

Commune de

AVERMES

(Département de l'Allier)

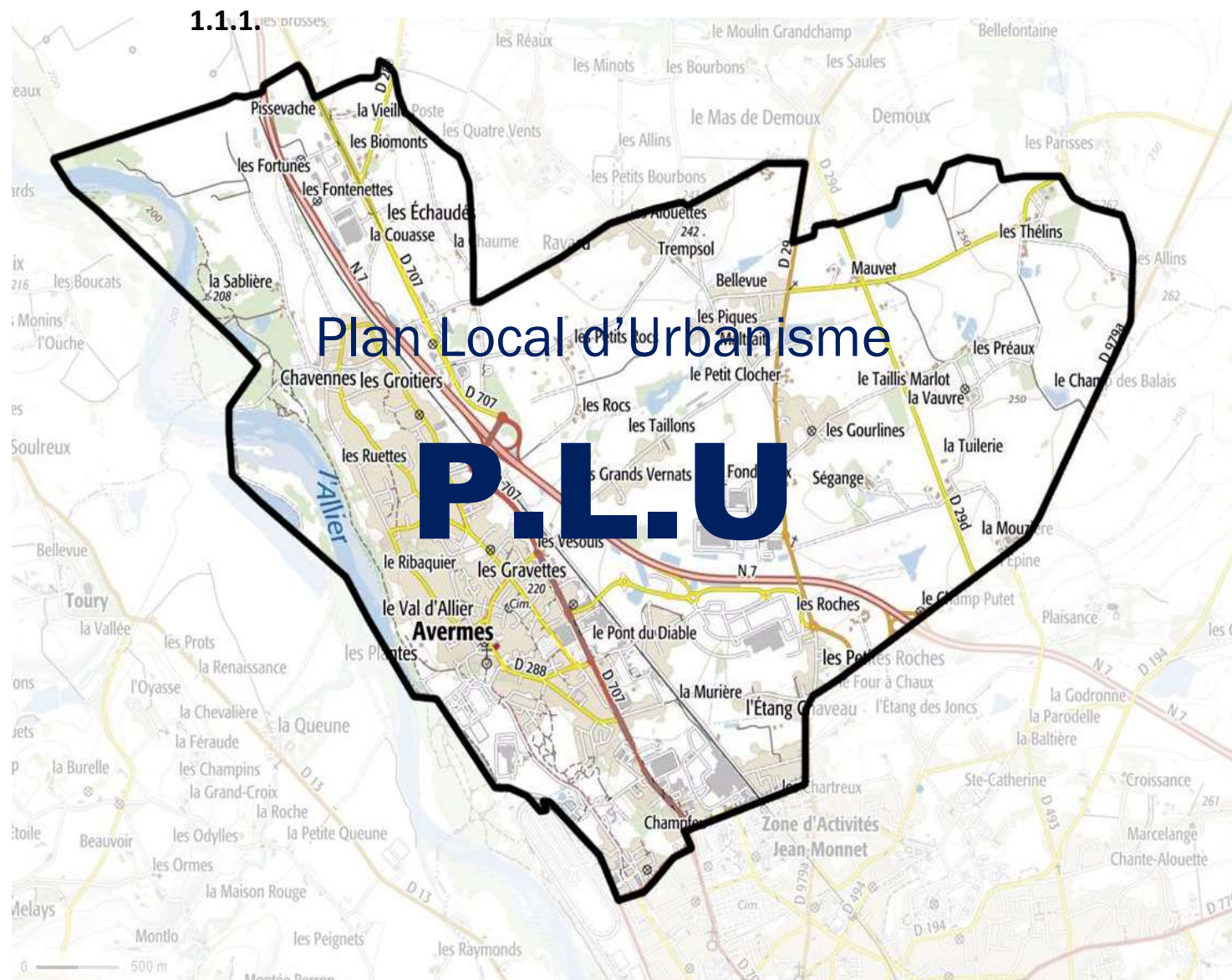
4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS

Arrêté le 21 octobre 2021

Approuvé le 16 juin 2022

OXYRIA

Agence de Roanne :
11 Place des Minimes - 42300 ROANNE
04 77 71 28 82
amo@oxyria.fr



Sommaire

| | |
|--|-----------|
| 1. PREAMBULE | 3 |
| 2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GENERALES | 3 |
| 2.1. Les objectifs généraux..... | 3 |
| 2.2. Orientations générales Habitat..... | 4 |
| 2.2.1. La qualité d'usage, architecturale, environnementale et paysagère des projets | 4 |
| 2.2.2. Préconisations générales d'aménagement pour la densification du bâti | 5 |
| 2.2.3. Une offre d'habitat diversifiée..... | 5 |
| 2.2.4. La densité attendues et formes urbaines à privilégier | 6 |
| 2.2.5. Les qualités d'intégration architecturale, paysagère et environnementale..... | 8 |
| 2.3. L'aménagement des espaces libres..... | 9 |
| 3. LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS | 19 |
| 4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRES | 20 |
| 4.1. Secteur n°1 AUH 3a, AUH 3b et AUH 2b | 20 |
| 4.2. Secteur n°2 AUH 3c | 22 |
| 4.3. Secteur 3 : AUH 1d | 24 |
| 4.4. Secteur n°4 AU 1Ueq / AUH 2g | 26 |
| 4.5. Secteur n°5 AUH 1h / AUH 2h / AUH 3i / AUE 1i..... | 28 |
| 4.6. Secteur n°6 AUE 1j..... | 31 |
| 4.7. La programmation dans le temps | 33 |

2. PREAMBULE

Les modes de représentation utilisés pour matérialiser les OAP sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

Tout projet doit veiller à strictement respecter les prescriptions réglementaires du règlement et du plan de zonage, et à s'inscrire dans l'esprit défini par les orientations d'aménagement.

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GENERALES

3.1. Les objectifs généraux

La commune souhaite inscrire son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) afin de concilier les différents enjeux territoriaux liés au logement, aux déplacements, à l'économie, la gestion des ressources agricoles et naturelles.

Les OAP se composent ainsi d'orientations générales et d'orientations sectorielles qui concernent **secteurs distincts** pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées dans le but de répondre aux objectifs principaux du PADD et des finalités d'un développement durable vertueux, à savoir :

- **mettre en place des formes urbaines plus denses**, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti et aux besoins des habitants,
- **intervenir** sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative les espaces urbanisés.
- **organiser les déplacements**, assurer des continuités des cheminements doux, cycles et piétons adaptés, sécurisés, continus et qui permettent de faire le lien entre les diverses composantes du bourg, dont les équipements, mairie, écoles...
- **limiter l'étalement urbain** et recentrer l'urbanisation à proximité du cœur de ville,

3.2. Orientations générales Habitat

La qualité d'usage, architecturale, environnementale et paysagère des projets

3.2.1.

Au vu des objectifs de densification à tenir, il doit être porté une attention particulière à la qualité de cadre de vie des opérations.

Les objectifs suivants devront ainsi être poursuivis :

- 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.

Les projets d'aménagements devront également prendre en compte la perception du «grand» paysage en favorisant des percées visuelles.

La diversification des formes urbaines 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.

Le parti d'aménagement sous-tend l'idée de créer un nouveau vocabulaire, de nouvelles formes d'urbanisation plus compactes :

- pour rompre avec le modèle pavillonnaire sur laquelle la maison est implantée de manière aléatoire et qui jusqu'alors a été dominant,
- afin de respecter les formes urbaines anciennes et d'inscrire le développement de la commune dans la continuité du noyau villageois,



Orientations d

Exemple de conception d'un lotissement pavillonnaire et d'un quartier résidentiel

3.2.2. Préconisations générales d'aménagement pour la densification du bâti

Le projet d'aménagement global privilégiera préférentiellement le confortement résidentiel par un comblement et une densification des dents creuses existantes, et préconise la création de continuités bâties. Il s'inscrit dans une volonté de continuités, de densification et de remaillage des espaces urbanisés et de consommation rationnelle et raisonnable des espaces naturels ou agricoles.

Le parti d'aménagement s'appuiera avant tout sur un choix de limiter l'étalement de la tâche urbaine **en urbanisant les espaces libres situés à proximité du cœur de ville.** Pour cela, des voies de desserte interne seront recrées à l'intérieur des ilots. Elles devront favoriser les continuités viaires automobiles ou piétonnes afin d'éviter les systèmes d'impasse et s'accompagneront de cheminements doux qualitatifs.

Dans la mesure du possible, il s'agira d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte communal. Il s'agit bien de rechercher **la valorisation d'un cadre de vie** agréable pour les futurs habitants, combinant qualité des espaces publics ou collectifs, intégration de la végétation, respect de l'intimité résidentielle et maintien de transitions entre espaces publics et privés.

3.2.3. Une offre d'habitat diversifiée

Les programmes de logements doivent traduire **l'objectif de diversité de parcours résidentiels** par une programmation adaptée qui prévoit :

- **un programme et une répartition de logements** qui permettent **d'assurer une réelle mixité sociale et générationnelle**, location à loyer modéré, accession aidée, libre, dispositifs de location-accession...
- **un parti d'aménagement** qui prévoit et permette la diversité des formes bâties et non bâties, dont des espaces collectifs ou publics qui ne se limitent pas aux voies de circulation, aux espaces verts.

La diversité des formes urbaines, du parcellaire et des typologies de logements doit être encouragée et facilitée par la prise en compte des objectifs de densité à l'échelle des secteurs. Ainsi, il sera proposé au sein des **opérations supérieures à 1 000 m² de surface de plancher** (ou plus de 10 lots destinés à la construction de maisons individuelles, différents types d'habitat favorisant les parcours résidentiels des ménages, prenant également en compte le vieillissement de la population ou les situations de handicap.

La mixité sociale est encouragée par l'intégration au sein des opérations d'importance, d'un programme de logements à vocation sociale. Ainsi toute opération nouvelle supérieure à vocation d'habitat de plus de 10 logements) comportera au moins 20% de logements locatifs conventionnés.

La promotion d'habitat intermédiaire devra être privilégiée dans la mesure du possible. Cet habitat 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. L'habitat intermédiaire doit se conjuguer avec une recherche de qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

Cet habitat devra prendre en compte le contexte topographique et paysager dans lequel il s'implante afin de composer un ensemble de qualité. Les constructions standardisées accolées ou groupées, ne peuvent être considérées comme de l'habitat intermédiaire. Les exemples suivants illustrent cette notion d'habitat intermédiaire.

Exemples d'habitat intermédiaire



3.2.4. La densité attendues et formes urbaines à privilégier

Application du principe de densité ou gestion du nombre de logements par surface à bâtir

Afin de garantir le respect des objectifs en termes de réduction de la consommation d'espace et de densité :

- une surface minimale pourra être exigée par opération de plus de 5 logements, permettant d'organiser et de rationaliser l'accès et la desserte en réseaux des opérations;
- 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, AUH2g, AUH3i, et 12 logements pour les autres zones AUH2b, AUH2h, AUH3a, AUH3b, AUH3c et 12 logements par ha en zone Ud.

Pour atteindre ces objectifs de densité, la pluralité des formes urbaines et la variété dans le découpage parcellaire seront privilégiées à une morphologie répétitive, uniforme.

Pour 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 m². 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...).

Par surface «aménageable», 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 m² ou 5 fois l'emprise au sol de la construction existante).

Pour calculer le nombre de logements minimum attendus par opération, la densité attendue par zone est à affecter à la surface aménageable de l'opération, déduction faite le cas échéant d'un abattement de 20% pour l'aménagement de voiries, espaces commun dans le cadre de permis d'aménager ou permis de construire valant division ou de division parcellaire au-delà de 2 lots distincts).

