

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

Commune des

**MARTRES DE VEYRE**

**2.2**

Version janvier  
2014

**TOME 2**

SCP DESCOEUR F et C  
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
49 rue des Salins  
63000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.  
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2 : LE PROJET**

### **PRESCRIPTION**

Délibération du conseil municipal du 15 novembre 2006

### **ARRET DU PROJET**

Délibération du conseil municipal du 31 janvier 2013

### **APPROBATION**

Délibération du conseil municipal du

### **MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR**

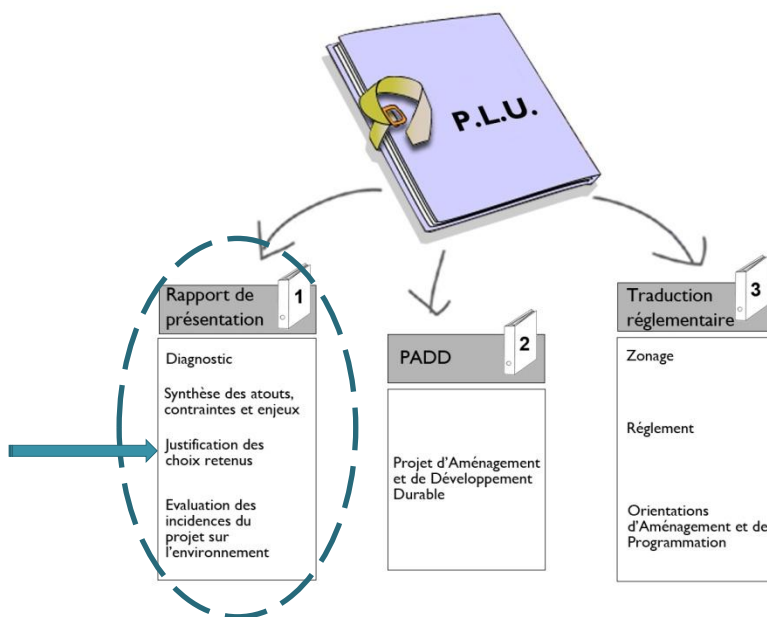
1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...



## Tome 2 – LE PROJET DU PLU

### Table des matières

SECTION 1 .....	5
JUSTIFICATION DU PADD .....	5
1 – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....	6
1.1 – Stratégie de Développement .....	7
1.2 – Prise en compte du PADD dans le Zonage .....	7
1.3 – Compatibilité entre le Diagnostic, le PADD et le Zonage .....	8
SECTION 2 .....	10
JUSTIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	10
1 – Préambule .....	11
2 – Les zones urbanisées U .....	13
Les zones Ud, Udf, Udi .....	15
Les zones Ug, Ug i, Ug r, Ug*, Ug h, Ug h i .....	23
Les zones Ue, Ue i .....	36
Les zones Ui, Ui i .....	38
Les zones Uj, Uj i .....	41
Les zones Us, Us i .....	43
3 – Les zones à urbaniser AU .....	46
Les zones AUg .....	49
Les zones AU .....	58
4 – Les zones agricoles A .....	71
Les zones A, Ar, A*, A*r, Av, Avr, Ai .....	72
Les zones Ah, Ah r .....	76
5 – Les zones naturelles N .....	77
Les zones N .....	78
SECTION 3 .....	87
BILAN DU PROJET .....	87
1 – COMPARAISONS POS / PLU .....	88
2 – BILAN DES SURFACES DU PLU .....	90
3 – REPONSES APORTEES PAR LE PLU AUX OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE .....	91
3.1 – Cartographie des potentialités urbaines du PLU .....	91
3.2 – Estimation des capacités d'accueil et des logements du PLU des MARTRES DE VEYRE .....	96
4 – CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES .....	105
5 – PLU et SANTE PUBLIQUE .....	115



**SECTION 1**

**JUSTIFICATION DU PADD**

## 1 – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune des MARTRES DE VEYRE, de mener une nouvelle réflexion sur le développement de la ville et la cohérence de l'aménagement urbain.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L.123-1-5, 2° du Code de l'urbanisme). Le projet urbain des MARTRES DE VEYRE, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme qui vise :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte, en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD constituent le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'urbanisme. La politique urbaine des MARTRES DE VEYRE s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur des territoires incluant la commune.

## 1.1 – Stratégie de Développement

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune des MARTRES DE VEYRE et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

**Le P.A.D.D. constitue pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.** Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U. La stratégie de développement de la commune des MARTRES DE VEYRE se définit en 3 orientations :

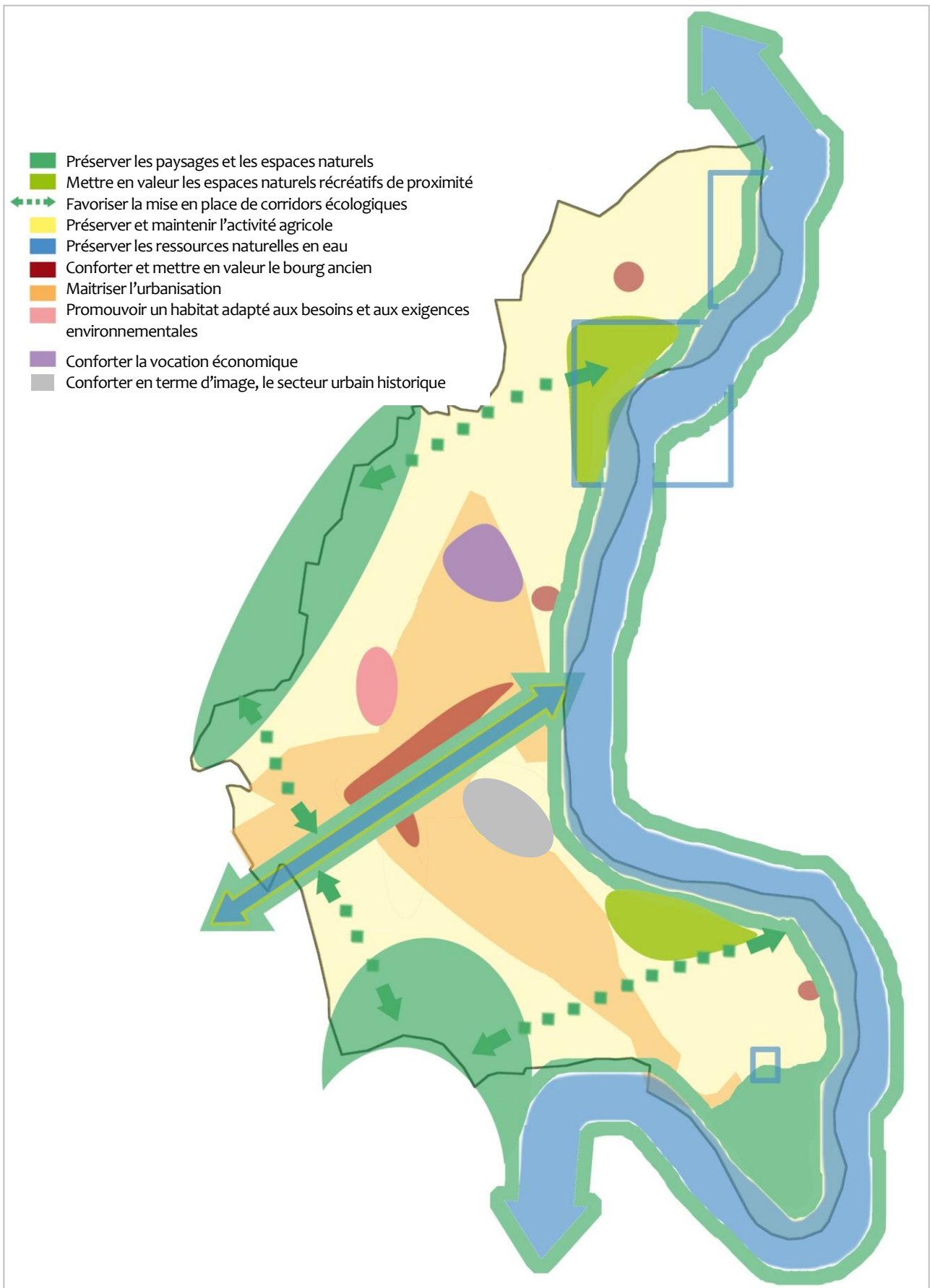
Orientation n°1 PRESERVER Les paysages, l'environnement et la vocation agricole	Orientation n°2 DEVELOPPER Accompagner l'évolution de la population Développer les activités économiques	Orientation n°3 AMENAGER Une image du territoire et un cadre de vie mis en valeur
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Protéger les paysages et les espaces naturels</li> <li>● Préserver et Maintenir une activité agricole sur le territoire communal</li> <li>● Préserver les ressources naturelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée</li> <li>● Promouvoir une politique de l'habitat adaptée aux différents besoins de population et aux exigences environnementales.</li> <li>● Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables</li> <li>● Conforter l'activité économique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Valoriser l'image du territoire</li> <li>● Aménager le cadre de vie</li> </ul>

## 1.2 – Prise en compte du PADD dans le Zonage

Le projet se développe autour de plusieurs principes qui ont guidé la délimitation des zones du PLU, le découpage des zones traduit directement ces principes, en cohérence avec les objectifs du PADD :

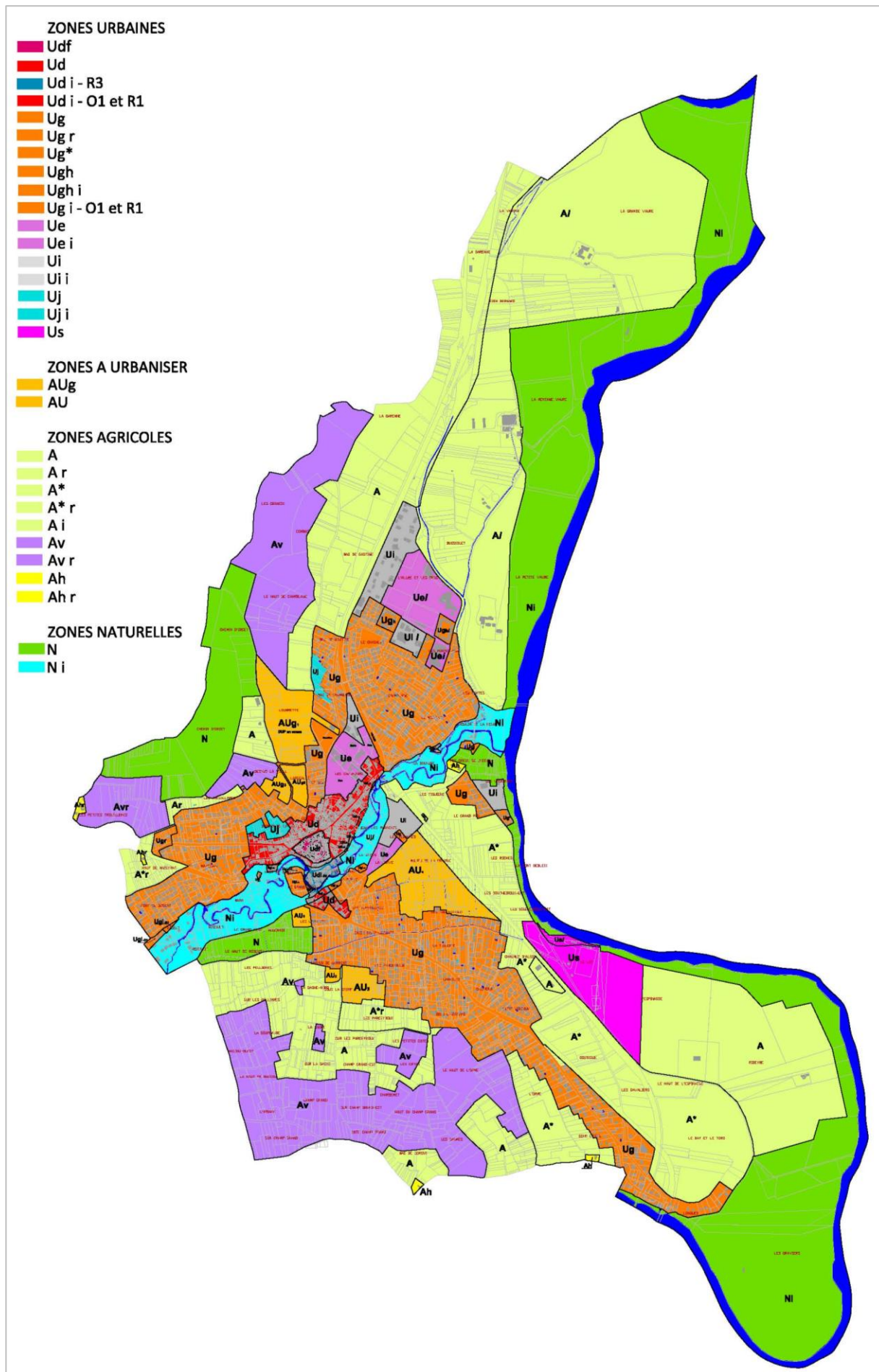
OBJECTIFS DU PADD	ZONAGE
Protéger les paysages et les espaces naturels	N, Ni, A, A*, Ar, A*r, Av, Avr, Ai + certains Emplacements Réservés
Préserver et Maintenir une activité agricole sur le territoire communal	A, Ar, A*, A*r, Av, Avr
Préserver les ressources naturelles	N, Ni,
Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée	Udf, Ud, Ug, AUg, AU, Ni, Ah, Ahr, Ni
Promouvoir une politique de l'habitat adaptée aux différents besoins de population et aux exigences environnementales	Ud, Ug, Aug, Au
Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables	Ud, Ug, AUg, AU
Conforter l'activité économique	Ui, AUi,
Valoriser l'image du territoire	Udf, Ud, Uji, N, Ni,
Aménager le cadre de vie	Ue, Uei, Uji, Emplacements Réservés

### 1.3 – Compatibilité entre le Diagnostic, le PADD et le Zonage



CARTE DU PADD.





ZONAGE DU PLU en couleurs. 25.01.2013

**SECTION 2**

**JUSTIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## 1 – Préambule

La commune des MARTRES DE VEYRE disposait d'un Plan d'Occupation des Sols,

- ✓ prescrit en 1993, approuvé en février 1997.
- ✓ 6 modifications et 2 révisions simplifiées approuvées en 2005.
- ✓ Révisions simplifiées n°3 et 4, en janvier 2008.
- ✓ Modification n°7 en mai 2011.

Le champ d'application.

Le P.L.U. couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la « Loi S.R.U. », puis par l'article 12 de la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune, [...] ».

Le document graphique découpe le territoire communal en zones aux vocations diverses. L'article R.123-4 dispose en effet «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

L'objectif visé dans la définition des zones du P.L.U. a été la lisibilité des intentions urbaines municipales à travers un zonage plus cohérent, et, en ce qui concerne le règlement, la simplification des règles.

**Le PLU distingue 4 types de zones conformément au Code de l'Urbanisme.**

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- ✓ la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communautaire, tels que l'urbanisation de nouvelles zones, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles... ;
- ✓ la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D. Ces grandes orientations ont été dégagées à partir du Diagnostic, qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire des MARTRES DE VEYRE.
- ✓ Conformément aux dispositions de la loi SRU, les zones NB (constructibles sous conditions) doivent être supprimées et transformées en zones urbaines ou d'urbanisation future.
- ✓ La mise en place d'emplacements réservés.  
Les emplacements réservés dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipements publics d'intérêt général, d'espaces verts, ... .

Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU), une collectivité peut réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Afin de réaliser des projets d'équipement ou de créer des espaces verts, les emplacements réservés permettent de :

- anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

Les principales évolutions du zonage du PLU :

- ✓ Les zonages ont été définis selon les différentes vocations des secteurs : Habitat, Economique, Equipements publics, Agricole, Naturelle, ... .
- ✓ La matérialisation de projets communaux et intercommunaux forts tels que le Quartier Pilote d'Habitat, l'extension de la zone sportive, le déplacement du supermarché, ... .
- ✓ Les zonages urbains à vocation d'Habitat ont été resserrés au maximum, et dans la mesure des possibilités, au plus près de l'urbain existant.
- ✓ La commune conserve les zones d'urbanisation future qu'elle avait déjà en réserve foncière au POS, à l'exception de 2 petites zones. Les rares ouvertures réalisées, en plus, concernent essentiellement des régularisations.
- ✓ La matérialisation des corridors écologiques (trames bleues et vertes de la Veyre et de l'Allier).
- ✓ La matérialisation des zones agricoles viticoles.
- ✓ La réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour les zones d'urbanisation future.

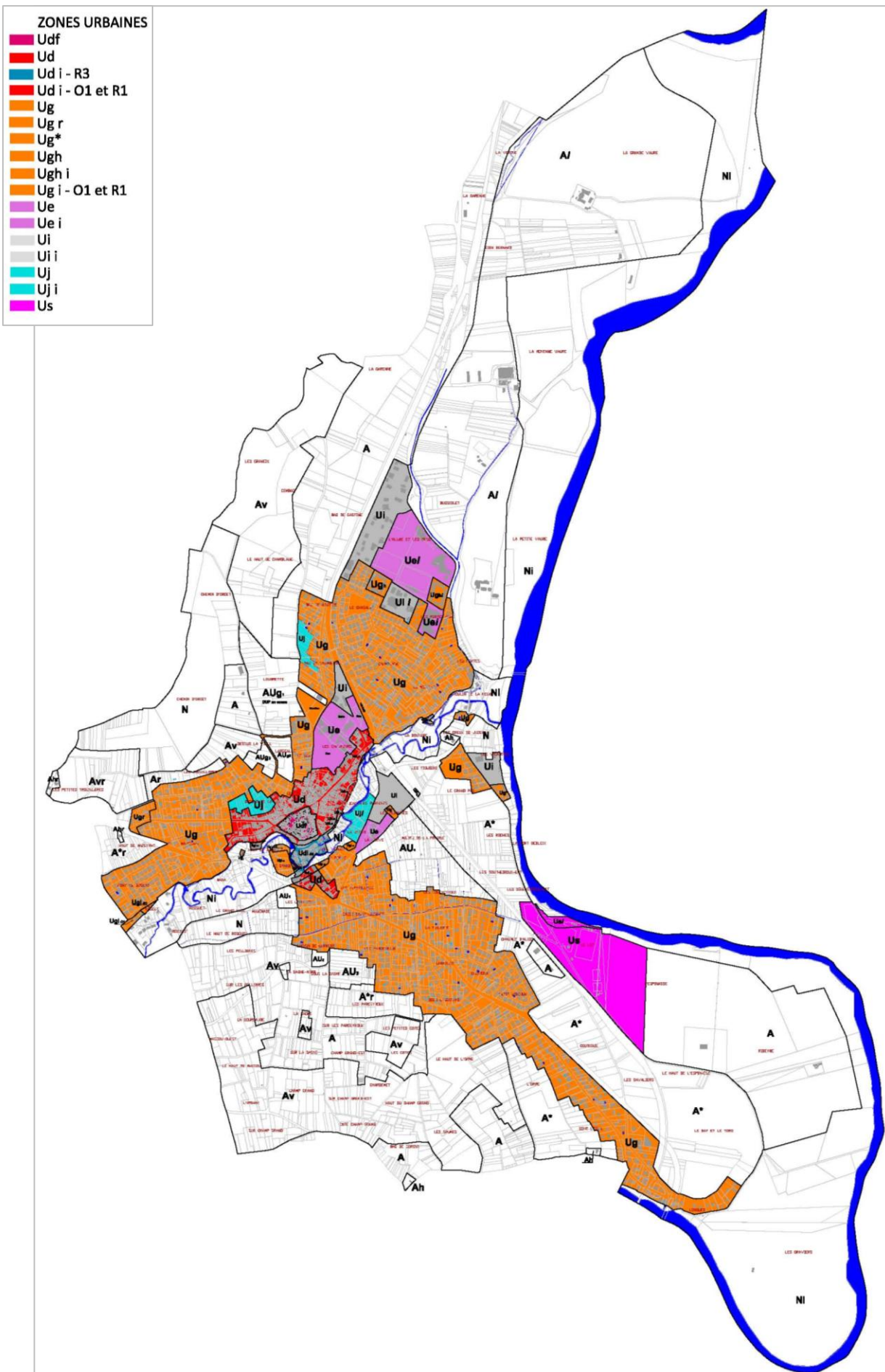
## 2 – Les zones urbanisées U

Données générales :

- ✓ Conformément aux dispositions de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone urbaine (U), 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.
- ✓ Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

L'évolution de la délimitation de ces zones est rendue nécessaire dans le cadre du processus naturel d'agglomération du centre bâti sur des extensions de quartiers achevées. Elle répond à la mise en œuvre des orientations du PADD.

Le PLU des MARTRES DE VEYRE comprend 4 catégories de zone U. Le territoire urbanisé a été délimité au travers de plusieurs zones urbaines qui se différencient par la diversité des tissus concernés (densité, morphologie, fonctions spécifiques...).



Les zones urbaines du PLU. 01.2013

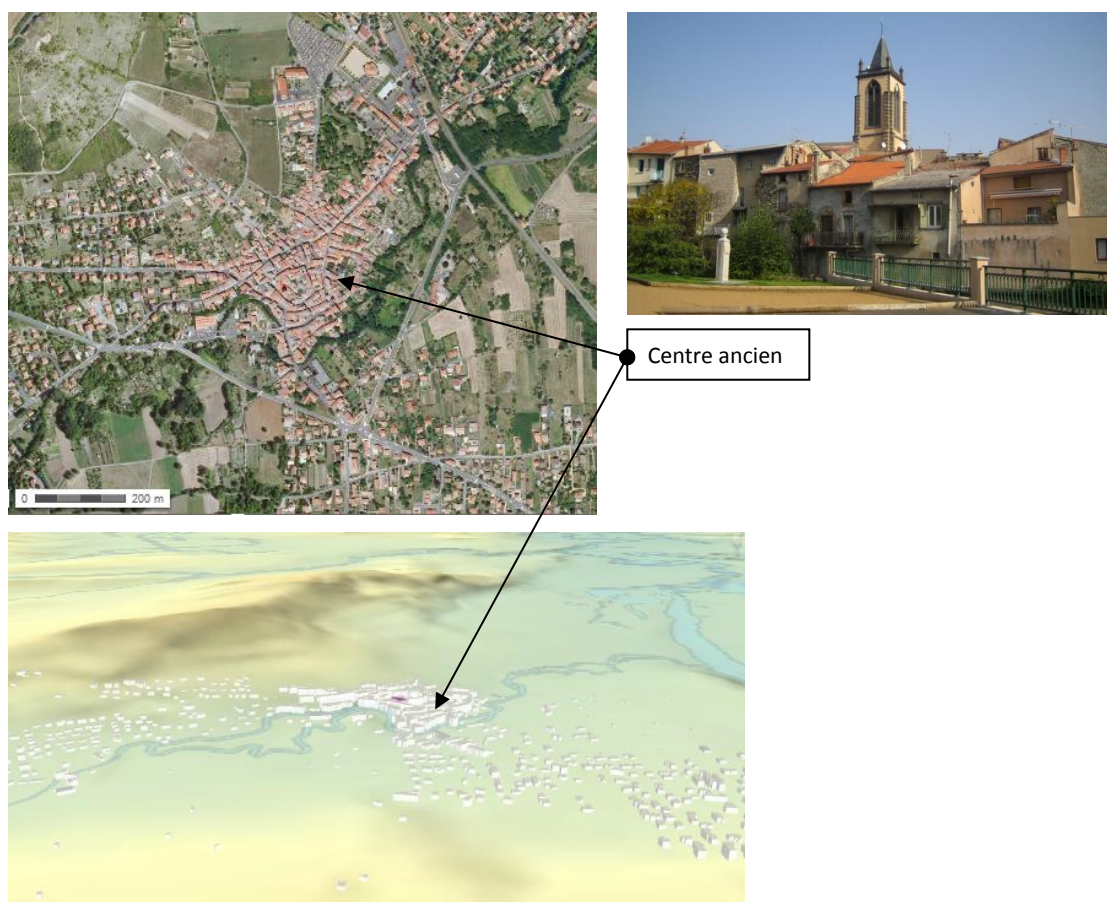
## Les zones Ud, Udf, Udi

Il s'agit de zones de centre ancien dense dans lesquelles il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Il s'agit des secteurs bâtis les plus anciens dans lesquels les qualités morphologiques originelles doivent être respectées. La zone Ud remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

Le centre ancien des Martres de Veyre se concentre essentiellement sur la rive gauche de la Veyre, sur les pentes des coteaux, mais développe également une petite partie ancienne, de l'autre côté de la rivière. La partie nord du centre ancien comprend les fondations urbaines les plus anciennes (fort).

Le centre des Martres de Veyre est divisé en plusieurs sous secteurs :

- ✓ Udf : le fort ancien à préserver.
- ✓ Ud : le centre ancien au sens large.
- ✓ Udi : le centre ancien soumis à la zone inondable du PPRI de la Veyre. 3 sous secteurs individualisent les différents aléas O1, R1, R3.



Carte schématique de l'installation des Martres de Veyre dans la vallée de la Veyre. Le centre ancien reste très lisible dans les paysages, de part, son implantation, sa forme urbaine, sa densité, ...



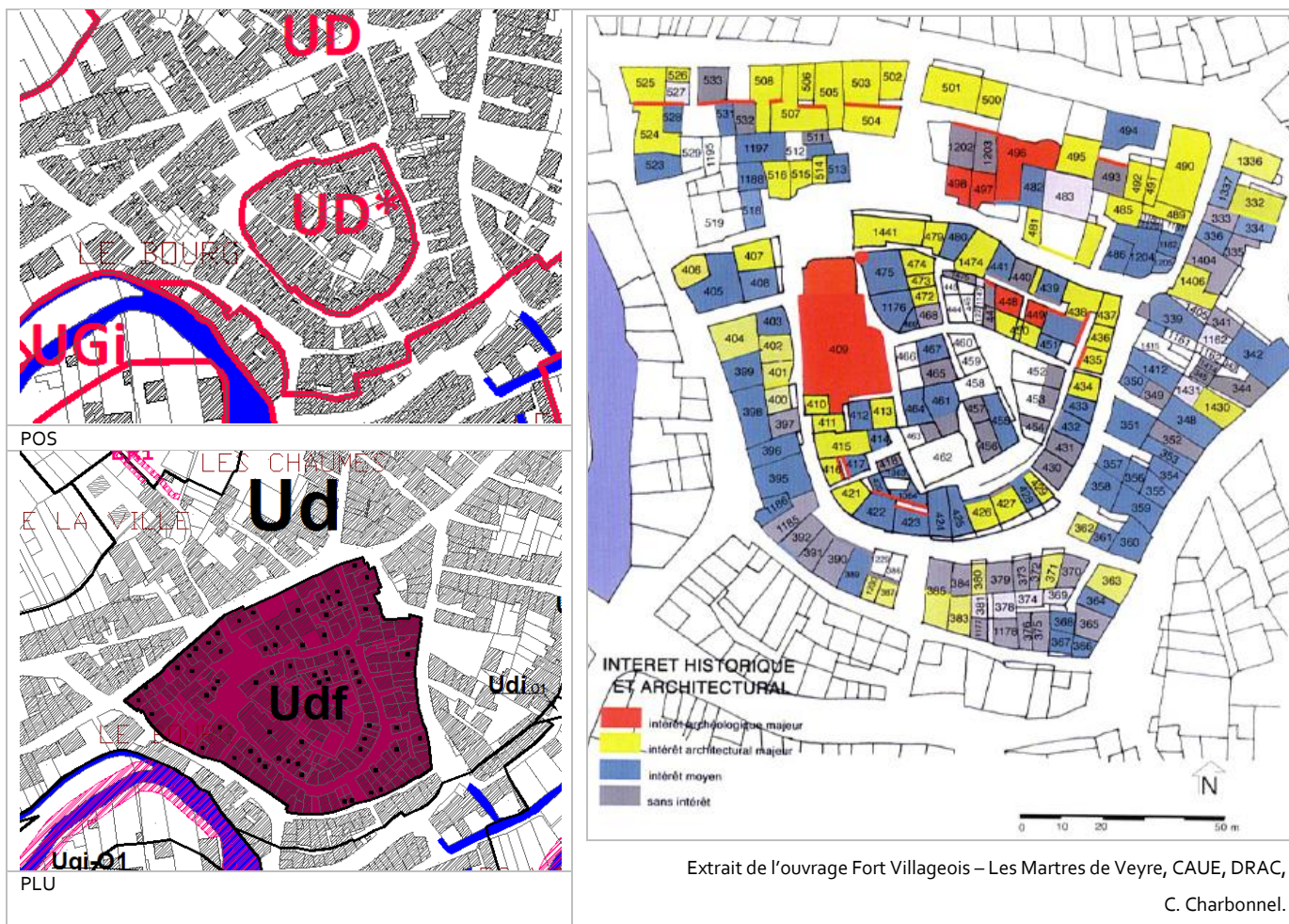


## Udf : Le Fort ancien des Martres de Veyre.

A sein de la large zone Ud, s'individualise une petite zone Udf, spécifiquement dédiée au Fort des Martres de Veyre.

Les limites de la zone se sont calées sur les recherches historiques récentes. C.Charbonnel rappelle dans l'ouvrage sur les Forts Villageois, qu'en l'absence de toute protection et de tout conseil en matière de rénovation, le fort des Martres de Veyre risque d'évoluer vers une architecture stéréotypée (modèles pavillonnaires, multiplication des terrasses, ...), comme c'est déjà bien le cas dans certains îlots. Compte tenu des qualités historiques et architecturales, la mise en place d'une procédure type ZPPAUP serait justifiée.

