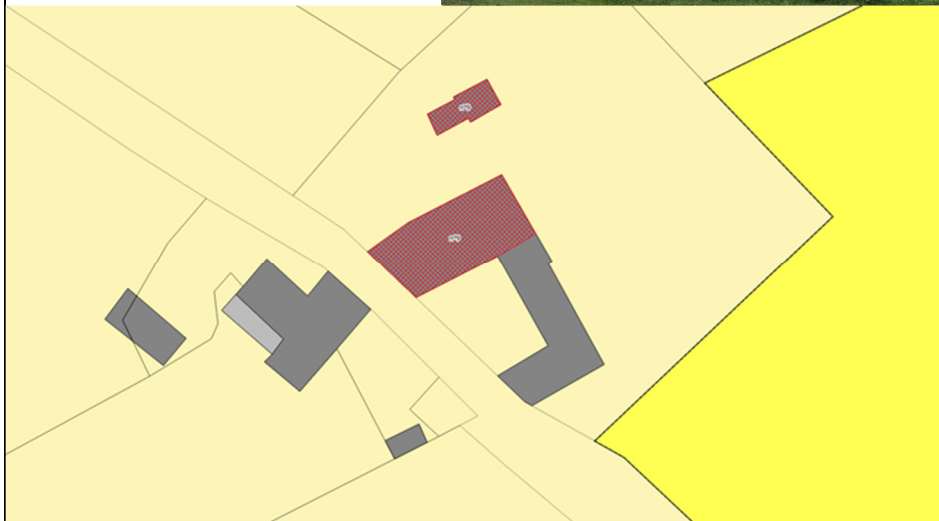


Bâtis annexes à fonction de dépendance, toit petites tuiles plates en terre cuite et mur enduit et brique

53 chemin de Ravard  
– AE 283

Bâti annexe à fonction de dépendance, toit petites tuiles plates en terre cuite et mur en pierre jointoyé



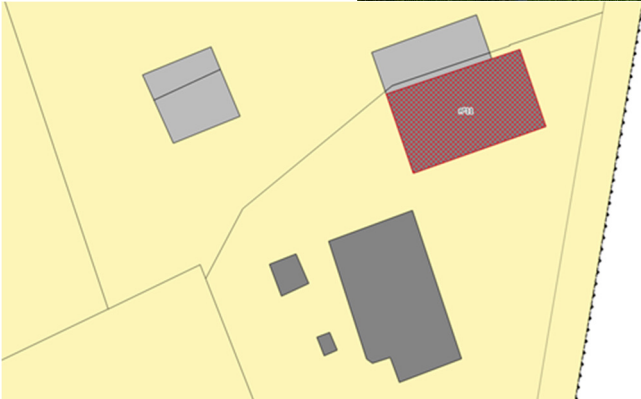
Bâti annexe à fonction de dépendance, toit petites tuiles plates en terre cuite et mur en briques apparentes

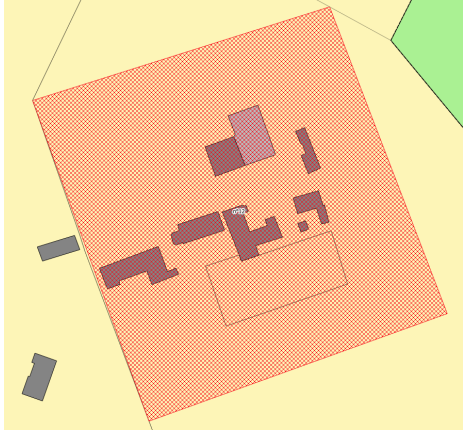





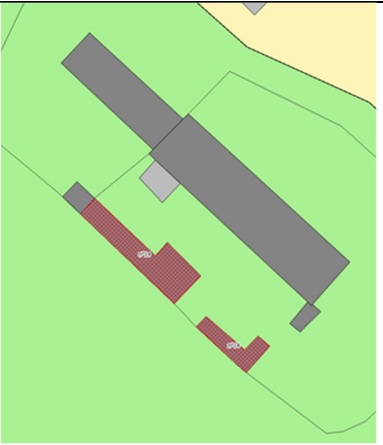

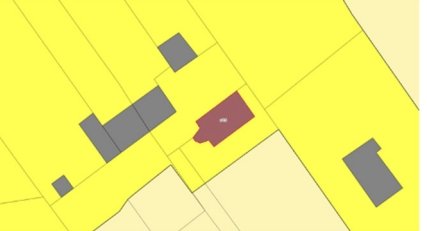

1 chemin de Bellevue  
– AH 230

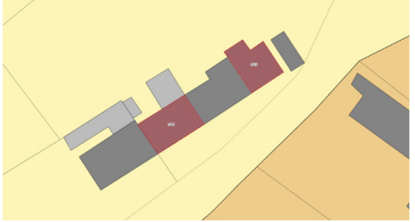



Bâties annexes à fonction de dépendance, toit tuiles plates en terre cuite et mur enduit avec chaînage d'angle en pierre apparentes



	
<p>47 route de Dornes – AH 236</p>	<p>Bâti annexe à fonction de dépendance, toit tuiles plates en terre cuite et mur enduit</p>  

<p>Route de Dornes – Les Roches (ZC 116-117)</p>		<p>Bâti à fonction de dépendances, toit tuiles plates en terre cuite et mur enduit</p> 
<p>14 chemin de Segange (ZD 5)</p>		 <p>Ensemble bâti remarquable à fonction de dépendances, toit petites tuiles plates en terre cuite et mur enduit</p>

<p>10 chemin de Segange ((ZD 38)</p>		
<p>Ensemble bâti à fonction de dépendances, toit petites tuiles plates en terre cuite et mur enduit</p>		
<p>Chemin des Taillons (ZB 54)</p>		
<p>Ensemble bâti à fonction de dépendances, toit petites tuiles plates en terre cuite et mur enduit</p>		

<p>3 chemin des Taillons (ZA 21)</p>	 <p>Ensemble bâti à fonction de dépendances, toit tuiles plates en terre cuite et mur enduit</p>	
<p>17 route de Paris (AO 252)</p>	 <p>Ensemble bâti à fonction de dépendances, toit tuiles plates en terre cuite et mur enduit</p>	

## Impact du projet de PLU sur les terres à «usage agricole»

Par rapport au PLU précédent, **le PLU classe plus de 112 ha supplémentaires de terres à «usage agricole» en zone agricole pour un total de 780 ha.**

Il est à noter qu'en 2016 (dernier recensement connu) 612 ha étaient exploités dont 565 ha déclarées à la PAC. En 2013, la surface recensée totale était de 658 ha, soit une perte de 46.8 ha essentiellement liée à l'aménagement de l'opération Portes de l'Allier et es abords.

En 2013, 548.8 ha étaient déclarés à la PAC et 110 ha non déclarés. 233.3 hectares constituaient des «terres labourables» et 315 hectares de «prairies pâturées» dans une proportion de 42.6% et 57.4.

**Le nouveau PLU classe ainsi 780 ha (0.5 %) en zone agricole pour 612 ha de terres réellement exploitées, ce qui signifie que 175 ha (22%) ont d'autres vocations, dont les voiries (y compris emprises de la RN7) ou habitat.**

	Total zones agricoles			Dont terres labourables			Dont prairies pâturées		
	PLU 2007	PLU 2021	Différentiel	PLU 2007	PLU 2018	Différentiel	PLU 2007	PLU 2021	Différentiel
Zones urbaines et à urbaniser	671,41	537,47	-133,94	48	1,2	-46,8			
Zones agricoles	660	612	-48,00	268	211,2	-56,8	401,4	367,2	-34,2
Zones naturelles	223,68	213,27	-10,41						

Le tableau ci-joint relève les écarts entre les zonages des PLU de 2007 et celui projeté en 2021. Le différentiel des zones à urbaniser est de 134 ha avec un impact réel de 48 ha sur les terres exploitées professionnellement. L'impact sur les terres labourables a été de 56.8 ha et de 34.2 ha sur les prairies.

## **IMPACT DU PROJET DE PLU SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES**

Il est proposé une approche pour tenter d'évaluer la fragilité des exploitations, prenant en compte la globalité des terres travaillées par exploitant.

**11 exploitations ont leur siège social sur la commune dont :**

- 3 exploitations en production bovins en viande,
- 3 exploitations équinés,
- 2 exploitations céréalières.
- 1 exploitation en production ovins,
- 1 exploitation en production,

**INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU**

<b>MAÎTRISANT LA CONSOMMATION D'ESPACE</b>		
<b>Indicateurs</b>	<b>Sources</b>	<b>Périodicité</b>
Évolution des secteurs agricoles et naturels Nombre de constructions par type		Suivi annuel et global
Impact des opérations sur la préservation ou valorisation des éléments de la TVB		
Evolutions et suivi des autres activités - en zone naturelle - en zone agricole A	Service urbanisme communal et agglomération	Suivi annuel et triannuel
<i>Densité et consommation foncière</i>		

## 6. Préserver la qualité écologique et paysagère

La qualité du cadre de vie et de l'environnement s'avère une force fondamentale du territoire. Le territoire bénéficie d'un capital naturel et paysager qu'il convient de préserver, valoriser pour garantir la qualité du cadre de vie et pour maintenir l'attractivité du territoire.

Peu contrainte par son relief, AVERMES doit relever le défi afin d'éviter une banalisation et dégradation de son cadre de vie.

### CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

**Le fonctionnement écologique du territoire communal est à la fois riche et complexe** avec l'identification espaces naturels (ZNIEFF I, II, Natura 2000 des espaces paysagers communaux avec notamment la présence de nombreux parcs de qualité, enfin du Val d'Allier sujet à de multiples dispositifs de protection, d'espaces boisés et agricoles offrant une diversité dans les paysages.

Le réseau hydrographique est constitué de plusieurs cours d'eau dont L'Allier et ses affluents. La sauvegarde de la biodiversité et des paysages passe par :

- **le maintien de l'activité agricole**, qui a été impactée par le développement résidentiel ou économique;
- **la préservation des espaces naturels des rives de l'Allier et des continuités écologiques ;**
- **Le maintien des limites actuelles de l'urbanisation et le renforcement de la trame éco-paysagère.**

Des risques naturels (inondation) et technologique (transport de matières dangereuses) pouvant nuire à la sécurité sont présents sur la commune ainsi que des nuisances sonores générées par les trafics routiers, dont la RN7, la RD 707 ou ferroviaires

L'urbanisation a été consommatrice de foncier notamment agricole en impactant des exploitées et des éléments remarquables du paysage (haies, alignement d'arbres) à l'Est de la RN7.

Ainsi en 2021, 1 004 ha, soit 64.5 % du territoire est constitué d'espaces naturels ou agricoles. L'identité communale est indéniablement marquée par la structure éco-paysagère qui en découle.

L'impression paysagère générale est multiple, offrant à la fois **une image urbaine ou périurbaine forte**, mais aussi **un cadre naturel le long du Val d'Allier** ou rural sur le plateau de la Sologne Bourbonnaise ou le maillage bocager est encore présent malgré de déclin des activités agricoles.

Peu visible des principaux axes de déplacement, la trame bleue constituée par la richesse du réseau hydrologique est néanmoins très présente du fait du caractère sauvage de l'Allier et de la mouvance de son écoulement.

La présence de boisements hygrophiles ou de ripisylves structure le Val d'Allier et dans une moindre mesure ses affluents. L'artificialisation en bordure des cours d'eau altère la trame éco-paysagère et les continuités écologiques, d'autant que les infrastructures routières et ferroviaires ont induit une forte fragmentation du fonctionnement écologique.

La plupart des haies ou alignement d'arbres matures se retrouvent le long des chemins ruraux ou en limite le parcellaire agricole. La préservation de ce type de structure de haies ou de boisements est doublement fragilisée par le changement des pratiques agricoles et le morcellement foncier de l'urbanisation résidentielle ou économique. Ce phénomène est particulièrement marquant en frange Est de la RN7. Ces haies, alignements, micro boisements participent pourtant fortement à l'identité du territoire.