Les caractéristiques des opérations seront les suivantes :

- **pour** les surfaces aménageables supérieures à 4 000 m², il peut être réalisé une ou plusieurs opérations, chaque opération devant porter sur au moins 2 000 m². Les délaissés inférieurs à 2 000m² sont interdits.
- **Pour les permis d'aménager et de construire portant sur 2 bâtiments ou plus**, l'objectif de densité sera apprécié en moyenne sur l'opération. Le plan de composition d'ensemble, le règlement le cas échéant ou le projet architectural devront préciser le nombre de logements par lot.
- **Pour les déclarations préalables valant division et permis de construire portant sur 1 bâtiment**, l'objectif de densité sera apprécié à chaque lot à bâtir. Le plan de composition d'ensemble devra préciser le nombre de logements par lot.

Pour mémoire, les opérations ne générant pas de création d'équipements communs, aucun ratio d'aménagement n'est déduit

Exemples d'application

• Permis d'aménager valant lotissement

Zone U ou AU objectif 15 logements /ha

Surface aménageable : 10 000 m²,

Pas de contraintes particulières

Surface aménageable : 10 000 m²

- 20% (coefficient d'aménagement moyen) = 10 000 m² - 2 000 m² = 8 000 m²

Nombre de logements attendus = 0,8 ha* 15 logements = 12, soit **12 logements** au minimum sur l'opération

1 seule opération peut être réalisée avec différentes propositions possibles :

– 12 lots d'environ 666 m² avec 1 logement par lot,

– ou 2 lots de 1 000 m² et 10 lots de 700 m² avec 1 logement par lot,

– ou 1 lot de 1000 m² comprenant 4 logements (type habitat accolé ou petit collectif) et 8 lots de 875 m² comprenant 1 logement par lot,

3.2.5. Les qualités d'intégration architecturale, paysagère et environnementale

L'aménagement devra organiser l'ordonnancement des constructions, leur orientation, leur implantation, leur rythme, leur rapport à l'espace public. L'intégration dans le paysage et l'adaptation au sol des bâtiments, devront prendre en compte le relief, l'exposition aux vues lointaines ou proches ainsi que les caractéristiques des lieux.

Des dispositions nécessaires à une insertion harmonieuse des couleurs, à une cohérence dans l'utilisation des matériaux de façade, à un encadrement des formes et des couleurs des toitures, à une harmonisation des clôtures devront être effectives. Des percées visuelles devront être organisées, notamment pour ménager des vues pour préserver des perspectives dominantes.

Les éléments de paysages préexistants (arbres, haies, murs..), même s'ils sont de qualité modeste et en nombre limité contribuent à l'identité des lieux. Ils devront être intégrés à la composition d'ensemble. La végétation devra être utilisée comme élément de liaison, de cohérence.

Des écrans végétaux arborés et arbustifs assortis de strates herbacées seront organisées soit en bosquets, soit en linéaires, le long des limites d'urbanisation pour constituer des franges ou lisières urbaines à l'aspect bocager en favorisant la continuité des structures éco-paysagères existantes.

Les façades sur rue des nouveaux secteurs urbanisés participeront à rythmer un front de rue essentiellement paysagé, certes discontinu, mais homogène grâce au vocabulaire paysagé des arbres d'alignement, de haies champêtres variées et des emprises enherbées de noues rappelant un vocabulaire champêtre.

Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation.

L'aménagement devra être conçu dans une démarche environnementale durable, notamment :

- **L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique.** L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables, la mise en œuvre de principes d'isolation sont autant de leviers qui permettront d'adopter les objectifs.
- **La gestion du cycle de l'eau et des eaux usées** sera réalisée dans le respect de la vulnérabilité de la ressource en eau.
- **L'édification des constructions sera conçue de façon à réduire la vulnérabilité des bâtiments** par des solutions constructives qui limitent la sensibilité technique du sous-sol à la construction.

3.3. L'aménagement des espaces libres

Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts et paysagers collectifs aménagés (allée plantée, esplanades en stabilisé, aires de jeux ...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

Les espaces verts collectifs seront traités par la plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les espaces publics ou collectifs seront caractérisés par le nouveau maillage de voies paysagées, agrémenté d'espaces d'articulation (placettes, lisières arborées, espace vert) pour enrichir le vocabulaire urbanisé et favoriser une meilleure intégration, transition avec la trame bocagère existante du « socle paysager » communal. Les lisières des nouveaux secteurs urbanisés permettront, soit de maintenir, soit de reconstituer la trame bocagère, marquée par la présence de haies et d'alignements de chênes, frênes, ou châtaigniers.

Le maillage des cheminements, automobile et pétons constitue le premier principe de composition afin d'assurer des continuités.

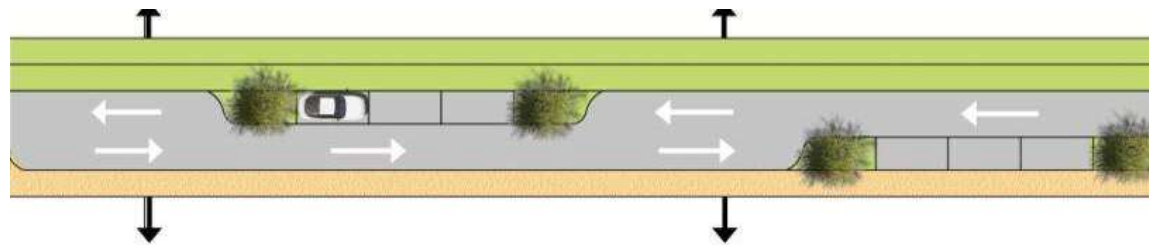
Des traverses seront organisées pour faciliter l'usage de la marche ou des deux roues et constituer des alternatives aux voies essentiellement routières existantes et peu sécurisées. Il s'agit de proposer un vocabulaire qui s'ancre dans **une atmosphère de parc paysagé** qui ne reproduise pas la standardisation des lotissements pavillonnaires périurbains.

Gabarit des voies

Les gabarits des voies de desserte devront être dimensionnées en fonction des caractéristiques des opérations et s'inscrire dans des profils qui contribuent au renforcement de la présence de la nature dans la ville pour renforcer l'armature verte urbaine. Elles doivent aussi faciliter et sécuriser les cheminements doux.

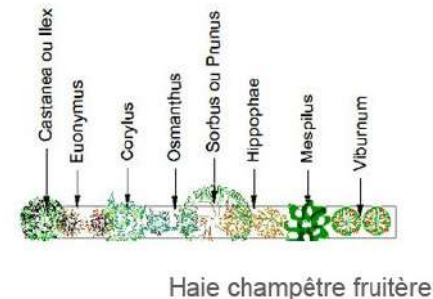
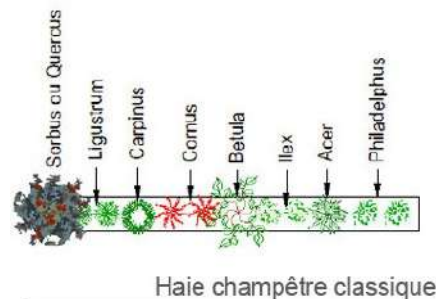


La circulation automobile doit au sein des opérations et dans la mesure du possible être réduite au minimum, soit dans une logique de sens unique, soit de circulation alternée afin de réduire au maximum la vitesse et l'imperméabilisation des voies. Le traitement champêtre des parties latérales doit être privilégié, par le traitement de noues paysagées, des cheminements piétons dédiés et des bandes de stationnement latérales, le long des voiries, des alignements d'arbres...

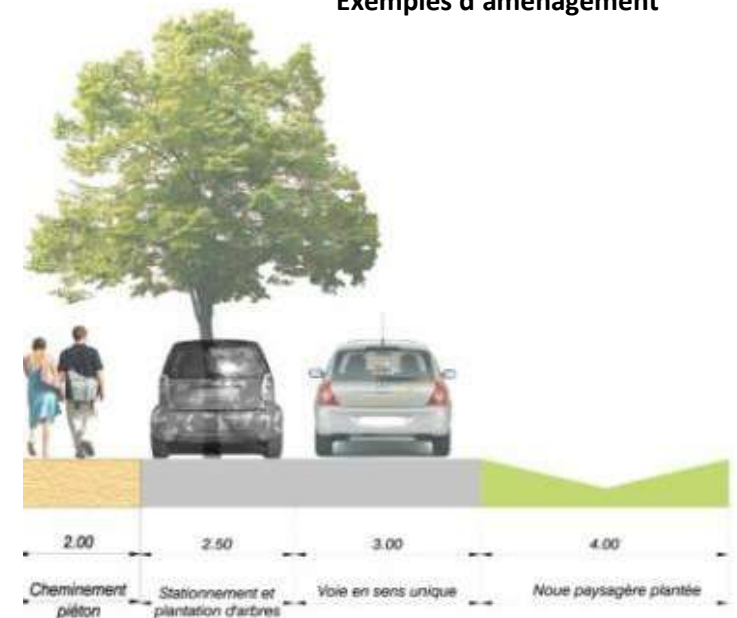


Principes d'organisation d'une voirie en sens alterné

Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans le règlement du PLU, qui favorise les essences locales. Les haies ou alignements le long des voies devront avoir un caractère champêtre. Seront évités les écrans massifs et compacts composés de haies de thuyas ou mono espèce qui banalisent les paysages.



Exemples d'aménagement



Principes d'aménagement de franges

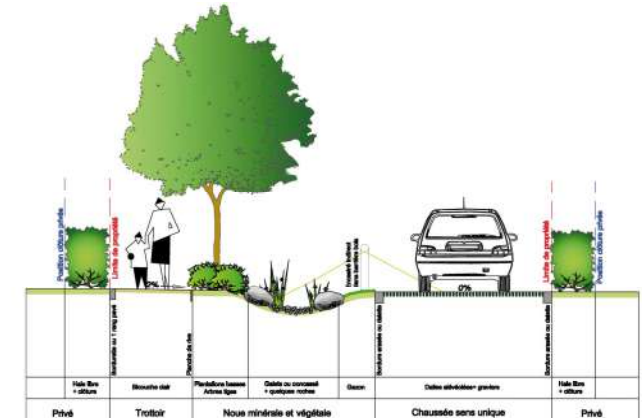
Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

En secteur de cœur de ville

Le projet de la ZAC cœur de Ville à Avermes a fait l'objet d'une procédure de ZAC et a défini dans le cadre du dossier de réalisation le programme des équipements publics qui devra être respecté.

Pour les autres sites de développement d'habitat

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons. Elles devront éviter les surdimensionnements de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi, les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes de croisement ou de bandes vertes enherbées ou en prairie fleurie pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons.



Exemple de traitement de voie en sens unique ou alterné

Liaisons douces (Principes facultatifs)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50 m et seront dégagés de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres deux roues et constituer des alternatives aux voies essentiellement routières existantes et pas sécurisées.



La palette végétale (Principes facultatifs)

La palette végétale constitutive des aménagements de voiries et des espaces verts ou paysagers sera qualitative tout en restant en totale cohérence avec le milieu environnant.