Dans l'attente, le PLU a identifié un zonage spécifiquement dédié au fort ancien. La zone a été agrandie par rapport au POS, et s'est calé sur les recherches de l'ouvrage\* sur les forts. Un zonage plus rigoureux est appliqué.



De plus, une identification de bâtiments majeurs a été réalisée sur le zonage. Ce repérage s'est basé sur le travail de C.Charbonnel. Ces bâtiments repérés par un « ■ » sur le plan de zonage, seront interdits de démolition, car ils sont identifiés comme ayant un intérêt archéologique ou architectural majeur.

Concernant le reste du fort, l'enjeu est de préserver la silhouette urbaine, la forme du fort et de ces constructions. Ainsi, si les autres constructions existantes dans le fort, peuvent éventuellement être détruites, le règlement introduit des mesures pour conserver l'aspect général.

Ex règlement du Secteur Udf :

- \* les volets et les menuiseries devront être réalisés dans un matériau naturel pouvant être peint.
- \* les volets roulants et les persiennes sont interdits.
- \* les toitures terrasses sont interdites.
- \* les revêtements en bardage sont interdits
- \* les ouvertures devront permettre d'affirmer une composition de la façade sur rue à dominante verticale.

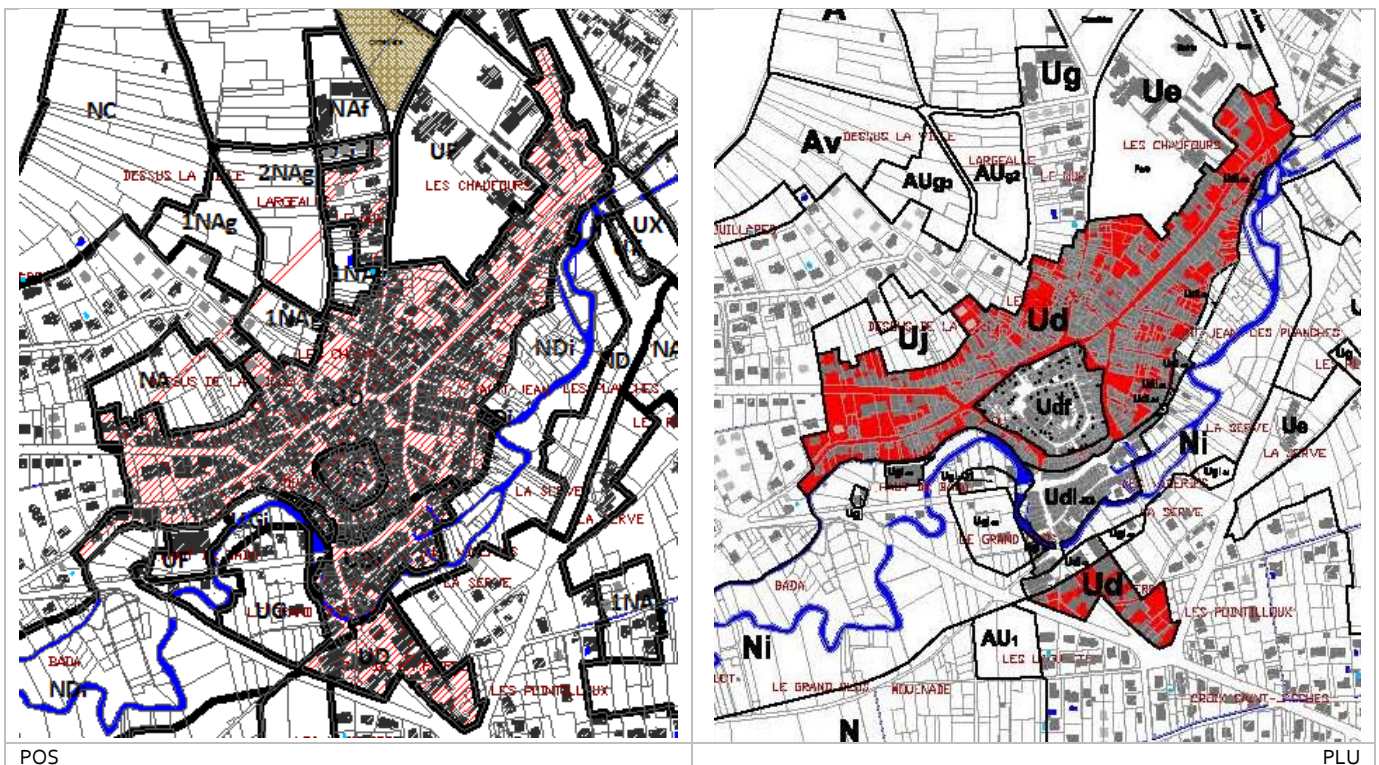


**Ud : Le Bourg ancien.** Les zonages Ud concernent le reste du bourg ancien et agricole qui se répartit autour de la Veyre.

- ✓ La plus grande partie de la zone Ud s'étend sur les pentes de la rive gauche de la rivière.
- ✓ Une petite zone Ud identifiant un petit noyau ancien, se situe sur la partie plane de la rive droite de la Veyre.

Les limites externes des zones Ud sont pratiquement identiques à celles du POS, à l'exception de quelques cas à la marge (le secteur de la gare a été retiré et classé en U équipements).

La partie ancienne du bourg située dans la vallée de la Veyre, est soumise au risque inondation. Située en zone d'Aléa Fort au PPRI de la Veyre, ce secteur a été défini en Ud i – R3.



**Ud i -O1 / R1 / R3 :** Plusieurs petites zones Ud i à caractère inondable ont été définies, afin d'être conforme avec le **PPRI de la Veyre**. La dénomination de ces petites zones reprend celles des différents aléas du PPRI. L'indice i traduit la présence du risque inondation.

Les impacts recensés sur les personnes et les biens : dans le centre du bourg, de nombreux bâtiments sont inondables. Plusieurs maisons et commerces situées dans la rue des Vigeries peuvent connaître des hauteurs d'eau supérieure au mètre.

Une partie du centre ancien des Martres, située dans le lit de la rivière, est soumise au risque d'aléa fort. Au PPRI, le centre ancien est classé en R3. Le PLU a repris cet aléa afin d'être conforme au PPRI. Ce principe s'est révélé nécessaire pour préserver le bourg de l'abandon. Classé en zone naturelle inondable, ce quartier ne pourrait pas continuer à vivre.


En dehors du centre ancien soumis à l'aléa fort, seul l'aléa faible a été conservé au PLU comme zone urbaine inondable, et ce, pour des raisons de sécurité des personnes et des biens.

Les indices O1 et R1 traduisent les différentes catégories identifiées au PPRI.

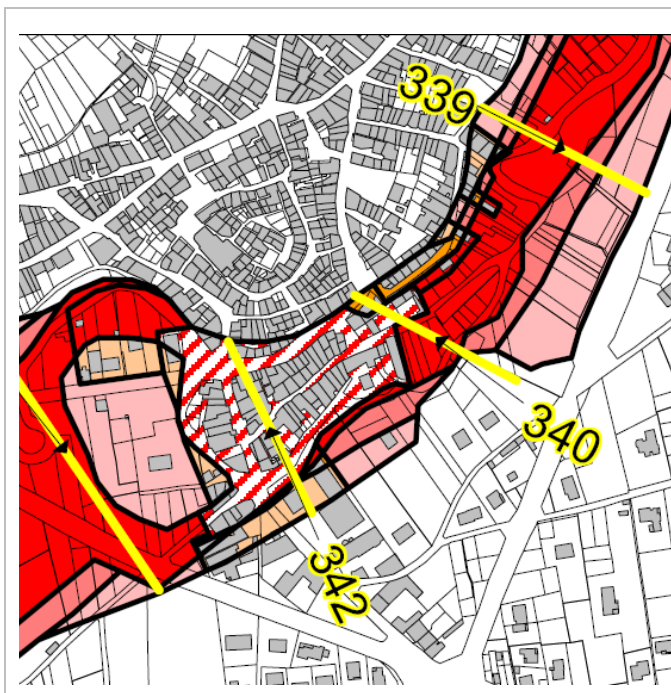
Les secteurs concernés se localisent en contrebas du bourg ancien des Martres de Veyre. Il s'agit de quelques petites poches, dont la constructibilité est soumise au règlement du PPRI, annexé au Règlement du PLU.

**Territoire dont l'occupation du sol est réglementée au titre du plan de prévention des risques d'inondation**

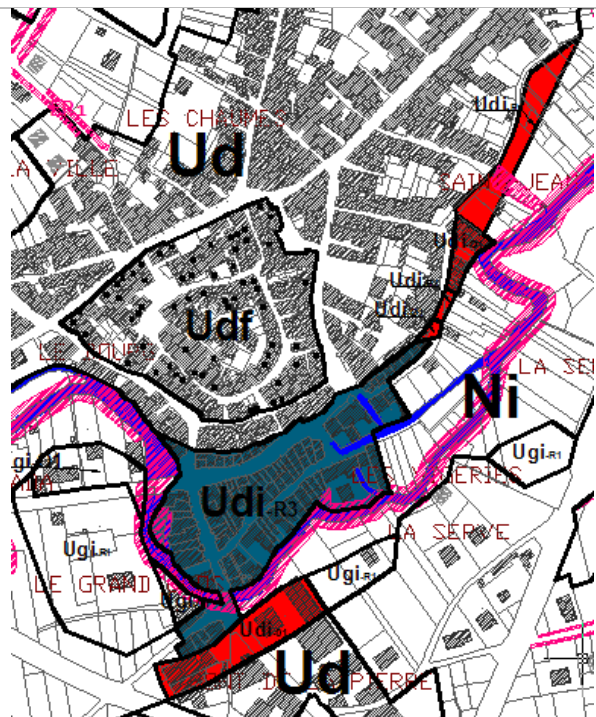
	zones urbaines et centres urbains	champs d'expansion des crues
Aléa Fort	R3	R3u
Aléa Moyen	O2	R2
Aléa Faible	O1	R1

 digue/remblais intéressant la sécurité publique

 342 Profils et cote de référence en m NGF



PPRI



PLU

Le règlement du plan de prévention des risques du bassin de la Veyre définit 2 familles de mesures réglementaires :

- ✓ des mesures obligatoires de prévention, de protection et de sauvegarde (titre 2 du règlement). Dans ce cadre, une des mesures sur les Martres de Veyre est de réaliser des études de réduction de la vulnérabilité dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PPRI, afin de définir des mesures de mise de sécurité. En effet, sur ces secteurs urbanisés, des risques importants existent pour la population. Ces études devront analyser finement les impacts sur les personnes et les biens afin de proposer des mesures de prévention, de protection ou d'alerte des populations concernées.
- ✓ des prescriptions constructives sont définies pour les zones inondables selon 3 aléas (faible, moyen, fort).



La Veyre dans sa traversée du bourg ancien.

Bilans :

#### Caractéristiques morphologiques des zones Ud :

- Bâti dense implanté généralement en continu sur une parcelle réduite ;
- Constructions d'une hauteur moyenne R+2+combles à R+3 ;
- Principe d'implantation du bâti à l'alignement le long des voies.
- Interdiction de démolir certains bâtiments (signalés par un « ■ » en zone Udf).

#### Objectifs recherchés des zones Ud :

- Préserver les caractéristiques identitaires et patrimoniaux du tissu existant ;
- Accompagner les mutations qui apparaissent possibles ;
- Respecter les caractéristiques du bâti existant ;
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Privilégier un traitement qualitatif des espaces libres.

Principes réglementaires des zones Ud :

- Mixité d'accueil fondée principalement sur le respect des compatibilités avec l'habitat. Les zones UD sont réservées à la vocation habitat, excluant ainsi les activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, odeurs).
- Principe de construction en alignement avec retraits partiels ;
- Gestion des hauteurs des constructions (jusqu'à environ 3 niveaux) ;
- Respect des caractéristiques de l'habitat existant. L'article 11 du règlement est issu du diagnostic (formes d'urbanisation, patrimoine bâti, matériaux) rappelant l'appartenance du territoire communal à un secteur où dominant les toitures à faible pente et les couvertures traditionnelles (tuile romane ou ronde de teinte rouge homogène sur toiture à faible pente).

La mise en valeur de la qualité patrimoniale des centres anciens sous-entend la mise en place de certaines mesures conservatoires : rénovation en respectant l'aspect traditionnel, imitation de matériaux interdit, pas de matériaux nus s'ils sont destinés à être enduits, dimensions en cohérence avec l'architecture traditionnelle, ... ;

Les descentes d'eau pluviale doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.

Les descentes d'eau usée ne peuvent être apparentes en façade.

- Respect des nouvelles techniques pour la mise en place des énergies renouvelables ;
- Prise en compte du risque de ruissellement des eaux pluviales par l'obligation d'un nivellement des seuils d'accès à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur des voies ;
- Assouplissement des règles de stationnement en cas d'agrandissement, rénovation ou réfection d'un bâtiment existant : « Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement ».
- Non réglementation des emprises au sol des constructions et du COS.



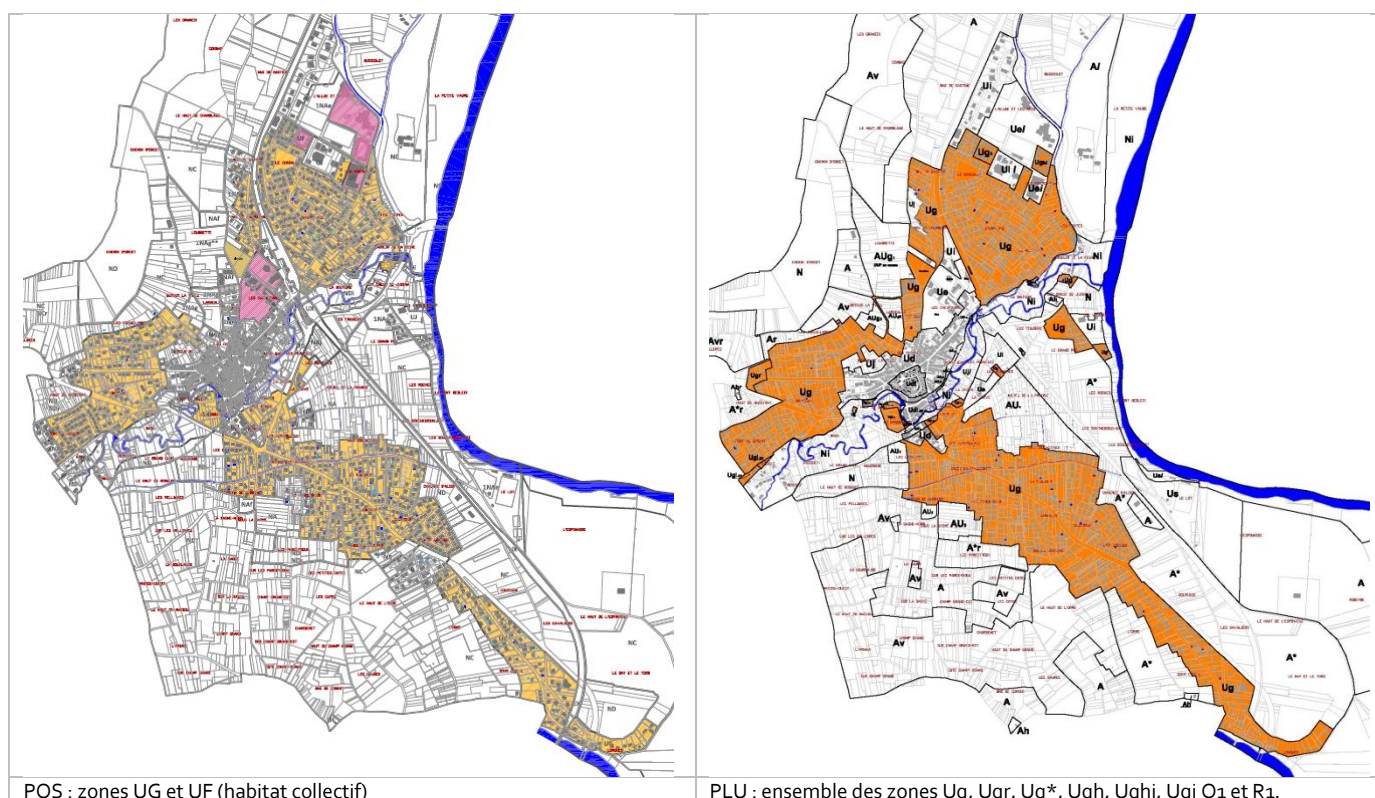
La Veyre dans sa traversée du bourg ancien.

Dans le cadre de la Charte architecturale et paysagère, une palette chromatique a été mise en place en 2006 (Sycomore), comportant une déclinaison de teintes spécifique à chaque commune du territoire intercommunal. Cette palette a été annexée au Règlement du PLU.

## Les zones Ug, Ug i, Ug r, Ug\*, Ug h, Ug h i

Il s'agit d'**extensions périphériques du bourg** des Martres de Veyre, dans lesquelles une densification bâtie est possible. La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée.

Les plaques urbaines périphériques s'étendent tout autour du bourg ancien, à savoir, les pentes des coteaux en rive gauche de la Veyre ; et les bas de pentes du puy de Corent entre la Veyre et Longues.



POS : zones UG et UF (habitat collectif)

PLU : ensemble des zones Ug, Ugr, Ug\*, Ugh, Ughi, Ugi O1 et R1.

Le PLU des MARTRES DE VEYRE identifie l'ensemble des plaques urbaines périphériques en Ug.

Différentes dénominations Ug sont définies selon la vocation de la zone :

- ✓ Ug est une zone périphérique, pavillonnaire, dite classique.
- ✓ Ug\* est une zone dédiée aux gens du voyage sédentarisés.
- ✓ Ugh est une zone réglementée par des hauteurs particulières de constructions.
- ✓ Ughi est une zone réglementée par des hauteurs particulières de constructions ; et, concernée également par le risque Inondation (PPRI Allier).
- ✓ Ug i –O1 / R1 concerne des zones d'habitat, périphériques, pavillonnaires, mais soumise au risque inondation.

## Ug est une zone périphérique, pavillonnaire, dite classique.

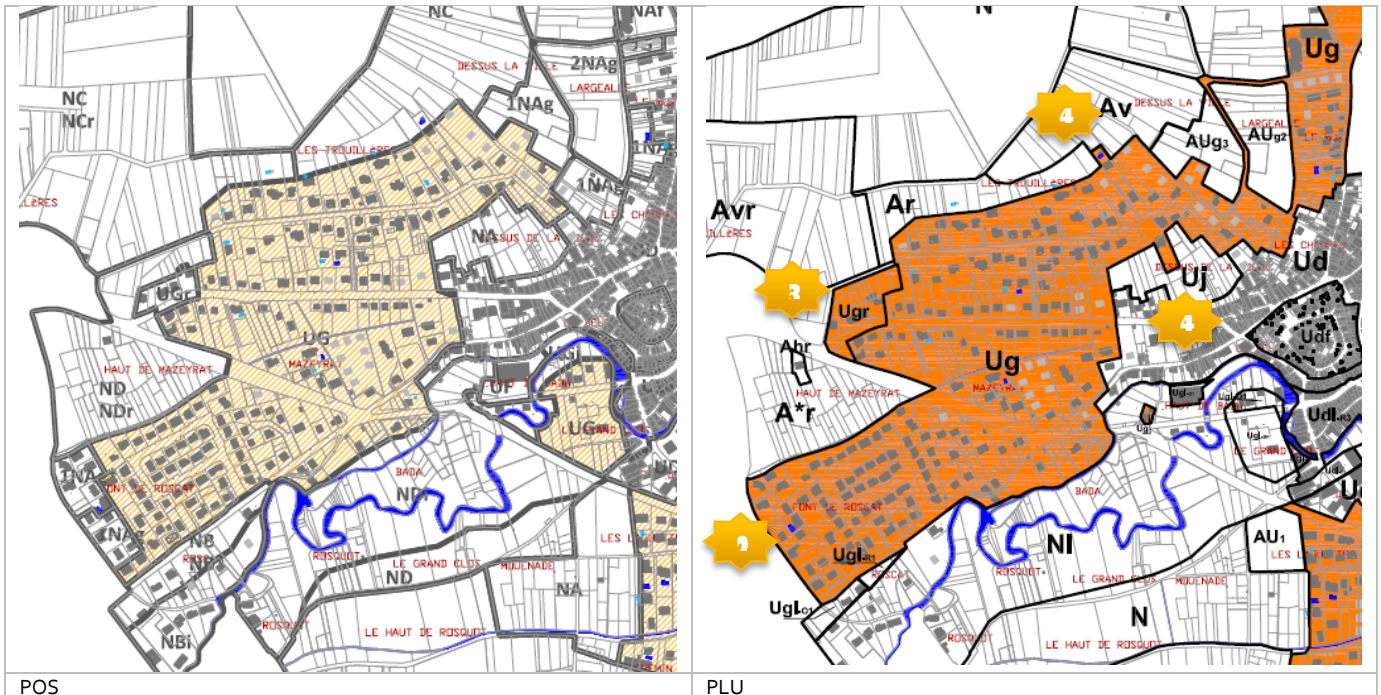
Situation :

- ✓ Les plaques urbaines autour du bourg ancien des Martres, en rive gauche de la Veyre.
- ✓ Les plaques urbaines sur les bas de pentes de Corent, en rive droite de la Veyre, et le long de la route départementale menant à Longues et Vic.
- ✓ Une petite zone à l'est, aux lieux dits Les Figuiers, Le Grand Pré.
- ✓ 2 petites zones à l'est, au lieu-dit Les Creux de Juzera.

### Les modifications apportées par le PLU concernant quelques parcelles à la marge, et des régularisations.

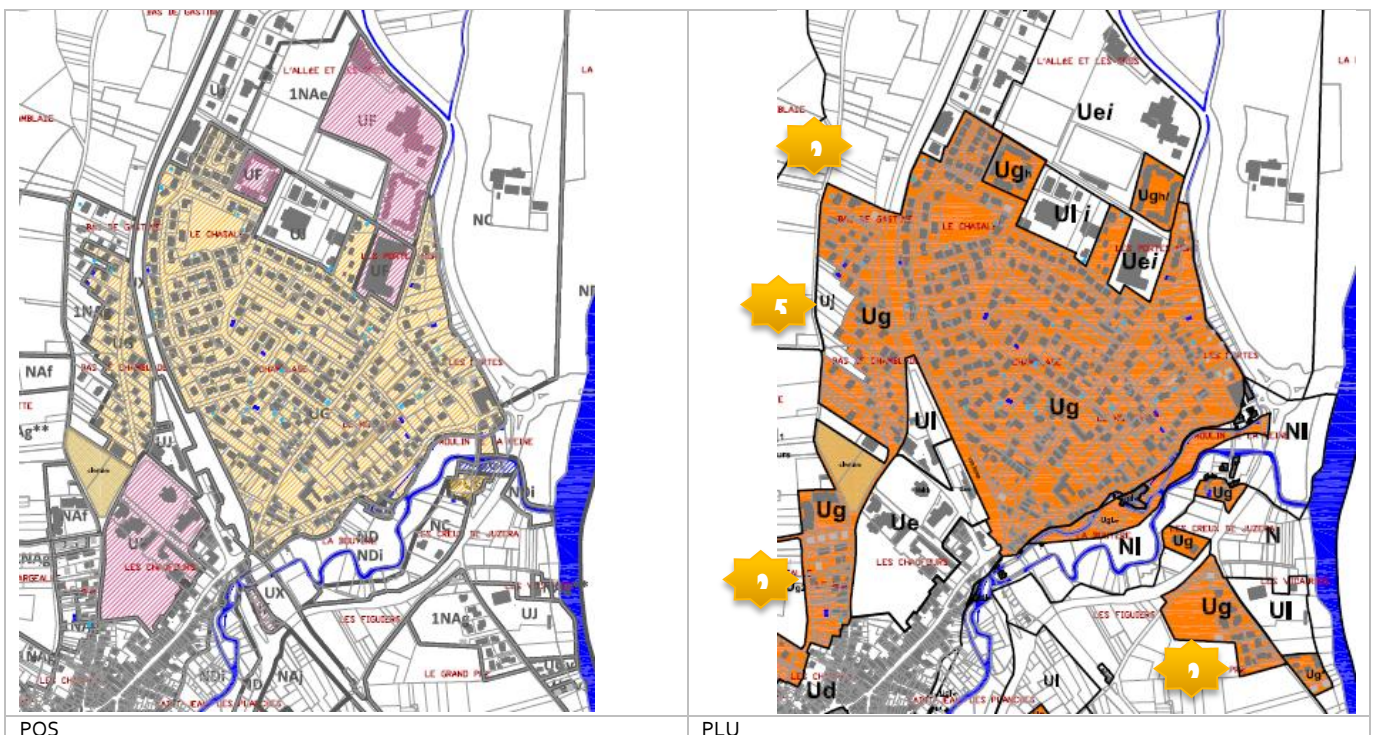
- ✓ Des zones d'urbanisation future du POS, désormais construites, ont été intégrées en Ug.
- ✓ 2 zones UF du POS (vocation habitat collectif) ont été intégrées dans des zones Ugh au PLU. Il s'agit d'un sous-secteur de Ug, spécifiant une hauteur adaptée.
- ✓ Les autres secteurs UF du POS, ayant des vocations d'équipements, ont été reclassés au PLU, en zone Ue.
- ✓ La prise en compte de la zone inondable du PPRI Allier en cours d'élaboration, a généré l'identification d'un certain nombre de secteurs Ug inondables : **Ug i 01 et Ug i R1**. Seul l'aléa faible a été pris en compte, et ce, pour des raisons de sécurité des personnes et des biens.
- ✓ La prise en compte des risques naturels : Au niveau du Haut de Mazeyrat (en entrée nord ouest de la commune, des secteurs à risques avaient été identifiés au POS (UGr, NCr, NDr, ...). Le PLU a conservé ce principe de précaution en signalant des zones urbaines constructibles, à risques (**Ugr**).
- ✓ L'identification de constructions à reclasser : classées en zone agricole au POS, il s'est avéré que ces constructions n'avaient pas ou plus de vocation agricole. Lorsque ces constructions étaient isolées, le PLU les a identifiées en zone Ah (habitat limité). Par contre, lorsqu'elles se situent en contact immédiat avec les zones urbaines existantes, elles ont été classées en Ug.
- ✓ La zone urbaine sur les bas de pentes de Corent, a été diminuée et s'est calée au plus près de l'existant. L'urbanisation linéaire qui s'est créée entre le bourg et Longues, depuis quelques décennies, ne doit pas être poursuivie. Les pentes de Corent occupées par une polyculture caractéristique du territoire, sont à protéger. L'urbanisation galopante, grignotant rapidement les bas de pentes du puy, doit être maîtrisée et stoppée. De plus, la présence de dents creuses au sein de cette organisation urbaine, permet l'accueil de populations supplémentaires.