Les espaces agricoles exploités professionnellement occupent une surface d'environ 612 ha soit 39.2 % de la surface globale communale, alors que beaucoup d'habitants revendiquent leur appartenance aux paysages ruraux.

La localisation de la commune d'Avermes entre **le Val d'Allier et la Sologne Bourbonnaise** propose enfin un caractère spécifique et de transition entre ces deux entités géographiques singulières.

## ENJEUX

La commune bénéficie de paysages de qualité qu'il convient de préserver afin de conserver la triple identité du territoire, naturelle en bord d'Allier, urbaine dans la traversée de la RD707 et en frange de la RN7, rurale au-delà. Les paysages se composent en conséquence à la fois de paysages naturels, agricoles et urbains. Ils sont également perçus à travers les zones de transition paysagère du Val d'Allier et de la Sologne Bourbonnaise.

Les enjeux issus du diagnostic relèvent de :

- Préservation des espaces naturels et agricoles, dont les rives de l'Allier et l'espace rural à l'Est,
- Maintien des continuités écologiques en particulier les cours d'eau (ruisseaux) et valorisation des trames bleue et verte,
- Encadrement des secteurs d'extension urbaine aux abords de la centralité de la cité et limitation de la consommation foncière,
- Prise en compte des risques et des nuisances,

- Préservation de l'identité paysagère du cœur de cité et des hameaux,
- Valorisation du patrimoine bâti et non bâti dont leurs abords paysagers,
- Eviter de créer des poches enclavées à l'intérieur de zones construites,
- Viser une moindre consommation en optimisant les besoins en énergie, en eau, réduire les rejets en milieux naturels,
- Favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre et les pollutions par l'optimisation des déplacements, notamment par une urbanisation privilégiée autour des réseaux de transport urbain et limiter les déplacements individuels,

Deux grands enjeux principaux se dégagent :

- 1 **Préserver et valoriser les grands ensembles paysagers** participant fortement à l'identité plurielle du territoire et aux équilibres écologiques et paysagers,
- 2 **Accompagner les vues ouvertes sur les paysages naturels, urbains ou ruraux** en estompant les fractures ou coupures d'urbanisation

## ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Dans un objectif de qualité environnementale globale, les principes de stopper l'étalement urbain et de limiter l'urbanisation sont poursuivis avec des objectifs à la fois qualitatifs et quantitatifs avec des objectifs chiffrés.

Il s'agit en outre de rendre les fonctionnalités écologiques des trames bleue et verte et leurs articulations entre les diverses entités du grand paysage, dont les espaces agricoles et ruraux.

La préservation et valorisation du patrimoine bâti et non bâti communal est source d'aménités qui constituent l'identité et est source d'attractivité.

Les volets consommation d'eau, recyclage des déchets, énergies, risques et nuisances doivent conduire à optimiser les besoins et réduire l'empreinte écologique des diverses fonctions du territoire.

### **La volonté d'optimiser les ressources foncières, naturelles et énergétiques se traduit par :**

- la définition d'intensités «attendues» par secteur,
- un règlement et des orientations visant à encourager et favoriser la sobriété énergétique des opérations d'aménagement,
- sur les secteurs AU en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la conception d'un projet d'ensemble.

Depuis plusieurs années, des actions participent à la transition énergétique du territoire.

Il s'agira de poursuivre ces actions en matière de :

- rénovation énergétique des bâtiments communaux ou privés, dont le parc locatif social,
- politique d'éclairage public,
- dématérialisation des échanges, favorisée par le déploiement progressif des réseaux internet.

Le réaménagement progressif des voiries favorise le développement, la diversité et la sécurisation des modes de déplacements, dont les piétons et cycles avec des espaces dédiés.

Le réseau de transports urbains permet une bonne desserte de la plupart des secteurs urbanisés, y compris du nouveau pôle commercial des « Portes de l'Allier ». Seuls les hameaux situés au-delà de la RN7 ne sont pas desservis.

L'accessibilité du cœur de ville d'Avermes et de l'ensemble des équipements communaux ou communautaires est ainsi facilitée.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**L'OAP générale «Habitat» précise, en matière de qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets, que les objectifs suivants doivent être poursuivis :**

- traitement végétal approprié des limites et mise en œuvre d'espaces de transition adaptés,
- harmonie architecturale et paysagère favorisant l'intégration de l'opération dans son environnement.

Les projets d'aménagements devront également prendre en compte la perception du «grand» paysage et favoriser des percées visuelles de qualité. Réciproquement, les secteurs visibles, le long des axes RN7, RD707 et voies ferrées, les entrées de ville devront faire l'objet d'aménagements qualitatifs minimisant leur impact visuel depuis le grand paysage.

Pour les unités foncières déjà bâties, les objectifs de densité peuvent ne pas s'appliquer aux opérations dont la surface «aménageable» est inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>. En effet certains sites, notamment en zone urbaine, ne peuvent pas accueillir le nombre de logements escompté du fait de leur structure foncière (morcellement, configuration, implantation du bâti existant...). Les processus de mutation sont néanmoins encouragés.

En conditionnant, le cas échéant, l'urbanisation à la définition d'un projet d'aménagement global et la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, les OAP de secteurs participent à une organisation et une maîtrise du développement urbain favorisant la réalisation des objectifs de densité.

En fonction des secteurs et de la structure foncière, il pourra être mis en œuvre une ou plusieurs opérations d'aménagement. Il a été retenu un seuil de 2000 m<sup>2</sup>, au-delà duquel l'urbanisation devra être mise en œuvre par «tranche» de 2000m<sup>2</sup> au minimum.

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

### Zonage

Les zones naturelles participent à la fois du paysage et du fonctionnement écologique du territoire. Elles délimitent les grands ensembles composant le paysage naturel et végétalisé, celui du Val d'Allier et celui de la « plaque rurale » au-delà de la déviation de la RN7 qui marque l'amorce de la Sologne Bourbonnaise.

D'autres espaces sont également classés en zone naturelle, dont les abords des cours d'eau et des zones de transition paysagère.

Aux abords du contournement routier des voies ferroviaires, une frange N a été identifiée. Il pourra être proposé une alternance de maintien de milieux permettant les vues sur le grand paysage ou un accompagnement végétalisé de l'infrastructure.

**Les haies et alignement d'arbres remarquables** ou de sujets isolés constituent indéniablement une composante forte du paysage tout en jouant un rôle important dans le fonctionnement écologique du territoire. Certaines haies sont ainsi identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme permettant de mettre en valeur, avant tout, leur intérêt écologique et paysagé.

L'ensemble des éléments constitutifs de la «trame verte et bleue» (TVB) sont plus particulièrement identifiés au titre de leur intérêt écologique (L.151-23 du Code de l'urbanisme) mais participent, par leur nature (boisements, zones humides...) à la structuration paysagère communale.

Espaces ouverts permettant les vues sur le grand paysage ou système bocager structurant, les zones agricoles jouent un rôle de lien entre les grands espaces naturels du Val d'Allier ou de filtre visuel.

### Vocation et délimitation

➡ Les zones naturelles (N) correspondent aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs couverts par la zone naturelle participent à la volonté de préserver les espaces de la commune qui méritent de l'être au regard de leur intérêt écologique ou paysager ou pour la prise en compte des risques notamment naturels.

D'une **surface totale de 223.65 ha**, elle comporte une zone NL, à vocation de loisirs de 14.74 ha au lieu-dit la Rigolée.

**Objectifs recherchés :**

- Protéger les espaces naturels, les cours d'eau, les berges des cours d'eau et de l'Allier,
- Protéger les alignements d'arbre et zones humides.

**Principes réglementaires :**

- Interdire toute modification des sites et paysages qui ne serait pas liée aux autorisations et occupations du sol admises sous conditions, en particulier les affouillements et exhaussement de terrains.
- Maintenir l'entretien des espaces naturels, des cours d'eau.

**Changements apportés par le nouveau PLU :**

- une diminution de 10.4 ha du fait de l'intégration en zone Ueq des équipements communaux (+22.3 ha dans le nouveau PLU).

## REGLEMENT

**Dans les zones naturelles «N»**, les possibilités de constructions et d'installations sont limitées à la nécessité d'exploitation forestière et de stockage agricole ainsi que les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs lorsqu'ils sont nécessaires à la zone ou que leur localisation est impérative dans la zone pour raison technique ou économique.

**Dans les zones «A» et «N»**, la réhabilitation et le changement de destination de certains bâtiments identifiés ont également autorisés dans le volume existant, limitant ainsi les impacts paysagers et parfois permettant même de valoriser un patrimoine bâti rural ancien.

A noter que le changement de destination est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole et à celui de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et Sites (CDNPS) en zone naturelle, garde-fou supplémentaire pour s'assurer que la qualité paysagère du site ne sera pas altérée.

**Dans les zones «A» et «N»**, l'extension limitée des habitations préexistantes à la date d'approbation du PLU est admise, mais encadrée : les extensions des bâtiments d'habitation seront accolées à l'existant, les annexes seront accolées au bâtiment existant ou implantées à proximité immédiate si impossibilité technique justifiée. L'extension des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.

Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 50m maximum du bâtiment principal. Les abris pour animaux d'une surface maximale de 25 m<sup>2</sup>.

Parallèlement aux enjeux écologiques développés ci-après, la volonté de préserver les éléments composant la trame verte et bleue, identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, participe à la préservation de la structuration bocagère marquant le paysage.

Les dispositions en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives favorisent la constitution de transitions paysagères entre zones à vocation résidentielle et d'activité et zones agricoles ou naturelles : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et la limite parcellaire devra au moins être égale à 5 m, ce retrait devra être constitué de plantations (haies arbustives ou boisées par exemple), de manière à préserver et mettre en valeur la limite entre les espaces urbanisés et leur environnement agricole et naturel.

## Les zones N (naturelles)

### Vocation et délimitation

➡ Les zones naturelles (N) correspondent aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs couverts par la zone naturelle participent à la volonté de préserver les espaces de la commune qui méritent de l'être au regard de leur intérêt écologique ou paysager ou pour la prise en compte des risques notamment naturels.

**La zone N représente 223.7 ha soit 14% du territoire communal.** Avant révision, le PLU recensait 223.7 ha en zone N. Elle couvre ainsi :

- les cours d'eau y compris la ripisylve qui accompagne l'Allier et ses affluents,
- les zones humides et les espaces ayant un intérêt pour l'écrêtement des crues ou les ouvrages hydrauliques,
- les espaces qui ponctuent l'espace agricole...