L'installation de prairies favorise la biodiversité : une prairie champêtre est plus riche en espèces végétales et animales et plus propice à la vie sauvage qu'un gazon d'ornement régulièrement tondu. On distinguera donc gazons et prairies, en développant leurs surfaces :

- **les gazons** : espaces d'agrément et de détente, allées enherbées, aires de jeux ou terrains de sport, surfaces herbacées : ce sont les seuls espaces verts pouvant supporter le piétinement et être accessibles au public,
- **les prairies** : les espèces sont sélectionnées pour leur rusticité et leur aptitude mellifère (fleurs champêtres), adaptées à la nature du sol (pH, texture, humidité, profondeur) et à l'exposition (zone ombragée, lisière, pleine lumière). On réservera l'utilisation d'espèces sauvages pures à des projets de restauration de milieu naturel ou de renforcement de la flore pionnière. Sur les accotements routiers on choisira des mélanges de graminées et de légumineuses à croissance basse pour des raisons de visibilité et de sécurité,

Les espèces locales et indigènes seront choisies préférentiellement et les semences locales favorisées (plus rustiques, plus rigoureuses, meilleures abris à la faune et la flore).

Les végétaux arborescents qui seront proposés seront durables, à faible coût de gestion (port naturel de l'arbre adapté à l'usage et aux types de plantation afin d'éviter les tailles de formation).

Les essences arbustives, vivaces et couvre-sols seront également choisies selon une optique de gestion raisonnée.

Les vergers et les variétés fruitières anciennes pourront être favorisés.

Les besoins en eau et en arrosage seront limités afin de concevoir un espace public le plus autonome qui soit, dans une démarche de développement durable.

Les enherbements pourront de la même manière être pensés selon un principe de gestion différenciée. Le mélange grainier retenu pour une partie ou la totalité de l'aménagement sera rustique, à floraison basse et à pousse lente. Les tontes seront ainsi limitées ce qui apportera du volume végétal fleuri en strate basse tout en favorisant la venue d'insectes pollinisateurs.

La gestion différenciée

La gestion différenciée sera développée dans le domaine public et envisagée dans le domaine privé (communication) : elle favorise les insectes et la petite faune (laisser des branches mortes en tas, laisser des petites buttes de tonte, un petit tas de terre, un tas de pierre au fond du jardin.....).

Des zones de refuge pourront être aménagées dans les espaces publics (surfaces sans fauchage ou à fauchage tardif).

Les haies (principes obligatoires)

Les haies seront ainsi constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) de type champêtre avec au minimum 30% d'espèces caduques. Les haies monotype de type *Thuja*, *Cupressocyparis*, *Chamaecyparis* seront proscrites, car ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons et contraignent fortement la biodiversité de la faune et de la flore. Le caractère « champêtre et naturel » des espaces libres devra être affirmé par l'utilisation d'une palette végétale privilégiant les feuillus, les espèces arbustives, des bosquets, les arbres d'alignement le long des voies, avec comme modèle le chemin rural bordé de haies bocagères.



La présence de jardins d'agrément protégés des vues sera privilégiée à l'arrière dans la partie privative, mais aussi à l'avant pour rompre l'homogénéité des espaces publics.



Les clôtures (Principes obligatoires)

Le traitement des limites appelle un triple objectif :

- **mettre en avant la perméabilité visuelle**, pour favoriser la diversité des perspectives, élément d'animation,
- **utiliser le végétal comme outil de perception et comme élément d'homogénéisation des paysages**, compte tenu de la diversité des formes et textures (parfois de l'hétérogénéité) du cadre bâti,
- diminuer au maximum la limite public/collectif/privé.

Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier, (styles, matériaux, essences végétales, hauteurs) d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et souvent la moins bien traitée d'un bâtiment. **Les clôtures** seront dans la mesure du possible en retrait afin de ménager des espaces privatifs ouverts sur la façade du logement et créer un esprit de convivialité et non de fermeture. La façade sur rue et ses abords, le moins asphalté ou bétonné possible, participeront à donner une qualité au front de rue et non de proposer un espace banalisé cantonné aux seuls espaces de circulation automobile.

Recommandations

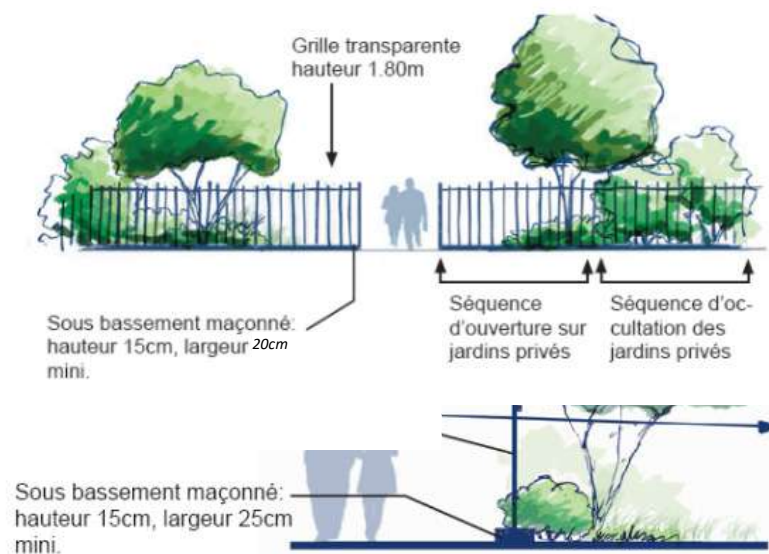
Clôtures de jardin sur rue

Il s'agit de donner un caractère champêtre et de traiter avec soin les clôtures et limites entre espaces publics ou collectifs et espaces privatifs des logements intermédiaires ou individuels groupés ou isolés.

Les limites extérieures des lots donnant sur rue seront traitées par des clôtures ajourées de 1.50 à 1.80 m de hauteur. Elles seront constituées avec ou sans solin d'une hauteur comprise entre 10 à 25 cm ou d'un muret d'un maximum de 1 m de hauteur, surmonté ou non d'une clôture ajourée (grille ou grillage thermo-soudé) doublée d'une haie.

Les limites entre parcelles

Les clôtures sur les limites entre parcelles se distinguent des clôtures sur rue car elles n'ont pas le même rôle : la clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade et de protection tandis que la clôture entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en préservant l'intimité et en absorbant le bruit.



Dans le respect du règlement du PLU :

- Pour le traitement des limites entre propriétés, les clôtures entre parcelles seront de préférence formées par un grillage doublé une haie vive ou taillée, qui permettra le développement de l'aspect paysagé.
- La haie peut-être en quinconce et se développer de part et d'autre d'un grillage de couleur vert foncé, afin qu'il se confonde avec le feuillage.
- La clôture pourra également être en bois. Elle peut être constituée d'un simple barreaudage ou treillage, laissée naturelle ou traitée, et fixée sur piliers.

Le stationnement (Principes obligatoires)

Le stationnement automobile doit être une préoccupation. Des places de stationnement publiques seront aménagées le long des voies en alternance avec des espaces plantés et alternés pour rompre une monotonie de la répétition sur un linéaire important. **Les bandes de stationnement** qui seront aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet et arbres d'alignement et d'ombrage pour le confort thermique.

Le stationnement sera aménagé :

- soit en longitudinal par rapport à la voirie pour les voies en sens unique ou alterné,
- soit en stationnement longitudinal ou transversal pour les voiries dont la largeur excède 3.2 m. Les places privatives seront préférentiellement disposées en bordure de voies et conçues comme des parkings de jour en mitoyenneté des garages couverts accessibles depuis la rue.



Exemples de stationnement en bordure de voie

Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

La gestion de l'eau revêt une importance majeure pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer une maîtrise des eaux pluviales, dont une rétention à la parcelle pour les nouvelles constructions :

- Un **volume de stockage d'un minimum de 300 m3 par hectare** imperméabilisé (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) pour les opérations d'aménagement de plus de 5 000 m²;
- **Un débit de rejet limité à 3 litres / seconde par hectare** (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) ;
- Des mesures **de rétention des eaux de ruissellement** pour tout **permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m²** (reconstruction en zone déjà urbanisée ou nouveaux aménagements).

Dans cette perspective, les eaux pluviales seront collectées par des dispositifs alternatifs au « tout tuyau », c'est-à-dire des espaces permettant l'infiltration par des noues enherbées, des fossés, ou par des lits de galets, pour reconstituer les dispositifs traditionnels de rases, ruisseaux naturels...

Les opérations d'aménagement ne devront en conséquence pas augmenter le ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par des dispositifs adaptés préconisant :

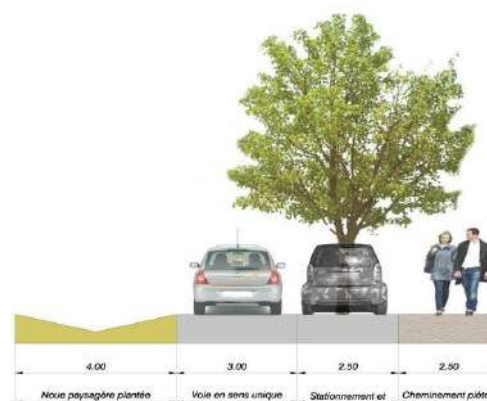
- **une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet** par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de dispositifs d'infiltration le cas échéant. Les surfaces des espaces des cheminements autres qu'automobiles principaux, dont les trottoirs, les stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues dans la mesure du possible de matériaux drainants.
- **l'aménagement des espaces collectifs**, espaces verts, stationnements, voiries ... sera traité de façon à stocker temporairement les eaux ou les infiltrer.

A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre :

- **noue en bordure de voie,**
- **fossé en bordure de voie,**
- **noue ou fossé au cœur des espaces collectifs centraux, ou en frange des espaces urbanisés pour assurer une collecte et une infiltration.**
- **la rétention à la parcelle**, les habitants devront être orientés vers une solution de gestion des eaux privée à la parcelle par un système de cuve de récupération et de puits d'infiltration.



Exemples de traitement des eaux pluviales sous forme de noue ou de surfaces



Gestion des limites de l'urbanisation ou lisières urbaines (principes obligatoires)

Ces lisières auront pour objectif de :

Structurer l'espace de lisière urbaine ou d'interface avec les espaces agricoles ou naturels contigus

- **Créer une continuité d'espace ouvert d'usage public**, notamment dédié aux mobilités douces,
- **Créer des perméabilités piétonnes et visuelles** entre espace bâti et espace de nature ou agricoles,
- **Privilégier des formes bâties compactes** afin de réduire l'emprise au sol des bâtiments,
- **Soigner les espaces libres et les façades situés en front urbain**,
- **Aménager** selon une vision d'ensemble.



Exemple de traitement de lisières

Valoriser les fonctions des espaces de lisières en limite des zones agricoles ou naturelles

- Maîtriser l'emprise au sol des extensions,
- Prendre des dispositions pour maîtriser la qualité paysagère et architecturale,
- Concilier fonctions récréatives, hydrauliques et écologiques et assurer le bon fonctionnement des zones inondables,
- Conserver dans la mesure du possible la végétation existante dont la ripisylve et aménager les cheminements doux en retrait du lit mineur des cours d'eau.

Préserver la sensibilité des espaces écologiques et les connecter aux espaces

- Ne pas entraver le passage de la faune et de la flore
- Prolonger les espaces de nature à l'intérieur du tissu urbain pour favoriser la biodiversité
- Développer une zone intermédiaire propice à la biodiversité entre espace public et réservoir écologique (20 m minimum)
- Renforcer les aménagements favorables à la biodiversité, aménager des zones intermédiaires d'étagement progressif de végétation en lisière
- Maintenir la perméabilité du sol,
- Diffuser les espaces de nature dans la trame urbaine,
- Adapter les clôtures.