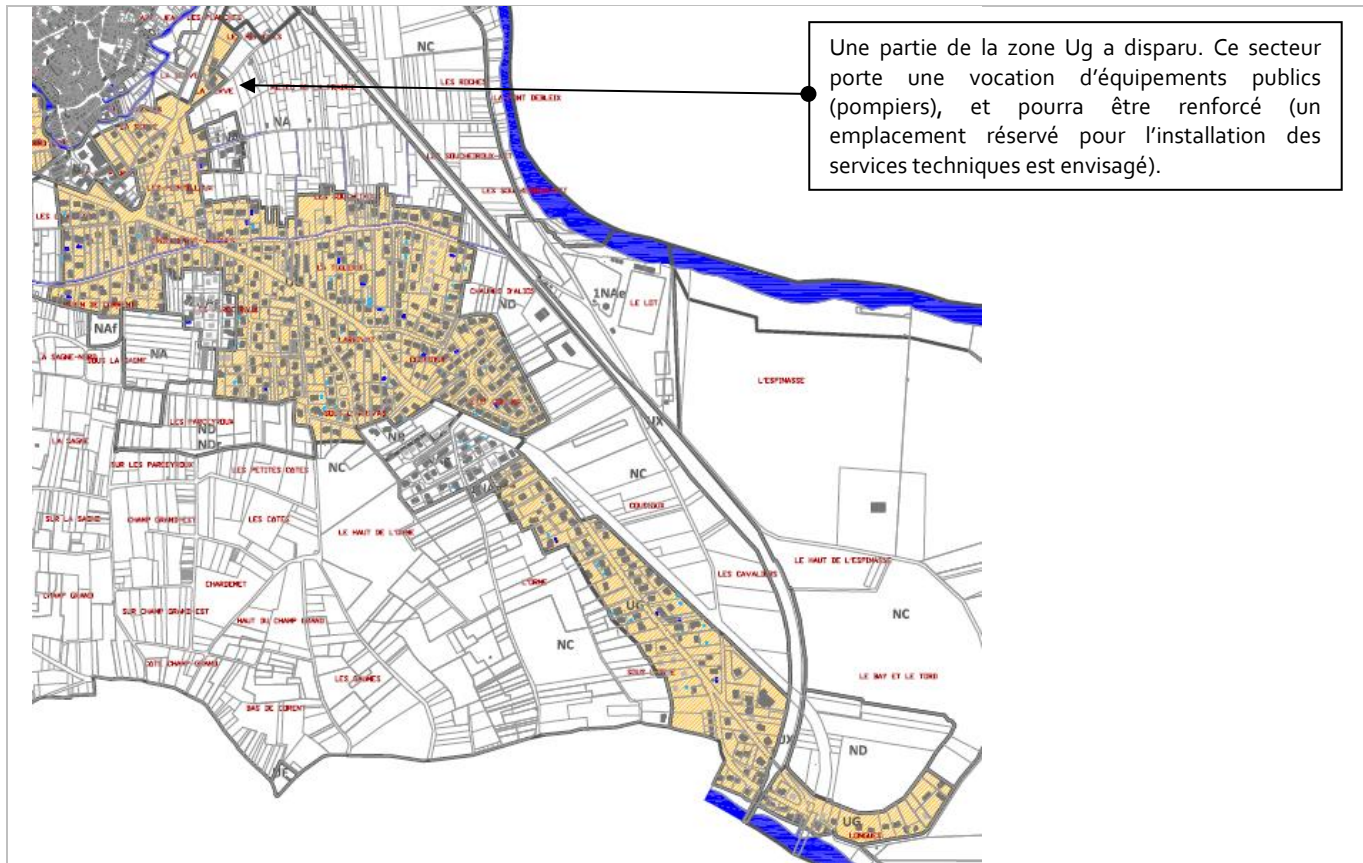




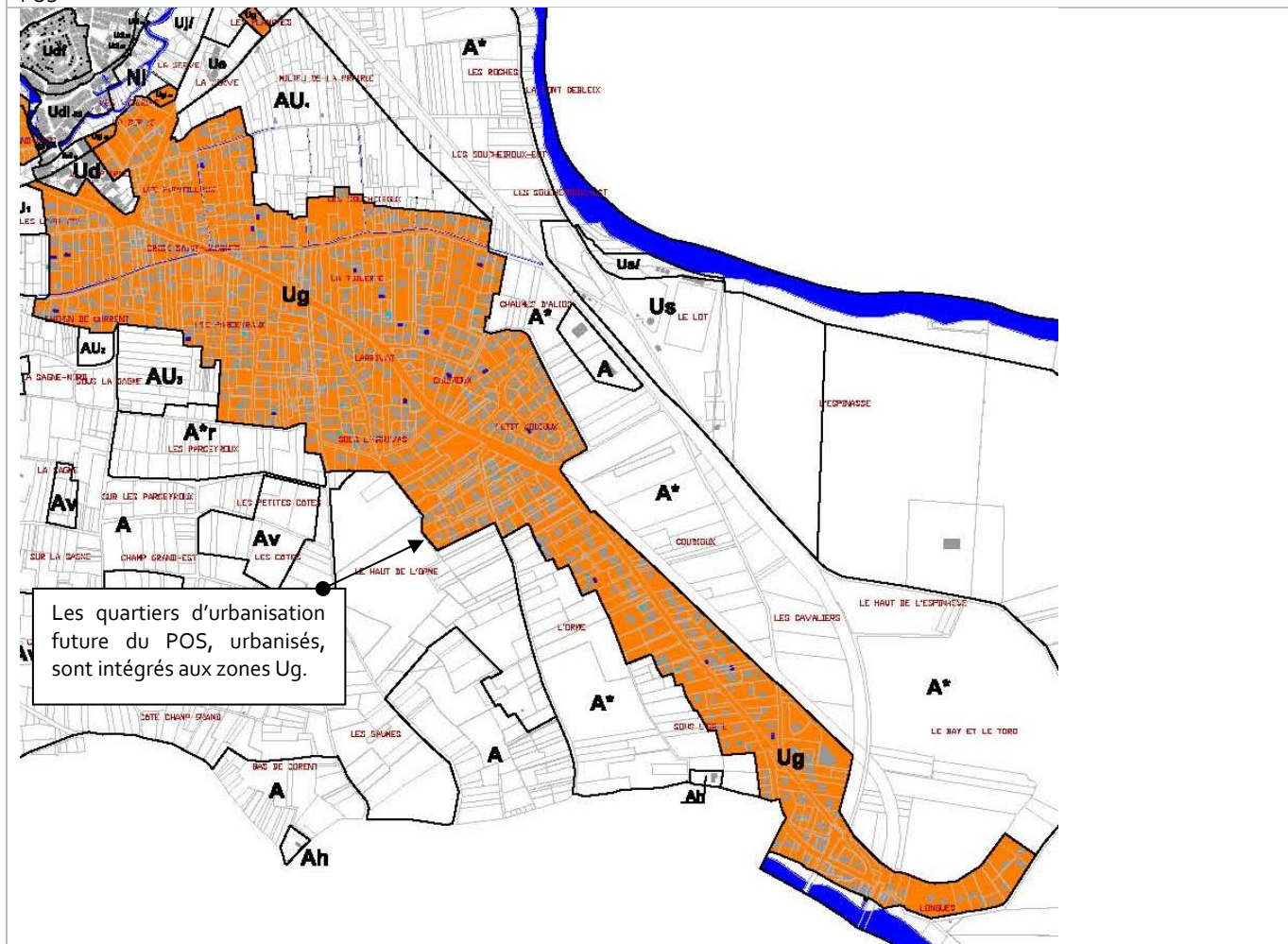
**La Partie Nord :**

- 1) Les limites de la zone Ug s’attachent à se caler sur l’existant.
- 2) Les quartiers prévus en urbanisation future au POS, se sont construits. Ce sont désormais des quartiers Ug classiques.
- 3) Le secteur identifié à risques (glissements) a été conservé. Ce secteur a été légèrement agrandi sur la partie nord, englobant notamment des fonds de parcelles. Les raisons de cet agrandissement sont essentiellement liés à des projets de construction en cours, ou déposés. Le PLU signale le risque existant, et signalé au POS. Charge au propriétaire du terrain de réaliser si besoin est, une étude de sols.
- 4) Des régularisations récentes ont été nécessaires.
- 5) Des zones d’urbanisation future du POS, non réalisées, ont été supprimées, et sont devenues des zones de jardins.





POS



PLU

**Ug\*** est une zone dédiée aux gens du voyage sédentarisés.

Cette zone existante se situe en bordure de rivière Allier, entre l'embouchure de la Veyre et la zone sportive de l'Espinasse.

Zoné en UGV au POS, le PLU a conservé ce principe. Les modifications apportées concernent le zonage :

- ✓ Une diminution de la zone en contact avec la rivière, résultant de :
  - La présence de la zone inondable de l'Allier, actuellement en cours de finalisation dans un PPRI.
  - Une marge de recul pour préserver les abords naturels et paysagers de l'Allier (présence des ZNIEFF et sites Natura 2000).
- ✓ Une augmentation de superficie, rejoignant les 2 zones du POS, en une seule au PLU. Il s'agit surtout d'une régularisation, car les superficies occupées actuellement sont plus grandes.

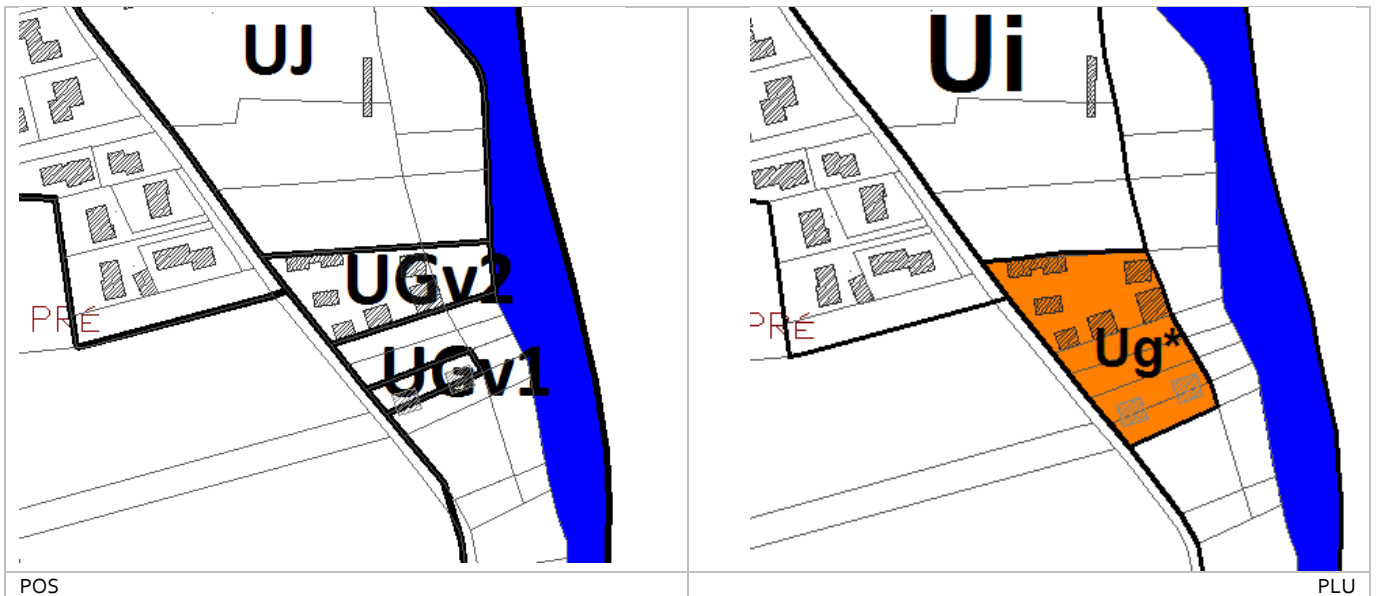


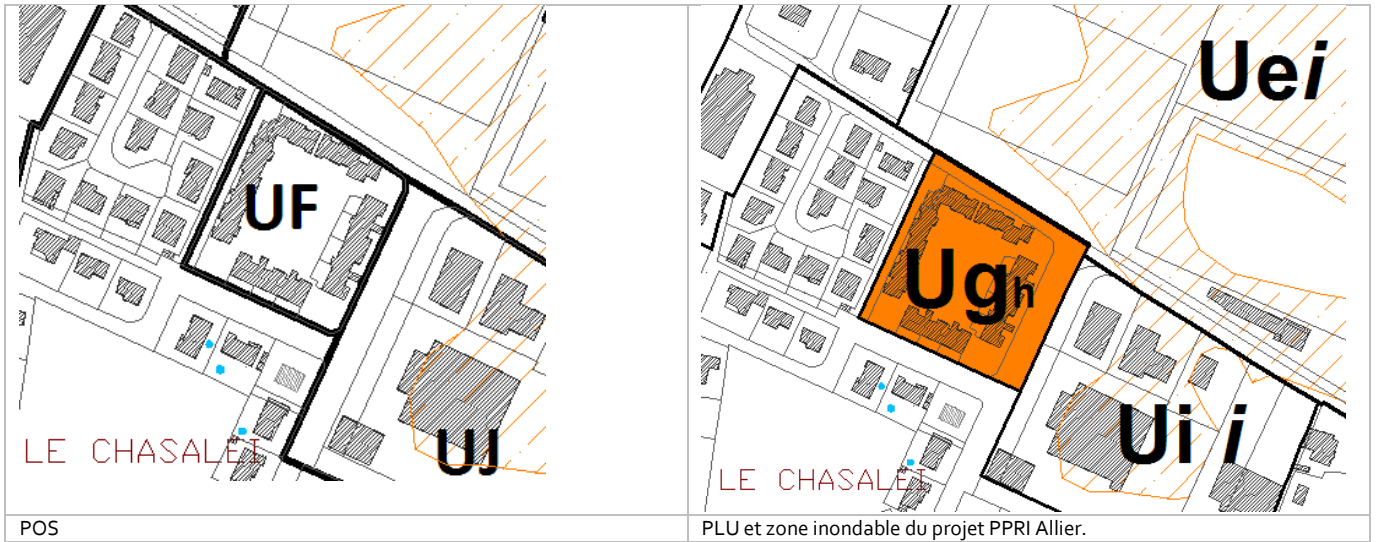
Photo aérienne et zonages naturels présents. Source : Cartelie, DDT63.

Risque inondation - Projet PPRI Allier.

**Ugh** est une zone réglementée par des hauteurs particulières de constructions.

Elle concerne un îlot bâti composé de plusieurs petits immeubles. Le PLU a conservé le principe existant au POS.

Le Règlement s'est basé sur l'état des lieux.

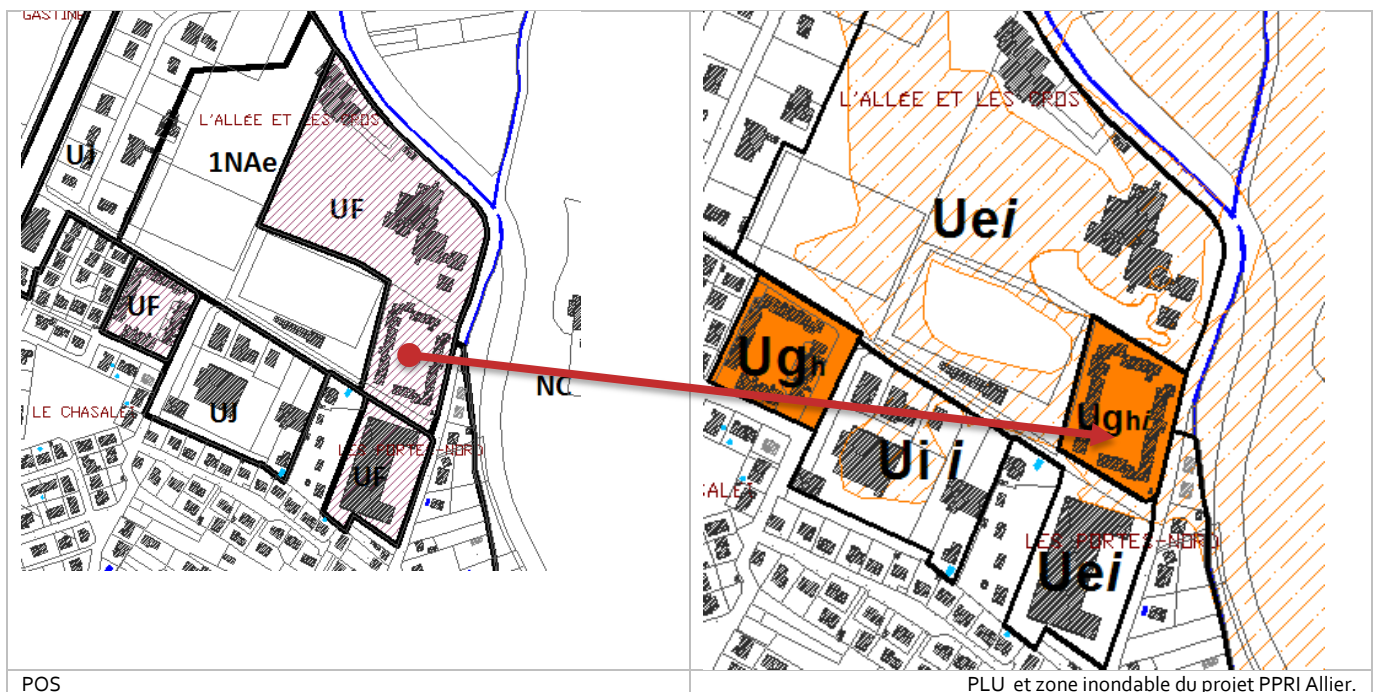


**Ughi** est une zone réglementée par des hauteurs particulières de constructions ; et, concernée également par le risque Inondation (PPRI Allier).

Ces secteurs sont désormais saturés. De nouvelles constructions ne sont guère possibles. Si tel était le cas, elles devraient se conformer au futur règlement du PPRI Allier.

Au POS, d'autres sites UF avaient été définis. Le PLU en conserve un, et identifie cette seconde zone à vocation d'Habitat et à hauteur réglementée. Une distinction est faite Ughi pour marquer le caractère inondable de l'ilot.

Les autres zones UF du POS se sont révélées ayant une vocation plus proche des équipements et services, et ont été classée en Ue au PLU. (Voir plus loin ...).



## **Ug i -O1 / R1 concerne des zones d'habitat, périphériques, pavillonnaires, mais soumise au risque inondation.**

Les secteurs concernés se localisent en contrebas du bourg ancien des Martres de Veyre, et sont soumis aux différents aléas du PPRI de la Veyre.

L'indice i traduit la présence du risque inondation.

Les indices O1 et R1 traduisent les différents aléas identifiés au PPRI, et les différents règlements du PPRI.

Les impacts recensés sur les personnes et les biens :

- ✓ Secteurs urbanisés : En amont de la commune, les impacts se limitent à quelques constructions résidentielles situées en rive gauche. A proximité du centre ancien, plusieurs bâtiments dont un centre commercial sont inondables. En aval de l'agglomération, seules quelques habitations et un moulin situé juste à l'amont de la confluence avec l'Allier sont en zone inondable.
- ✓ Secteurs faiblement ou pas urbanisés : Quelques maisons excentrées de la zone urbaine sont également dans le champ d'inondation. On note également que plusieurs jardins privatifs situés sur les rives du cours d'eau où sont installés des abris servant au stockage de matériel agricole peuvent être victimes d'inondation lors de faibles crues.

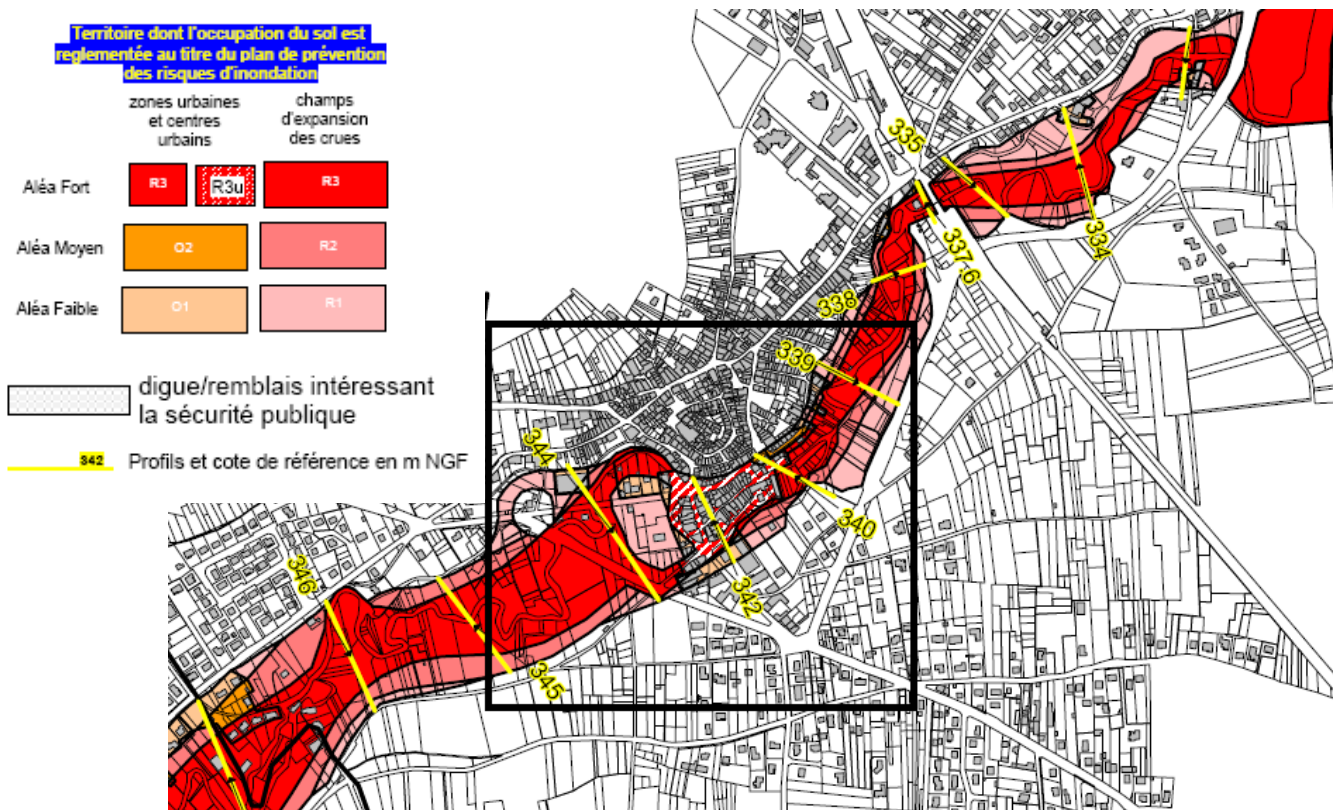
Le règlement du plan de prévention des risques du bassin de la Veyre définit 2 familles de mesures réglementaires :

- ✓ des mesures obligatoires de prévention, de protection et de sauvegarde (titre 2 du règlement),  
Dans ce cadre, une des mesures sur les Martres de Veyre est de réaliser des études de réduction de la vulnérabilité dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PPRI, afin de définir des mesures de mise de sécurité. En effet, sur ces secteurs urbanisés, des risques importants existent pour la population. Ces études devront analyser finement les impacts sur les personnes et les biens afin de proposer des mesures de prévention, de protection ou d'alerte des populations concernées.
- ✓ des prescriptions constructives sont définies pour les zones inondables selon 3 aléas (faible, moyen, fort).

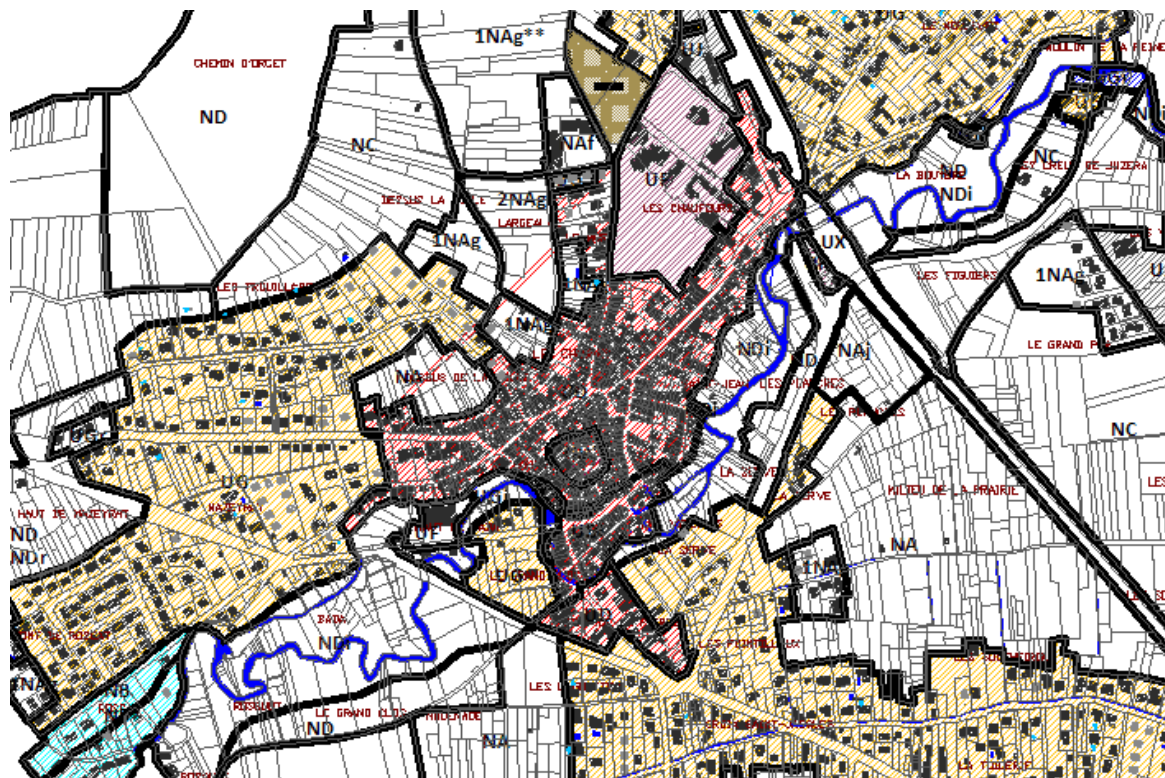
Conformément au règlement au PPRI de la Veyre, les zones urbaines existantes, définies en aléa faible (O1 et R1) ont été conservées en zones constructibles. Les constructions doivent cependant se conformer au règlement qui prend en compte les risques inondation et définit des règles constructives.

Au POS, ces zones urbaines soumises au risque prenaient en compte les différents aléas et étaient classées en zones : NB (aléa faible, moyen), NBi (aléa fort), UF, Ug, UGi, Ud, Udi ... .

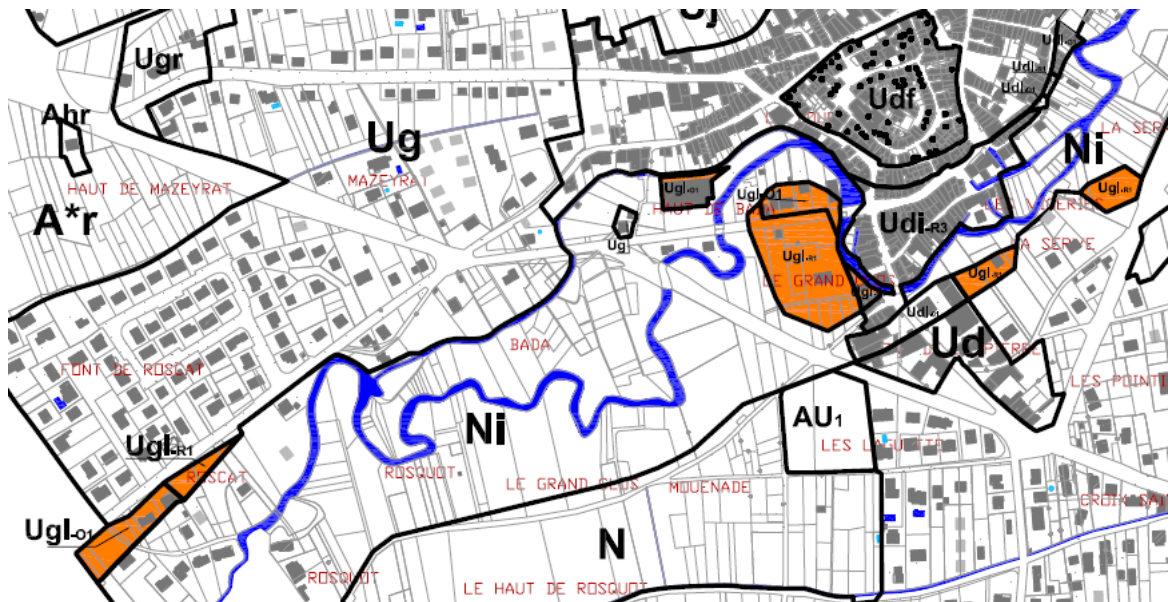
Les modifications apportées par le PLU sont mineures. Les zonages ont cherché à s'adapter au plus près des différents aléas, générant ainsi quelques modifications à la marge.



Extrait du PPRI Veyre.



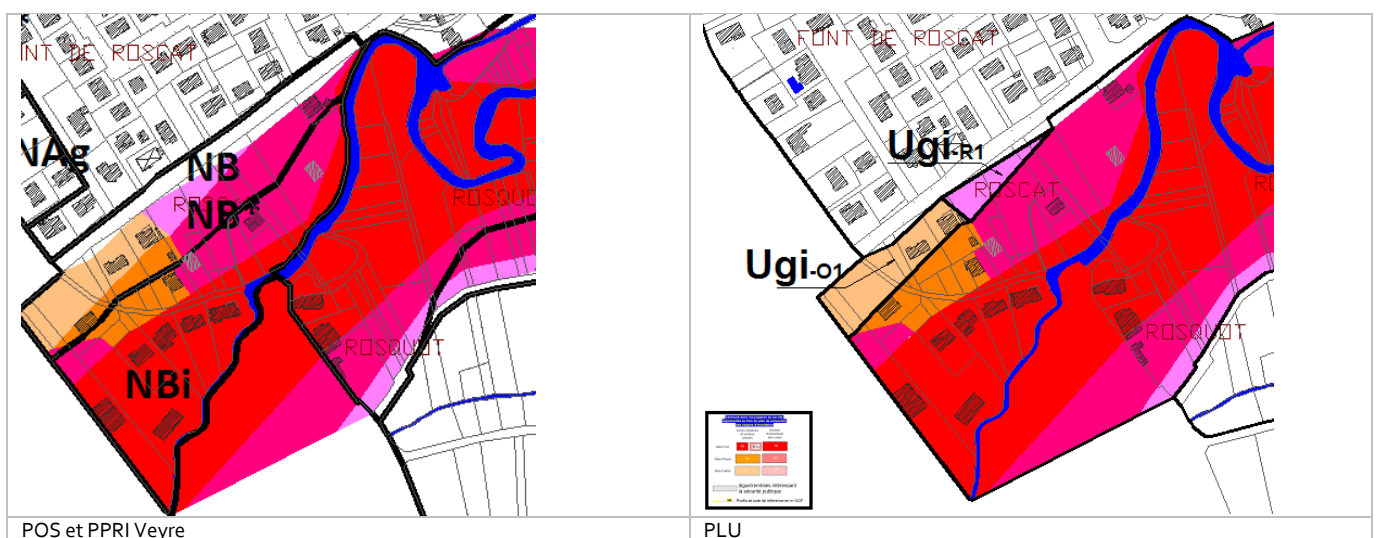
POS



PLU – Les zones Ugi O1 et R1.

Les différents secteurs Ugi O1 et R1.