### Objectifs recherchés :

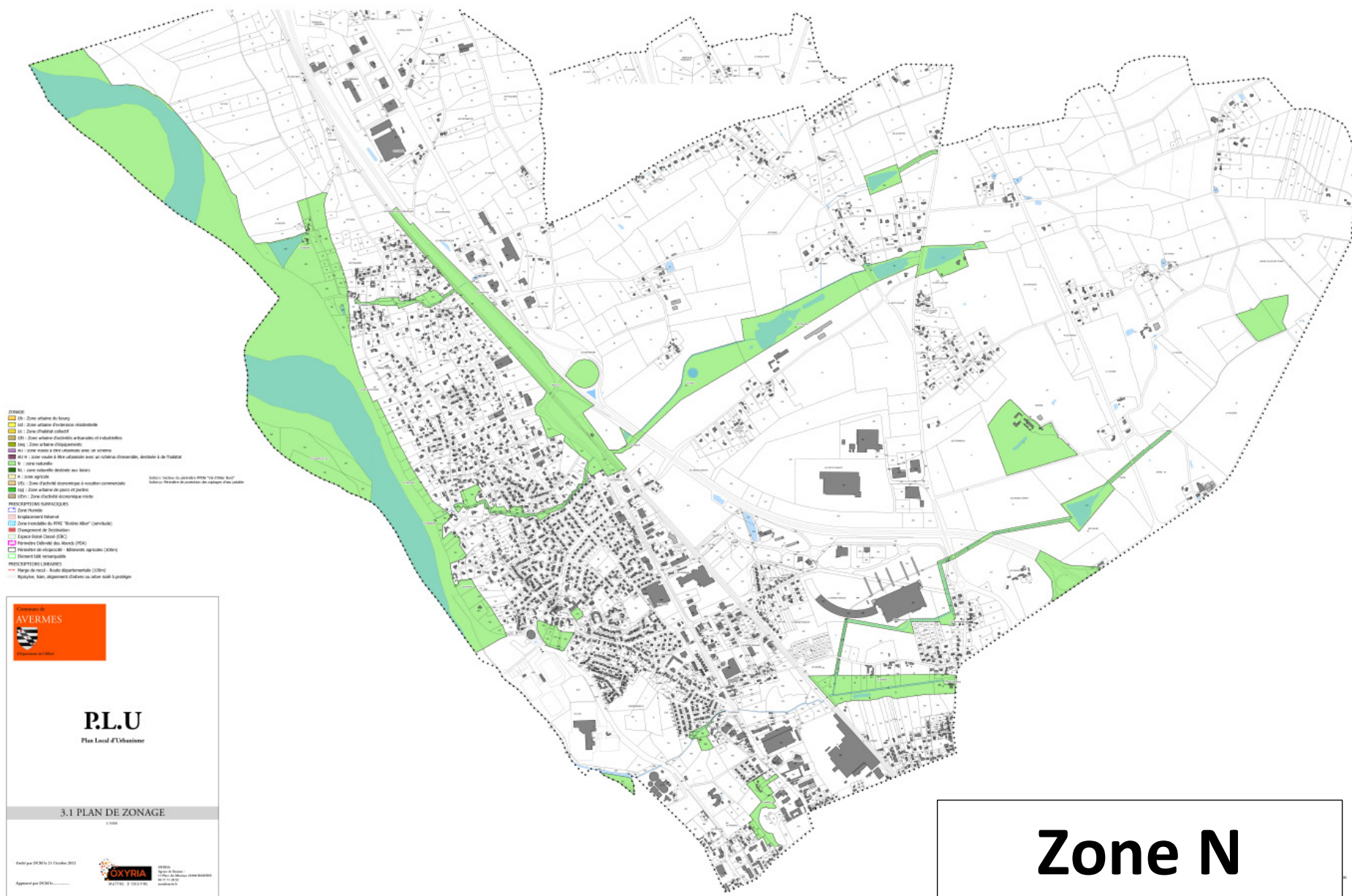
- Protéger les espaces naturels, les cours d'eau, les berges des cours d'eau et de l'Allier,
- Protéger les alignements d'arbre et zones humides.

### Principes réglementaires :

- Interdire toute modification des sites et paysages qui ne serait pas liée aux autorisations et occupations du sol admises sous conditions, en particulier les affouillements et exhaussement de terrains.
- Maintenir l'entretien des espaces naturels, des cours d'eau.

### Changements apportés par le nouveau PLU :

- La zone N correspond aux anciennes zones N du PLU avant révision.
- Les zones N ont été adaptées pour prendre en compte une bande le long des affluents de l'Allier



## **Aspects réglementaires pour l'ensemble des zones N**

<b>1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</b>	
<b>1.1 Affectations des sols, constructions et activités interdite</b>	D'une manière générale sont exclues pour les <b>zones N</b> toutes les activités du champ des destinations exploitations agricole ou forestière, habitation autres que celles existantes, commerces et activités de services, activités des secteurs secondaire ou tertiaire
<b>1.2 Affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions particulières</b>	<p>Les zones N peuvent accueillir dans certaines conditions des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liées aux constructions autorisées dans la zone ;</li> <li>- La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés</li> <li>- L'extension des constructions d'habitations existantes, d'une surface de plancher minimale initiale de 60m<sup>2</sup>, et sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).</li> <li>- l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments;</li> <li>- Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal ;</li> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés.</li> </ul> <p>En zone NL, sont autorisées, les constructions et installations liées à l'activité touristique, dont hébergement de type camping, habitat léger de loisirs..., activités sportives, culturelles ou de loisirs et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>
<b>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<b>2.1 Implantation des constructions</b>	Les règles renvoient aux dispositions générales.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
<b>2.18 Hauteur des constructions</b>	
<b>2.19 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	La hauteur maximale totale des constructions est décrite en fonction de la vocation d'habitation ou d'activités. Elle ne peut excéder :
<b>2.20 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation, sauf dans le cas où la hauteur d'une construction existante est supérieure.</li> <li>- 4,5 mètres sur un seul niveau pour les constructions annexes non accolées aux habitations existantes. Pour les annexes accolées à l'habitation une hauteur supérieure pourra être admise sans que celle-ci ne dépasse la hauteur de l'habitation.</li> </ul>
<b>2.21 Stationnement</b>	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dérogent à la hauteur maximale.
<b>3. Desserte par les réseaux</b>	
<b>3.1 Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Ces articles renvoient aux dispositions communes
<b>3.1 Desserte par les réseaux</b>	

## En matière d'impacts globaux du zonage

Globalement, il est observé que :

- la protection des **zones agricoles** qui couvrent 780 ha dans le PLU **est renforcée** et pourra permettre une protection accrue des activités agricoles particulièrement diversifiées sur la commune ;
- la protection des **zones naturelles** qui couvrent 224 ha permettra de renforcer et préserver la biodiversité communale et le fonctionnement éco-biologique du territoire communal et de ses abords, dont la partie du val d'Allier classé NATURA 2000 ;
- le renforcement dans les zones U de la **préservation du cadre de vie et des éco-paysages** évitera un développement invasif des urbanisations économiques ou résidentielles et un mitage trop important des interstices urbains non bâtis;
- **la préservation des équilibres environnementaux** favorisera une optimisation des potentialités d'augmentation de la population à l'échelle communale préférentiellement sur des opérations d'aménagement structurées bien connectées aux infrastructures de déplacements et sur des actions de renforcement du noyau urbain avec l'opération Cœur de ville.
- **La recherche d'efficacité foncière** sera respectée, ainsi qu'une qualité des espaces libres, collectifs et publics en reconstituant une matrice éco-paysagère.

## Les autres éléments du zonage

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

- **des éléments remarquables protégés** au titre des articles L. 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont constitués d'ensemble bâtis, paysagers (essentiellement les alignements végétaux, soit naturels, haies dans l'espace rural ou agricole, soit urbains (alignements d'arbres et parcs, espaces végétalisés) ne constituant pas forcément des milieux écologiques, mais constituant des motifs paysagers à conforter,
- **des emprises de continuités écologiques** à préserver ou à renforcer concernant des milieux d'intérêt écologique : micro-corridders, zones humides, zone tampons... Elles se situent principalement le long des cours d'eau ou dans le secteur rural.
- **les emplacements réservés,**
- **l'aléa d'inondation** tel qu'il a été porté à la connaissance de la commune,
- les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation,

## INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

<b>PRESERVER LA QUALITE ECOLOGIQUE ET PAYSAGERE,</b>		
<b>Indicateurs</b>	<b>Sources</b>	<b>Périodicité</b>
Impact des opérations sur la préservation des éléments de la TVB		Suivi annuel et global
Suivi des opérations d'aménagement / construction et de leurs impacts : - en zone naturelle - en zone agricole		
Evolutions et suivi des autres activités - en zone naturelle - en zone agricole	Service urbanisme communal et agglomération	Suivi annuel et triannuel
Suivi des actions concourant à la réhabilitation / valorisation de la TVB		

## 5. PRISE EN COMPTE DES REGLES SUPRA COMMUNALES

### 5.1 Les prescriptions nationales

Le Préfet porte à la connaissance du Maire les prescriptions nationales ou particulières, les orientations des schémas directeurs, les servitudes d'utilité publique, applicables au territoire concerné ainsi que les projets d'intérêt général et toute autre information qu'il juge utile à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Ces mesures sont contenues dans un document appelé « porté à connaissance ». La compatibilité du P.L.U avec ces contraintes supra communales est une condition de légalité.

### 5.2 Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Les dispositions générales communes aux Schémas de Cohérence Territoriale, aux Plans Locaux d'Urbanisme et aux Cartes Communales sont précisées à l'article 1<sup>er</sup>, de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'article L.101-2 réside dans :

- ↳ **Une utilisation économe de l'espace** ⇒ les zones urbanisables en U et AU sont réduites à 46 ha pour le développement résidentiel dont 36.1 ha en secteurs d'extension et à 55 ha pour le développement économique. Le PLU de 2007 proposait 188 ha en secteur AU, soit une réduction de 161 ha en extension urbaine ;
- ↳ **La préservation des espaces affectés aux activités agricoles** ⇒ la consommation potentielle de foncier agricole est limitée à 20.6 ha pour le développement résidentiel.  
  
Environ 28 ha de l'urbanisation résidentielle future concernent des dents creuses en zone urbaine qui correspondent à des terrains qui n'ont déjà plus de vocation agricole. Le foncier agricole est impacté sur 23 ha pour le développement économique. Le total de 43.6 ha de foncier agricole du RPG 2015 impacté par le nouveau PLU représente seulement 7.1% des surfaces exploitées professionnellement par l'agriculture. Les zones AU impactent pour 14 ha le foncier agricole dont 7.2 ha dans le secteur des portes de l'Allier.

- ↳ La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable : ce patrimoine est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et/ou au titre des MH ;
- ↳ La protection des milieux et paysages naturels : la zone N voit sa superficie maintenue ;
- ↳ La préservation des continuités écologiques qui est renforcée ;
- ↳ La maîtrise des besoins en énergies et déplacements qui est limitée;
- ↳ La préservation de la qualité de l'air et de l'eau ;
- ↳ La prévention des risques naturels notamment d'inondations ⇒ le PLU prend en compte les dispositions des PPRNPI de l'Allier ;
- ↳ La prévention des nuisances notamment sonores ⇒ les développements urbains en bordure de la RN7 et la RD 707 qui présente un trafic routier important sont limités ;
- ↳ La lutte contre le changement climatique...



Cependant, depuis la loi portant engagement national pour l'environnement de juillet 2010, **lorsqu'il existe un SCOT approuvé, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte** des documents de rang supérieur aux SCOT cités ci-dessus (SDAGE, SAGE, chartes...).

**Or le SCOT de de Moulins Communauté couvre bien le territoire d'Avermes. Il n'y a donc pas lieu de présenter l'articulation avec les autres documents cités ci-dessus.**

Néanmoins, eu égard à l'importance de l'enjeu liée à l'eau sur le territoire et au fait que le projet de SAGE Allier Aval a été approuvé le 13 novembre 2015, soit postérieurement au SCOT **de Moulins Communauté**, il est présenté une analyse de sa compatibilité avec le PLU d'Avermes.

À noter également que, le cas échéant, il sera fait référence à ces documents pour éclairer ou justifier certains points de la présente partie.