Diversifier la flore

- les murs et clôtures seront pour partie couverts de plantes grimpantes,
- les espaces végétalisés comporteront 3 strates végétalisées (herbacée, arbustive et arborée) et seront constitués de plusieurs dizaines d'espèces locales, avec des plantes mellifères,
- Les espaces végétalisés comporteront des végétaux adaptés à l'hygrométrie du terrain (ex : pelouse sèche si terrain sec, roselière si terrain humide...)
- Une partie des espaces libres non circulés seront laissée en développement d'espèces de végétation spontanée,
- Une partie des espaces végétalisés est organisée de façon à ne pas nécessiter plus de 2 temps de gestion par an,
- Pas de gazon dans les espaces libres non circulés.

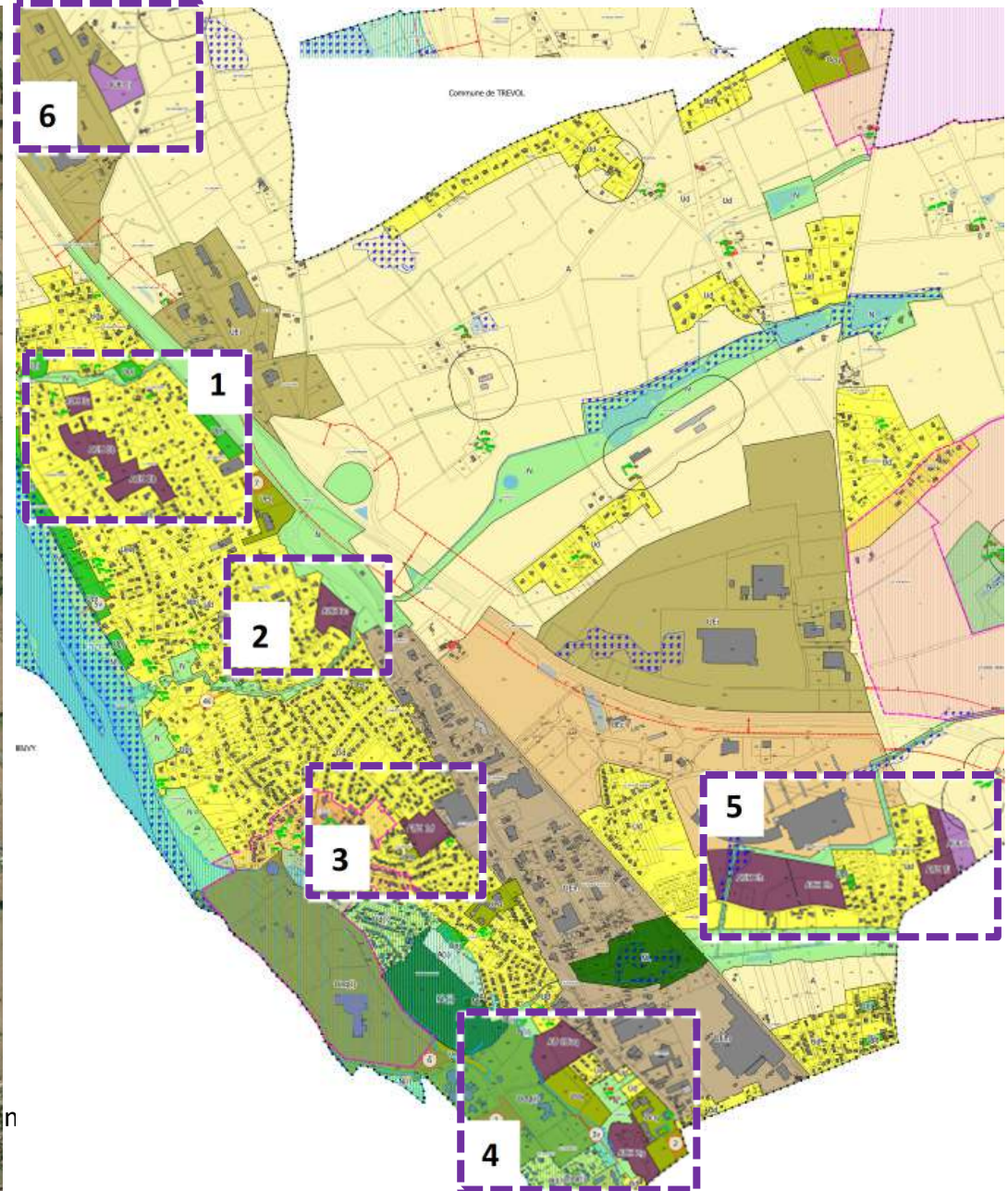
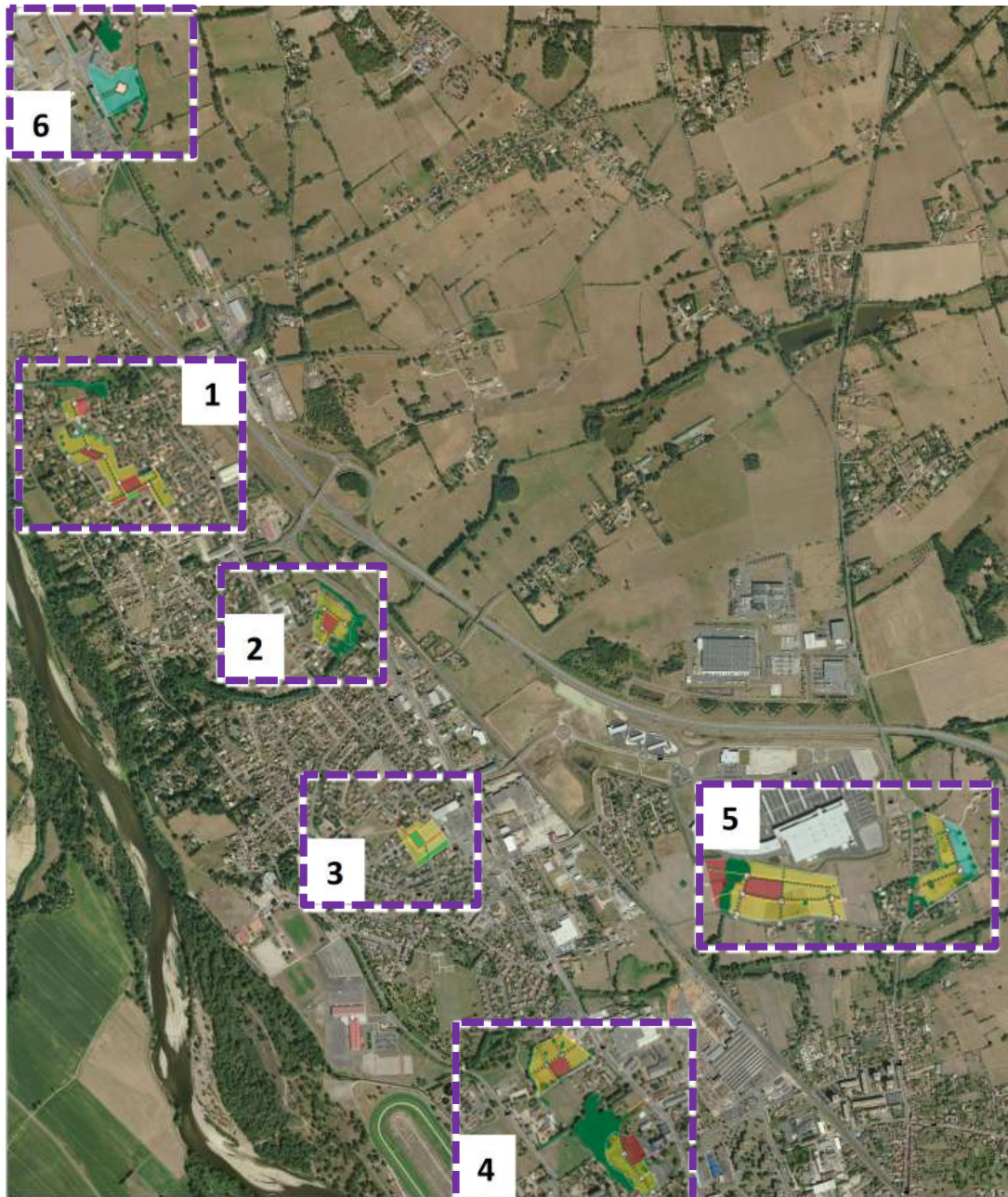
Diversifier la faune

- Des nichoirs, des mangeoires et des sites de repos pour les oiseaux devront être installés dans les espaces libres et alimentés toute l'année,
- Des nichoirs à chauve-souris seront installés dans les espaces libres,
- Les espaces libres non circulés comprendront des habitats de reproduction et d'hibernation (haie, boisement...),

Valoriser le cycle de l'eau

- Toutes les surfaces devront être perméables dans les espaces libres non circulés,
- Sur l'ensemble du projet, les eaux pluviales devront pouvoir s'infiltrer avant de rejoindre le réseau,
- Les eaux pluviales issues des bâtiments et des surfaces imperméabilisées seront récoltées et serviront à l'irrigation des espaces végétalisés.

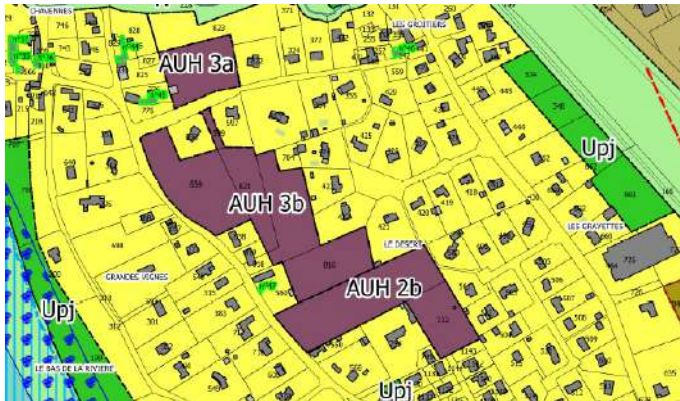
4. LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS



CONTEXTE ET PRESENTATION DU SITE

Superficie : AUH 3a = 5 327 m² / AUH 3b = 22 802 m² / AUH 2b = 14 032 m²

Description de la zone : la zone se situe au lieu-dit Chavennes et au lieu-dit Le Désert au nord de la tache urbaine agglomérée du bourg et limitée par un cours d'eau. Cette zone correspond à un secteur inséré dans le tissu existant à dominante résidentielle et pavillonnaire. Les secteurs sont contigus.



5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRES

5.1. Secteur n°1 AUH 3a, AUH 3b et AUH 2b



AUH 3a

Long terme
5 327 m²
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.