- ✓ Entrée sud-ouest de la commune (en contact avec la commune voisine de Veyre Monton).  
 Conformément à la loi SRU, les zones NB (constructibles sous conditions) doivent être supprimées et transformées en zones urbaines ou d'urbanisation future.  
 Le PLU a ainsi défini cette zone en Ug marquée d'un caractère inondable. Les différents zonages Ugi sont divisés en sous-secteurs correspondant aux aléas faibles O1 et R1 du PPRI Veyre.  
 Les constructions existantes situées en aléa moyen et fort, sont sorties des anciennes zones NB du POS. Ces 2 aléas, moyen et fort, sont jugés inconstructibles. Le PLU a ainsi mis en place une large zone naturelle inondable Ni, couvrant la vallée de la Veyre. Ainsi, les constructions existantes situées dans la vallée inondable, sont classées en Ni. Les seules autorisations sur ces bâtiments existants sont l'entretien et la rénovation des constructions existantes. (Voir plus loin).



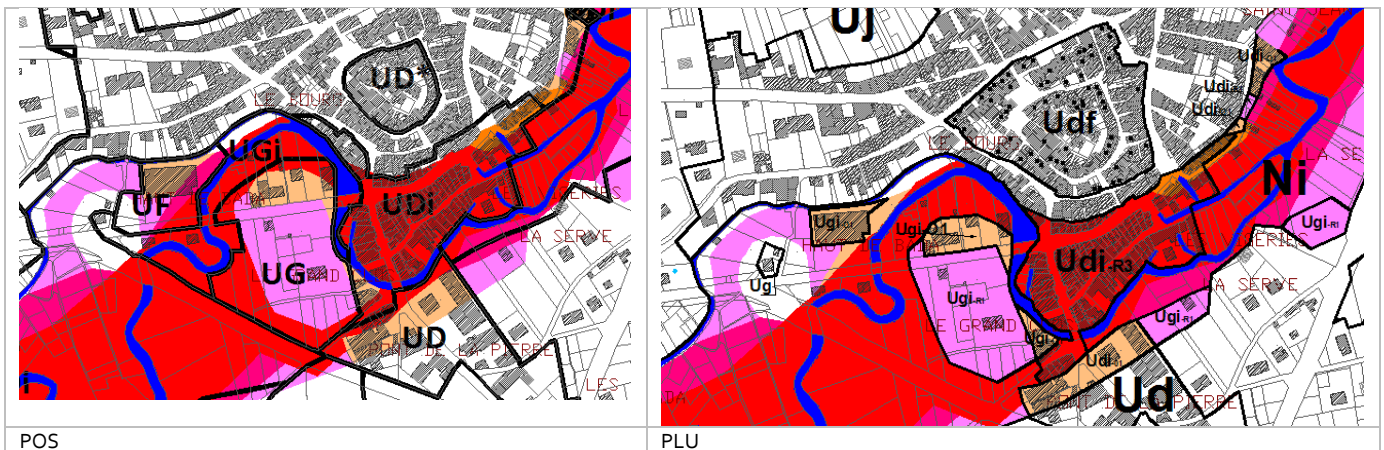


- ✓ Partie centrale : les contrebas du bourg des Martres de Veyre sont touchés assez fortement par les zones inondables de la Veyre. Tous les aléas y sont représentés.

Le même principe s'est appliqué :

Les zones en aléa faible O1 et R1 du PPRI ont été classés en Ugi O1 et Ugi R1.

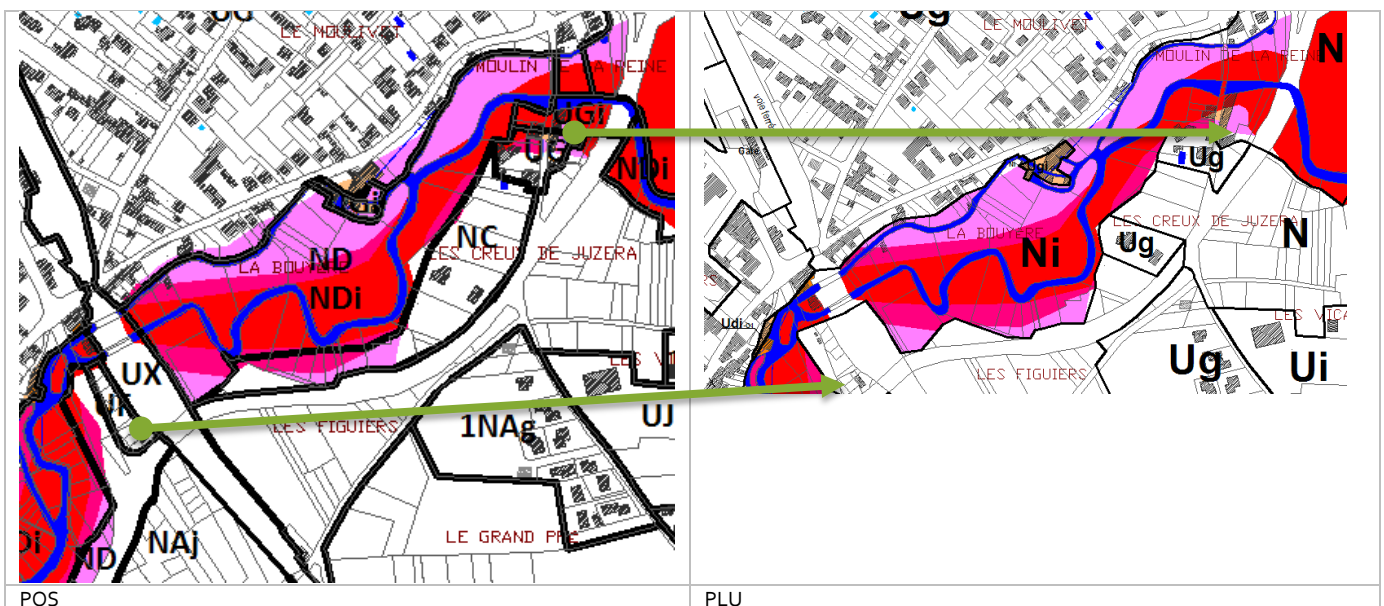
Les zones en aléas moyen et fort sont classées en zone naturelle inconstructible. Cette zone Ni couvre la vallée de la Veyre et respecte les limites du PPRI Veyre.



- ✓ Partie Est : en direction de la confluence Veyre/Allier.

Les modifications portent sur

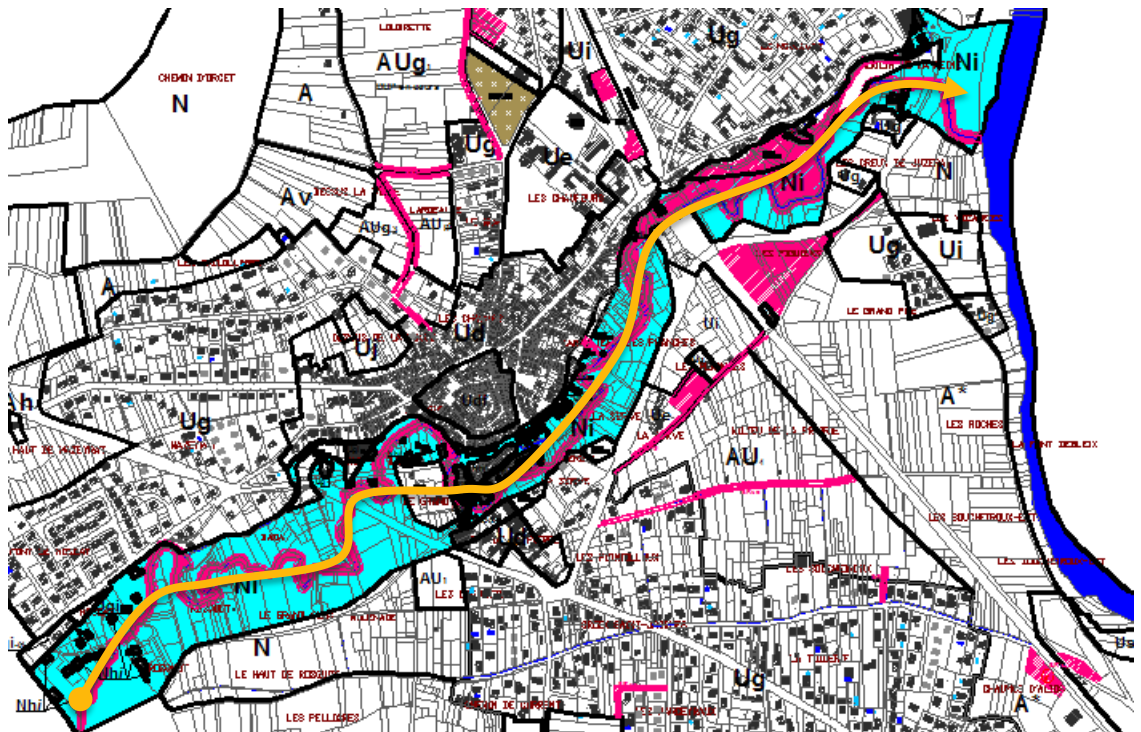
- une petite zone Uf du POS, en bordure de voie ferrée, qui se trouve déclassée au PLU. Non construite, elle réintègre la zone naturelle inondable Ni de la Veyre.
- La zone Ug du Moulin de la Reine a été redéfinie.



Les autres outils mis en place sur la vallée inondable de la Veyre.

Un Emplacement Réservé est défini : de part et d'autre des berges de la rivière, une marge de recul de 5 m a été définie en emplacement réservé. Ce long ruban linéaire couvre les berges de l'ensemble de la rivière. Les objectifs sont multiples :

- ✓ Les fonds de parcelles en contact avec la rivière, sont généralement privés. Le manque d'entretien de ces fonds de parcelles peut générer des désordres, d'ordre paysager et environnemental (obstacles, embâcle, érosion des berges, ... ). Une largeur de 5 m permet de gérer les berges.
- ✓ Conforter la coulée verte de la Veyre, créer un lien naturel entre Veyre et Allier.
- ✓ Améliorer le cadre de vie.
- ✓ Protection des personnes et des biens. Ces secteurs sont inconstructibles.



PLU : zone naturelle inondable Ni (en bleu) et Emplacement Réservé (en rose).

## Bilans

### Caractéristiques morphologiques des zones Ug :

- Tissu urbain dominé par la présence de constructions individuelles, avec un parcellaire plus spacieux caractéristique de l'organisation urbaine des villages des, mais également des parcelles des années 1970 et plus récemment des années 1990-2000 ;
- Bâti souvent organisé en limite de voie, ou en retrait par rapport à la voie ; avec jardin principal en fond de parcelle (pour les constructions traditionnelles) ou autour de la construction (pour les plus récentes) ;

- Constructions individuelles d'une hauteur moyenne RC à R+1+combles.

#### Objectifs recherchés des zones Ug :

- Le cadre de vie résidentiel de ces secteurs devra être préservé tout en favorisant une mixité fonctionnelle à l'échelle des villages ;
- La zone Ug peut recevoir des constructions individuelles destinées aux habitations et à leurs dépendances, ainsi qu'aux commerces, sous réserve que ces activités soient compatibles avec leur situation en zone résidentiel (pas de nuisances excessives pour le voisinage) ;
- Respecter les caractéristiques du bâti existant ;
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et urbaine ;
- Atténuer l'impact du stationnement ;

#### Principes réglementaires des zones Ug :

- Elles sont réservées à la vocation habitat, excluant ainsi les activités susceptibles de générer des nuisances ;
- Un règlement particulier sur l'aspect extérieur des constructions a été mis en place dans l'article 11. Celui-ci est issu du diagnostic (formes d'urbanisation, patrimoine bâti, matériaux) rappelant l'appartenance du territoire communal à un secteur où dominant les toitures supérieures à 30% et de teintes mixtes (rouge brun, gris).
- Le règlement reste largement ouvert aux nouvelles formes architecturales, pour répondre ainsi à l'évolution des nouveaux besoins : petites surfaces de toitures terrasses, différents types de clôtures sont autorisés, ... ;
- Le règlement rappelle qu'il n'interdit pas l'intégration des nouvelles techniques pour la mise en place des énergies renouvelables. Les systèmes d'énergies renouvelables liées aux panneaux solaires sont autorisés en dépit de leurs couleurs. Les toitures végétalisées, les façades bois ou autres matériaux renouvelables, sont également autorisées ;
- Prise en compte du risque de ruissellement des eaux pluviales par l'obligation d'un nivellement des seuils d'accès à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur des voies.
- Les sous secteurs Ugi, Ughi se conforment aux règlements du PPRI de la Veyre, et devront être compatibles avec le règlement PPRI Allier lorsque ce dernier sera approuvé.

## Les zones Ue, Ue i

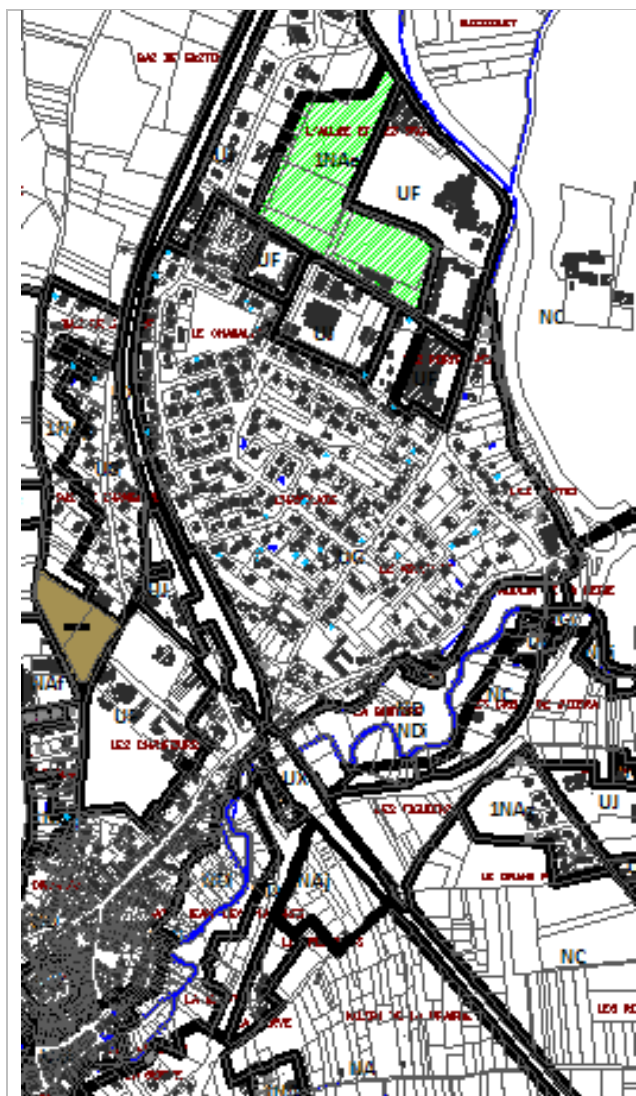
Zone destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt public ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, associatives, sportives, culturelles, de loisirs ou de transports ferroviaires.

Le PLU des MARTRES DE VEYRE identifie plusieurs zones à vocation d'équipements, dont certaines sont soumises aux zones inondables.

Le POS identifiait une seule zone à vocation équipement 1 N Ae. Elle constituait en fait une réserve foncière pour la vocation d'équipement.

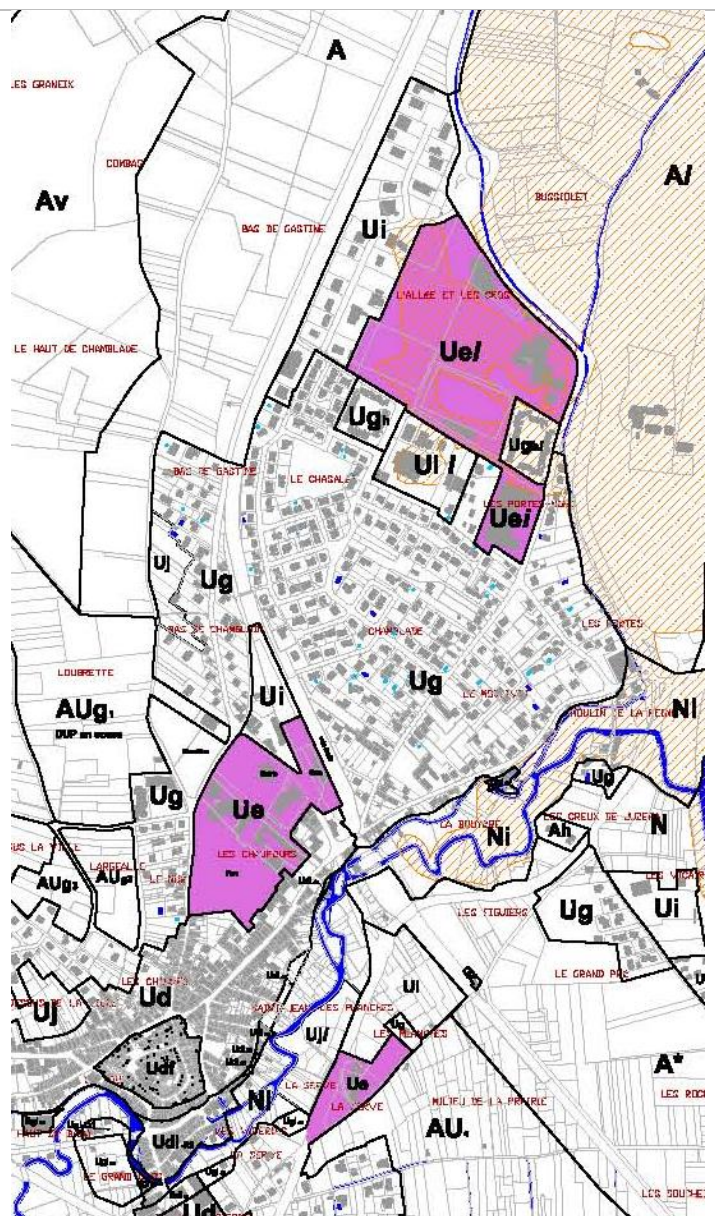
Le PLU a identifié 4 secteurs existant à vocation d'équipement. L'ancienne zone du POS a été intégrée aux zones Ue.

Une zone Ue i est repérée. L'indice i souligne le caractère inondable de la zone (lié au PPRI Allier).



POS

Plu et PPRI



PLU



#### Caractéristiques morphologiques de la zone Ue :

- Tissu urbain dominé par la présence de constructions à vocation d'équipements publics, implantées en ordre discontinus.

#### Objectifs recherchés de la zone Ue :

- Encourager le maintien et l'évolution des activités existantes ;
- Gérer le stationnement ;

#### Principes réglementaires de la zone Ue :

- Principe de construction en alignement avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies ;
- Gestion des hauteurs (maximum 8 mètres à l'égout des toitures) ;
- Le règlement reste largement ouvert aux nouvelles formes architecturales, pour répondre ainsi à l'évolution des nouveaux besoins: bardage bois ou métalliques, toiture terrasses ou végétalisées autorisées ;
- Le règlement rappelle qu'il n'interdit pas l'intégration des nouvelles techniques pour la mise en place des énergies renouvelables. Les systèmes d'énergies renouvelables liées aux panneaux solaires sont autorisés en dépit de leurs couleurs. Les toitures végétalisées, les façades bois ou autres matériaux renouvelables, sont également autorisées.
- Prise en compte du risque de ruissellement des eaux pluviales par l'obligation d'un nivellement des seuils d'accès à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur des voies ;
- Gestion du stationnement en fonction de l'activité exercée ;
- Respect de l'environnement (clôtures à dominante végétale, obligation d'enterrer les citernes gaz ou d'hydrocarbures, interdiction d'implanter des dispositifs publicitaires ou des dépôts à l'air libre dans la bande de recul de 5m par rapport aux voies, obligation de traiter la limite avec le domaine agricole ou naturel par la plantation de haies).

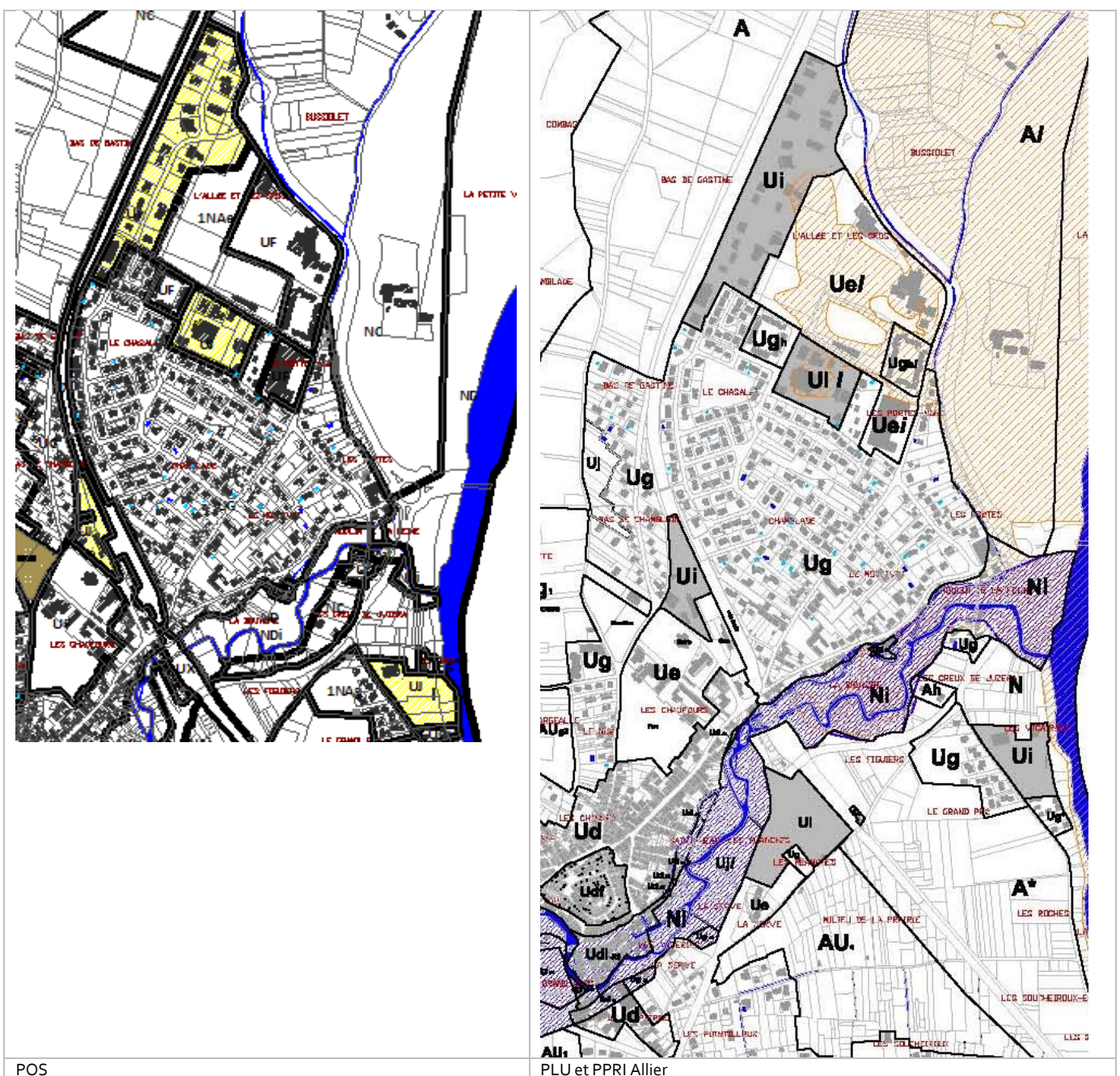
## Les zones Ui, Ui i

Zone destinée aux activités de toutes natures.

Le POS identifiait 3 secteurs Uj à vocation d'activités.

Le PLU des MARTRES DE VEYRE conserve en zone Ui à vocation d'activités, ces 3 zones et en rajoute une. Il s'agit de la zone Ui situé en rive droite de la rivière. Elle est désormais occupée par un supermarché. Ce dernier, situé en contrebas du bourg ancien, en zone inondable, s'est déplacé. Le nouveau site permet à ce service d'être en dehors des zones de crues, et offre un positionnement dans la ville, plus stratégique.

Le PLU identifie ainsi 4 zones d'activités existantes, dont certaines sont soumises au risque inondation.



Les modifications apportées par le PLU.

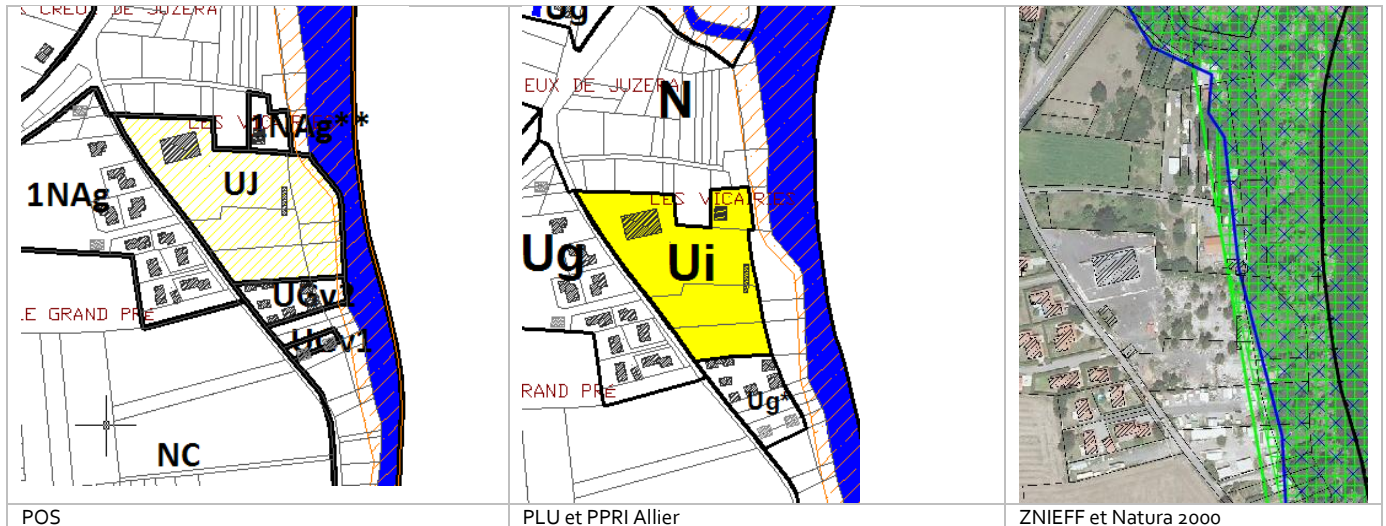
- ✓ La zone d'activités située en entrée de bourg, au nord-est, conserve sa vocation. Les limites sont identiques à l'exception d'une parcelle retirée et classée en Ue.
- ✓ La zone Uj du Chazaleix conserve sa vocation et des limites identiques, mais se trouve désormais soumise au risque inondation du PPRI de l'Allier.
- ✓ La petite zone d'activités de Chamblade, située entre la gare et la mairie, est également conservée.



- ✓ La zone d'activités des Vicaries, en bordure de rivière Allier, est conservée. Les limites ont été légèrement modifiées :

Les surfaces situées en contact directs avec la rivière, sont soumises au risque inondation, et sont concernées par plusieurs sites naturels (ZNIEFF, Natura 2000). Ainsi, la zone a été réduite.

L'ancienne petite zone 1NAg du POS a été intégrée à la zone Ui du PLU. Déjà construite, cette parcelle a été régularisée.

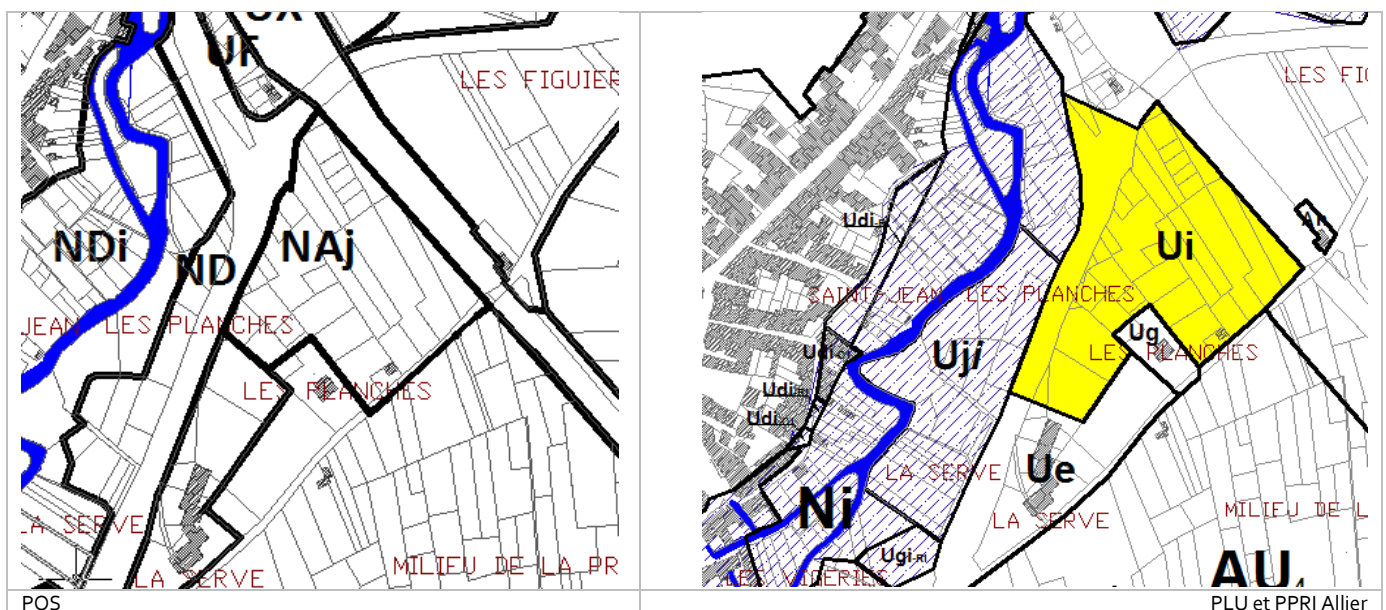


- ✓ Le secteur des Planches constitue une nouvelle zone à vocation d'activités, initiée par le PLU.