***Compatible***

*Il ne s'agit pas que le PLU soit totalement conforme avec les autres documents. Il faut toutefois qu'il ne soit pas contraire à leurs orientations et objectifs et au'il participe à leurs réalisations.*

### 5.3.1 Compatibilité avec le SCOT de MOULINS COMMUNAUTE

L'article L. 131-4 indique que :

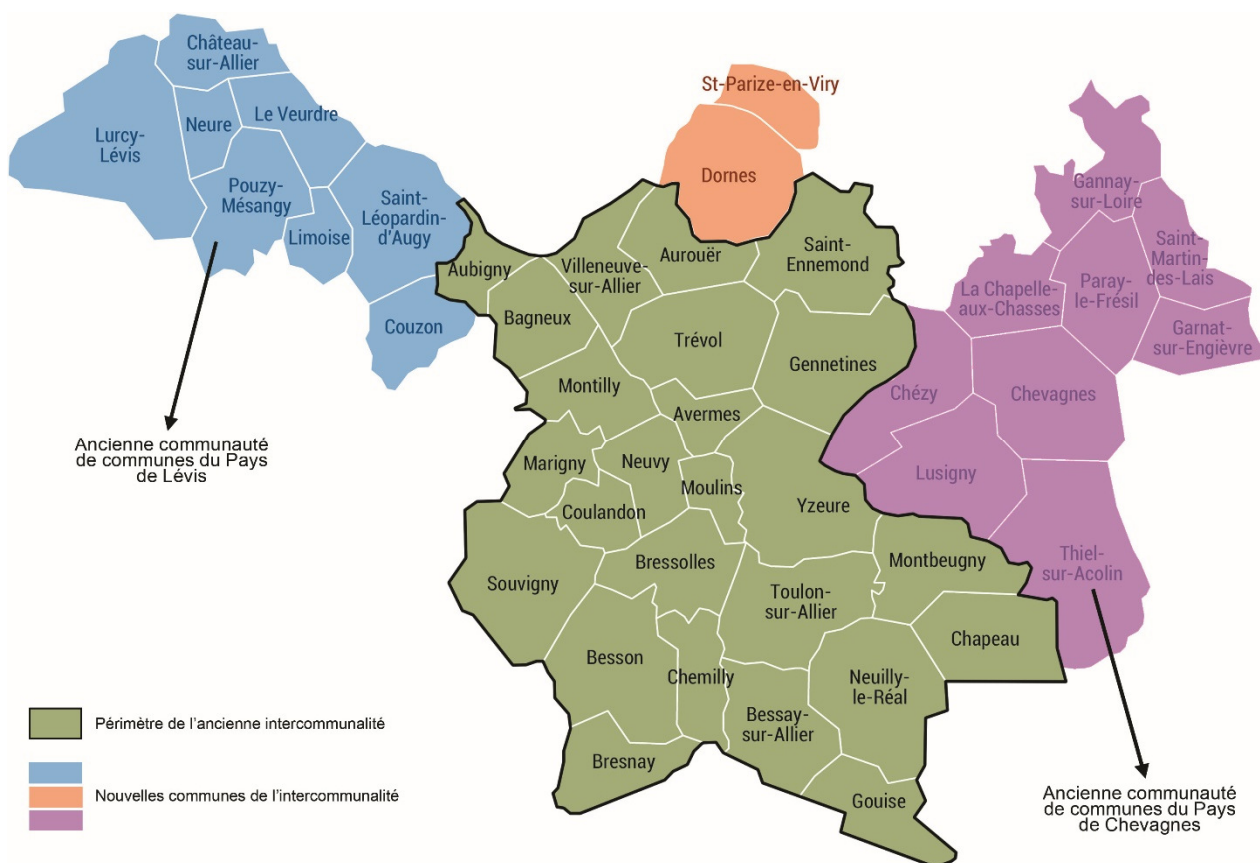
« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. ».

**La commune est incluse dans le périmètre du SCOT. Un nouveau PLH est en cours d'élaboration pour la période 2020-2025.**

Le SCOT est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles. Instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000, il fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements.

Les dispositions du PLU se doivent d'être compatibles avec celles du SCOT de moulins communauté approuvé le 16 Décembre 2011 et en cours de révision.



Le SCOT a entre autres objectifs celui de promouvoir un aménagement équilibré du territoire autour d'un centre fort.  
La compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT est présenté dans le tableau suivant :

Axe 1 : Promouvoir un aménagement équilibré du territoire autour d'un centre fort		
SCOT	PADD d'AVERMES	Traduction réglementaire du PADD
<p><b>THEME 1 Positionnement &amp; Partenariat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Organiser le positionnement de Moulins Communauté dans des dynamiques de développement avec des territoires voisins sur des échelles territoriales plus larges;</li> <li>⇒ Conforter les relations à l'échelle des EPCI voisins ;</li> <li>⇒ Positionner Moulins Communauté dans la promotion et le développement de la formation supérieure.</li> </ul>		<p><i>La position géographique d'Avermes doit conforter l'ancrage dans le noyau urbain de l'agglomération de Moulins. Le capital de localisation en tant que « Porte urbaine Nord » de l'agglomération constitue un potentiel indéniable.</i></p> <p>C'est essentiellement la traversée de la RN7 et la desserte ferroviaire qui confère ce rôle. C'est pourquoi, le site des Portes de l'Allier avec une vocation commerciale régionale a pu être développé. Les objectifs <b>2.2 CONFORTER LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET LES SERVICES</b> et <b>2.4 ACCROITRE LES POTENTIELS DE LOISIRS MARCHANDS ET LE TOURISME VERT</b> s'inscrivent à une échelle régionale du fait de la proximité du département de la Nièvre.</p>
<p><b>THEME 2 : Une attractivité renforcée du pôle central</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Améliorer l'offre en équipements structurants et en services (en particulier sur les secteurs petite enfance et personnes âgées ;</li> <li>⇒ Diversifier le parc de logements dans un objectif de mixité sociale et d'anticipation des besoins ; Améliorer le cadre de vie</li> <li>⇒ Offrir des alternatives en termes de transports et déplacements ;</li> <li>⇒ Développer une stratégie foncière</li> </ul>		<p><i>Avermes est un des maillons d'une intercommunalité déclinée à l'échelle d'un bassin de vie (grands équipements de santé, enseignement, loisirs et culture, commerces, services, zones d'activités et d'emplois...). L'enjeu est d'affirmer une complémentarité avec les autres composantes urbanisées ou non de l'agglomération pour préserver un maximum de services de proximité et un cadre résidentiel attractif.</i></p> <p>Avermes s'est imposée comme une commune leader. Elle a représenté globalement 20% de la construction de l'ensemble des logements entre 2013 et 2015. La commune souhaite poursuivre son rôle d'attractivité résidentielle. C'est ainsi que l'axe <b>1.2 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET OFFRIR LES CONDITIONS D'UN PARCOURS RESIDENTIEL DIVERSIFIE</b> constitue une priorité.</p>
<p><b>THEME 3 : Complémentarité &amp; Solidarité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Renforcer la complémentarité et la solidarité entre le cœur de l'agglomération, les communes périphériques du cœur, les pôles de proximité et les territoires ruraux ;</li> <li>⇒ Répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat.</li> </ul>		
<p><b>THEME 4 : Accessibilité, transports, déplacements, desserte du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Mettre à niveau les infrastructures (RCEA et RN7), vecteur de développement de l'agglomération ;</li> <li>⇒ Améliorer et diversifier les déplacements à l'échelle de l'agglomération et promouvoir le développement d'une offre de transports alternative et complémentaire à la voiture ;</li> <li>⇒ Améliorer la desserte en réseaux des pôles d'habitat et d'activités et mettre en place une réflexion stratégique, économique et respectueuse de l'environnement sur les principaux secteurs à équiper.</li> </ul>		<p><b>Le défi n°4 REMAILLER LE TERRITOIRE COMMUNAL</b> s'inscrit dans un renforcement de la trame viaire, dont les connexions et connectivités remarquables liées à la traversée de la RN7 et des 2 échangeurs qui irriguent la commune. Avermes est desservi par 4 lignes de transports urbains qui permettent de réduire les usages individuels principalement pour les scolaires et les personnes âgées.</p>

AXE 2 : Développer l'attractivité économique de Moulins Communauté		
SCOT	PADD d'AVERMES	Traduction réglementaire du PADD
<p><b>THEME 1 : La nécessaire mise à niveau des infrastructures routières</b></p> <p>⇒ Valoriser le potentiel de développement économique lié aux infrastructures par la création et le développement de plusieurs sites d'accueil d'activités économiques notamment à destination d'activités fortement dépendantes du transport.</p>	<p>→ Avermes est concerné par la traversée de la RN7 et de l'axe ferroviaire Paris à Clermont Ferrand. Les travaux de mise à 2 fois 2 voies de la RN7 ont été réalisés. Le projet d'un plan paysage porté par l'Etat et les collectivités territoriales serait de nature à améliorer l'image et le paysagement en bord de la RN7. Le PADD dans l'objectif <b>3.1 UN OBJECTIF DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE GLOBALE</b> vise à « <i>Mettre en œuvre un plan paysage pour améliorer l'image et les fonctionnalités écologiques des franges le long des infrastructures routières et ferroviaires, dont la RN7.</i> »</p> <p>→ Conformément au DOG du SCoT, la réhabilitation Parc des Isles, implanté à Avermes a été engagée et vise à renforcer la vocation de Centre de Congrès à une échelle territoriale large.</p> <p>→ L'aménagement des Rives d'Allier a été poursuivi pour améliorer les liaisons avec les pôles urbains et ainsi offrir un cadre de promenades fonctionnel et agréable...</p> <p>→ L'aménagement de l'opération « Portes de l'Allier » a permis de proposer un pôle de rayonnement qui s'étend sur le département voisin de la Nièvre.</p>	
<p><b>THEME 2 : L'organisation et la structuration du développement économique pour une agglomération durable</b></p> <p>⇒ Mettre en place un schéma directeur des espaces d'accueil des activités économiques industrielles et tertiaires ;</p> <p>⇒ Inscrire la qualité au sein des activités économiques ;</p> <p>⇒ Identifier et traiter les friches d'activités économiques.</p>	<p>→ Avermes constitue un des pôles principaux de l'agglomération en termes de développement économique avec l'implantation de 270 entreprises et 2 500 emplois.</p> <p>Les zones d'activités économiques suivantes sont devenues de compétence agglomération :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>La Rigolée</b> : Zone artisanale d'une superficie totale de 50 407 m<sup>2</sup> dont 33 031 m<sup>2</sup> de surface aménagée,</li> <li><b>Les Portes de l'Allier</b> : Zone commerciale et de services d'une superficie totale de 55 hectares aménagés,</li> <li><b>La Couasse</b> : Zone artisanale, industrielle et commerciale d'une superficie totale de 228 775 m<sup>2</sup></li> <li><b>Les Petits vernats</b> : Zone industrielle et logistique d'une superficie totale de 426 124 m<sup>2</sup> dont 271 059 m<sup>2</sup> aménagée.</li> </ol>	
<p><b>THEME 3 Un tissu commercial à structurer</b></p> <p>⇒ Rechercher un maillage adapté et optimisé du territoire.</p>	<p>Le PADD a défini le défi n°2 <b>METTRE EN VALEUR ET DEVELOPPER L'ECONOMIE DE LA COMMUNE décliné en 4 sous objectifs</b> :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 Favoriser le développement économique PME/PMI, services marchands et artisanat</li> <li>2.2 Conforter les activités commerciales et les services</li> <li>2.3 Maintenir les activités agricoles</li> <li>2.4 Accroître les potentiels de loisirs marchands et le tourisme vert</li> </ol> <p><b>L'offre en foncier et immobilier d'entreprises est importante et permet d'envisager un horizon de 10 à 15 ans.</b> c'est pourquoi, le zonage du PLU de 2007 a été maintenu.</p> <p>La commune poursuit l'objectif de conserver une structure commerciale et de services de proximité, notamment dans l'opération Cœur de ville.</p>	