AUH 3b

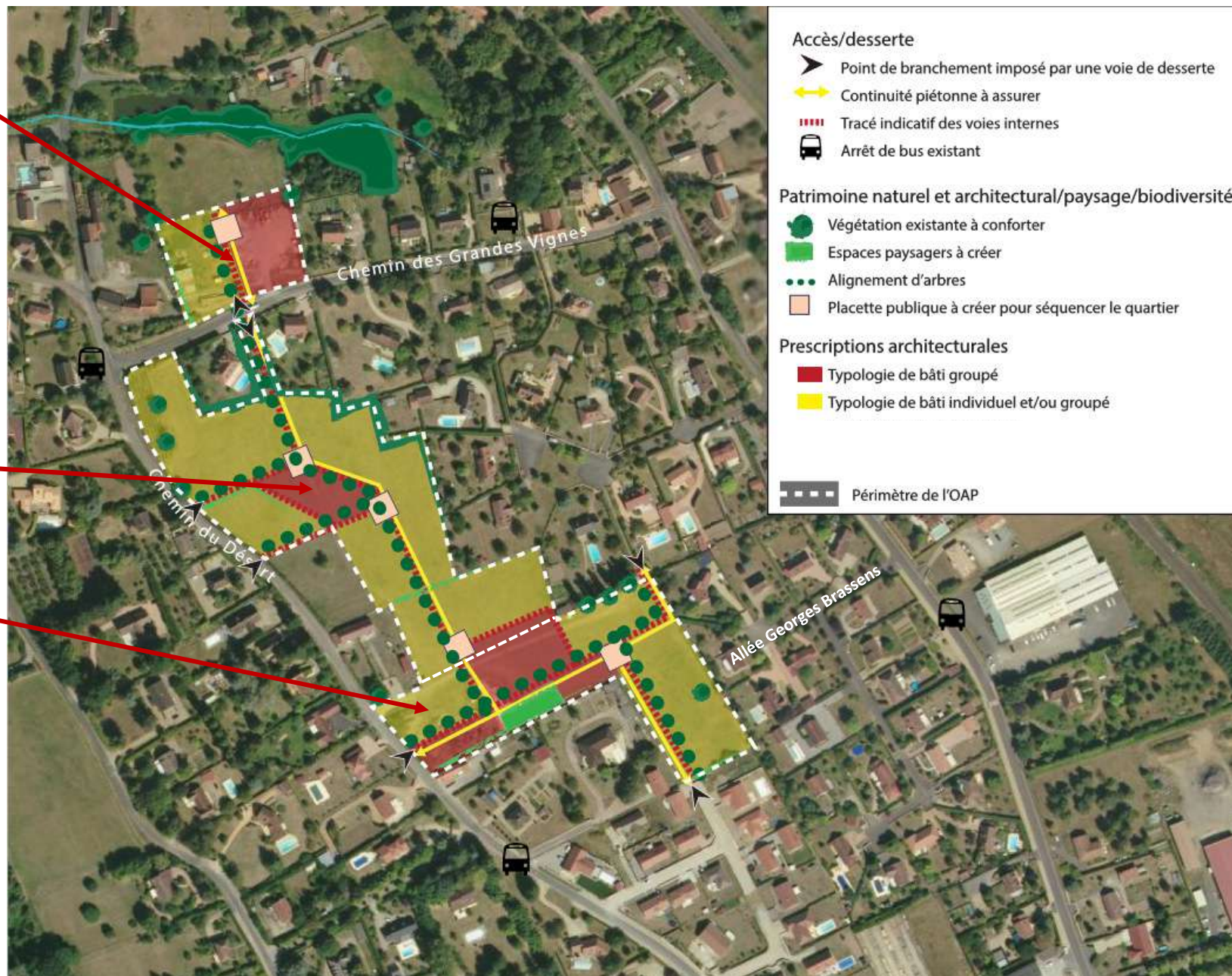
Long terme
22 802 m²
Densité 12 logts/ha

Création d'une voie en double sens depuis le chemin des Grandes Vignes se raccordant au Chemin du Désert ou encore à l'Allée Georges Brassens. Différentes placettes seront créées aux intersections des voiries afin de séquencer le quartier.

AUH 2b

Moyen terme
14 032 m²
Densité 12 logts/ha

Les voiries seront accompagnées 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. La végétation existante sera à conserver et conforter.

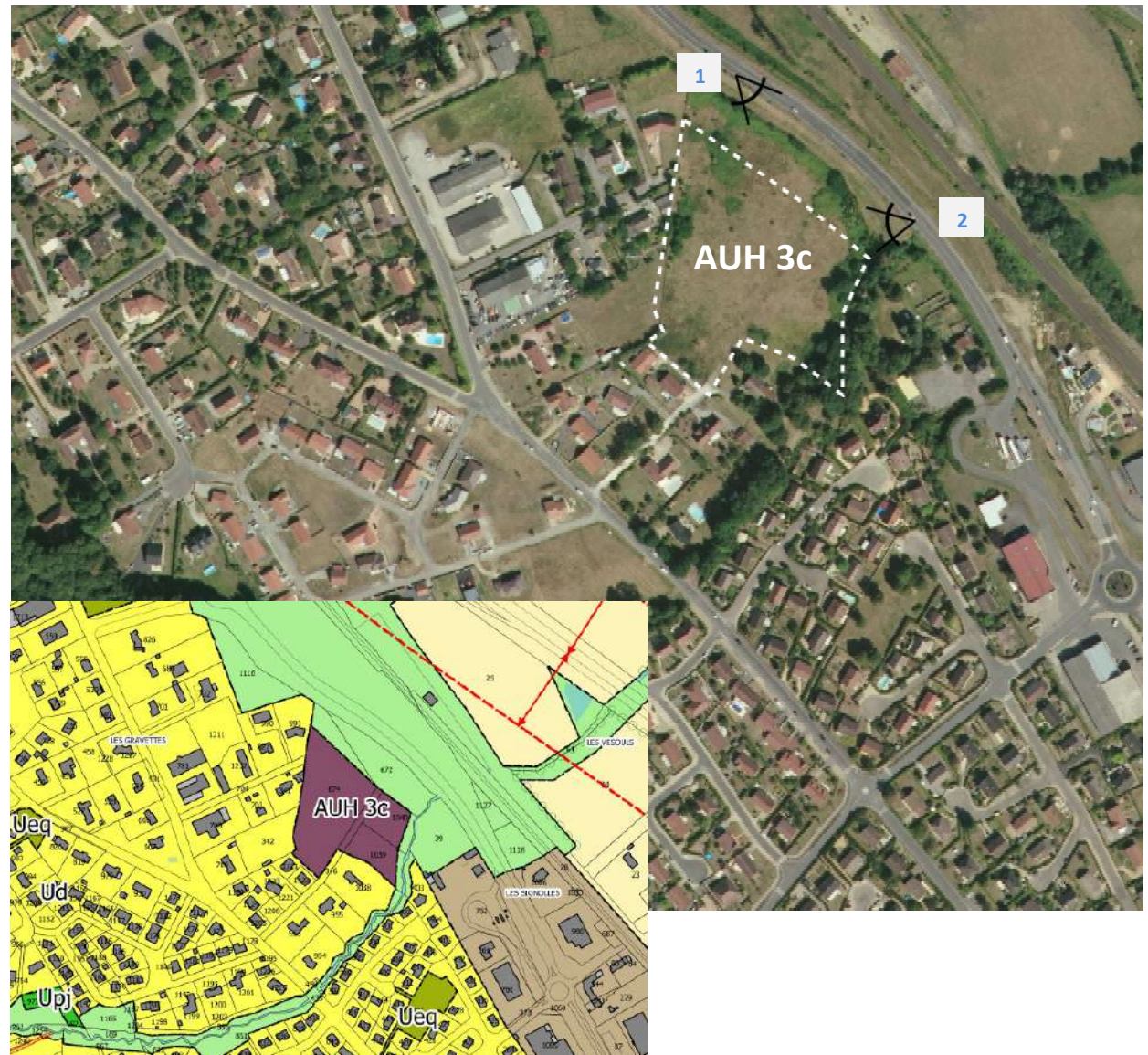


5.2. Secteur n°2 AUH 3c

CONTEXTE ET PRESENTATION DU SITE

Superficie : AUH 3c = 14 289 m²

Description de la zone : la zone se situe au lieu-dit Les Gravettes au droit de l'échangeur routier et le long de la RD 707. Cette zone correspond à un secteur inséré dans le tissu existant à dominante résidentielle et pavillonnaire.



Justification du secteur : ce secteur de dents creuses est destiné à une vocation résidentielle en renforçant la densité par l'intégration de logements intermédiaires ou groupés en continuité des secteurs mitoyens. A défaut, le risque d'enfrichement de ce secteur serait prégnant car il semble peu approprié à une destination agricole (autre que maraichage).

AUH 3c

Long terme

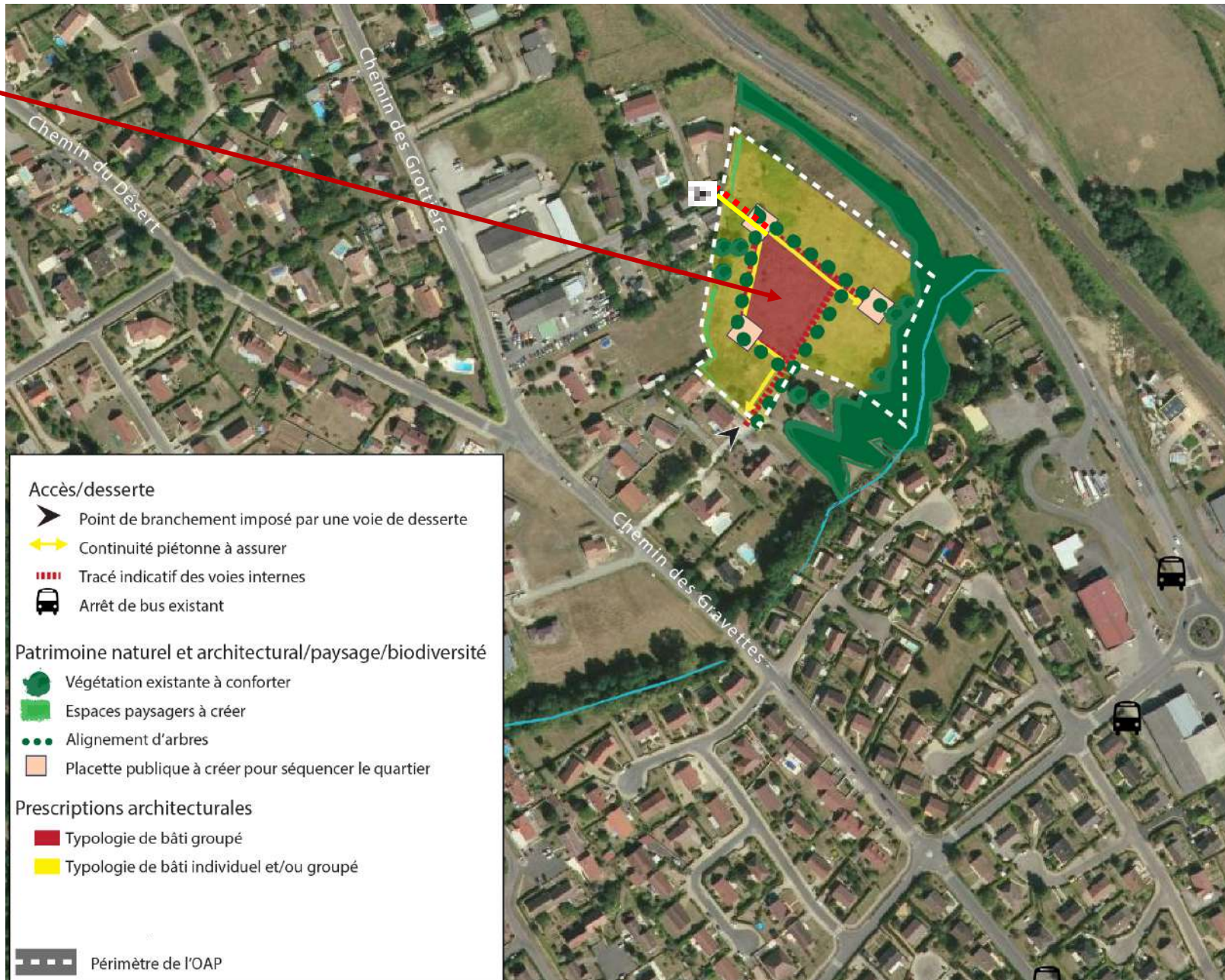
14 289 m²

Densité 12 logts/ha

Création d'une voie en double sens qui reliera le Chemin des Groitiers avec le Chemin des Gravettes. Différentes placettes seront créées aux intersections des voiries afin de séquencer le quartier.