Ce secteur était défini au POS comme une zone d'urbanisation future pour les besoins des activités. Durant l'élaboration du PLU (2008-2012), un projet a émergé et s'est réalisé sur ce secteur.

Le supermarché qui était installé en contrebas du bourg dans la zone inondable de la Veyre, s'est délocalisé pour s'installer sur une zone hors inondation.

Ainsi, la création de cette zone Ui au PLU constitue une régularisation. Le cadastre n'étant pas à jour, l'emprise du supermarché et de ses stationnements n'apparaissent pas, mais ils sont bien présents.



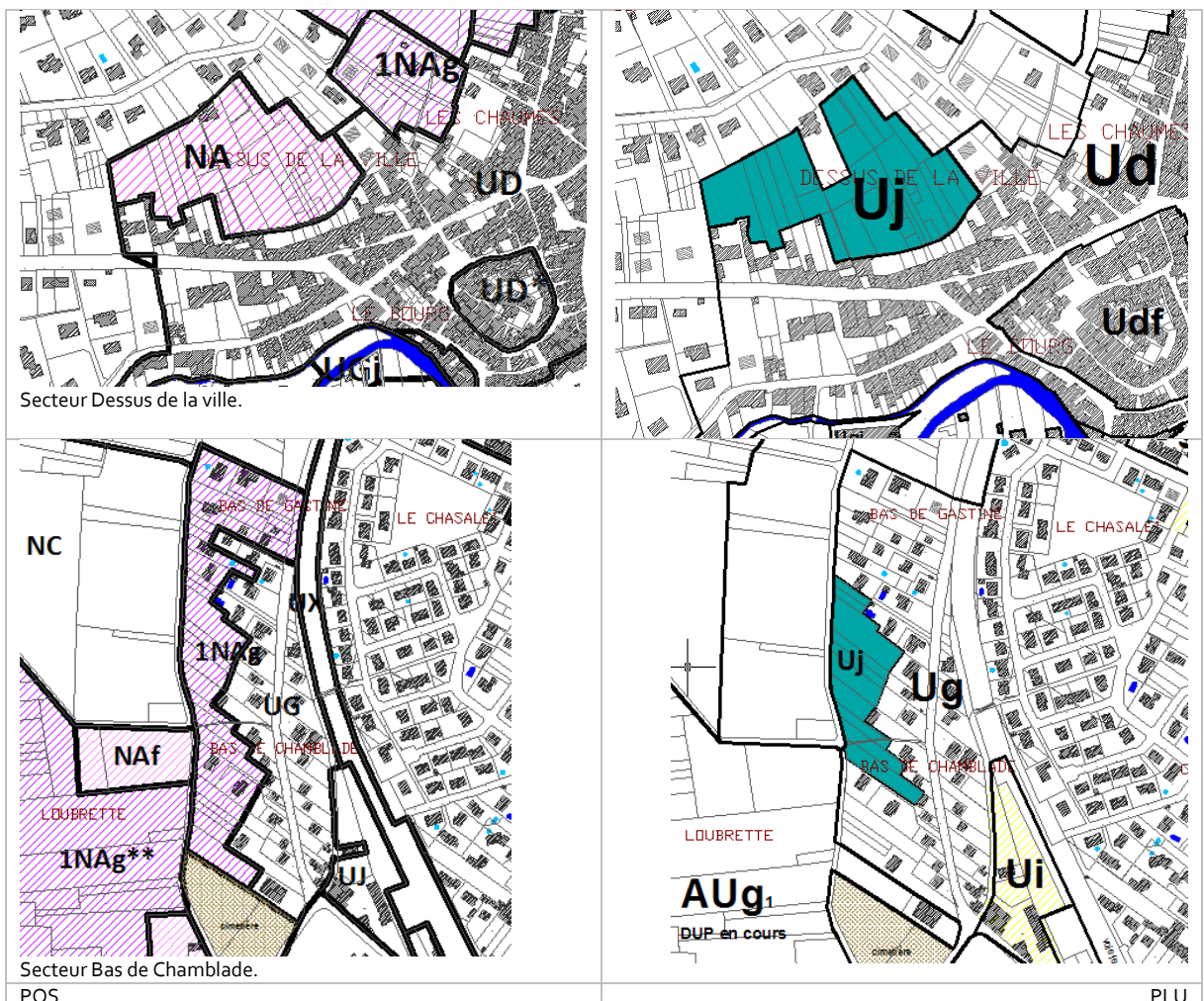


## Les zones Uj, Uj i

Uj est une zone de jardin où seuls les abris, les fabriques et les constructions à usage horticoles sont autorisées. Le sous secteur Uj i correspond à une zone de Jardins Familiaux située dans la Vallée de la Veyre, en zone inondable.

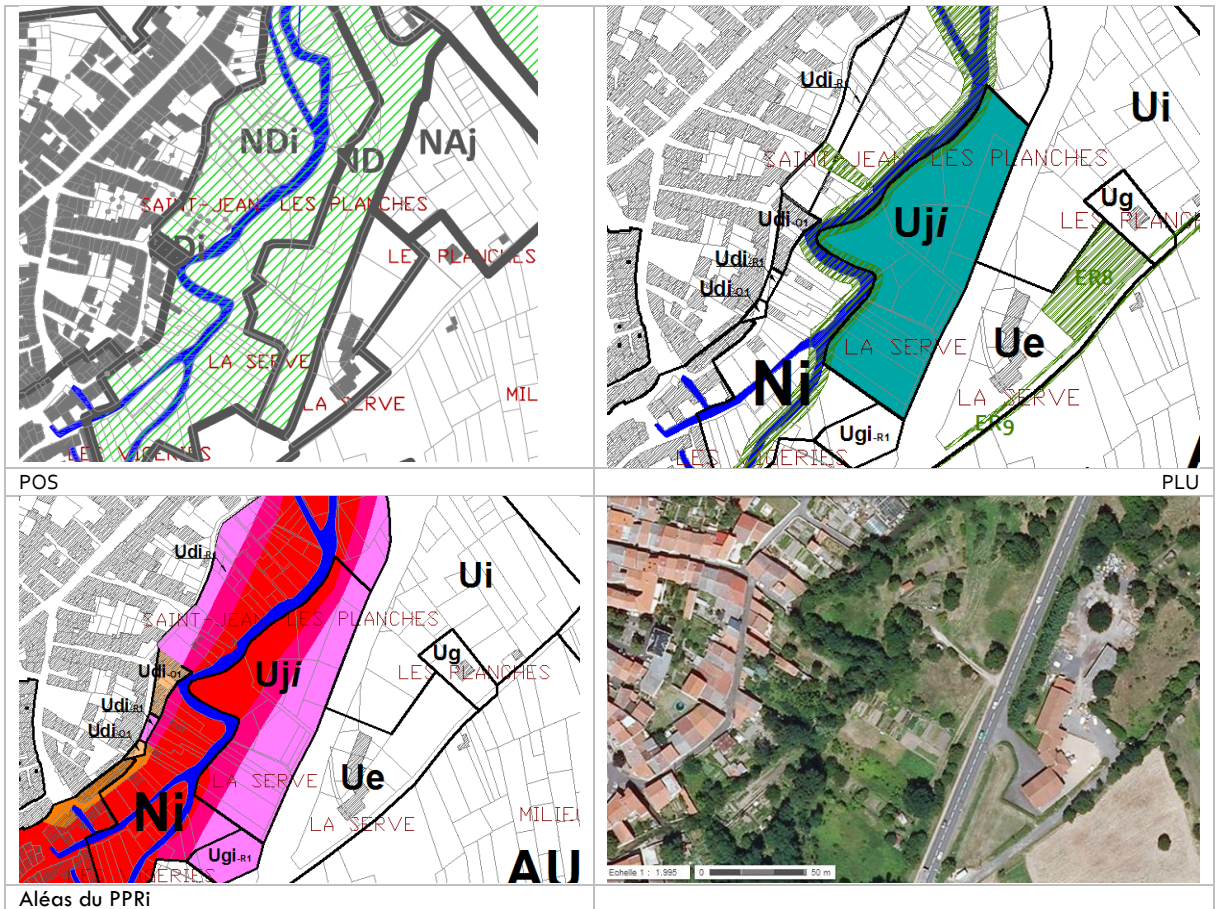
Le PLU des MARTRES DE VEYRE identifie ainsi plusieurs zones jardins. Concernant les zones Uj, il s'agit essentiellement d'anciennes zones d'urbanisation future du POS, transformées en zones de jardins, et ce, pour plusieurs raisons :

- ✓ Depuis la mise en place de ces secteurs en zones d'urbanisation future, aucune de ces zones n'a été ouverte à l'urbanisation. Elles constituent encore à ce jour de vastes superficies, à proximité du bourg ancien.
- ✓ Nous observons une forte rétention foncière sur ces secteurs, depuis plusieurs décennies.
- ✓ Actuellement, les surfaces concernées sont constituées de jardins potagers privés.
- ✓ Ces secteurs n'ont aucune viabilité.
- ✓ L'accès à ces secteurs n'est pas toujours évident.
- ✓ La volonté communale de répondre aux exigences nationales : économie de foncier, trames vertes, cadre de vie, ...



Une des volontés communales était d'identifier les jardins potagers existants dans la vallée de la Veyre. Une zone concentrant de nombreux jardins a été remarquée. Le sous secteur Uj i correspond à une zone de Jardins Familiaux existante, située dans la Vallée de la Veyre, en zone inondable. Les 3 aléas sont identifiés. Les cabanes de jardins seront autorisées sous condition de respecter le règlement du PPRi.

Un Emplacement Réservé a été défini sur les abords de la Veyre. Il s'agit d'un ER très linéaire : un recul de 5m de part et d'autre des berges a été mis en place sur l'ensemble de la rivière traversant la commune. Les objectifs visent notamment à conforter le corridor écologique de la Veyre (trames bleues et vertes), mettre en place un cheminement doux en fond de coulée verte, et mieux entretenir les berges, ...



## Les zones Us, Us i

Zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

Le sous-secteur Us i désigne la partie soumise au risque d'inondation de l'Allier.

Le PLU des MARTRES DE VEYRE identifie une zone à vocation sportive, sur le secteur de l'Espinasse, en bordure de rivière Allier. Cette zone était déjà identifiée au POS.

Les équipements sportifs à Espinasse, en bordure de rivière, comprennent :

- ✓ un terrain de rugby,
- ✓ 2 courts de tennis et leurs annexes,
- ✓ le camping municipal (non classé) d'environ 50 emplacements.

Les limites de zones ont été agrandies par rapport au POS, afin de répondre à l'existant et aux projets.

- ✓ Les limites ont tenu compte de la zone inondable de l'Allier (PPRI en cours). Ainsi, une partie existante du site a été régularisée, intégrée dans la zone sportive, mais signalée comme inondable.
- ✓ A l'est, la zone a été agrandie, afin de tenir compte des projets d'aménagement prévus sur le secteur.



Les projets : Pour répondre aux besoins de la croissance démographique, la municipalité envisage de renforcer ses équipements, dans le cadre d'un Programme d'Aménagement de Bourg, réalisé en 2006 (Bautier Ranoux). Sur une base d'extension de 8 ha, le site envisage d'accueillir de nouveaux équipements :

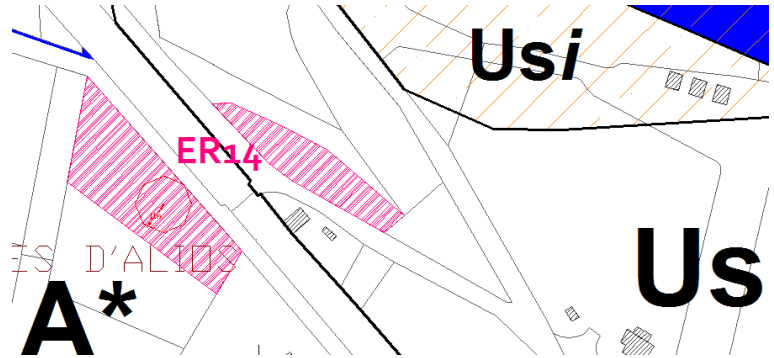
- ✓ aménagement d'un second terrain de rugby
- ✓ création d'une zone d'accueil supplémentaire pour le camping, pour environ 20 emplacements de camping cars.
- ✓ Extension des terrains de tennis
- ✓ Aménagement d'une aire d'aéromodélisme
- ✓ Construction de bâtiments sportifs.

L'appel d'offre pour l'aménagement du site d'Espinasse a été lancé courant 2011.



Orientation d'aménagement, Bautier Ranoux, 2011.

Ainsi, le PLU a agrandi la zone sportive d'origine pour intégrer les projets. De plus, un Emplacement réservé a été défini en entrée de la zone sportive. Cet ERn°14 a pour objectif de faciliter l'accès de la zone sportive aux bus et cars. Les limites de l'ER se sont basées sur une giration de 11m pour permettre les rotations des véhicules lourds.



#### Caractéristiques morphologiques de la zone Us :

- Secteur à vocation de sport et de loisirs.

#### Objectifs recherchés de la zone Us :

- Autoriser une mixité fonctionnelle et urbaine sous réserve que ces dernières soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés.

#### Principes réglementaires de la zone Us :

- Le règlement reste largement ouvert aux nouvelles formes architecturales, pour répondre ainsi à l'évolution des nouveaux besoins: façade bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable, toiture terrasses ou végétalisées autorisées ;
- Le règlement rappelle qu'il n'interdit pas l'intégration des nouvelles techniques pour la mise en place des énergies renouvelables. Les systèmes d'énergies renouvelables liées aux panneaux solaires sont autorisés en dépit de leurs couleurs. Les toitures végétalisées, les façades bois ou autres matériaux renouvelables, sont également autorisées.

### 3 – Les zones à urbaniser AU

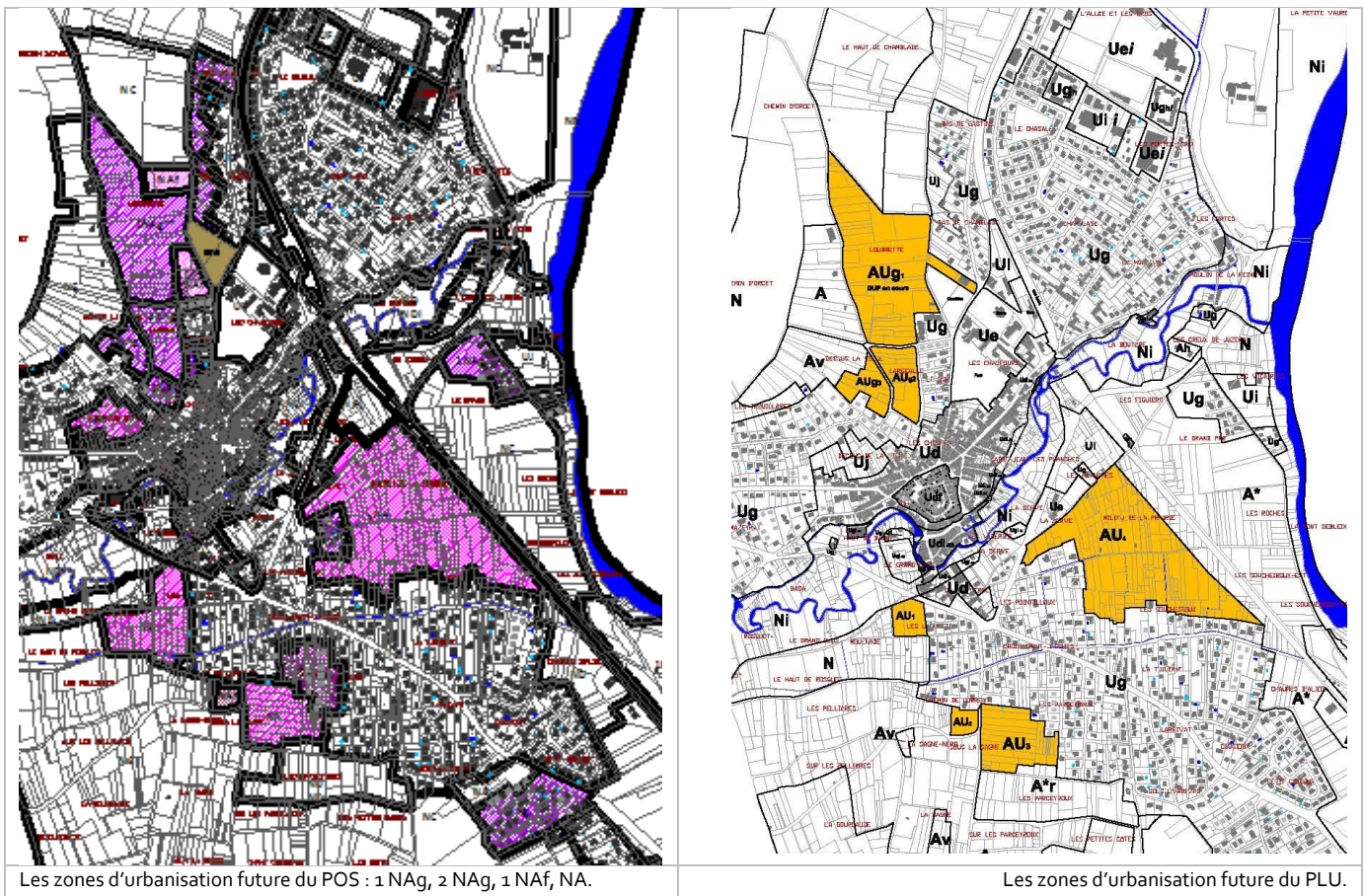
« Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

« Depuis une cinquantaine d'années, la commune des Martres de Veyre connaît une vive croissance démographique. Le développement des infrastructures routières et la proximité de l'agglomération clermontoise font de la commune un espace résidentiel privilégié.

Le développement urbain a considérablement transformé le paysage en quelques décennies. Les extensions du bâti – sous forme de nappes pavillonnaires liées à l'essor des infrastructures - bouleversent la perception du territoire en créant de multiples ruptures paysagères. Le rapport entre la ville, la nature et la campagne qui lui est proche est ainsi complexifié. De nos jours, la ville s'étend et sa densité diminue – afin de développer des activités et satisfaire des besoins de logement – à contresens des lieux. Cela a pour effet de fragmenter les paysages naturels et agricoles.

Il devient essentiel de maîtriser et de stabiliser la dispersion du bâti qui se fait aujourd'hui essentiellement sur les coteaux. ».  
(Atelier Claude Chazelle, paysagiste).

A Noter : Les zones AU et AUg délimitées par le PLU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Ces zones doivent contribuer à conforter les potentialités d'extension du tissu urbain afin de répondre à la diversité des demandes de logements en permettant l'accueil des nouvelles populations attendues et le développement des équipements nécessaires. Elles se situent principalement en continuité d'un tissu urbain existant.



Le POS identifiait plusieurs types de zones d'urbanisation future : 1 NAg, 2 NAg, 1 NAF, NA.

Le PLU a conservé un certain nombre de ces zones d'urbanisation future :

- ✓ 3 zones AUg sur la partie nord du bourg.
- ✓ 4 zones AU sur la partie sud du bourg.

D'autres secteurs ont été supprimés : 2 zones sur la partie nord de la commune devenues des zones Uj destinées aux jardins potagers. Voir plus haut.

D'autres encore, ont été intégrés aux zones urbaines Ug.

**Concernant les zones d'urbanisation future définies au PLU, 2 types de zones sont définies (les zones AUg disponibles à court terme, et les zones AU disponibles à moyen/long terme).**

L'ensemble de ces zones a fait l'objet d'une hiérarchisation, c'est-à-dire, un ordre d'ouverture à la construction.

- 1) La zone AUg 1 Les Loubrettes sur lequel un projet Quartier Pilote d'Habitat est en cours d'élaboration.
- 2) La zone AUg 2 Largeale.
- 3) La zone AUg 3 Dessus de la Ville.
- 4) La zone AU 1 Les Laguettes.
- 5) La zone AU 2 La Sagne Nord.
- 6) La zone AU 3 Sous la Sagne.
- 7) La zone AU 4 Milieu de la Prairie.

L'ouverture de ces zones d'urbanisation future sera de plus, réglementée par différents outils :

- ✓ Les zones AUg et AU du PLU ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (l'une des pièces constitutive et obligatoire du dossier de PLU).

La création de lotissements, l'urbanisation de secteurs plus importants, la requalification d'un quartier vont modifier, parfois bouleverser, la physionomie du territoire communal, générant un fort impact sur le cadre de vie de la population, les activités, les modes de déplacement ou le paysage de la commune. En amont de ces opérations, les collectivités territoriales qui veulent maîtriser l'évolution et le devenir de leur territoire doivent recourir aux orientations d'aménagement (obligation depuis la Loi Grenelle 2). Celles-ci sont élaborées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité (et non de conformité : ce sont des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions).

- ✓ Une modification du PLU est nécessaire pour leur ouverture.
- ✓ Les zones AUg 2 et 3 s'ouvriront à la construction, à la condition qu'un maximum de « dents creuses » urbaines se soit construit, densifié.
- ✓ De même, les zones AU ne s'ouvriront qu'à la condition qu'un maximum de dents creuses n'existe plus, et que les zones AUg soient construites.



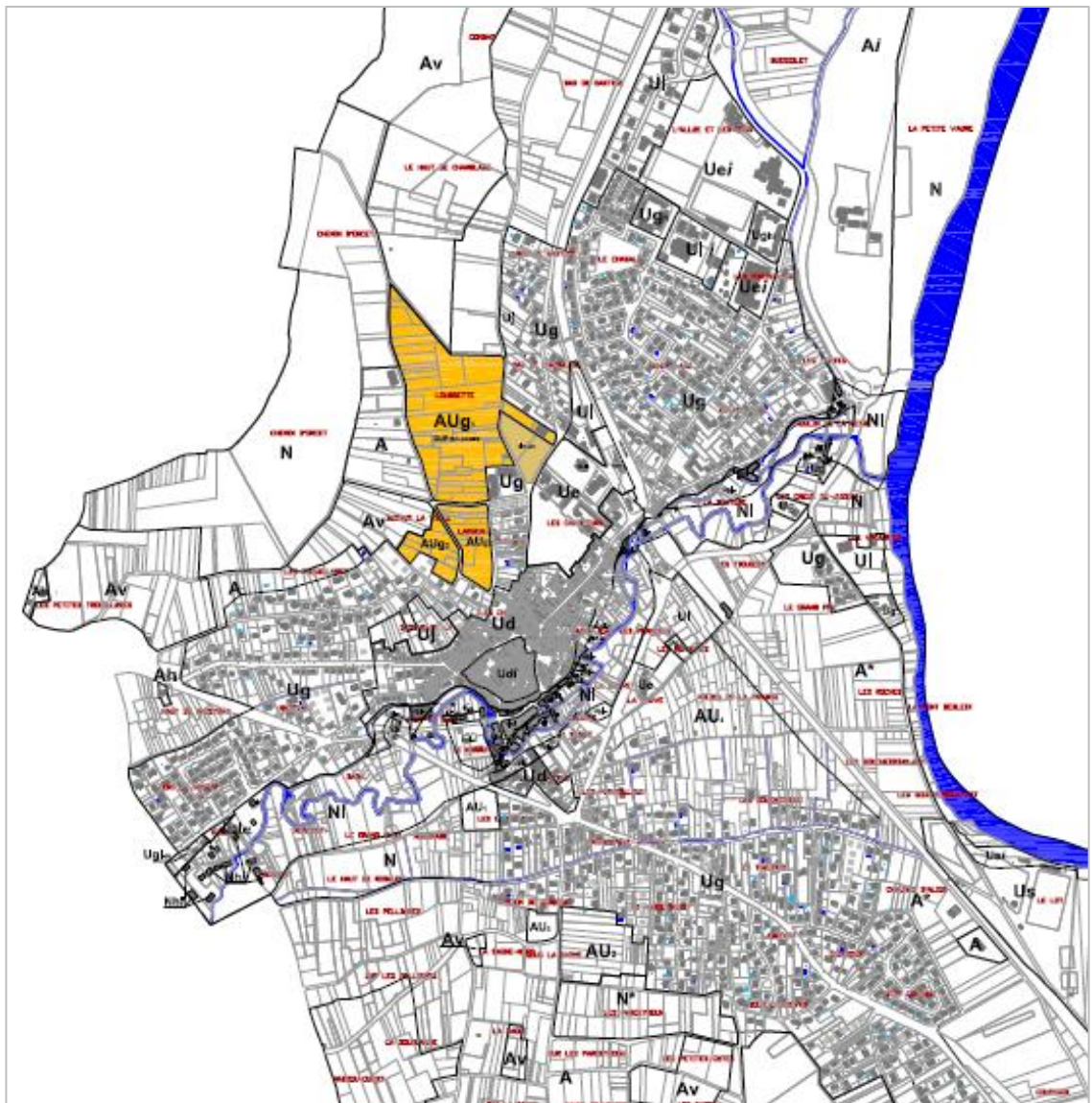
## Les zones AUg

Zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Elle devra respecter les orientations d'aménagement d'ensemble, proposées au PLU.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction des orientations d'aménagement d'ensemble.

Le PLU définit 3 zones AUg.

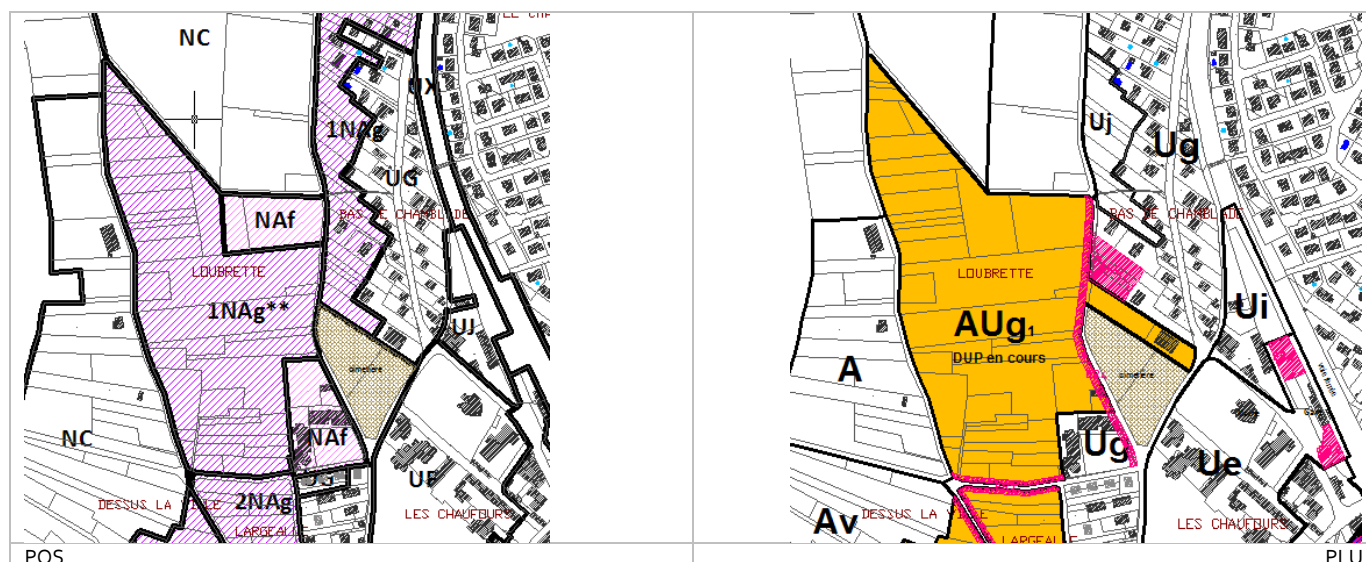
Les 3 zones sont situées sur la partie nord de la commune, sur les pentes du puy de Tobize, en limite d'urbanisation existante.



Les zones AUg du PLU.

## La zone AUg<sub>1</sub> des Loubrettes :

Le site des Loubrettes est identifié au PLU comme une zone d'urbanisation future Aug<sub>1</sub>. Ce site est en réflexion depuis plusieurs années (au moins 8 ans), au sein des institutions (commune, EPCI, SCOT, ...). L'objectif de ce secteur est de recevoir un programme d'habitat mixte, afin notamment de répondre aux besoins d'accueil de la commune, laquelle est qualifiée de pôle de vie au sein du SCOT. Ce projet est en cours de réalisation : un dossier ZAC et un dossier DUP ont été déposés. La zone définie au POS a été conservée et légèrement agrandie afin d'être compatible avec le projet en cours.