AXE 2 : Développer l'attractivité économique de Moulins Communauté		
SCOT	PADD d'AVERMES	Traduction réglementaire du PADD
<p><b>THEME 2 : L'organisation et la structuration du développement économique pour une agglomération durable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Mettre en place un schéma directeur des espaces d'accueil des activités économiques industrielles et tertiaires ;</li> <li>⇒ Inscrire la qualité au sein des activités économiques ;</li> <li>⇒ Identifier et traiter les friches d'activités économiques.</li> </ul>	<p>Le nouveau zonage a pris en compte une surface de 228 ha pour l'accueil d'entreprises en zones UE et 3.1 ha en zones AUE à urbaniser.</p> <p>Les « Portes de l'Allier » se sont positionnées comme un pôle commercial organisé autour d'un hypermarché et de moyennes surfaces spécialisées d'influence régionale, c'est-à-dire au-delà des limites départementales de l'Allier vers la Nièvre proche.</p> <p>La mise en œuvre du schéma de développement économique communautaire permettra de hiérarchiser l'offre et de répondre aux objectifs du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter et développer les parcs de rang d'agglomération ;</li> <li>▪ Conforter et développer les parcs d'industrie légère ou artisanaux ;</li> <li>▪ Conserver les zones d'activités artisanales communales en s'assurant de leur complémentarité avec les sites communautaires.</li> </ul> <p>L'objectif 4.3. <b>REDONNER DE L'URBANITE AUX ESPACES LIBRES</b> vise à Rechercher une qualité architecturale, environnementale et urbaine.</p>	
<p><b>THEME 3 Un tissu commercial à structurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Rechercher un maillage adapté et optimisé du territoire.</li> </ul>		
<p><b>THEME 4 : Pérennisation de l'agriculture et développement du tourisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Maintenir l'activité agricole et valoriser la vocation économique des terres agricoles ;</li> <li>⇒ Favoriser le développement du tourisme, et en particulier de nouveaux produits et formes alternatives de découverte du territoire.</li> </ul>	<p>Le potentiel de terres agricoles a été notablement réduit à Avermes.</p> <p>La commune souhaite cependant dans l'objectif <b>2.3 MAINTENIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES</b> valoriser l'activité agricole en stoppant le mitage des terres agricoles, en prenant en compte les contraintes d'exploitation, dont les périmètres de réciprocité par rapport aux activités non agricoles et favoriser l'agriculture péri urbaine, maraîchage, horticulture, plantes médicinales...</p> <p>L'objectif 2.4 <b>ACCROITRE LES POTENTIELS DE LOISIRS MARCHANDS ET LE TOURISME VERT</b> répond aux objectifs du SCoT.</p>	

<b>AXE 3 Préserver et valoriser le capital environnement assurer les conditions nécessaires à un cadre de vie de qualité</b>		
<b>SCOT</b>	<b>PADD d’AVERMES</b>	<b>Traduction réglementaire du PADD</b>
<p><b>THEME 1 : Préservation des ressources naturelles et de la biodiversité du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Gérer la ressource en eau (eaux superficielles + eaux souterraines)</li> <li>⇒ Maîtriser l'impact des carrières ;</li> <li>⇒ Promouvoir une gestion agro-sylvo-pastorale durable ;</li> <li>⇒ Garantir la préservation des écosystèmes sensibles ;</li> </ul>	<p>→ Averages dispose d'un cadre environnemental de grande qualité en articulation entre les entités Val d'Allier et Sologne Bourbonnaise.</p> <p>A travers le PADD, le projet communal s'engage à maintenir la qualité du fonctionnement écologique et biologique du territoire en définissant une Trame Verte et Bleue afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'identifier et protéger les grands réservoirs de biodiversité et les zones humides,</li> <li>- de préserver, mettre en valeur et favoriser un maillage du réseau écologique par la prise en compte des corridors écologiques y compris en milieu urbain et péri-urbain.</li> </ul>	
<p><b>THEME 2 : Anticipation et maîtrise des pollutions et des nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Limiter les nuisances ;</li> <li>⇒ Rationnaliser et optimiser la consommation d'énergie ;</li> <li>⇒ Poursuivre la valorisation des déchets.</li> </ul>	<p>Les réservoirs de biodiversité sont protégés par un classement en zone naturelle N qui concernent plus particulièrement les ZNIEFF et le secteur NATURA 2000 classé en zone N.</p> <p>Le zonage naturel «N» concernent également les corridors fonctionnels tels que les talwegs et bordures de cours d'eau, les espaces boisées.</p> <p>A travers les dispositions réglementaires, les zones humides et bordures de cours d'eau sont protégées tout en laissant la possibilité à des aménagements ou travaux d'être réalisés notamment pour restaurer ou mettre en valeur ces sites. Les corridors font ainsi l'objet de prescriptions visant à leur préservation, leur reconstitution ou leur amélioration.</p>	
<p><b>THEME 3 Protection et valorisation des paysages, garant d'un cadre de vie de qualité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Garantir la préservation et la valorisation des paysages sensibles</li> <li>⇒ Organiser les extensions urbaines et favoriser leur intégration paysagère ;</li> <li>⇒ Veiller à l'intégration paysagère des infrastructures ;</li> <li>⇒ Améliorer les rapports au paysage et à la nature ;</li> <li>⇒ Améliorer les accès du public à la nature et au paysage.</li> </ul>	<p>L'objectif 3.2. <b>UNE MOINDRE EMPREINTE ECOLOGIQUE décline les sous objectifs suivants qui entrent dans le champ des objectifs du SCOT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maitriser et réduire la consommation en eau potable, eau domestique, à usage agricole et industriel</li> <li>▪ Favoriser la récupération des eaux de ruissellement et pluviales en vue d'une moindre consommation de l'eau potable</li> <li>▪ Adapter les comportements de consommation</li> <li>▪ Sensibiliser à des éco comportements</li> <li>▪ Dispositifs de rétention des eaux de pluie</li> <li>▪ Maintenance du réseau de collecte des eaux pluviales.</li> <li>▪ Mettre en place des dispositifs de rétention des eaux de pluie.</li> <li>▪ Encourager la réutilisation des eaux de pluie.</li> <li>▪ Valoriser les filières de recyclage des déchets</li> <li>▪ Sensibiliser les différents publics au tri des déchets</li> <li>▪ Développer le compostage.</li> <li>▪ Actions pédagogiques.</li> </ul>	
<p><b>THEME 4 : Prévention contre les risques naturels technologiques et industriels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Mieux connaître les risques pour mieux les appréhender ;</li> <li>⇒ Protéger les personnes et les activités.</li> </ul>	<p><b>L'objectif 3.3 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES répond aux attentes du SCOT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger les zones d'expansion des crues de l'Allier et assurer une bonne gestion des eaux pluviales</li> <li>▪ Prendre en compte les diverses nuisances générées par la RN 7 ou les voies ferrées dans l'urbanisation future de la commune</li> </ul>	

<b>AXE 4 Préserver et valoriser le capital environnement assurer les conditions nécessaires à un cadre de vie de qualité</b>		
<b>SCOT</b>	<b>PADD d'AVERMES</b>	<b>Traduction réglementaire du PADD</b>
<b>THEME 5 : Sensibilisation de la population aux préoccupations environnementales</b>	<p>Ainsi que l'objectif 3.4 OPTIMISER LES BESOINS EN ENERGIE qui vise à développer l'usage des énergies renouvelables et diminuer le recours aux énergies fossiles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Energies renouvelables : bâtiments publics, équipements, dont panneaux photovoltaïques ou chauffe-eaux solaires, biomasse...</li> <li>▪ Programmer l'éclairage public, sans pénaliser la sécurité des habitants.</li> <li>▪ Favoriser la construction de bâtiments basse consommation ou à énergie positive.</li> </ul>	

### 5.3.2 Compatibilité avec le PLH de MOULINS COMMUNAUTE (PLH en cours d'élaboration)

Le PADD du SCoT a fixé un objectif de croissance fondé sur la mise en œuvre d'une stratégie de développement qui se veut ambitieuse. Le SCOT préconisait ainsi d'atteindre un rythme annuel moyen de 200 logements, permettant de répondre aux besoins de 58 000 à 60 000 habitants en 2020, soit une croissance démographique de l'ordre de 1,2% à 1,5% par an. Le PLH 2013-2018 a été adopté le 15 mai 2014 en compatibilité avec les objectifs définis par le SCoT. Il est en cours d'élaboration et donc non opposable en 2021. Cependant, les prescriptions du PLUH 2013-2018 sont exposées ci-après à titre d'illustration.

Le PDH du département de l'Allier a été établi pour la période 2010-2015. Il vise à la mise en cohérence de l'ensemble des politiques de l'habitat entre les territoires du département. Il met en avant les enjeux de renforcement des pôles, de complémentarité entre l'habitat neuf et ancien, de création de logements adaptés et attractifs pour les jeunes. Pour l'agglomération de Moulins, le PDH met l'accent sur la nécessité de la requalification du bâti ancien et la réhabilitation du parc social.

La compatibilité du PLU avec les orientations du PLH2013-2018 est présentée dans le tableau suivant :

Axe 1 : Répondre aux besoins en repensant le mode de développement		
PLH	PADD d'AVERMES	Traduction réglementaire du PADD
<p><b>Orientation 1 : répondre aux besoins en logement</b></p> <p><b>Orientation 2 : maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain</b></p> <p><b>Orientation 3 : prendre en compte les besoins spécifiques</b></p>	<p><b>Le PADD définit un rythme de Croissance de 1.2%.</b> Les objectifs de croissance démographique du PADD d'Avermes visent 4 600 habitants en 2030 et 4 850 habitants en 2035 au rythme annuel de 1.2%. Le seul desserrement des ménages conduit à un besoin compris entre 240 et 300 logements, soit sensiblement le tiers des besoins globaux estimés à 680 logements au rythme annuel de 35 à 40 logements sur 18 ans (2018/2035).L'objectif du PLH pour Avermes est de 180 logements, soit 30 logements par an. 15 à 16 logements sont liés au seul renouvellement urbain. Il n'y a pas de sortie de vacance du fait du taux faible de 4.28% constaté en 2017. 42 logements étaient prévus en conventionnement, dont 1/3 en PLAI et 2/3 en PLUS.</p> <p><b>Le PADD vise à « DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET OFFRIR LES CONDITIONS D'UN PARCOURS RESIDENTIEL DIVERSIFIE »</b> La commune d'Avermes présente en effet un profil démographique vieillissant avec une taille des ménages de 2.07personnes par ménages en 2017 qui ne correspond au profil péri urbain proche de 2.5 et caractérise la présence dominante de couples sans enfants ou de mono-ménages. La demande de logements qui jusqu'alors était exclusivement orientée vers la maison individuelle pour des familles avec enfants doit proposer une offre alternative de logements adaptée au vieillissement et aux revenus des ménages. L'offre en locatif libre ou social doit être renforcée. La commune assurera le seuil de 20% de logements locatifs sociaux, soit une production comprise entre 100 et 140 logements et de l'ordre de 10 à 12 logements par an.</p> <p>Le PADD vise à <b>GARANTIR UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL CENTRÉ SUR LE CŒUR DE VILLE.</b> Cet objectif est obtenu du fait du projet Cœur de Ville qui vise une capacité de 200 logements et une densité moyenne comprise entre 50 à 70 logements par ha. Les autres opérations développeront un profil individuel ou groupé moins dense avec une densité moyenne de 10 à 15 logements. Ainsi, la commune respectera l'objectif de densité prescrit à 16 logements par ha avec une efficacité foncière de 600 m<sup>2</sup> par logement.</p>	