Les voiries seront accompagnées de cheminements dédiés pour les modes doux (piétons et cycles) et d'arbres d'alignement. On retrouvera un espace central dédié à de l'habitation groupée et une partie externe dédiée principalement à de l'habitation individuelle.

La végétation existante sera à conserver et conforter, notamment le long de la Route de Paris (RD707) afin de limiter la pollution sonore de l'espace.



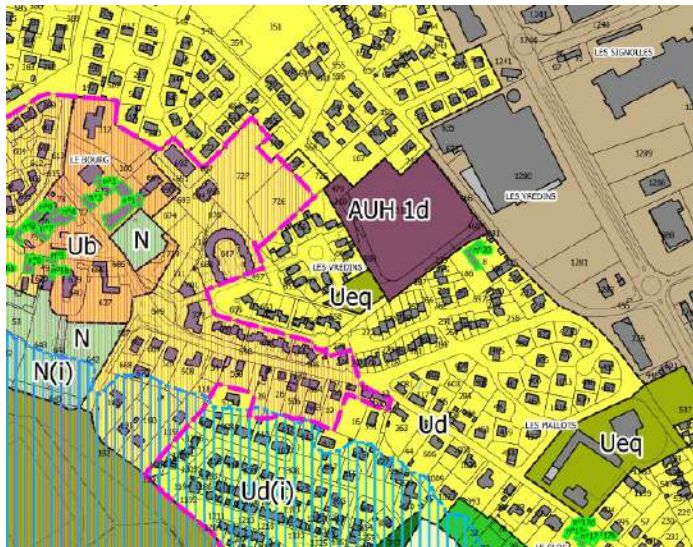
5.3. Secteur 3 : AUH 1d

CONTEXTE ET PRESENTATION DU SITE

Superficie : AUH 1d = 15 219 m²

Description de la zone : la zone se situe dans le cœur de bourg, entre la mairie et l'ancien supermarché

Cette zone correspond à celle de la ZAC Cœur de Ville qui vise la construction d'environ 180 logements et 5 000 m² de locaux divers, commerces, services, équipements...



Accès/desserte

- Point de branchement imposé par une voie de desserte
- ↔ Continuité piétonne à assurer
- ▬▬▬ Tracé indicatif des voies internes
- 🚌 Arrêt de bus existant

Patrimoine naturel et architectural/paysage/biodiversité

- 🌿 Végétation existante à conforter
- 🌳 Espaces paysagers à créer
- Alignement d'arbres
- 🏠 Placette publique à créer pour séquencer le quartier

Prescriptions architecturales

- 🔴 Typologie de bâti groupé
- 🟡 Typologie de bâti individuel et/ou groupé
- 🟢 Typologie de bâtiment à destination économique

▬▬▬ Périmètre de l'OAP



AUH 1d
Court terme
15 219 m²
Densité 20 logts/ha

Aménagement de cet ancien parking en îlot d'habitations.

Création d'une voie en double sens qui reliera la Rue de la Laïcité avec la Rue Alphonse Daudet.

La voirie sera accompagnée de cheminements dédiés pour les modes doux (piétons et cycles) et d'arbres d'alignement. Des connexions piétonnes seront également créées en direction des hameaux alentours (Avenue Jean Jaurès et Allée Chantemerle).

On retrouvera également un espace central paysager dédié aux loisirs et à la détente, ainsi qu'une partie externe dédiée principalement à de l'habitation individuelle voir groupée.

La végétation existante sera à conserver et conforter, notamment la bande située au Sud de l'OAP, permettant de faire en transition verte entre les différents espaces bâtis.

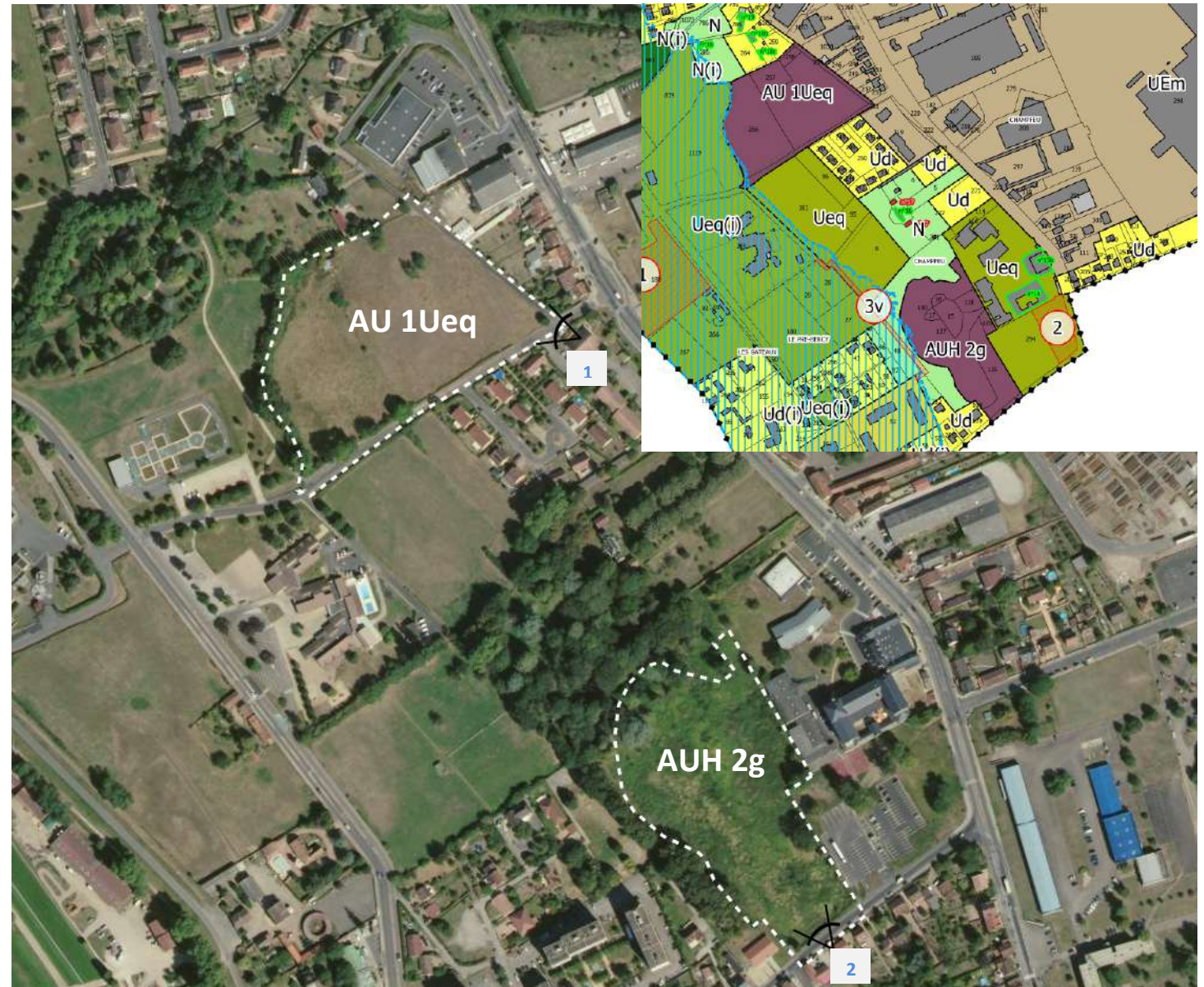
5.4. Secteur n°4 AU 1Ueq / AUH 2g

CONTEXTE ET PRESENTATION DU SITE

Superficie : AU 1Ueq = 24 378 m² / AUH 2g = 20 255 m²

Description : la zone se situe au sud en limite communale de Moulines et Avermes. Cette zone correspond à un secteur mixte d'équipements structurants, à l'Institut de formation interprofessionnel.

La présence d'espaces boisés et de terrains non urbanisés caractérise ce secteur en devenir crée des opportunités.



AU 1Ueq

Court terme
24 378 m²
Secteur privilégié
d'implantation
d'équipements
collectifs et publics

Secteur indicatif d'implantation des équipements

Aménagement d'espaces paysagers

AUH 2g

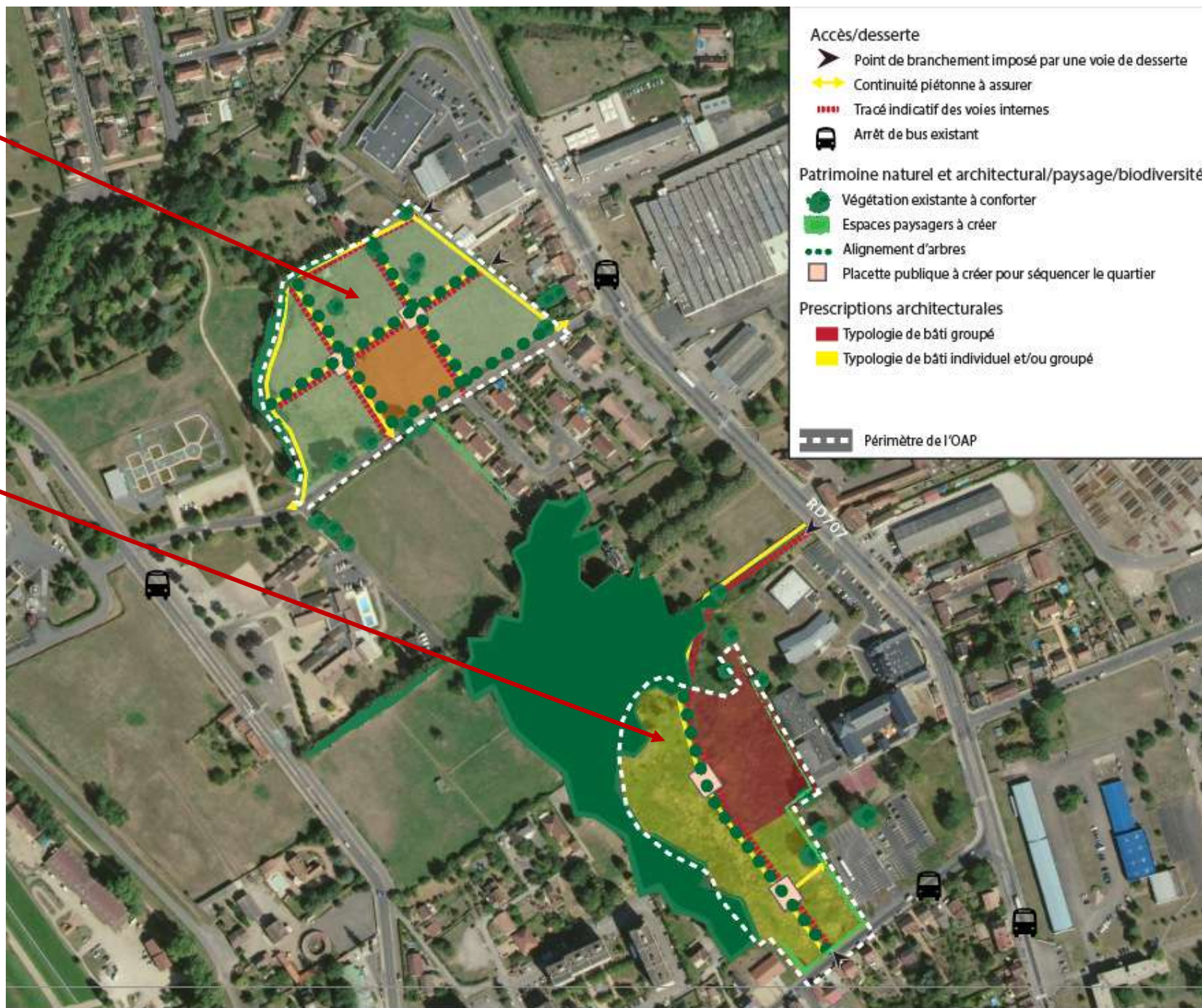
Moyen terme
20 255 m²
Densité 15 logts/ha

Création d'une voie en double sens qui reliera la RD707 avec la Rue Jean Baron. Différentes placettes seront créées afin de séquencer le quartier.