Le projet Quartier Pilote d'Habitat a fait l'objet de plusieurs études, parallèlement au PLU :

- ✓ Une Analyse Environnementale de l'Urbanisme du Quartier Pilote d'Habitat des Martres de Veyre, réalisée en 2006 (Altea géomètres, CSD Azur, R.Durand Consultant) identifie les outils nécessaires à sa mise en œuvre.
- ✓ Une étude Pré-programmation en 2010 (Sycomore, Adéquation, Safège), définit un nouveau schéma plus souple, prenant en compte la topographie, créant des espaces publics, ramenant la densité de 38 à 34 logements/ha.
- ✓ Une étude réalisée par Adetec en 2009-2010, sur les déplacements générés par la QPH. L'étude signale que l'augmentation du nombre de véhicules (estimé à 500, pour les besoins du QPH), ne génèrera pas de problème de congestion et de saturation, même aux heures de pointes.
- ✓ Une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- ✓ Une étude faune flore des Loubrettes, par la LPO, en juillet 2011.\*
- ✓ Une étude d'impact de la QPH sur l'environnement, par Sycomore. (en cours de finalisation). \*

\* Voir l'Évaluation Environnementale.

Une orientation d'aménagement a été réalisée pour le futur quartier des Loubrettes (fourni par GVA Communauté en 2012).

Dans le cadre du projet de ZAC des Loubrettes, un certain nombre de principes d'aménagement ont été définis pour le secteur. Afin de s'assurer que ces principes seront bien respectés, il apparaît utile d'instaurer sur le secteur des Loubrettes des orientations d'aménagement déterminant, en cohérence

avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre. Ces orientations d'aménagement seront annexées au PLU des Martres-de-Veyre.

# Commune des MARTRES DE VEYRE

## ECOQUARTIER DE LOUBRETTE

### Orientations d'aménagement.

<b>Insertion urbaine.</b>	<p>Une liaison forte sera à prévoir entre les nouveaux programmes d'habitat et :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la gare.</li> <li>- Le pôle d'équipement mairie/école</li> <li>- Le pôle d'équipement sportif</li> <li>- Le centre ville.</li> <li>- Le Puy de Tobize</li> </ul>
<b>Programme.</b>	<p>Le programme d'habitat sera diversifié tant sur le plan des types architecturaux (collectifs, intermédiaires, habitat individuel groupé, lots libres) que des segments. L'éventail des produits sera le plus large possible (locatifs sociaux, accession sociale, accession libre, terrains à bâtir) afin d'assurer une mixité des populations au sein du quartier. Les différents types d'habitat seront répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du quartier de manière à éviter des secteurs entiers dédiés à un type. Chaque phase de réalisation du quartier devra comprendre une diversité d'habitat.</p> <p>Le programme devra répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements locatifs sociaux devront représenter une proportion d'environ 1/3 du nombre de logements global.</li> <li>- Une réserve foncière publique sera prévue pour accueillir un équipement de proximité.</li> <li>- le projet devra pouvoir accueillir des activités tertiaires et de services compatibles avec l'habitat.</li> <li>- Une densité de l'ordre de 30 à 35 logements/ha doit être respectée sur l'ensemble du site</li> </ul>
<b>Espaces publics</b>	
	<p>le programme des espaces publics devra comprendre au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un jardin public, le parc des Hauteurs, implanté au cœur du quartier et aisément accessible de tout point du quartier. il sera relié directement au chemin de la Croix Saint Sébastien à l'ouest et au mail d'entrée à l'est. Le parc devra inclure le verger existant (parcelle 106). Un emplacement devra être réservé en partie basse du parc pour accueillir un équipement public.</li> <li>- Un mail d'entrée comportant un dispositif de rétention enherbé et une allée piétonne.</li> <li>- Des bandes vertes orientées N/S intégrant des cheminements piétons donnant accès au parc des hauteurs et des noues.</li> <li>- Un belvédère installé sur la pointe Nord appartenant à la commune.</li> <li>- Une placette établie sur la pointe du cimetière intégrant le calvaire.</li> </ul>
<b>Accès. Desserte</b>	
VP	<p>L'organisation des accès sera conçue de manière à limiter le report de trafic sur les rues adjacentes. Un accès principal sera aménagé à partir de la rue du Cendre avec un retraitement du carrefour. Une continuité sera assurée entre cet accès et la rue de Jolivet. Les voies nouvelles seront maillées. Les accès en impasse sont proscrits sauf desserte ponctuelle de logements. Une liaison piétonne principale protégée sera créée entre la gare et le chemin de la Croix Saint Sébastien. Une porosité forte sera maintenue sur l'ensemble de l'aménagement avec des connexions fréquentes avec l'axe principal installé dans le jardin public. Ces cheminements seront implantés le plus possible parallèlement aux courbes de niveaux pour faciliter l'accès aux PMR.</p> <p>Le principe retenu est d'intégrer le vélo dans les voies de desserte du quartier. Une réglementation de la vitesse (zone 30) sera mise en place dans le quartier. Des aires de stationnement vélos devront être réalisées sur les espaces publics et sur domaine privatif (2 places par logement).</p>
Piéton	
Vélos	



















Stationnement	<p>Le dispositif de stationnement sera conçu de manière à assurer la maîtrise de la voiture sur les espaces publics tout en maintenant une offre de proximité.</p> <p>Des poches de stationnement mutualisées seront aménagées aux franges du quartier. le stationnement des collectifs sera réalisé en souterrain à l'exception des places PMR.</p>
<b>Prescriptions paysagères</b>	<p>Le plan de masse devra permettre la mise en place d'une trame végétale diversifiée sur l'ensemble du quartier. Cette trame verte devra être ouverte à une diversité d'usages des espaces libres.</p> <p>Une palette végétale sera élaborée tant sur les espaces destinés à intégrer le domaine public que sur les parties privatives. Les plantes invasives et les plantes allergogènes seront interdites. Deux belvédères seront aménagés pour mettre en valeur les vues au niveau de la pointe nord/ouest du site et au niveau du calvaire situé rue Croix Saint Sébastien.</p> <p>Les dispositifs de rétention des EP devront faire l'objet d'une intégration paysagère poussée et servir de support au renforcement de la biodiversité sur le site.</p> <p>On privilégiera les essences nécessitant très peu ou pas d'arrosage.</p>
<b>Prescriptions architecturales</b>	
Implantation et orientation du bâti	<p>Le bâti devra respecter les lignes directrices de la topographie. La dominante du bâti sera parallèle aux courbes de niveaux. On pourra jouer d'une implantation perpendiculaire aux courbes pour dégager des vues sur la vallée tout en optimisant les apports solaires au sud sur les programmes les plus denses.</p> <p>Le bâti sera implanté de manière à éviter les effets de masque solaire et visuel. les individuels devront être implantés dans une bande proche de la voie. L'implantation à l'alignement totale ou partielle sera recherchée. Les individuels groupés devront être implantés de limite latérale à limite latérale. Les lots libres devront être conçus de manière à favoriser une implantation sur au moins une limite séparative latérale.</p>
Hauteur	Le bâti devra respecter le principe d'une densité et d'une hauteur dégressive d'est (R+3) en ouest (R+1).
Matériaux	Le recours à des matériaux sains, recyclables et renouvelables sera prescrit dans les cahiers des charges.
Toitures	Le recours aux terrasses partiel ou total sera autorisé. Les capteurs solaires devront s'intégrer à la composition architecturale d'ensemble.
<b>Prescriptions environnementales.</b>	
Confort climatique, consommation énergétique et énergies renouvelables	<p>Les bâtiments seront les plus compacts possibles pour limiter les déperditions énergétiques. Sous réserve d'une bonne intégration paysagère, l'orientation du bâtiment devra favoriser les apports solaires au sud (ouverture au sud) sur les programmes les plus denses alors que les ouvertures seront limitées sur la façade nord. Le bâti sera implanté de manière à éviter les effets de masque solaire et visuel. La ventilation naturelle sera favorisée, les appartements seront traversant ou a minima bi-orientés. Les bâtiments devront pouvoir recevoir des panneaux solaires en toiture ou en façade afin de favoriser les énergies renouvelables.</p> <p>Les logements sociaux respecteront la réglementation thermique, les autres devront être encore plus performants.</p>
Gestion des eaux pluviales	<p>L'objectif est réduire les surfaces imperméabilisées. L'opération devra respecter un débit de fuite de 3l/s/ ha pour une pluie de référence de 30ans. L'infiltration est interdite compte tenu de la nature des sols.</p> <p>Le traitement devra être le plus diffus possible. Les eaux pluviales amont provenant du Puy de Tobize devront être gérées au niveau du chemin de la Croix Saint Sébastien et en tout état de cause en suivant les courbes de niveau. Dans les pentes des techniques alternatives aériennes seront favorisées.</p> <p>Des dispositifs seront mis en place en faveur du recyclage des Eaux Pluviales. Notamment pour les maisons individuelles, les lots seront vendus avec une citerne enterrée récupérant les eaux de toiture.</p>

Consommation en eau	Des matériaux hydroéconomes seront prescrits dans les cahiers des charges.
Gestion des terres.	Les constructions seront implantées de manière à éviter de trop grands mouvements de terres. L'équilibre déblai-remblai sera recherché en fonction de la nature des terres pour leur réutilisation sur site.
Gestion des déchets	Les bâtiments collectifs seront équipés de locaux à poubelles suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective. Les aires de présentation des conteneurs seront paysagées et disposées en limite avec l'espace public. Le stockage des conteneurs ne devra pas empêcher les déplacements des piétons sur les trottoirs.
<b>Espaces verts et biodiversité</b>	Les gazons seront proscrits sur les espaces publics au profit de milieux prairiaux favorisant la biodiversité et limitant les besoins en entretien. Les essences arbustives et arborées seront des espèces locales. Seul 10% des plants pourront être choisis en dehors de cette liste pour leur qualité paysagère par exemple. Les espèces seront diversifiées afin favoriser la biodiversité et éviter les pics allergènes. Les clôtures seront uniquement végétales pour éviter de créer des ruptures écologiques. Elles seront de type haie bocagère et les alignements monospécifiques (thuya, palmes, ...) seront interdits hormis les charmilles.
<b>Eclairage public</b>	L'éclairage public sera limité pour assurer le simple respect de la réglementation. Le matériel sera choisi en fonction de leur performance énergétique et il est également recommandé la mise en place de la télégestion. Afin de lutter contre la pollution lumineuse, le matériel présentera les conditions suivantes : - lumière dirigée uniquement vers la voie, - ampoule masquée, - capot du luminaire totalement hermétique afin de limiter toute intrusion animale.



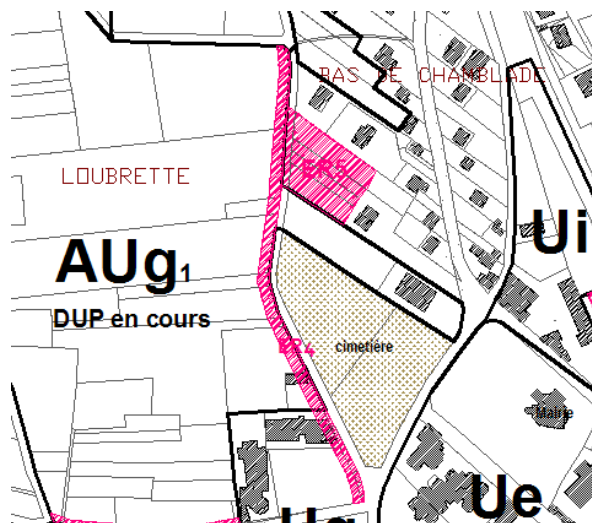
## LES LOUBRETTES - FICHE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Source : GVA Communauté, 2012.

	<p>Aménager un parc arboré étagé et connecté aux bandes vertes, intégrant des dispositifs de rétention des eaux pluviales et le verger</p>		<p>Aménager des poches de stationnement périphériques pour visiteurs et 2ème voiture</p>
	<p>Aménager un terre-plein arboré intégrant un dispositif de rétention des eaux pluviales enherbé.</p>		<p>Assurer un maillage viaire entre la nouvelle entrée du quartier et la rue Jolivet</p>
	<p>Création de bandes vertes intégrant des cheminements doux et des noues. Les bandes vertes seront de largeur variable et pouvant inclure des jardins (fruitiers, potagers, fleurs)</p>		<p>Développer une offre d'habitat diversifiée et mixée selon un principe de densité dégressive du bas vers le haut</p>
	<p>Conforter la vocation piétonne dominante du chemin de la Croix St Sébastien. Créer des plantations et un fossé pour contenir les eaux pluviales venant de l'amont.</p>		<p>Privilégier l'implantation des formes denses aux abords du parc</p>
	<p>Aménager le chemin de Loubrettes en lui conférant un rôle de lisière verte avec l'espace agricole</p>		<p>Secteur dédié préférentiellement a formes intermédiaires et collectives</p>
	<p>Créer une nouvelle entrée attractive à partir de la route du Cendre, avec un aménagement du carrefour et accompagné de stationnement latéral</p>		<p>Assurer des porosités visuelles et physiques entre l'opération et le Puy de Tobize et en direction du Puy de la Pierre (indication de principe)</p>
	<p>Assurer une connexion piétonne avec le Puy de Tobize et</p>		<p>Orientation préférentielle du bâti</p>
	<p>Préserver une marge de recul paysagée de 10 m minimum par rapport à l'axe du chemin de la Croix St Sébastien</p>		<p>Aménager une place minérale arborée</p>
	<p>Aménager un belvédère sur l'emprise communale</p>		<p>Réserver une emprise foncière en partie basse du parc pour un équipement de proximité</p>
		<p>NOTA</p>	<p>TOUS LES PERIMETRES ET TRACES DE CETTE FICHE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SONT INDICATIFS</p>

Afin de conforter les équipements de la zone des Loubrettes, des Emplacements réservés ont été définis.

ER4 - CHEMIN DES COTES / LOUBRETTE – Elargissement du chemin. 8 m de large. 2665 m²



ER 5 - LOUBRETTE / CHAMBLADE – Stationnements publics - 2930 m²

Concernant les impacts éventuels de la mise en place de la QPH sur l'environnement et la biodiversité, ont fait l'objet de plusieurs études. Les conclusions de ces thématiques se retrouvent dans la partie Evaluation Environnementale.

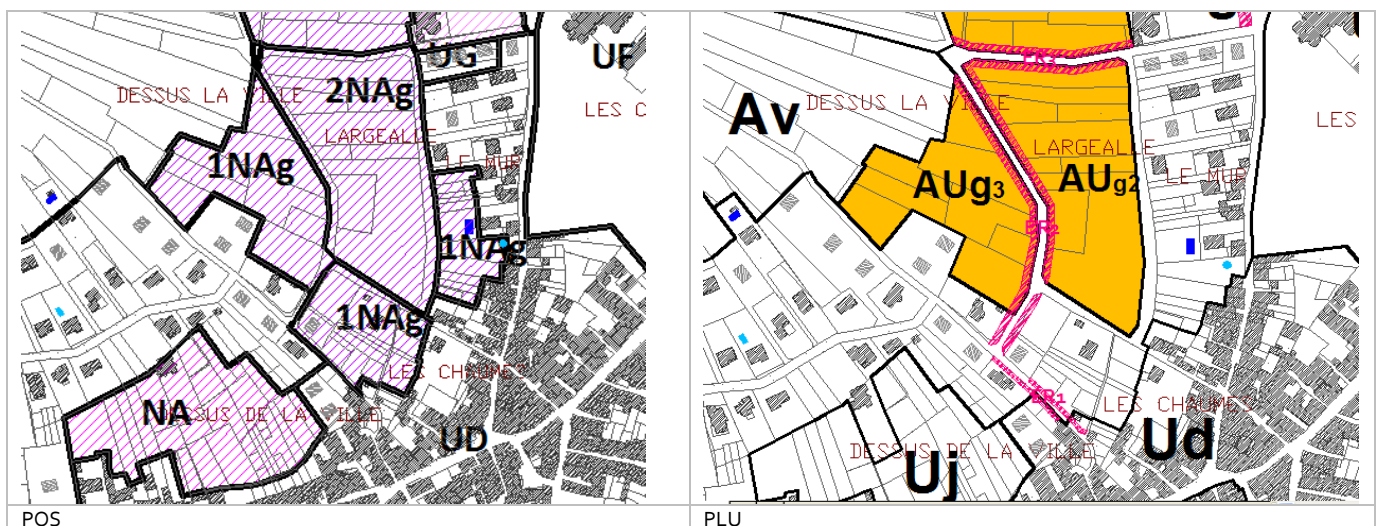
## Les zones AUg 2 et AUg 3 Dessus la Ville et Largeale.

Ces 2 zones existaient au POS. Elles ont été reprises au PLU comme zones d'urbanisation future. Les limites sont identiques à celles du POS.

- ✓ Ces deux zones, localisées au Nord du centre bourg, bénéficient de la proximité du bourg et des services ; ce qui leur confère un atout indéniable pour le développement de nouveaux quartiers à dominante résidentielle. De plus, cette zone est située en continuité du futur Quartier Pilote d'Habitat (zone AUg1).
- ✓ Des OAP ont été définies pour ces 2 zones, qui s'ouvriront à la construction après que la zone AUg1 soit réalisée.
- ✓ Des Emplacements Réservés ont été également conservés et ont pour objectifs d'élargir les chemins.

Les modifications apportées par le PLU portent également sur une modification des zones 1NAg et NA du POS sur le secteur Dessus de la Ville :

- ✓ Les petites zones 1 NAg ont été réintégrées à la zone urbaine Ug. En grande partie, déjà construite, les éléments composant ce secteur s'assimilent plus à la réglementation d'une zone Ug.
- ✓ La zone NA a été supprimée et reclassée en zone jardins. Voir plus loin.



**Les Zones AUg2 et AUg3 :**

La zone AUg2 est constituée de 9 parcelles situées en continuité d'une zone bâtie résidentielle et en liaison également avec la future ZAC des Loubrettes (AUg1).

L'urbanisation de cette parcelle étant en contact direct avec le bourg, elle doit être pensée de manière cohérente afin d'assurer une perméabilité avec le reste des Martres de Veyre. L'urbanisation devra ainsi être l'occasion de poursuivre le maillage piéton avec le bourg.

Le principe viaire adopté est de raccorder ce quartier à la rue de Jolivet au Nord et au chemin de la Croix Saint Sébastien à l'Ouest.

La voie interne nouvelle épousera la pente et devra être aménagée de manière sécurisée. Son gabarit devra être adapté à sa vocation. Elle présentera un unique sens de circulation et sera également doublé d'un cheminement doux en espace mixte piétons/cycles.

Capacité d'accueil théorique : AUg2 (1.51 ha) : une trentaine de logements, à la fois en accession et en location.



La zone AUg3 est constituée de 8 parcelles.

L'urbanisation de cette zone viendra s'inscrire en continuité de la zone AUg2 et de quartiers résidentiels existants ; mais elle sera également en liaison directe avec la zone agricole, principalement réservée à la culture de la vigne. Un soin particulier devra être apporté au traitement de la limite Ouest du site.

L'accès privilégié à la zone se fera depuis le chemin de la Croix Saint Sébastien (à la hauteur du carrefour avec la rue de Jolivet) et la sortie en partie haute de la Rue Sur la Ville.

Capacité d'accueil théorique : AUg3 (1.16 ha) : environ 23 logements à la fois en accession et en location.

Les objectifs majeurs à atteindre en terme d'urbanisation, sont de :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements et de commerces) et les extensions pavillonnaires existantes.
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de «couture urbaine») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre-ville et du futur Quartier Pilote d'Habitat (zone AUg1) et celles relativement faibles des extensions pavillonnaires.

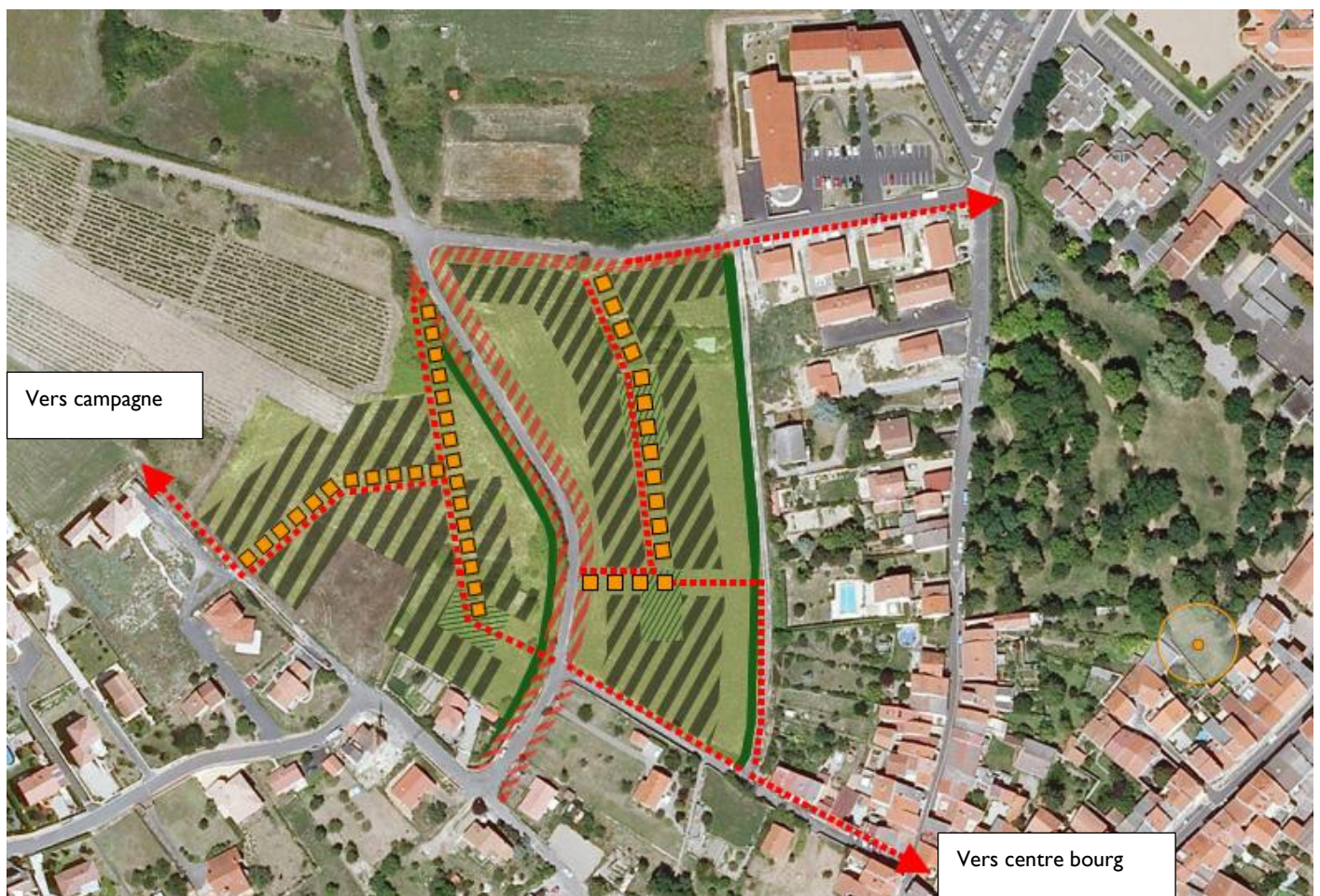


- Créer une offre diversifiée en logements : petit collectif, maisons mitoyennes, habitat type « maison de ville » ou maison en bande.
- Quelques services et équipements de proximité pourront y être intégrés afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines.

La valorisation des modes doux sera un critère primordial à l'aménagement du secteur. Les cheminements mis en place devront permettre de rallier rapidement le centre bourg. Ils permettront en outre de créer une liaison entre les différentes zones futures d'habitat.

Deux emplacements réservés (ER2 et ER3) sont prévus pour l'élargissement de ces deux voies. Outre la sécurisation des déplacements, ces élargissements permettront de doubler les voies d'accès par des cheminements doux en mixité (piétons + cycles).

*Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude de sol, dossier Loi sur l'eau...).*



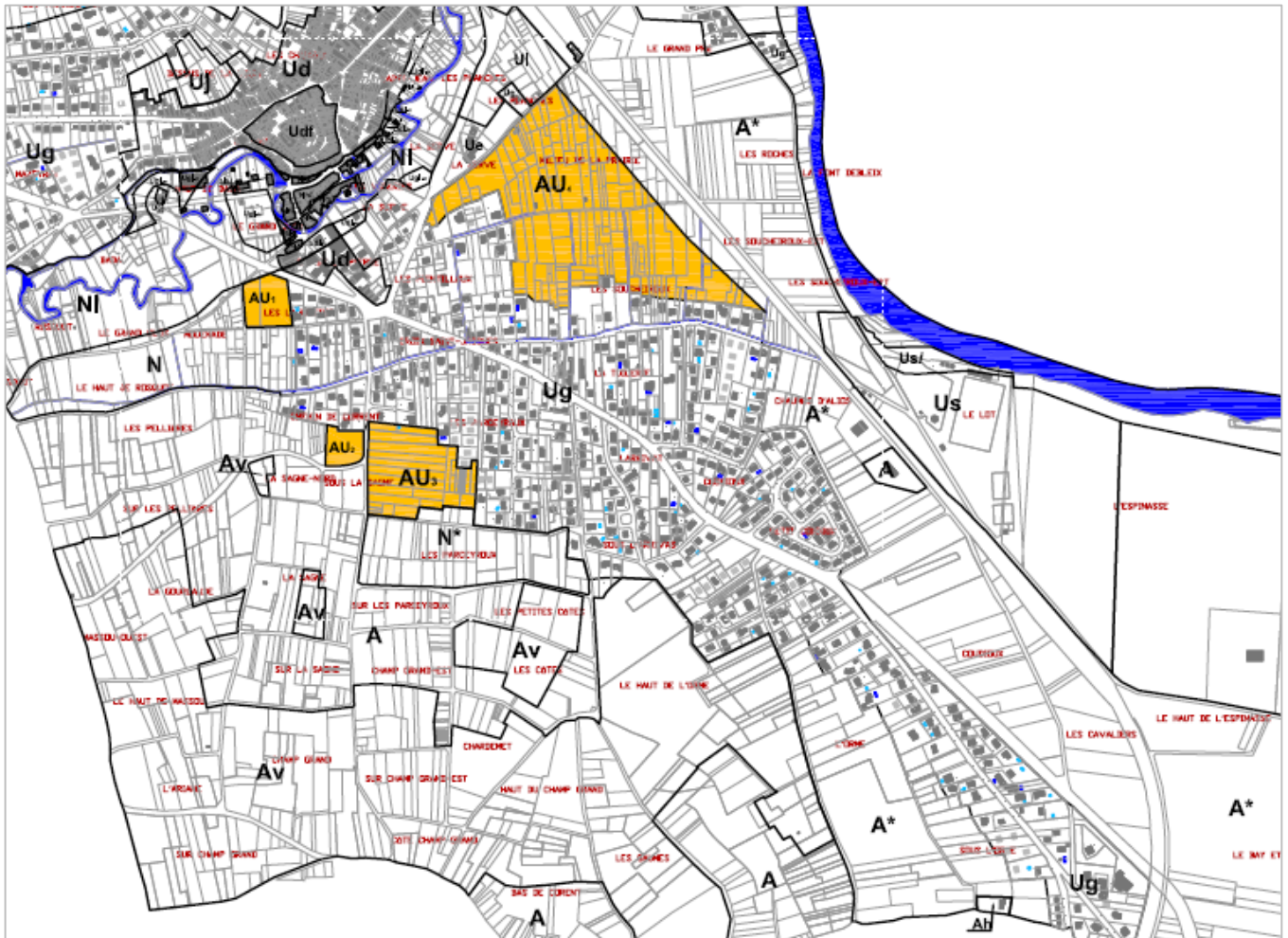
Symbole graphique désignant :

- |   |   |   |                                       |
|---|---|---|---------------------------------------|
|  | principe de maillage viaire structurant |  | trame verte (type noue paysagère)     |
|  | principe de maillage doux               |  | espace vert public structurant        |
|  | emplacements réservés                   |  | zone d'implantation des constructions |

## Les zones AU

Zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Les zones AU sont des secteurs dont l'urbanisation à vocation dominante d'habitat est prévue mais qui s'inscrivent dans une seconde phase d'urbanisation ou qui posent actuellement des problèmes en termes de raccordement au dispositif d'assainissement collectif. Une modification du PLU sera nécessaire pour permettre leur ouverture à l'urbanisation.