	<p>Le PADD prescrit de <b>Produire une offre adaptée en habitat</b>, accession à la propriété ou en locatif, dont l'accueil de jeunes ménages avec enfants et l'accompagnement du vieillissement. L'accent est mis sur l'adaptation aux besoins spécifiques du vieillissement par l'offre de logements adaptés.</p>
<p><b>Axe 2 : Améliorer l'attractivité du parc existant</b></p>	
<p><b>Orientation 4 : rendre plus attractifs le parc existant et les quartiers centraux en améliorant la qualité du parc</b></p> <p><b>Orientation 5 : améliorer l'attractivité du parc social</b></p>	<p><i>La commune d'Avermes compte en 2018 près de 700 logements locatifs (664 en 2013), dont 296 sociaux.</i></p> <p><i>Le parc social public a fait l'objet de programme de mise à niveau. La vacance reste faible.</i></p> <p><i>Le parc est essentiellement dominé par la maison individuelle isolée.</i></p> <p><i>L'objectif du PADD est <b>DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET OFFRIR LES CONDITIONS D'UN PARCOURS RESIDENTIEL DIVERSIFIE</b></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i><b>Produire une offre adaptée en habitat</b>, accession à la propriété ou en locatif, dont l'accueil de jeunes ménages avec enfants et l'accompagnement du vieillissement</i></li> <li>▪ <i><b>Créer une offre locative</b> sous la forme de logements de taille petite et moyenne (T2/T3) pour accompagner le vieillissement ou accueillir de jeunes ménages avec ou sans enfants (T3 et T4) ;</i></li> <li>▪ <i><b>Utiliser le foncier de manière raisonnée</b> et cohérente en priorisant la production de logements neufs autour du centre bourg, notamment dans la ZAC Cœur de ville et les surfaces mobilisables en Ub (bourg), Uc (collectif de Pré Bercy) et Ud (extensions pavillonnaires) déjà viabilisées ;</i></li> <li>▪ <i><b>Respecter les échelles de voisinage</b>, favoriser l'intégration des déplacements et l'intégration paysagère des nouveaux aménagements en favorisant les modes doux (piétons et 2 roues) pour l'accès aux équipements (école, équipements de sports et loisirs).</i></li> <li>▪ <i><b>Optimiser la desserte en transports collectifs</b> (bus et transport à la demande) et les modes doux.</i></li> </ul>
<p><b>Axe 3 : Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH</b></p>	
	<p>Un observatoire local de l'habitat a été mis en place dans le cadre du premier PLH et assure le suivi du PLH. L'évaluation du PLH via un observatoire portant sur l'ensemble des thématiques de l'habitat permet d'adapter la programmation aux évolutions du territoire</p>

### 5.3.3 Autres plans et schémas

La commune est notamment concernée par le :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) « Loire-Bretagne » ;
- SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) « Loire en Rhône Alpes » ;
- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) Auvergne-Rhône Alpes ;
- les PCET (Plan Climat Energie Territorial) du département de l'Allier, dont Moulines communauté est l'autorité compétente en la matière et en conséquence la commune n'a pas développé de stratégie propre

### Plan Climat Air Energie Territorial

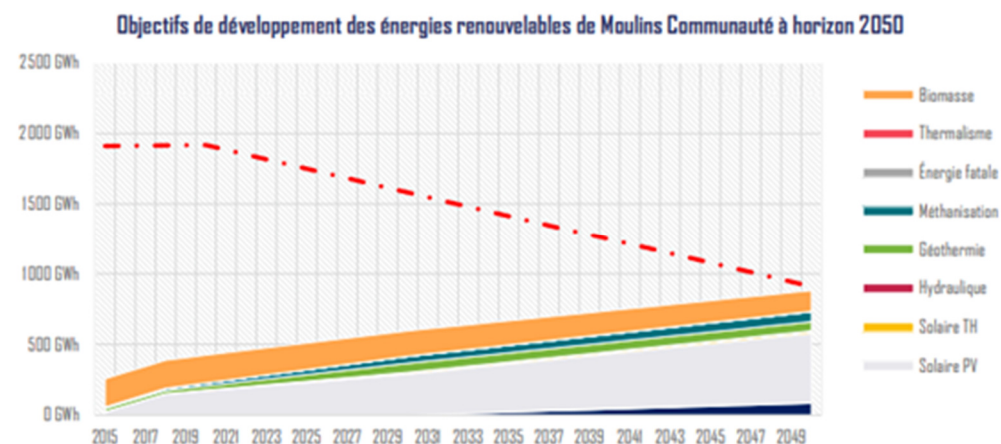


Figure 12 : Objectifs de développement des énergies renouvelables sur le territoire

La Communauté d'agglomération de Moulines s'est engagée depuis 2 ans dans l'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial. Le PCAET constituera la feuille de route de la collectivité, le potentiel de développement photovoltaïque dans l'Allier est l'un des plus élevés de toute la région AuRA.

L'un des principaux axes de développement passe par la mise en place de champs de panneaux solaires, sachant qu'au vu de la surface et des KW installés, ces projets au sol sont parmi les plus productifs en énergie renouvelable.

**Ainsi, le développement de tels projets doit avant tout passer par l'exploitation d'espaces "délaissés" types friches industrielles, carrières, décharges, zones commerciales non exploitées, etc... permettant également de valoriser des espaces perdus et non exploités.**

**Ces projets photovoltaïques au sol n'ont pas vocation à se faire sur les surfaces agricoles.** Ainsi, le développement de tels projets doit avant tout passer par l'exploitation d'espaces "délaissés" types friches industrielles, carrières, décharges, zones commerciales non exploitées, etc... permettant également de valoriser des espaces perdus et non exploités.

Actuellement, la connaissance de ces surfaces exploitables et non agricoles est limitée. La DDT 03 a donc pris l'initiative de développer une cartographie faisant l'état des lieux des espaces délaissés pouvant potentiellement accueillir du photovoltaïque au sol. Cette cartographie sera à terme disponible pour les EPCI.

## Le SAGE Allier/Aval (compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne)

***Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)*** est une déclinaison locale des enjeux du SDAGE.

Il est un outil de planification de la gestion de la ressource en eau sur un bassin versant. Les politiques contractuelles (contrats territoriaux, de rivière ou de bassin) sont un outil de programmation de travaux pour réaliser la restauration des milieux aquatiques. Ils sont complémentaires pour l'atteinte du bon état des eaux : les SAGE ont une portée juridique, notamment en termes de préservation.

Ils fixent les objectifs à atteindre, ils répartissent l'eau entre les différentes catégories d'usagers, ils identifient et protègent les milieux aquatiques sensibles et ils définissent les actions de développement et de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations.

Le SAGE Allier Aval a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 13 novembre 2015.

Ce sont les dispositions de ce dernier qui ont été prises en compte pour analyser la compatibilité du projet de PLU d'Avermes. En effet, le SAGE Allier-Aval doit lui-même être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Loire Bretagne.

Comme tous les SAGE, le SAGE Allier Aval comprend deux principaux documents : le **Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et le règlement.**

Le PAGD s'impose à tout acte administratif. Le PAGD du bassin versant Allier aval comporte **64 dispositions parmi lesquelles se trouvent 5 prescriptions de mise en compatibilité.**

			Traduction dans le PLU
<b>Enjeu 4: "Restaurer et préserver la qualité de la nappe alluviale de l'Allier afin de distribuer une eau potable à l'ensemble des usagers du bassin"</b>			<b>Aucun projet de carrière ne concerne le territoire d'Avermes</b>
<b>Objectif général</b>	<b>Sous-objectif</b>	<b>Disposition</b>	
4.2 Atteindre le bon état qualitatif pour l'ensemble de la nappe alluviale	4.2a Mettre en place un programme de réduction et de lutte contre les pollutions diffuses et accidentelles de la nappe alluviale de l'Allier	Limiter l'impact des anciennes et futures carrières sur la qualité de la nappe alluviale	
<b>Enjeu 5: "Restaurer les masses d'eau dégradées afin de tendre vers le bon état écologique et chimique demandé par la DCE"</b>			<b>Aucun projet de création ou d'aménagement d'ouvrages n'est prévu au projet de PLU.</b>
<b>Objectif général</b>	<b>Sous-objectif</b>	<b>Disposition</b>	
5.2 Restaurer et préserver la fonctionnalité des milieux aquatiques	5.2d Maintenir et/ou restaurer la continuité écologique	Encadrer la création ou l'aménagement d'ouvrage faisant obstacle à la continuité écologique	
<b>Enjeu 7: "Biotopes et biodiversité"</b>			<p><b>➡ PADD :</b></p> <p><b>Défi n°3 : PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT RURAL ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL</b></p> <p>3.1 Un objectif de qualité environnementale globale</p> <p>→ <b>Préserver les trames verte et bleue</b> et les <b>fonctionnalités</b> écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les corridors écologiques</li> <li>- Maintenir des coupures vertes entre les secteurs urbanisés, pour faciliter la circulation de la faune et de la flore,</li> <li>- Maintenir les espaces boisés, la ripisylve en bordure des cours d'eau et autres cordons boisés</li> <li>- Protéger les zones humides et assurer une bonne qualité des eaux des rivières (assainissement)</li> </ul> <p>3.2 Une moindre empreinte écologique</p> <p>→ <b>Maitriser et réduire la consommation en eau potable, eau domestique, à usage agricole et industriel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la récupération des eaux de ruissellement et pluviales en vue d'une moindre consommation de l'eau potable</li> </ul> <p>→ <b>Adapter les comportements de consommation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibiliser à des éco comportements</li> </ul> <p>→ <b>Dispositifs de rétention des eaux de pluie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenance du réseau de collecte des eaux pluviales.</li> <li>- Mettre en place des dispositifs de rétention des eaux de pluie.</li> <li>- Encourager la réutilisation des eaux de pluie.</li> </ul> <p>→ <b>Valoriser les filières de recyclage des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibiliser les différents publics au tri des déchets</li> <li>- Développer le compostage.</li> <li>- Actions pédagogiques</li> </ul>
<b>Objectif général</b>	<b>Sous-objectif</b>	<b>Disposition</b>	
7.4 Assurer la gestion et la protection des zones humides	7.4a Établir des principes de préservation des zones humides	Protéger les zones humides à travers les documents d'urbanisme et favoriser leur intégration dans les projets	
<b>Enjeu 8: "Préserver et restaurer la dynamique fluviale de la rivière Allier en mettant en œuvre une gestion différenciée suivant les secteurs"</b>			
<b>Objectif général</b>	<b>Sous-objectif</b>	<b>Disposition</b>	
8.1 Encadrer les usages pouvant dégrader la biodiversité des écosystèmes aquatiques		Préserver l'espace de mobilité optimal par l'aménagement du territoire	
		Encadrer la réalisation de tout aménagement ou ouvrage susceptible de faire obstacle au déplacement naturel du cours d'eau	

Enjeu 8: "Préserver et restaurer la dynamique fluviale de la rivière Allier en mettant en œuvre une gestion différenciée suivant les secteurs"			Traduction dans le PLU
			<p>3.3 Prendre en compte les risques et nuisances</p> <p>→ Protéger les zones d'expansion des crues de l'Allier et assurer une bonne gestion des eaux pluviales</p> <p><b>➡ ZONAGE</b></p> <p>Le zonage du PLU recense d'une part les zones humides et d'autre part les corridors écologiques reliant des réservoirs de biodiversité au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce recensement s'accompagne de mesures de préservation dans le règlement comme suit :</p> <p><b>➡ RÈGLEMENT</b></p> <p><b>Article DG 9-3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p> <p><u>Pour les corridors écologiques</u></p> <p>Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans les zones naturelles ou agricoles, les clôtures devront assurer une perméabilité pour la faune,</li> <li>• les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau) et être réalisés dans le respect du code de l'Environnement,</li> <li>• maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,</li> </ul> <p>Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires</p> <p>- <u>Pour les zones humides :</u></p> <p>Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.</p>

## 6. RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DES PROJETS D'INTERET GENERAL

Les P.L.U. doivent respecter les servitudes d'utilité publique ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

**La liste exhaustive des servitudes d'utilité publique et les plans correspondants sont annexés au P.L.U.,** conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

**Sur le territoire communal s'appliquent les servitudes d'utilité publique suivantes :**

⇒ Servitudes de protection des monuments historiques (AC1) :

- église : le périmètre de protection de l'église concerne un rayon de 500m autour de l'édifice Ce périmètre est applicable depuis le 19/05/2003 : il concerne la majorité de la zone Ub (soit 2.3ha), une partie de la zone Ud autour du bourg ? la zone AUHd.
- Château de Seganges, ce périmètre est applicable depuis le 06/09/1938 : les secteurs concernés sont zonés en .  
A noter que le château fait aussi l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du CU (cf. chapitre correspondant).