La voirie sera accompagnée de cheminements dédiés pour les modes doux (piétons et cycles) et d'arbres d'alignement. Une connexion piétonne sera également créée en direction du parking existant.

On retrouvera de part et d'autre de la voie de desserte des habitations à la fois groupées et individuelles.

La végétation existante sera à conserver et conforter, notamment la partie boisée située à l'Ouest et au Nord du périmètre.



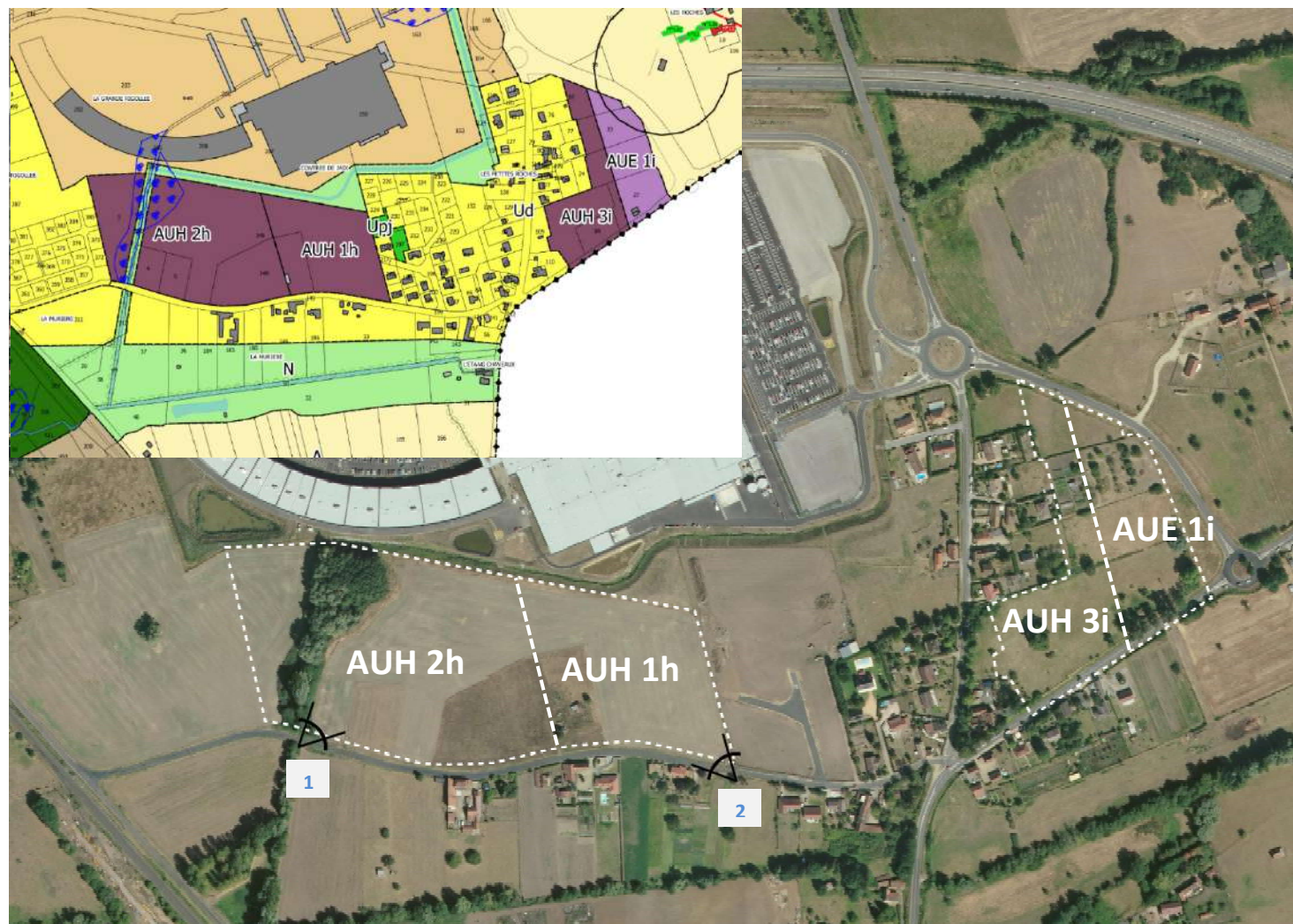
CONTEXTE ET PRESENTATION DU SITE

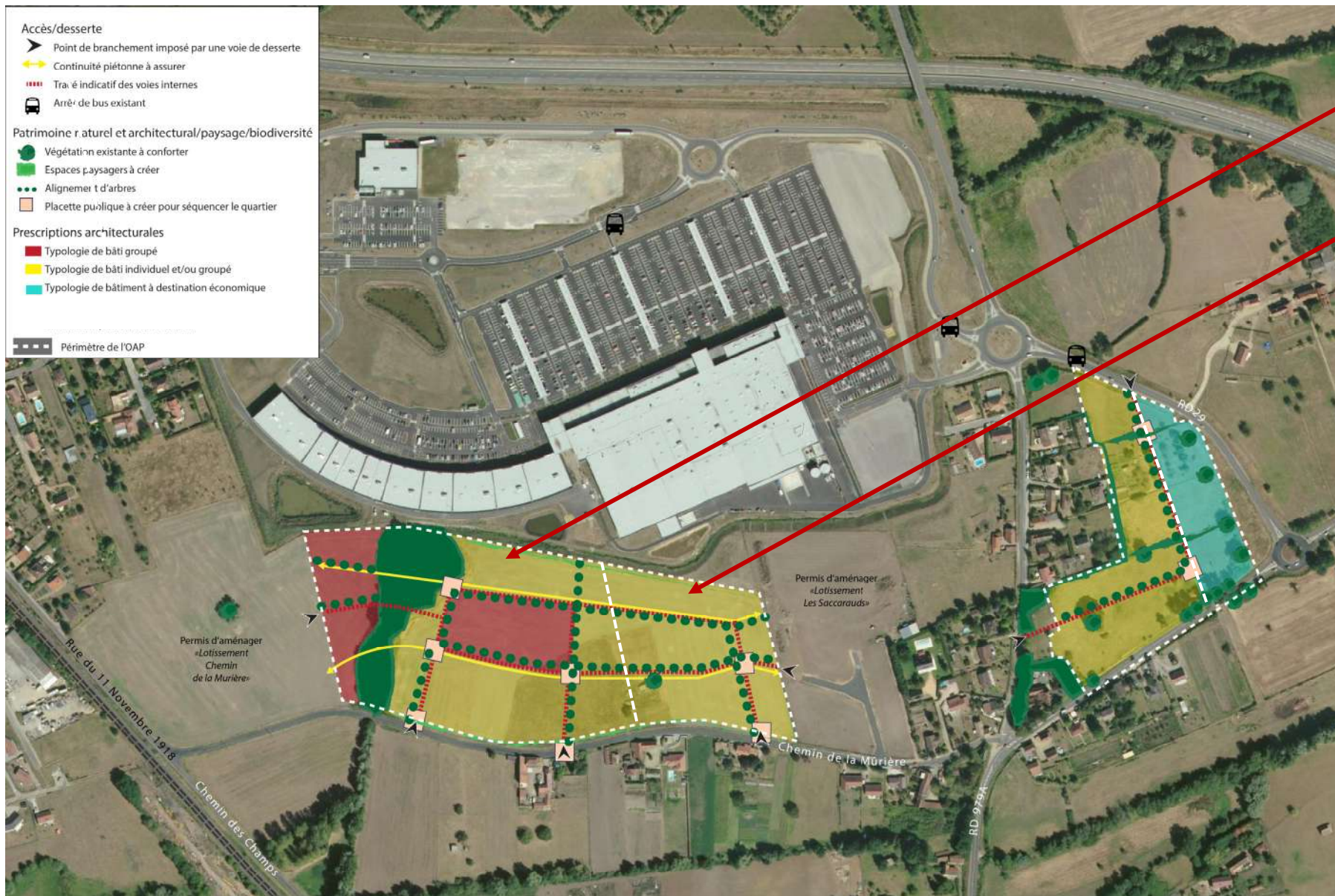
Superficie : AUH 1h = 22 688 m² / AUH 2h = 49 182 m² / AUH 3i = 16 687 m² / AUE 1i = 13 218 m²

Description de la zone : la zone se situe au sud en limite communale de Moulines et Avermes. Cette zone est impactée par l'implantation du complexe commercial des Portes d'Allier dont le rayonnement dépasse la zone de chalandise du Nord du Département.



5.5. Secteur n°5 AUH 1h / AUH 2h / AUH 3i / AUE 1i





AUH 2h
 Moyen terme
 49 182 m²
 Densité 12 logts/ha

AUH 1h
 Court terme
 22 688 m²
 Densité 15 logts/ha

Création d'une voie en double sens qui reliera le lotissement Chemin de la Mûrière à l'Ouest et le lotissement Les Saccarauds à l'Est. Cette voie se raccordera en 3 points sur le Chemin de la Mûrière. Différentes placettes seront créées aux intersections de voiries afin de séquencer le quartier.

Les voiries seront accompagnées de cheminements dédiés pour les modes doux (piétons et cycles) et d'alignement. Des connexions piétonnes seront également créées en direction des 2 lotissements.

*On retrouvera de part et d'autre de la voie de desserte des habitations à la fois groupées et individuelles.
 La végétation existante sera à conserver et conforter, notamment la partie boisée correspondant à la ripisylve du ruisseau existant.*

Accès/desserte

- Point de branchement imposé par une voie de desserte
- Continuité piétonne à assurer
- Tracé indicatif des voies internes
- Arrêt de bus existant