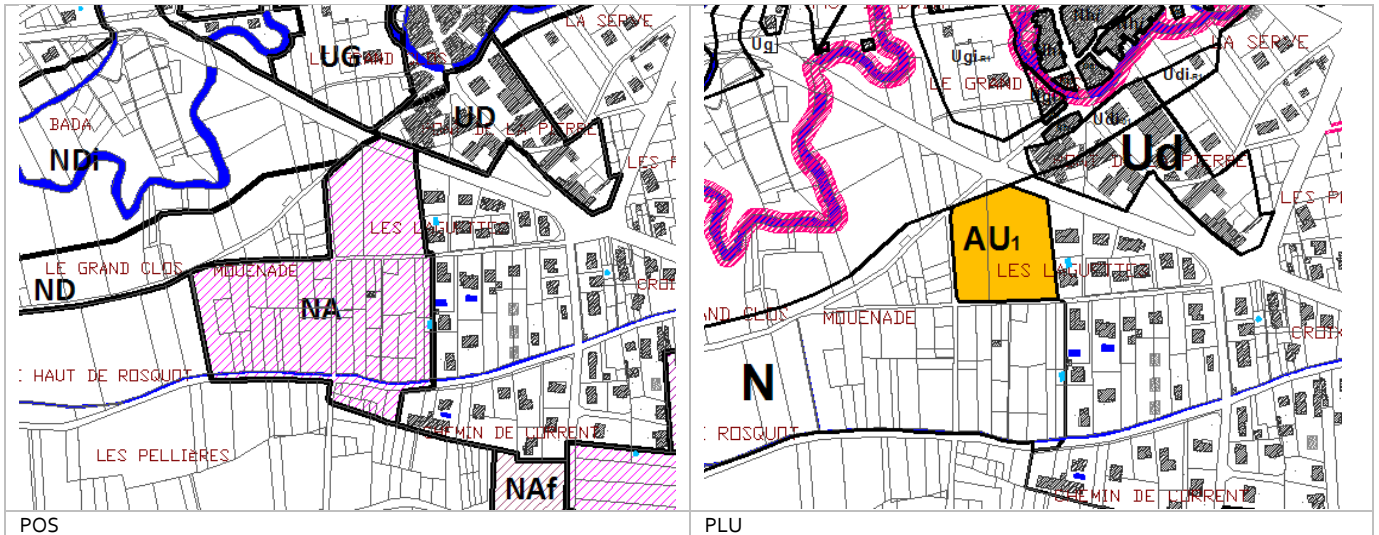
Le PLU identifie 4 zones AU, localisées sur la partie sud du bourg.



## La zone AU 1 Les Laguettes :

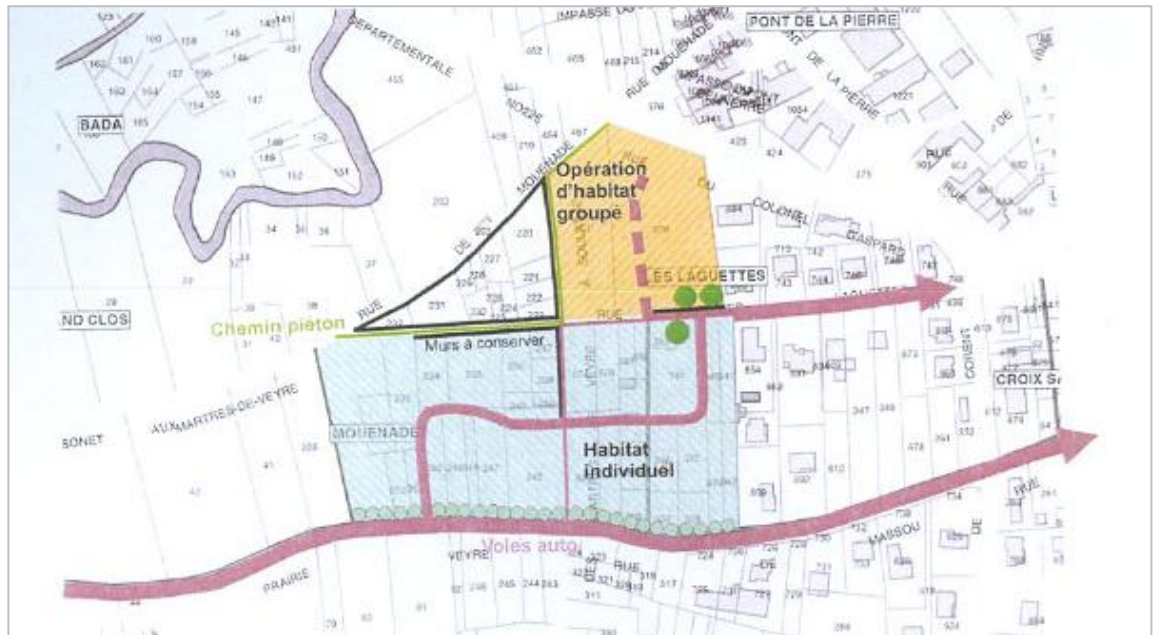
Cette zone existait au POS, elle était définie en zone d'urbanisation future NA.

Le PLU conserve cette vocation, mais diminue fortement les surfaces accordées. Compte tenu des potentialités urbaines existantes dans les zones urbaines Ug notamment, et, au vue des projections de développement (zones AUg, AU), le PLU a considéré que conserver la totalité de la zone du POS ne s'imposait pas.



Le site, localisé le long de la RD225 vient s'inscrire en complément d'une zone d'habitat résidentiel existante. Il est constitué de 2 parcelles accessibles depuis la départementale au Nord, la rue des Laguettes au Sud et un chemin communal à l'Ouest.

Le PAB réalisé en 2006 (Bautier-Ranoux) avait déjà engagé une réflexion sur la manière dont pouvait s'organiser l'ensemble de la zone NA du POS.



Le PLU a diminué l'emprise de la zone AU<sub>1</sub>, et, établi des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'urbanisation de cette parcelle vient en continuité d'une zone pavillonnaire existante. Mais elle est également en relation directe avec une zone naturelle définie sur le secteur de Rosquot afin de permettre de conforter la coulée verte de la Veyre et ses abords qui offrent des espaces arborés et jardinés.

A ce titre, son urbanisation devra être l'occasion de conforter cette trame verte par un traitement paysager marqué venant en accompagnement

Un schéma de voirie sera mis en place en continuité avec la trame viaire existante en périphérie du site. Le principe viaire adopté est de raccorder ce quartier à la RD225 au Nord et à la rue des Laguettes au Sud.

La voie interne devra être aménagée de manière sécurisée. Son gabarit devra être adapté à sa vocation afin de réduire la vitesse des véhicules traversant la zone. Elle présentera un unique sens de circulation et sera également doublé d'un cheminement doux en espace mixte piétons/cycles.

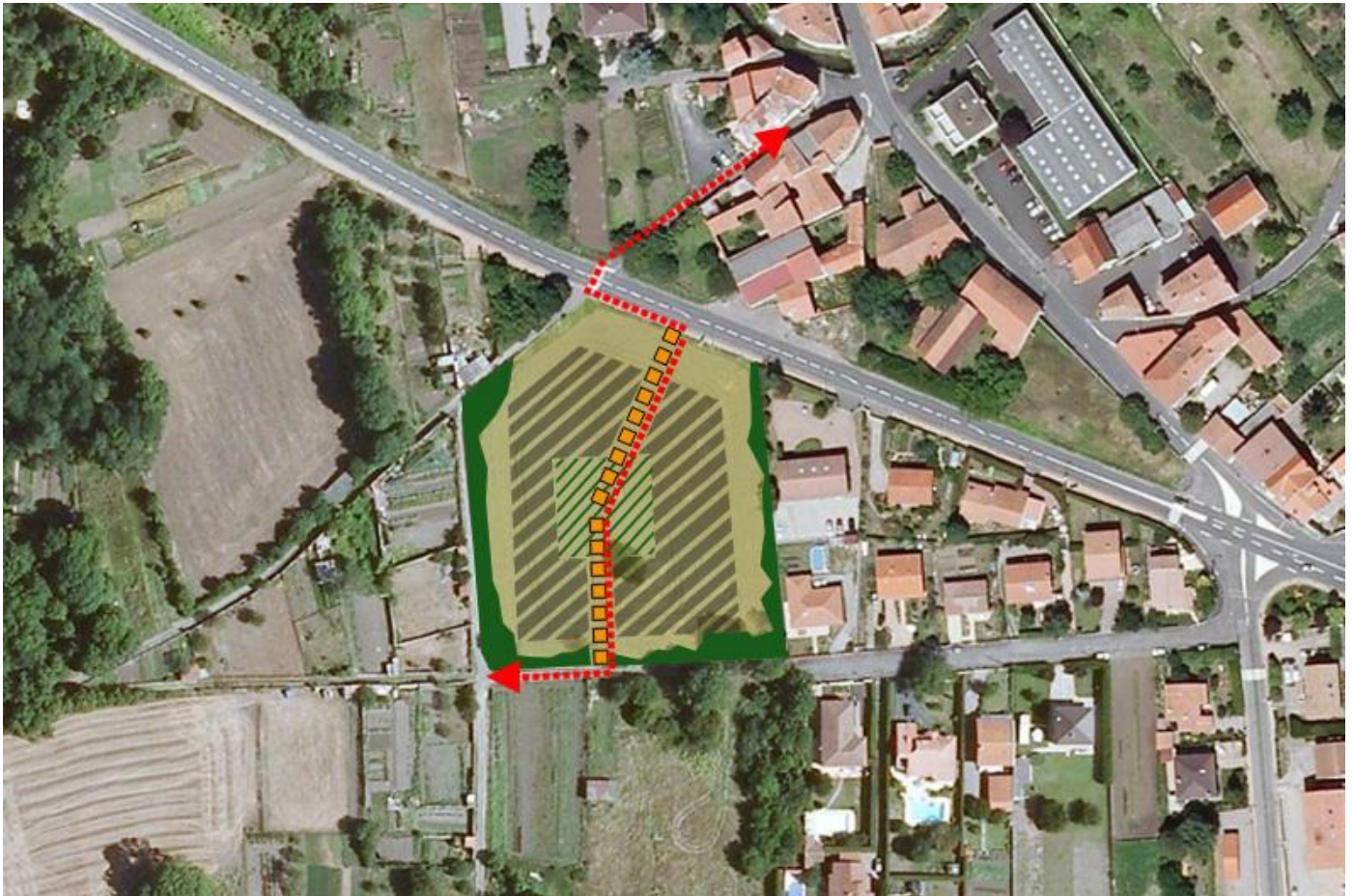
La valorisation des modes doux sera un critère primordial à l'aménagement du secteur. Les cheminements mis en place devront permettre de rallier rapidement le centre bourg. Ils permettront en outre de créer une liaison entre les différentes zones futures d'habitat.

La zone AU<sub>1</sub> a une surface de 0.76 ha. Elle peut avoir une capacité d'accueil d'une quinzaine de logements, à la fois en accession et en location.

Les nouvelles constructions s'implanteront dans le sens général des façades où la plus grande longueur exposée au Sud permettra une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations devront ménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.

La hauteur des constructions est portée à 8m au sommet de la construction. Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

*Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude de sol, dossier Loi sur l'eau...).*



Symbole graphique désignant :

- |   |   |
|---|---|
|  principe de maillage viaire structurant |  trame verte en principe de phytoremédiation |
|  principe de maillage doux               |  espace vert public structurant              |
|  zone d'implantation des constructions   |   |

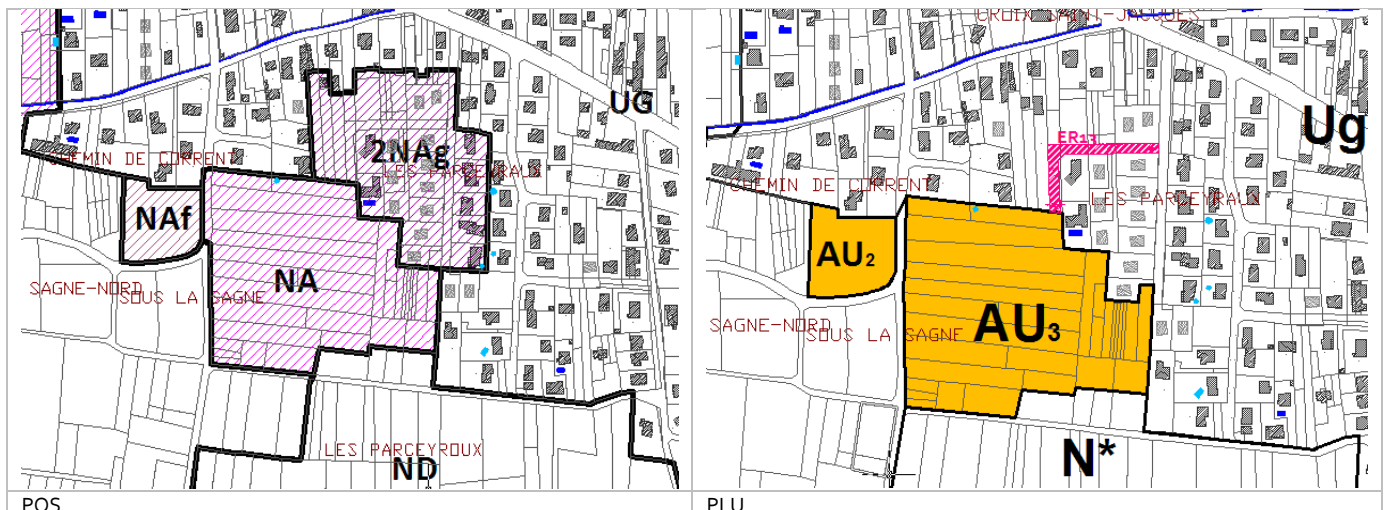
## Les zones AU 2 La Sagne Nord et AU 3 Sous la Sagne :

Ces zones existaient au POS, elles étaient définies en zone d'urbanisation future. Le PLU a conservé ces 2 zones à l'identique. Elles font l'objet d'OAP.

L'objectif de la zone AU2 est la réalisation de logements locatifs, et locatifs sociaux.

La zone AU3 recevra un habitat classique. Un Emplacement Réservé a été inscrit. Il a pour objectif de poursuivre la voirie interne jusqu'à la zone AU3, afin de rendre plus perméable le future quartier.

Il est à noter que l'ancienne zone 2Nag du POS sur les Parceyraux a été intégrée en zone Ug au PLU. Elle est désormais bien construite. Seules quelques petites dents creuses restent à densifier.



Le site, localisé au Sud du bourg, vient s'inscrire en extension d'une zone d'habitat résidentiel existante.



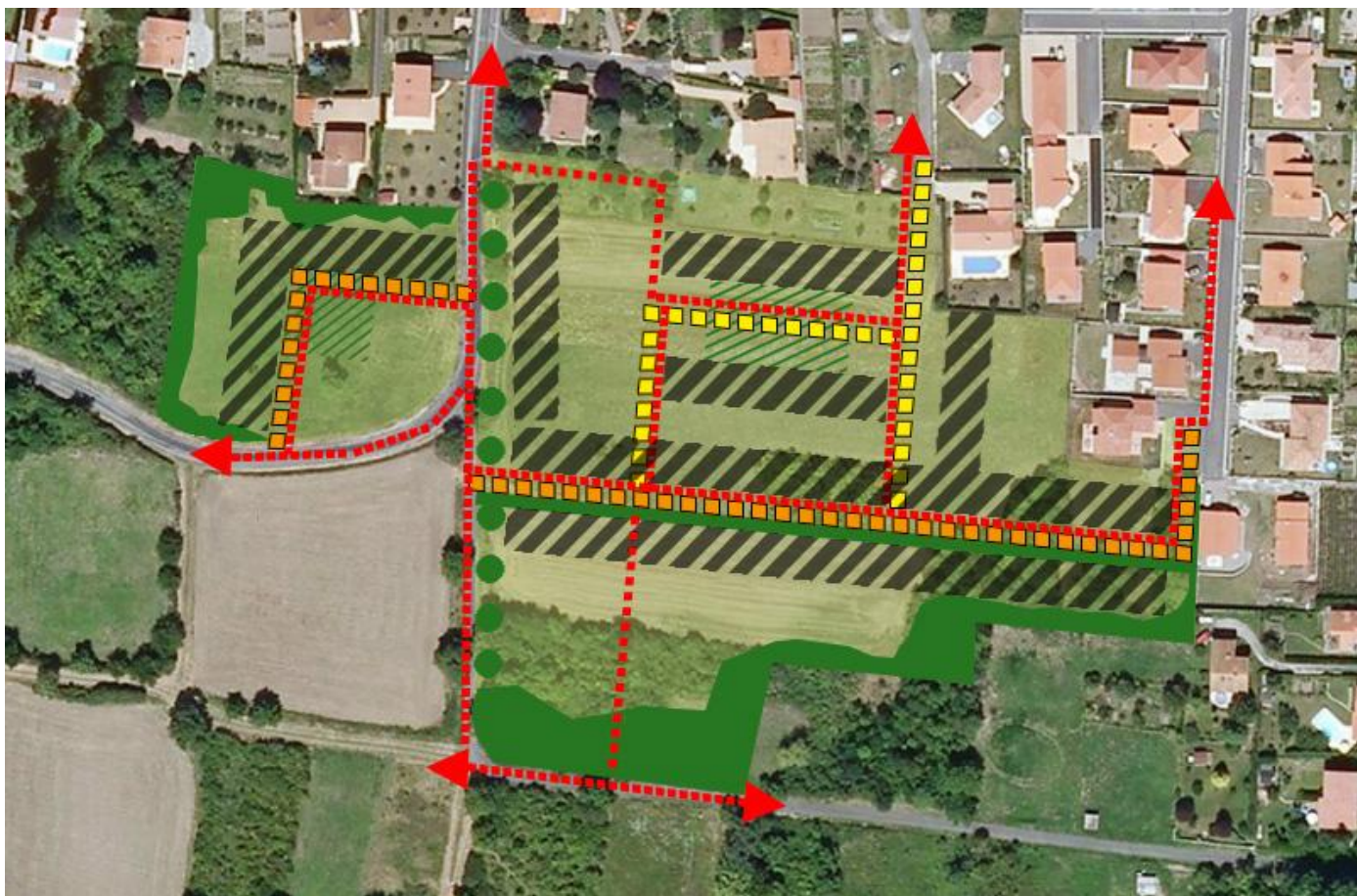
Zone AU2 : formée par une parcelle accessible par la rue de Corrent ; réservée la réalisation de logements locatifs et de locatifs sociaux. Capacité d'accueil théorique : AU2 (0.45 ha) : une dizaine de logements.



Zone AU3 : 30 parcelles accessibles depuis la rue de Corrent à l'Ouest, la rue des Vergers au Nord et le chemin des Petites Côtes au sud. La zone pourra recevoir du petit collectif, des maisons mitoyennes et des maisons individuelles sur petites parcelles. Capacité d'accueil théorique : AU3 (2.83 ha) : entre 50 et 60 logements.

Un emplacement réservé (ER13) est prévu pour conforter l'accessibilité automobile et piétonne à la zone et rendre ce nouveau quartier plus perméable. Cet emplacement réservé vient dans le prolongement de la rue des Pommiers.

Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude de sol, dossier Loi sur l'eau...).



Symbole graphique désignant :

- |   |   |
|---|---|
|  principe de maillage viaire structurant |  trame verte en principe de phytoremédiation |
|  principe de maillage secondaire         |  espace vert public structurant              |
|  principe de maillage doux               |  alignement d'arbres                         |
|  zone d'implantation des constructions   |   |

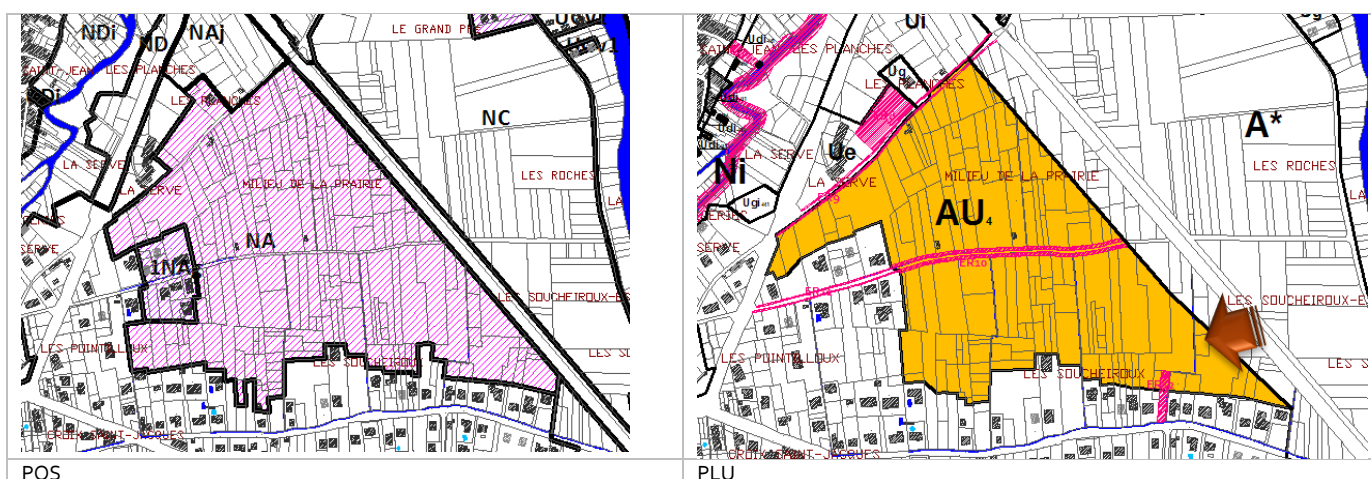
## La zone AU 4 Milieu de la Prairie :

Ce secteur très vaste, situé au sud de la Veyre, a été identifié en zone d'urbanisation future au POS.

Cette zone existait au POS, définie en zone d'urbanisation future.

Les souhaits de la municipalité ont été de le conserver. Le PLU a conservé ce principe, mais en a modifié les limites : une marge de recul par rapport à la voie ferrée a été appliquée ; le secteur des Planches a été exclu de la zone ; ... .

Il s'agit, compte tenu de la très grande superficie (environ 10 ha), d'une réserve foncière à très long terme. Cette zone d'urbanisation future sera la dernière à être ouverte à l'urbanisation, après qu'un maximum de potentialités urbaines internes (dents creuses) se soit construit, et que les zones AUg soient également construites. Cette hypothèse peut porter à 15-20 ans au moins. Elle sera la dernière à s'ouvrir.



Les limites de la zone AU4 du PLU ont été modifiées, ajustées.

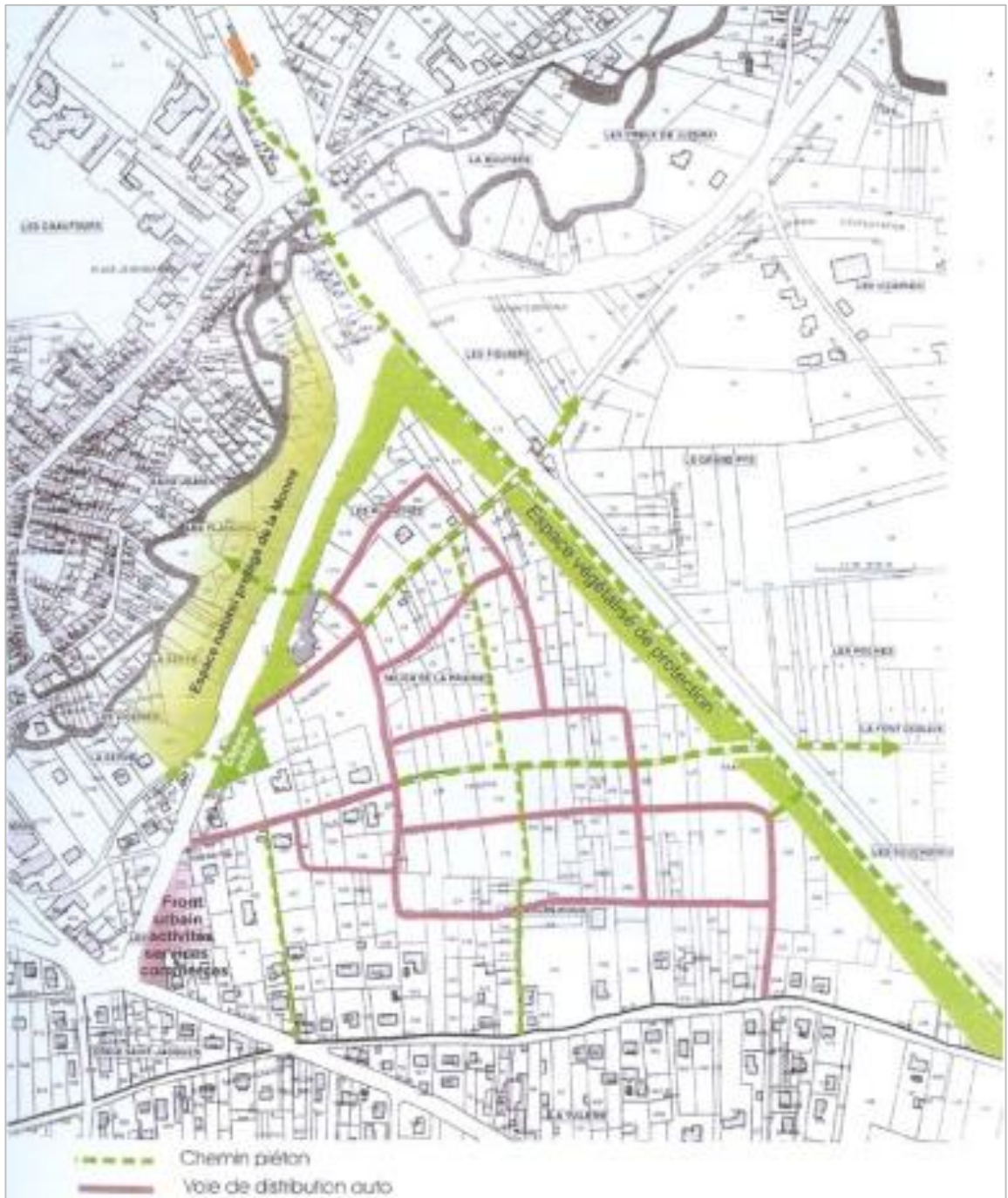
- ✓ Une marge de recul a été appliquée, contre la voie ferrée, pour des raisons paysagères, urbaines, sonores, ... .
- ✓ La partie nord, située entre la Serve et Les Planche, a été retirée de la zone AU. Déconnectée de la zone, par la voie, ce petit secteur n'apparaissait pas judicieux. De plus, il porte désormais une vocation d'équipements et d'intérêt public : il est défini au PLU dans la zone Ue qui comprend déjà les Pompiers. L'espace libre restant, sur cette zone Ue, sera dédiée à recevoir des équipements, type services techniques municipaux, ... .



Le PLU identifie des Emplacements Réservés sur et autour de la zone :

- ✓ Entre la Serve et Milieu de la Prairie : un ER ayant pour objectif l'élargissement de la voirie d'environ 8m de large.
- ✓ La rue traversante AU<sub>4</sub> : Elargissement de la voirie d'environ 4 m de large de part et d'autre de la voirie.

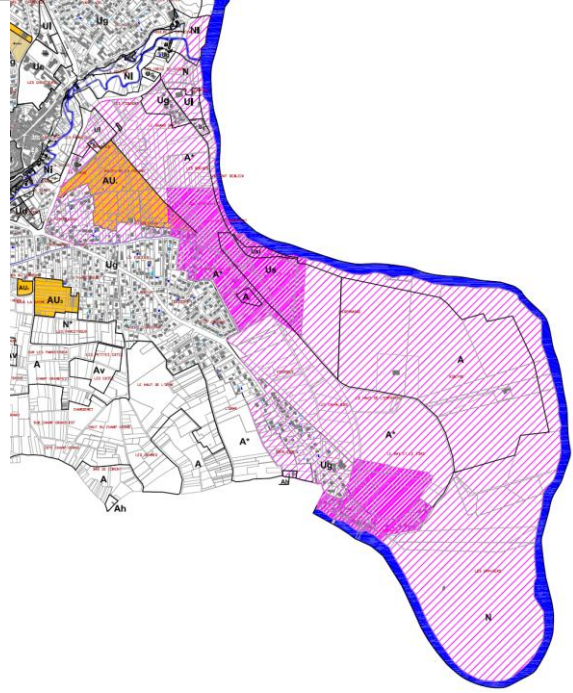
Le PAB réalisé en 2006 (Bautier-Ranoux) avait déjà engagé une réflexion sur la manière dont pouvait s'organiser l'ensemble de la zone NA du POS.



Exceptionnellement, la zone AU4 ne fait pas l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, au PLU, car il est jugé prématuré d'imaginer quelle organisation urbaine il peut y avoir,

- ✓ Compte tenu de son ouverture projetée, et éventuelle. La municipalité appréhende ce secteur comme une réserve foncière de long terme ; et, s'engage dans son PLU à ouvrir à l'urbanisation la zone AU4 Milieu de la Prairie, à condition que les potentiel urbain existant soit à 80% saturé, et que les zones AUG1, 2, 3, aient constituées un besoin, et se soient effectivement, réalisées.
- ✓ Compte tenu de la sensibilité archéologique du secteur. Le Val d'Allier a été classé par la DRAC, et inscrit au SCOT, comme une zone à forts risques au regard de la grande valeur archéologique.
- ✓ Compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur (larges vues rasantes sur la plaine alluviale, vues frontales sur les coteaux de la rive opposée ...).

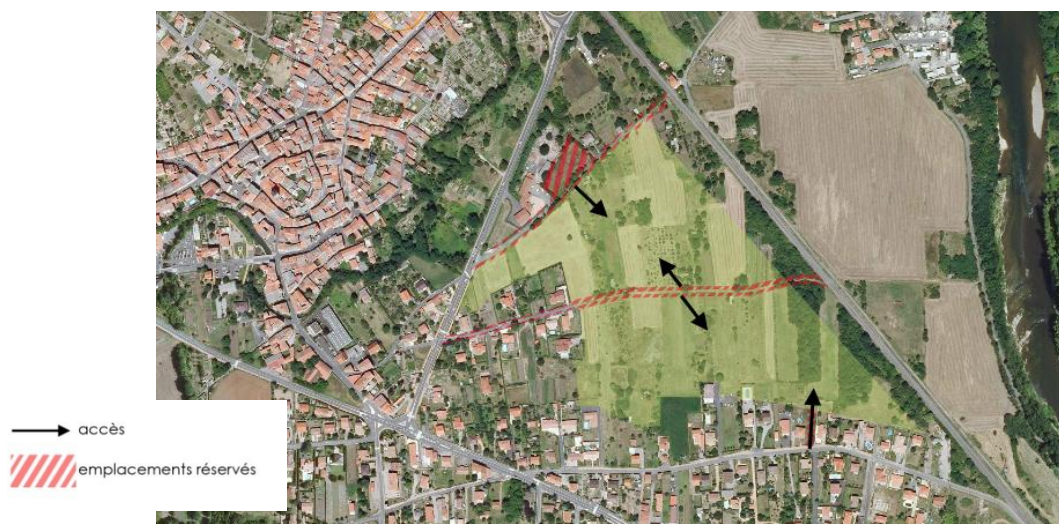
Ces éléments et réflexions à venir, peuvent éventuellement générer une réorientation de la vocation du site.