Nota : les Périmètres Délimités des Abords PDA élaborés dans le cadre du PLU d'AVERMES et pour partie dans le cadre de la révision générale du PLU de Trévol qui sera approuvé au cours du 4ème trimestre 2021 remplacent ces 2 servitudes MH (cf dossier en enquête conjointe des nouveaux PDA).

⇒ Servitudes de Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PM1) :

⇒ Servitudes Établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3) Avermes / Chevenon Poste : Avermes COUP DP

⇒ Servitudes Établissement Chemin de fer ligne 750 000 de Moret Veneux les Sablons à Lyon Perrache (T1)

⇒ Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2)

⇒ Servitudes INT1-Servitude instituée au voisinage des cimetières (INT1)

**Les dispositions du PLU sont donc compatibles avec l'existence de ces servitudes.**

**D'autre part, aucun projet d'intérêt général au sens de l'article L.102-1 et R. 102-1 du code de l'urbanisme ne concerne le territoire d'Avermes.**

## 7. LES ELEMENTS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

En référence aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection"

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié y compris les clôtures (article R421-12).

Sur la commune d'Avermes des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection du patrimoine bâti, des zones humides, des corridors écologiques et des haies et plantations d'alignement.

Le PLU, identifie au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme les éléments de patrimoine suivants :

- **les principaux corridors écologiques communaux** essentiellement constitués du réseau hydrologique et en particulier Ces corridors écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont en totalité doublement protégés par un classement en zone N et la ripisylve qui accompagne ces cours d'eau.
- **les zones humides** recensées par repérage photographique et analyse de terrain sans étude pédologique) sur la commune.
- **les éléments de patrimoine bâti remarquable de la commune** sont recensés de manière exhaustive de la page 17 à 51 du règlement du PLU. Ce sont des édifices qui participent à l'identité communale et sont de manière générale, anciens. Le repérage exhaustif par la localisation de la parcelle cadastrale et du bâti lui-même permet une identification en vue de sa préservation ou protection.

### **Rappel article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

Le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

### **Rappel article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

**Ce repérage sur le document graphique s'accompagne de dispositions réglementaires spécifiques qui imposent soit le maintien de ces éléments, soit la mise en place de mesures compensatoires en cas d'aménagement pouvant avoir une incidence sur ces éléments de patrimoine.**

## 8. LES ZONES SOUMISES AU RISQUE NATUREL D'INONDATION

Les périmètres du plan de prévention des risques d'inondation de l'agglomération de Moulins approuvé le 31.05.2017 sont reportés sur les plans de zonage et indicés (i). Il s'agit d'apporter au service en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme l'information du risque potentiel sur la zone et de l'existence d'une réglementation propre aux secteurs concernés, qui sont toutefois inconstructibles car zonés en A, N.

## 9. LES EMPLACEMENTS RESERVES (CF. LISTE EN ANNEXE)

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques par une trame particulière, et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe.

**L'inscription d'un emplacement réservé dans le PLU permet à une collectivité (commune, intercommunalité, département, région, Etat), un établissement public ou un service public, de préserver la meilleure localisation possible pour une installation d'intérêt général.**

Afin d'éviter que les terrains ainsi réservés ne fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination future et pour garantir leur disponibilité dans les meilleures conditions, ils sont soumis à une servitude d'urbanisme particulière qui consiste en une quasi-inconstructibilité. La contrepartie dans cette limitation au droit d'utiliser ou d'occuper le sol est la possibilité offerte au propriétaire de mettre la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer le bien.

**Le PLU instaure 7 emplacements réservés (dont 6 sont repris du PLU précédent) au bénéfice de la commune (cf. tableau page suivante).**

N°	DESTINATION	PARCELLES	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE	Existant dans le précédent PLU
1	Bassin d'orage Avenue des Isles	AO 188	14 314 m <sup>2</sup>	Moulins Communauté	ER n°2
2	Bassin de rétention Route de Paris/Rue Jean Baron	AO 254p	3 500 m <sup>2</sup>	Moulins Communauté	ER n°3
3v	Chemin piéton de Champfeu	AO 8p-28p-130p- 232p	1 117 m <sup>2</sup>	Commune Avermes	ER n°5v

4v	Chemin piéton le Ribaquier	AS 1239-1254	833 m <sup>2</sup>	Commune Avermes	ER n°6v
5v	Chemin piéton de Chavennes	AS 05-07	825 m <sup>2</sup>	Commune Avermes	ER n°7v
6	Equipement public Extension station d'épuration	AP 729	5 558 m <sup>2</sup>	Moulins Communauté	ER n°8
7	Equipement public Extension des services techniques	AD 948p	5 361 m <sup>2</sup>	Moulins Communauté	

Les autres emplacements réservés inscrits au précédent PLU sont supprimés :

~~4v Nouveau tracé RN7 Etat 80 588 m<sup>2</sup>~~

~~1 Bassin de rétention Moulins Communauté 43 044 m<sup>2</sup>~~

~~3 Bassin de rétention (ouvrage enterré de 1300 m<sup>3</sup>) Moulins Communauté 10 240 m<sup>2</sup>~~

## 10. LES ESPACES BOISES CLASSES

**Certains boisements ou alignements d'arbres ont été classés en espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.**

Le classement de ces espaces boisés a pour effet de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ; d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement ; d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ces éléments naturels créent un environnement de qualité en périphérie et en cœur de bourg et participe à la diversité des paysages locaux.



## 11. LES ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES

### Identification au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

Des zones potentiellement humides (repérage photographique et terrain sans étude pédologique) recensées sur la commune sont essentiellement en bordure des cours et plans d'eau ou mares. Il a été recensé 29 entités qui couvrent 150 ha, dont 5 unités en bord d'Allier et 127 ha, soit 23 ha hors Allier.



# 10. SUITE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1. RAPPEL DE LA PROCEDURE

Par délibération du Conseil Municipal en date du 21 octobre 2021, la commune d'AVERMES a arrêté son projet de P.L.U. Conformément aux articles L.153-16 et L.153-19 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été soumis à l'avis des personnes publiques associées puis à enquête publique du 14 février 2022 au 15 mars 2022.

## 2. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER D'ARRET DE PROJET

Il résulte de l'examen des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique les modifications détaillées ci-après.

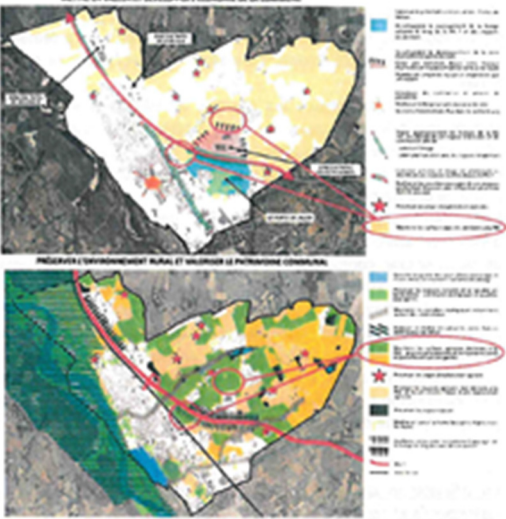
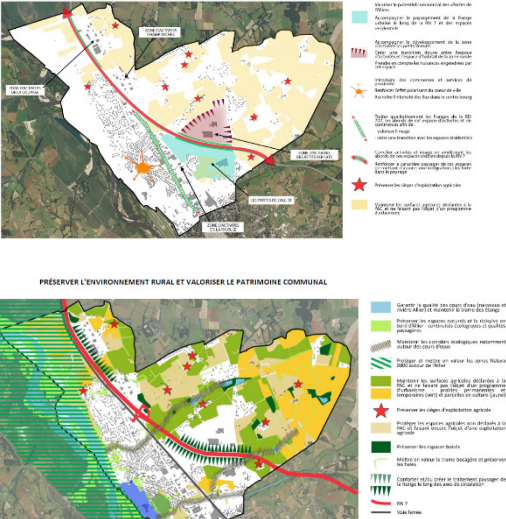
### A. RAPPORT DE PRESENTATION

Suite à l'avis de l'Etat :

- Le dossier ne recense pas, ni ne localise, les disponibilités et friches existantes au sein des zones d'activités et des zones commerciales contrairement aux préconisations du Scot.  
*Aucune friche industrielle n'est recensée sur le territoire étant entendu que les anciens sites de JPM et d'ITM ont été reconvertis. En outre, la seule friche présente sur le territoire communal au sein de la ZAC Cœur de ville est l'ancien parking de Leclerc qui sera prochainement urbanisé. Le dossier présenté par le concessionnaire de la commune d'Avermes a été retenu récemment au titre du fonds friche de l'Etat en vue de sa reconversion.*

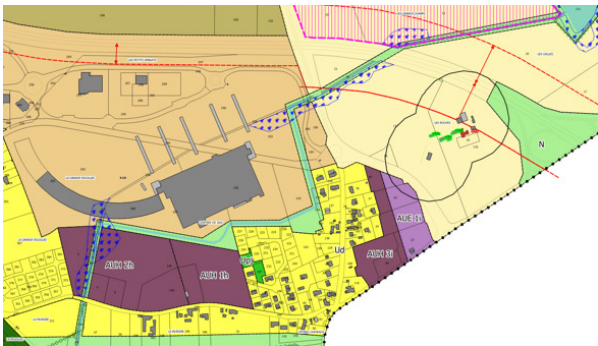
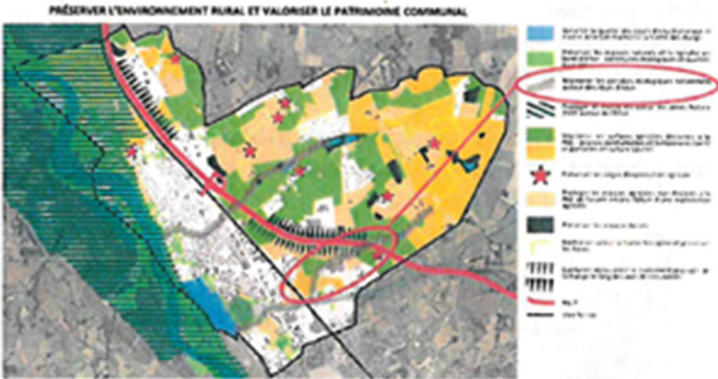
- Un phasage des zones à urbaniser au développement de l'habitat a été établi mais les conditions du phasage entre les zones AUH1 et AUH2 ne sont pas définies par le règlement du PLU.  
*La commune a inscrit dans le règlement les conditions du phasage entre les zones avec la volonté d'atteindre le seuil de 60% de construction des zones AUH1 pour ouvrir à l'urbanisation les zones AUH2.*
- La lecture du dossier est rendue difficile par des détails, des répétitions et un foisonnement de données qui complexifient la compréhension de certains paragraphes dont notamment le résumé non technique qui pourrait utilement être revu.  
*Le résumé non technique a été revu pour une lecture plus fluide.*

**B. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

AVIS PPA / POPULATION	ZONAGE ARRET DE PROJET	ZONAGE APPROUVE
<p>Les extensions des zones des Petits Vernats et des Portes de l'Allier vont à l'encontre de l'objectif du PADD clairement exposé et matérialisé sur les cartes du PADD e maintenir les surfaces agricoles déclarées à la PAC.</p> <p>→ La commune modifie les cartes du PADD et précise en légende que l'objectif de maintenir les surfaces agricoles déclarées à la PAC concerne celles ne faisant pas l'objet d'un projet d'urbanisation.</p>		

Les dispositions réglementaires n'assurent pas le maintien d'un corridor écologique et contredisent un objectif du PADD

→ La commune s'engage à rectifier cette contradiction en insérant dans le plan de zonage une bande de zonage N identifiant ce corridor écologique à maintenir et à protéger. Elle précise qu'elle identifiera sur le plan de zonage ce corridor à son nouvel emplacement compte tenu qu'il a été dévié lors de la création de la ZAC des Portes de l'Allier