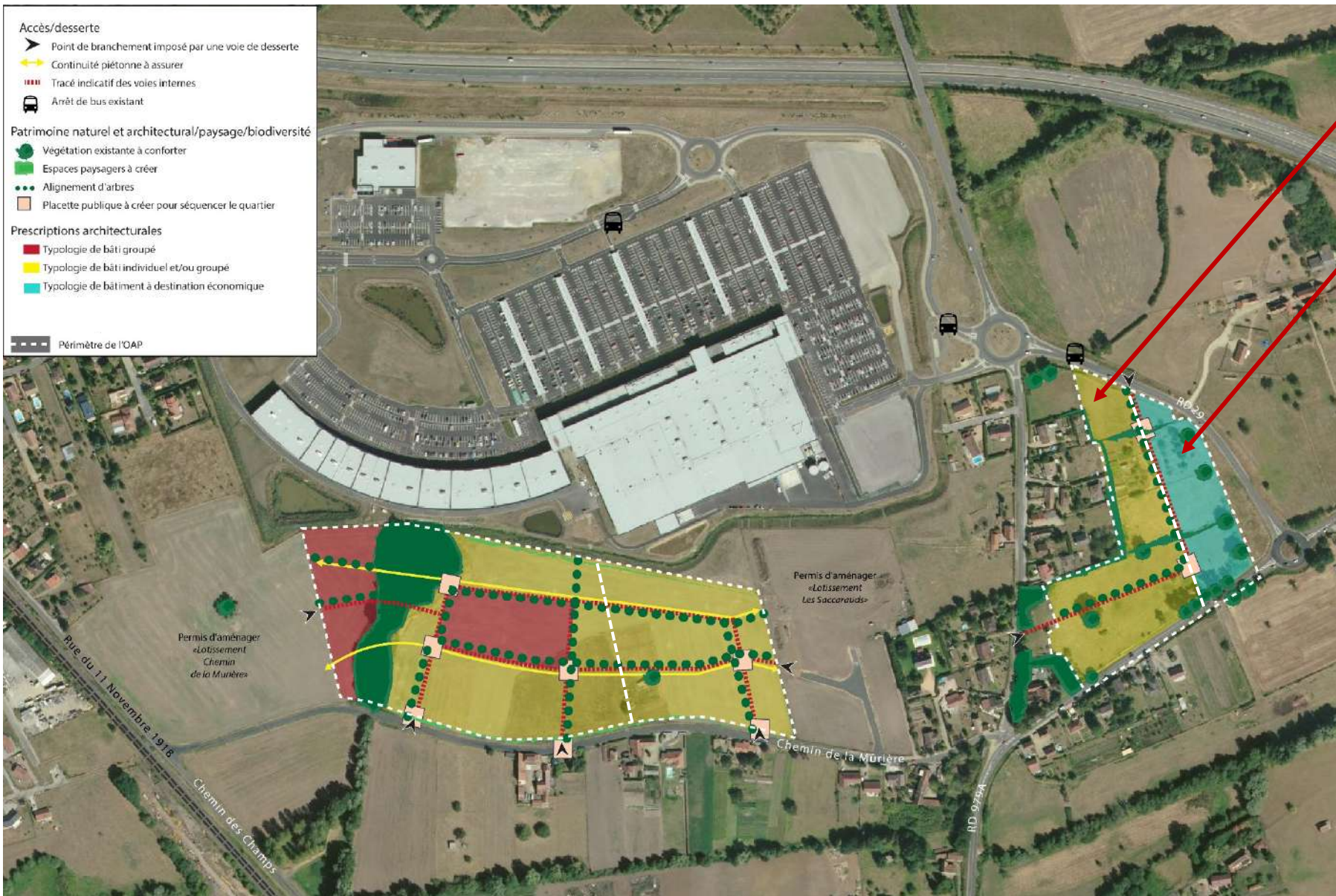
Patrimoine naturel et architectural/paysage/biodiversité

- Végétation existante à conforter
- Espaces paysagers à créer
- Alignement d'arbres
- Placette publique à créer pour séquencer le quartier

Prescriptions architecturales

- Typologie de bâti groupé
- Typologie de bâti individuel et/ou groupé
- Typologie de bâtiment à destination économique

— Périimètre de l'OAP



AUH 3i
 Long terme
 16 687 m²
 Densité 15 logts/ha

AUE 1i
 Court terme
 13 218 m²

Création d'une voie en double sens qui reliera la RD29 et le Chemin des Petites Roches. Différentes placettes seront créées afin de séquencer le quartier.

Les voiries seront accompagnées d'arbres d'alignement. La végétation existante sera à conserver et conforter, notamment le long du Chemin des Petites Roches ainsi qu'au niveau des haies présentes sur le site.

On retrouvera un mix de constructions avec de l'habitation principalement individuelle et des bâtiments à destination économique.

CONTEXTE ET PRESENTATION DU SITE

Superficie : AUE 1j = 17 621 m²

Description de la zone : la zone se situe au nord de la commune le long de la RD 707 au lieu-dit Les Biomonts. Elle est en contact avec la zone de Cap Nord au lieu-dit la Couasse



5.6. Secteur n°6 AUE 1j



AUE 1j

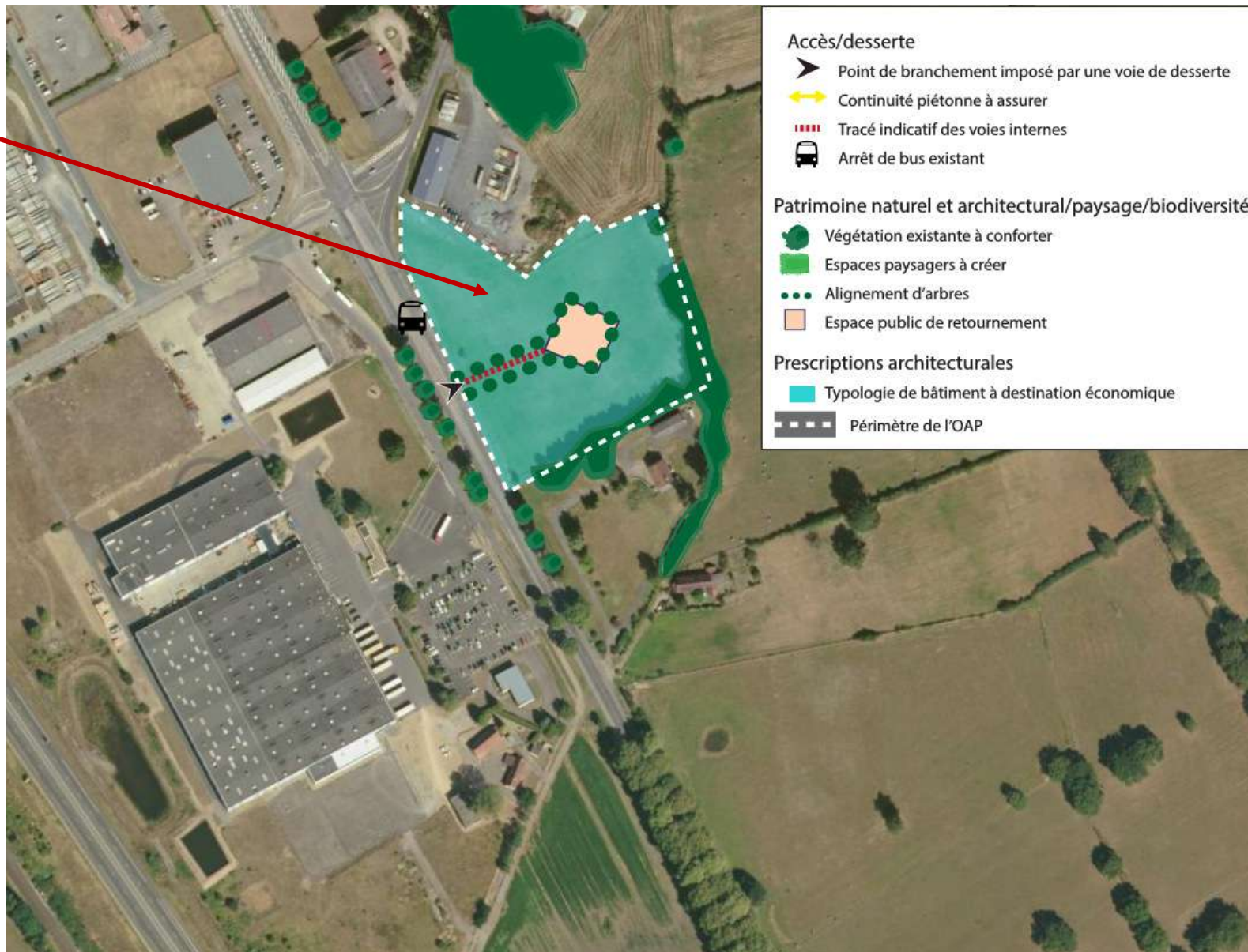
Moyen terme
17 621 m²

Agrandissement de la zone d'activités artisanales et industrielles.

Création d'une voie en double sens depuis la RD707 qui se terminera sous forme d'un espace public de retournement.

La voirie sera accompagnée de part et d'autre d'arbres d'alignement. La végétation existante sera à conserver et conforter, notamment sur la limite Sud et Est du périmètre.

Cet espace sera entièrement dédié à de la construction de bâtiments à vocation économique.



5.7. La programmation dans le temps

Le volet habitat prévoit aussi une programmation dans le temps des zones AU 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 commune se réserve le droit de modifier cet ordre dans le cas où les zones restent bloquées par rétention foncière. En effet il est rappelé que la commune a une maîtrise foncière partielle des zones AU du PLU. La gestion de la programmation dans le temps ne peut être réalisée que dans le cas d'une maîtrise publique du foncier et d'une gestion des opérateurs ou opérations privés.

A titre indicatif, les projections font état d'une capacité potentielle d'environ 600 logements avec une densité moyenne d'environ 13 logements par hectare pour une programmation totale de 670 logements à l'horizon 2035 (mais à compter de janvier 2019 dernier recensement INSEE disponible de 2018). Entre 2018 et 2020, 96 logements ont été construits au rythme annuel de 32 logements correspondant au rythme retenu à l'horizon 2035. La surface mobilisable totale est de 46.1 ha pour l'habitat et 3.1 ha pour le développement économique.

Cette hypothèse résulte du calcul des surfaces urbanisables (secteurs de zonage, surfaces brutes y compris voiries et espaces libres), des vocations et modes d'urbanisation retenus (habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif, activités économiques), de la capacité de construction de logements, notamment pour respecter l'efficacité foncière de 13 logements par ha, du respect la production de logements sociaux fixé à 20% de la production ou de surface de plancher pour les activités économiques.

Le tableau suivant indique à titre prévisionnel et indicatif la répartition par secteurs et sur une programmation de court terme (0 à 5 ans), de moyen terme (5 à 10 ans) et de long terme (au-delà de 10 ans). Ainsi, il est projeté une production prévisionnelle globale d'environ 600 logements sur une emprise de 46.2 ha en secteurs U et AU, dont 28.1 ha en tissu aggloméré et 18 ha en extension urbaine.

La programmation prévisionnelle à court terme est d'environ 185 logements et 13.6 ha, celle de moyen terme de 225 logements et 17.5 ha, celle de long terme 180 logements et 15 ha. Les secteurs AUE de 3.1 ha sont programmés à court (AUE 1i et AUE 1j) en fonction de la commercialisation.

La programmation dans le temps

| Désignation | Surface | Logements | Densité | Logements sociaux | Court terme | | Moyen terme | | Long terme | |
|--|--------------------|---------------------|-------------|-------------------|-----------------------|---------------|----------------|------------|----------------|----------------|
| | | | | | Surface | Logements | Surface | Logements | Surface | Logements |
| INTERSTICES URBAINS | | | | | | | | | | |
| 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 |
| Sous total zones Ud | 281 591 | 344 | 12 | 0 | 98 442 | 120 | 91 575 | 117 | 91 575 | 101 |
| SECTEURS AUH 1 | | | | | | | | | | |
| AUH 1d | 15 219 | 31 | 20 | 15 | 15 219 | 31 | | | | |
| AUH 1h | 22 688 | 35 | 15 | 7 | 22 688 | 35 | | | | |
| | 37 907 | | | | | | | | | |
| SECTEURS AUH 2 | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | |
| SECTEURS AUH 3 | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | |
| Sous total secteurs AUH | 180 481 | 253 | 14 | 43 | 37 907 | 66 | 83 469 | 108 | 59 105 | 79 |
| Total général zones U et AUH | 462 072 | 597 | 13 | 43 | 136 349 | 186 | 175 044 | 225 | 150 680 | 180 |
| AU1Ueq | 24 378 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 311 392 | | | 150 680 |
| | Surface du terrain | Surface de plancher | Densité | | Total zones AU | | | | | |
| AUE 1i | 13 218 | 3 965 | 0,3 | | Zone AU1 | 37 907 | | | | |
| AUE 1j | 17 621 | 5 286 | 0,3 | | Zone AU2 | 83 469 | | | | |
| Total général activités économiques | 30 839 | 9 252 | 0,30 | | Zone AU3 | 59 105 | | | | |
| | en m ² | en Ha | | | | | | | | |