La question des mobilités et des énergies renouvelables est peu traitée. Comment atteindre les objectifs du PADD

→ Le Plan Climat Air Energie ainsi que le volet mobilités sont en cours d'élaboration par Moulin Communauté, autorité compétente en la matière et échelle adaptée à ces 2 thématiques, en conséquence la commune n'a pas développé de stratégie propre

### C. OAP

- Pourquoi n'y a-t-il pas d'OAP sectorielles ou thématiques ?  
*Les OAP ont été traitées, non pas dans le cadre d'OAP sectorielles voire thématiques mais dans les dispositions règlementaires fixées dans le règlement applicable à chaque zone en fixant des règles afférentes aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère mais aussi des règles relatives à la mixité fonctionnelle et sociale pour les zones urbaines.*
- Les légendes des schémas d'aménagement des OAP des secteurs 1 à 5 comprennent des prescriptions architecturales concernant l'orientation du bâti dans leurs légendes qui ne sont pas matérialisées sur les plans

*Ces prescriptions sont désormais matérialisées sur les plans.*

*Pour exemple :*

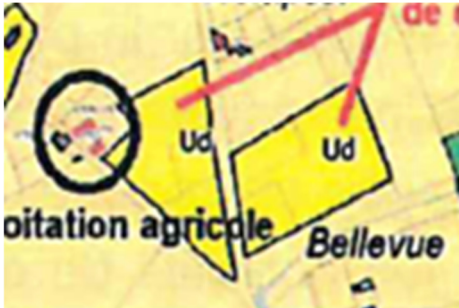
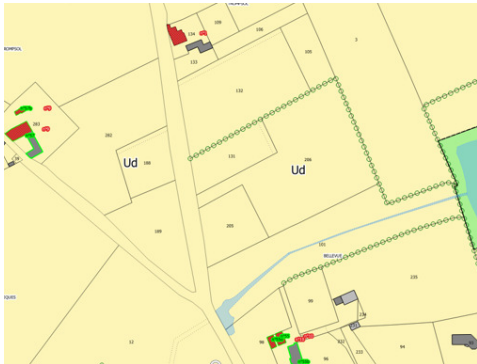
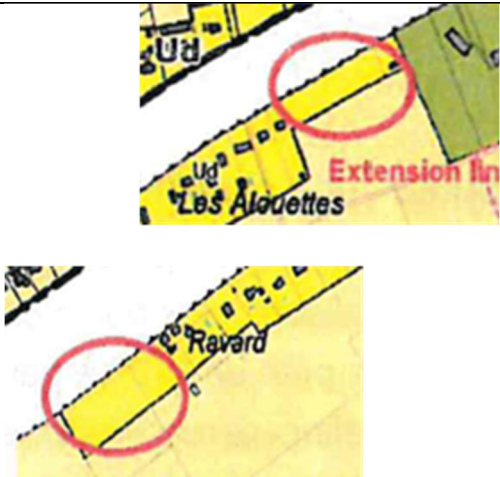

**AUH 3a**  
Long terme  
5 327 m<sup>2</sup>  
Densité 12 logts/ha

*Création d'une voie en double sens depuis le chemin des Grandes Vignes se terminant par une aire de retournement. Cette voirie sera accompagnée de cheminements dédiés pour les modes doux (piétons et cycles) et d'arbres d'alignement. On retrouvera de part et d'autre de la voie des habitations à la fois groupées et individuelles.*



- Le préambule sur la portée règlementaire des OAP est inutile et comporte des erreurs  
*Ces mentions sont supprimées*

**D. ZONAGE**

AVIS PPA / POPULATION	ZONAGE ARRET DE PROJET	ZONAGE APPROUVE
<p>Zone Ud des lieux dits Trompsol et Bellevue (2,4ha) se trouvent sur des zones vierges et à proximité immédiate d'un siège d'exploitation agricole.</p> <p>→ La commune supprime les deux zones Ud situées entre les lieux-dits «Trompsol et Bellevue»</p>		
<p>Zone Ud des secteurs Ravard et des Alouettes, présentent des extensions linéaires de l'urbanisation sur des terres agricoles.</p> <p>→ La commune limite la consommation agricole sur ce secteur en intégrant une bande de 6 mètres</p>		

<p>Le règlement graphique ne localise pas les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignements, les arbres isolés et les corridors écologiques.</p> <p>→ Ces éléments ont été localisés</p>		
---	--	---

## E. REGLEMENT

- Compléter le règlement des zones A et N en précisant les zones d'implantation, de conditions de hauteur et de densité des extensions ou annexes.

*L'extension des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.*

*Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 50m maximum du bâtiment principal. Les abris pour animaux d'une surface maximale de 25 m<sup>2</sup>.*

*La hauteur maximale totale des constructions est décrite en fonction de la vocation d'habitation ou d'activités. Elle ne peut excéder :*

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation, sauf dans le cas où la hauteur d'une construction existante est supérieure.
- 4,5 mètres sur un seul niveau pour les constructions annexes non accolées aux habitations existantes. Pour les annexes accolées à l'habitation une hauteur supérieure pourra être admise sans que celle-ci ne dépasse la hauteur de l'habitation.
- 14 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).

- Pour le tableau reprenant les destinations et sous-destinations, il pourrait-être plus simple et plus lisibles en comportant deux colonnes « autorisé » et « interdit »

*Le tableau reprenant les destinations et sous-destinations a été modifié comme ci :*

- Le Règlement n’interdit pas les exploitations agricoles en zone N, est-ce bien une volonté ?  
*Les exploitations agricoles doivent être intégrées en zones A et non en zone N où elles sont interdites :*

### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière		Interdit

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions de vente à l'exploitation	
	Restauration		Interdit
	Commerce de gros		Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Interdit
	Hôtel		Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé à condition d'être liée à l'activité agricole	
	Cinéma		Interdit

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Interdit
	Salles d'art et de spectacles		Interdit
	Equipements sportifs		Interdit
	Autres équipements recevant du public		Interdit

#### Synthèse des demandes des particuliers

Sur les 13 requêtes des particuliers, 7 ont reçu un avis favorable et sont listées dans le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

## F. EMPLACEMENTS RESERVES



Monsieur DUPONT souhaite la modification de l'emplacement réservé pour aménager un chemin de jonction sur la parcelle 486.

**G. SERVITUDES ET CONTRAINTES**

RAS

**H. ANNEXES SANITAIRES**

RAS

## I. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Intégrer une carte de localisation des zones humides Loire-Bretagne et du bassin versant de l'Allier aval sur le territoire communal



- Quelles sont les mesures d'évitement et de réduction qui sont prises pour garantir l'absence d'incidences sur les zones Nature 2000 : ZSC de la « Vallée de l'Allier Nord » ; ZPS du « Val d'Allier Bourbonnais ».

*La mise en œuvre du PLU n'entraînera :*

- aucune destruction directe d'habitats consécutive à l'urbanisation
- pas de fragmentation des habitats

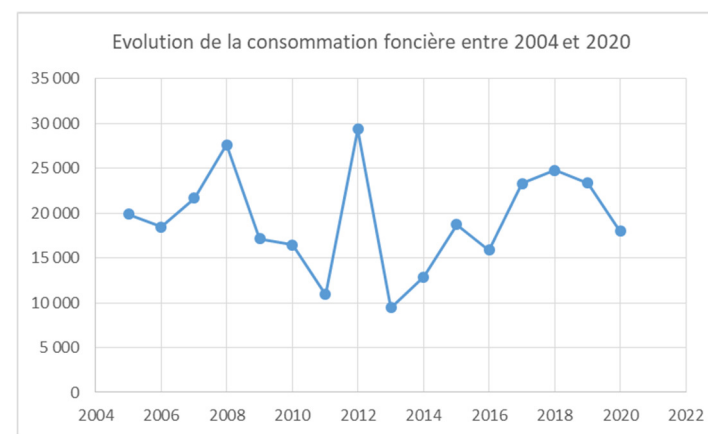
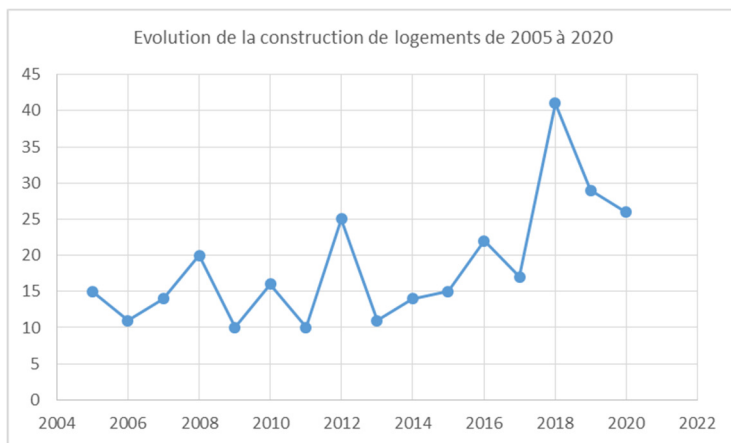
- Rendre plus explicite les parties traitant du bilan de la consommation d'espace

*Ce tableau rend explicite le bilan de la consommation d'espace.*

PLU 2007	
ZONES	SURFACE en ha
UA (bourg)	1,85
UE (habitat collectif)	4,26
UB (extension bourg)	55,16
UC (pavillonnaire)	130,45
UD (hameaux)	101,87
UH (équipement)	30,59
UF (artisan)	60,4
UG (économie)	98,94
/	/
/	/
<b>Sous total zone U</b>	<b>483,52</b>
AU (activités)	129,01
AUH (habitat)	58,88
<b>Sous total zone AU</b>	<b>187,89</b>
A	662,05
<b>Sous total zone A</b>	<b>662,05</b>
N	197,1
NA (paysages)	19,4
NL	7,18
<b>Sous total zone N</b>	<b>223,68</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1560</b>

PLU 2022	
ZONES	SURFACE en ha
Ub (bourg)	2,48
Uc	2,48
Ud	227,27
Ueq	53,11
UEi	113,50
UEm	61,94
UEc	59,17
Upj	7,56
<b>Sous total zone U</b>	<b>527,51</b>
AUE (activités)	3,08
AUH (habitat)	17,78
AU Ueq	2,44
<b>Sous total zone AU</b>	<b>23,30</b>
A	786,02
<b>Sous total zone A</b>	<b>786,02</b>
N	208,39
/	/
NL	14,77
<b>Sous total zone N</b>	<b>223,16</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1560,00</b>

ECARTS	
SURFACE en ha	SURFACE en %
0,63	34,05
-1,78	-41,78
-60,21	-20,94
22,52	73,62
53,10	87,91
-37,00	-37,40
59,17	/
7,56	/
<b>43,99</b>	<b>9,10</b>
-125,93	-97,61
-41,10	-69,80
2,44	/
<b>-164,59</b>	<b>-87,60</b>
123,97	18,73
<b>123,97</b>	<b>18,73</b>
11,29	5,73
-19,4	/
7,59	105,71
<b>-0,52</b>	<b>-0,23</b>
<b>0,00</b>	



Concernant la consommation foncière, les graphiques suivants montrent l'évolution entre le nombre de logements et les surfaces consommées depuis 2004 jusqu'à 2020 inclus. L'étiage bas du nombre de logements construits par an est de 10 logements avec 2 pointes, l'une en 2012 à 25 logements et l'autre en 2018 à 42 logements.

La consommation foncière minimale a été de 1 ha en 2013 pour 10 logements soit une **densité de 10 logements/ha**.

La pointe maximale a été de 3 ha en 2012 pour 20 logements, soit 7 logements/ha.

En 2020, la consommation foncière a été de 1.80 ha pour 26 logements, soit une densité de 14.5 logements/ha qui est conforme à l'objectif recherché pour les années à venir d'une moindre consommation foncière. Elle est conséquente à la construction de logements dans la ZAC centre-ville.