Sur les secteurs bordant la rivière Allier (Les Figuiers, Les Chaumes d'Alios, Le Lot, L'Espinasse, ...), de nombreuses entités archéologiques permettent de confirmer la forte valeur archéologique de ce large secteur :

Second Age du fer : sépulture	Ossements humains, céramique, faune
Age du Bronze final :	Céramique
Néolithique moyen : fosses, foyers,	Céramique
Gallo-romain : habitat, voie, égout	Céramique
Haut Empire : habitat, voie, incinération, inhumation, nécropole, atelier de potier,	Fours, bâtiments, canalisations, murs, moulin à eau, tuile, céramique, fibule, monnaie, métal, cercueil bois, ...
Epoque moderne : chapelle, habitat	Céramique, ossements humains, ...

Plu et zones archéologiques sensibles. Source : DRAC, SCOT.



Approche globale du site, selon l'Atelier C. Chazelle, paysagiste :

« L'espace triangulaire dénommé sur le cadastre le « Milieu de la prairie » et « les Soucheiroux » devient - dans le contexte urbain actuel - un lieu stratégique de densification urbaine. Le site s'exprime au travers d'une pente douce qui regarde le Nord du territoire. Sa posture est aujourd'hui peu lisible et il apparaît comme un reliquat qui n'entre pas en discussion avec les différentes trames (agricole, urbaine et paysagère) présentes sur le territoire. Il est primordial de renouveler sa vocation pour qu'il puisse faire sens dans le territoire.

Situé à l'articulation du domaine de l'eau et du domaine des coteaux, le changement de vocation des lieux permettrait de retrouver une cohérence urbaine et paysagère. Proche du Bourg ancien et des services, cet espace se doit d'instaurer un dialogue entre la rive Nord et la rive Sud de la Veyre rendue difficilement perceptible par la déviation qui dessine une véritable coupure à l'échelle locale.

*L'urbanisation de ce site permettrait :*

- ✓ de redonner à lire l'implantation initiale de l'homme sur ce territoire (implantation gallo-romaine fortement probable),
- ✓ de révéler l'espace de divagation de la Veyre très contraint sur la rive Nord et d'en faire un lieu de médiation support de multiples usages à l'échelle la commune, à la fois en tant que continuité écologique et de lien doux,
- ✓ d'appuyer la transformation de la déviation à moyen terme en boulevard urbain en favorisant l'émergence de liens transversaux Nord-Sud,
- ✓ de limiter l'impact de la voie ferrée en venant la pincer, la franchir et l'intégrer au dessin de la ville.

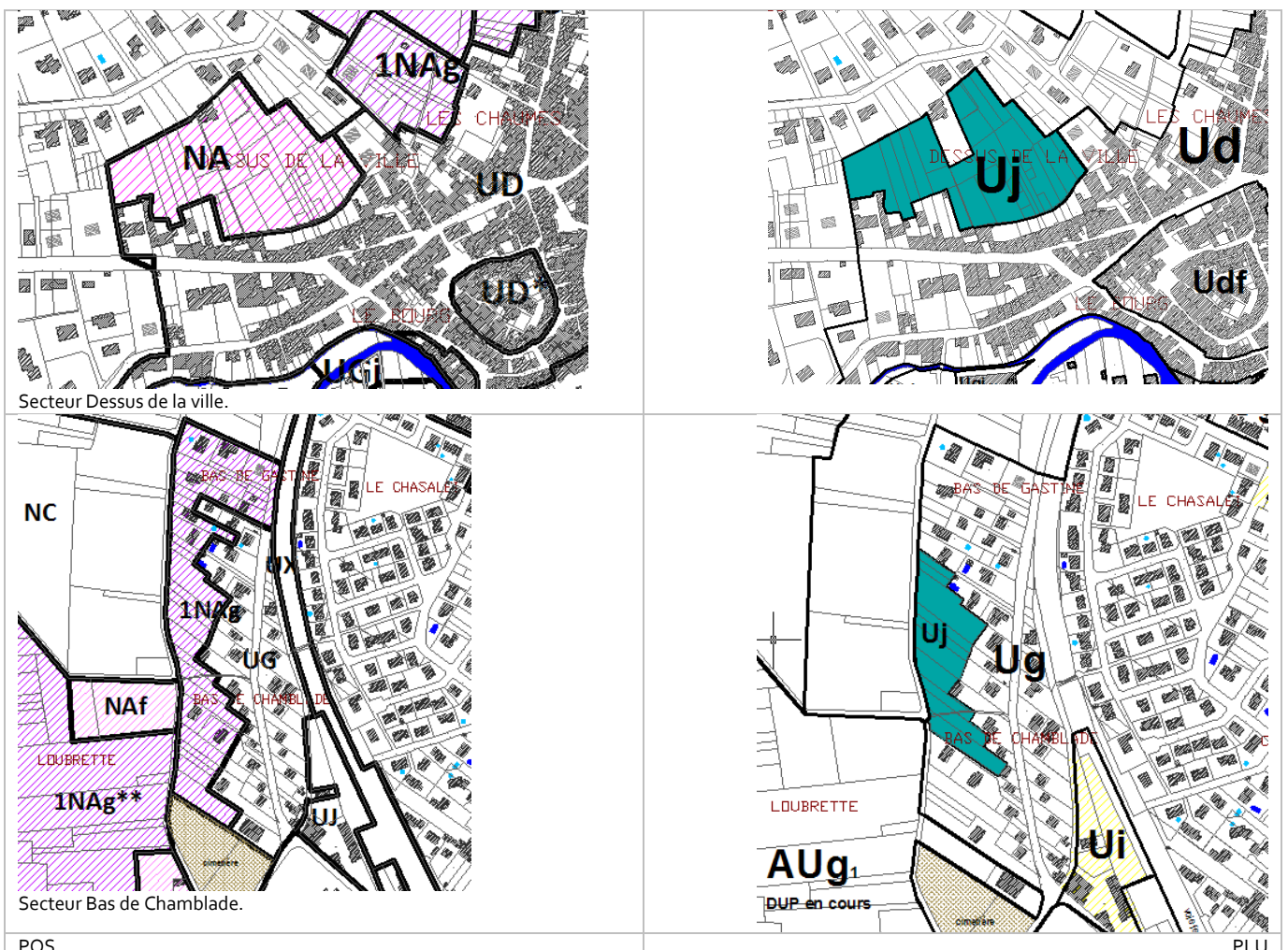
Délimités par le bâti au Sud et à l'Ouest, par la Veyre au Nord et la voie ferrée à l'Est, ces lieux ont néanmoins une singularité forte : par leurs dimensions, par le rôle de l'histoire, par leurs positions dans le territoire, par la diversité des formes (microtopographie, parcellaire, etc.) que l'on peut y rencontrer... Ces éléments originaux sont une vraie ressource pour penser l'urbanisation de demain.

Même si la transformation de la ville renvoie toujours à des questions générales (le durable, la qualité de vie, la mixité, l'accessibilité), les réflexions devront se nourrir de ce contexte particulier et unique afin de le révéler et de se mettre en accord avec les dynamiques paysagères présentes. »

**Concernant les zones d'urbanisation future du POS qui ont été supprimées au PLU.**

Il s'agit de 2 petites zones localisées au dessus du bourg ancien des Martres de Veyre, reclassées en zones Uj, dédiées aux jardins. Les raisons de ce déclassement sont multiples :

- ✓ Depuis la mise en place de ces secteurs en zones d'urbanisation future, aucune de ces zones n'a été ouverte à l'urbanisation. Elles constituent encore à ce jour de vastes superficies, à proximité du bourg ancien.
- ✓ La grande majorité des propriétaires de ces secteurs refuse la constructibilité de ces zones, et tendent à générer une rétention foncière relativement forte.
- ✓ Actuellement, les surfaces concernées sont constituées de jardins potagers privés.
- ✓ Ces secteurs n'ont aucune viabilité. L'accès à ces secteurs n'est pas toujours évident.
- ✓ La volonté communale de répondre aux besoins, en termes de Logements. Au vue des potentialités urbaines existantes (dents creuses) et des projets habitats (Quartier Pilote d'Habitat aux Loubrettes), il a été considéré que ces réserves foncières n'avaient pas lieu d'être pour le moment.
- ✓ La volonté communale de répondre aux exigences nationales : économie de foncier, trames vertes, cadre de vie, ...

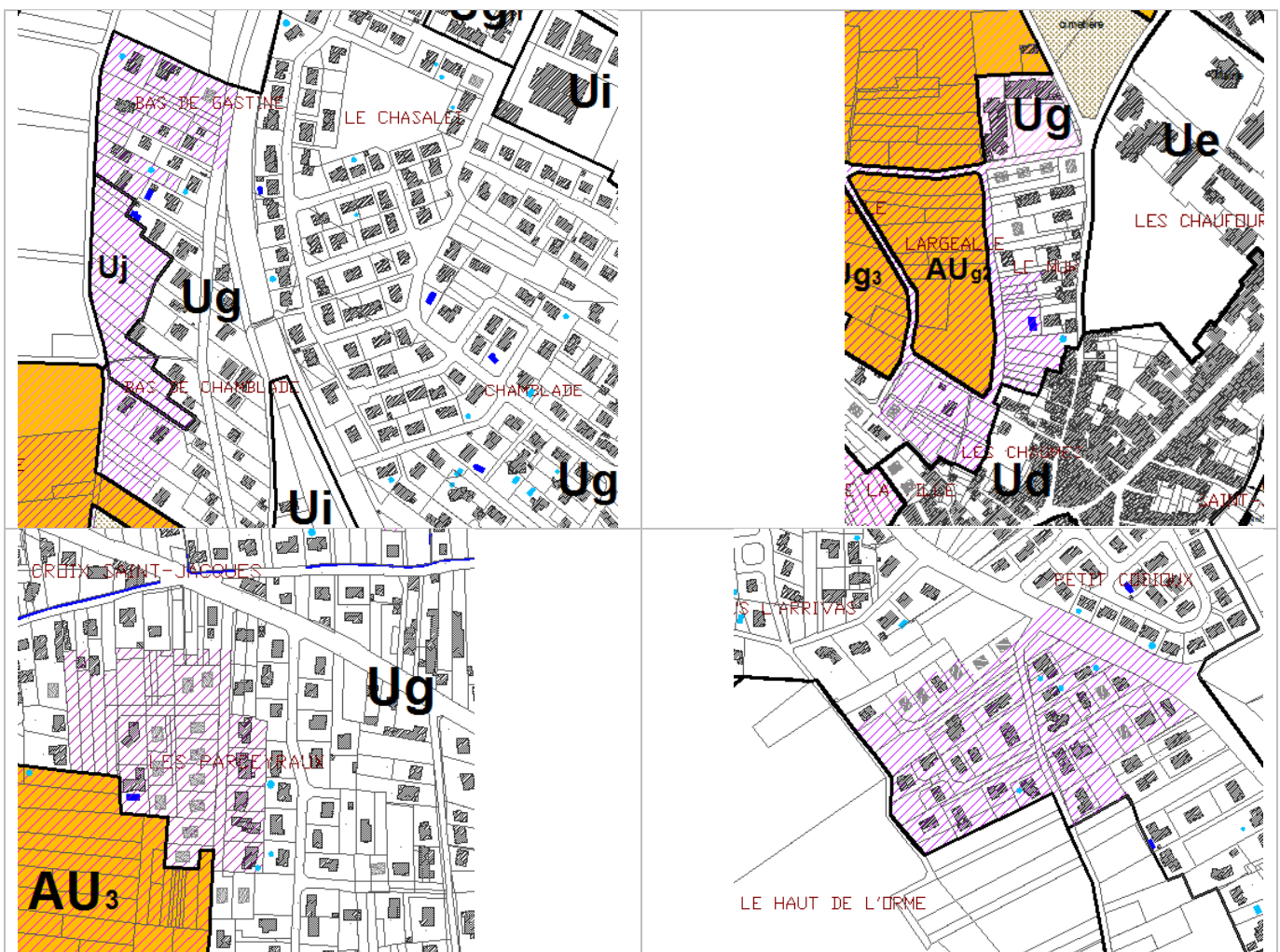


**Concernant les zones d'urbanisation future du POS qui ont été englobées dans les zones urbaines Ug du PLU.**

Exemples :

- ✓ Bas de Gastine
- ✓ Bas de Chamblade
- ✓ Le Mur, Les Chaumes
- ✓ Les Parceyreaux
- ✓ Le Haut de l'Orme

Ces secteurs sont soit déjà construits, soit constituent des dents creuses potentielles.



**A Noter : Les zones AUg et AU** délimitées par le PLU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Ces zones doivent contribuer à conforter les potentialités d'extension du tissu urbain afin de répondre à la diversité des demandes de logements en permettant l'accueil des nouvelles populations attendues et le développement des équipements nécessaires. Elles se situent principalement en continuité d'un tissu urbain existant.

Elles ne seront ouvertes à l'urbanisation, après qu'un maximum de dents creuses situées dans les zones urbaines soit construit. Elles nécessitent une viabilisation des parcelles, une modification du PLU et une Orientation d'Aménagement et de programmation.

Objectifs recherchés des zones AUg et AU :

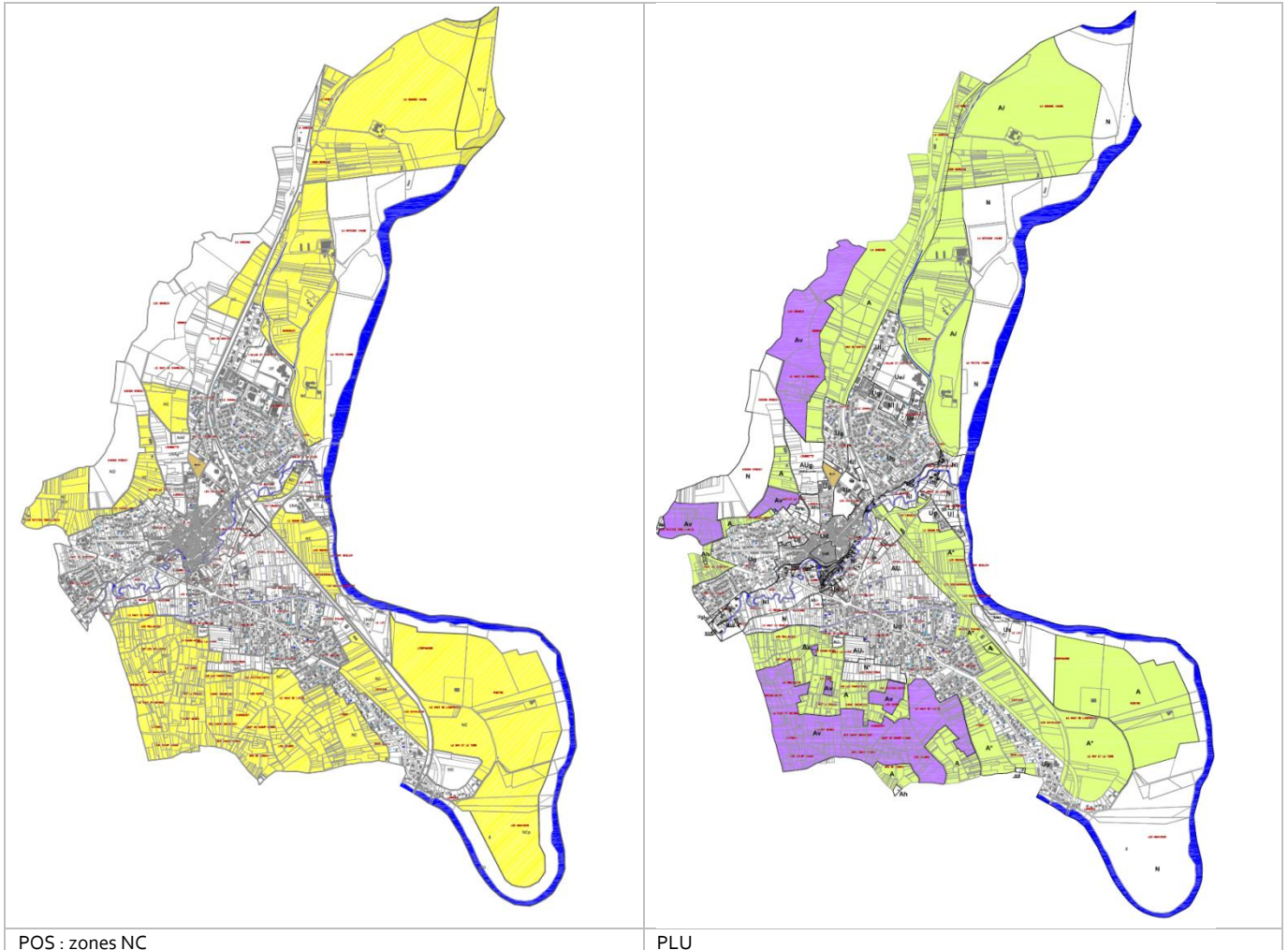
- Délimiter des réserves d'espaces constructibles adaptées aux besoins de développement de la commune en tenant compte de leurs caractéristiques naturelles et paysagères et des conditions de leur greffe au tissu urbain existant à leur périphérie ;
- Faciliter les conditions juridiques de leur ouverture à l'urbanisation en fonction de leur desserte technique par les principaux équipements ;
- Organiser leur classement en fonction de leur desserte par les principaux équipements d'infrastructure.

Principes réglementaires des zones AUg et AU :

- Zone d'urbanisation à moyen ou long terme, par des initiatives publiques ou privées, Une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir la zone. Des orientations d'aménagement et de programmation accompagnées d'un règlement, définiront alors les conditions d'ouverture.

## 4 – Les zones agricoles A

« Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »



Le POS définissait 2 types de zones agricoles :

- ✓ Une grande majorité de zones NC dites classiques, constructibles par les agriculteurs.
- ✓ Une petite zone NCp, protégée des constructions, afin de protéger les pompages présents en bordure d'Allier, au nord de la commune.

Le principe du PLU a été de catégoriser les zones agricoles, notamment pour répondre aux exigences supra communales (zonage viticole).

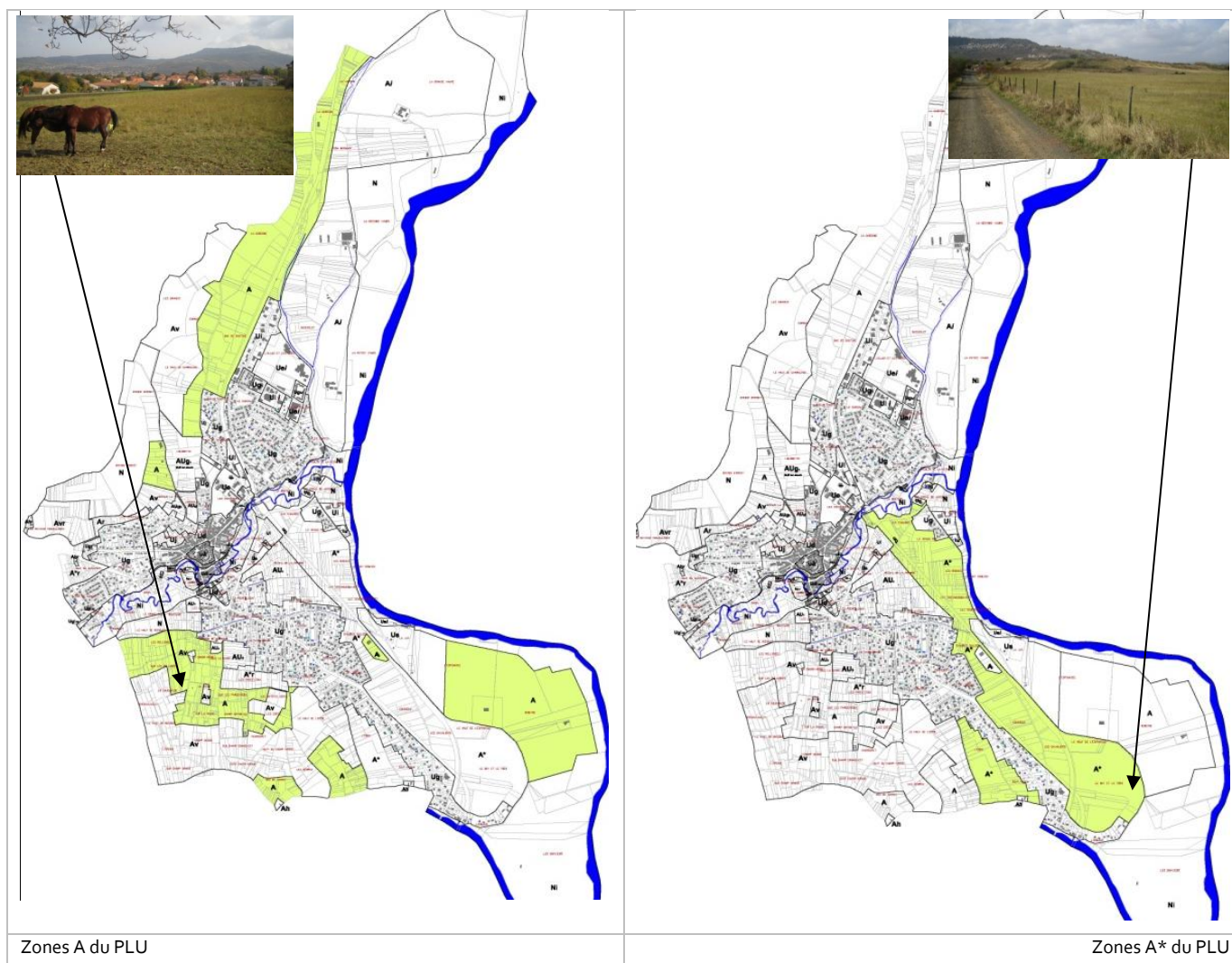
Les zones agricoles ont légèrement diminuées. Quelques secteurs à la marge sont devenus naturels. C'est le cas notamment des pointes nord et sud de la commune. Le PLU a cherché à protéger les espaces naturels et les ressources naturelles.

## Les zones A, Ar, A\*, A\*r, Av, Avr, Ai

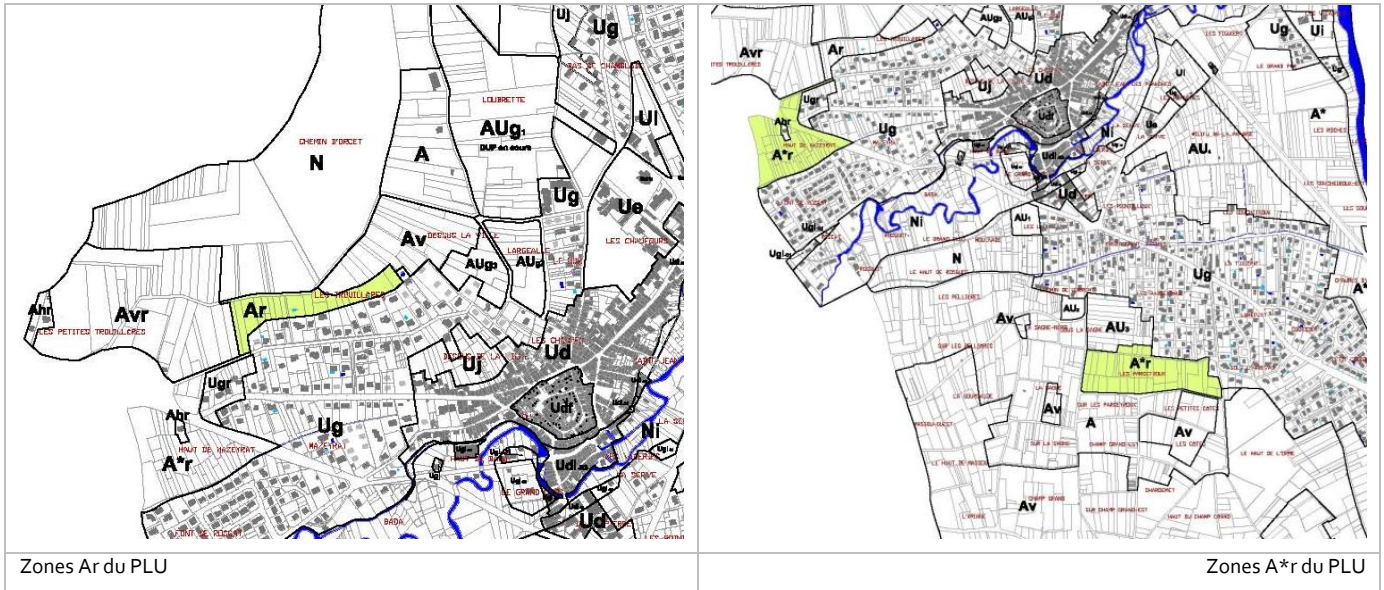
Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs. Seuls les aménagements et constructions strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.

Le PLU des MARTRES DE VEYRE des sous secteurs de la zone A :

- ✓ **Une zone A** dite classique, constructible par les agriculteurs.
- ✓ **Une zone Ar** dite classique, constructible par les agriculteurs, mais soumise au risque naturel.
- ✓ **Une zone A\***, agricole non constructible, sur laquelle toute construction est interdite.
- ✓ **Une zone A\*r**, agricole non constructible, sur laquelle toute construction est interdite, et, soumise au risque naturel.
- ✓ **Une zone Av** réservée à la culture viticole, qualifiée AOC.
- ✓ **Une zone Avr** réservée à la culture viticole, qualifiée AOC, mais soumise au risque naturel.
- ✓ **Une zone Ai**, correspondant à la zone inondable de l'Allier. Elle reste une zone agricole constructible, soumise au futur règlement du PPRi Allier.



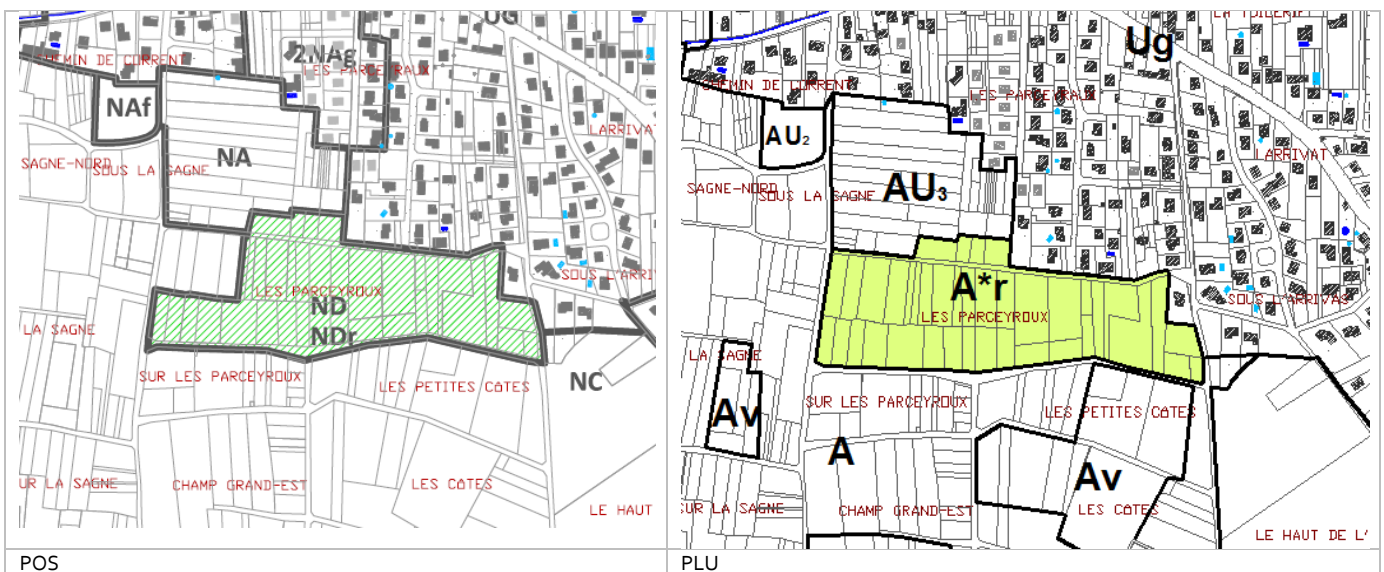




**Exemple de zone agricole soumis au risque naturel : Les Parceyroux :**

Ce secteur se localise sur les pentes du Puy de Corent. Le PLU a conservé le principe de zone naturelle soumis à des risques naturels. En effet, la carte Zermos identifie ce secteur comme une « zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites, ou bien présentant des facteurs discontinus d’instabilité ».

Le PLU a classé ce secteur en zone agricole non constructible à risque A\*r ; et a légèrement agrandie la zone afin de mieux correspondre aux risques signalés par la carte Zermos et le SCOT. L’inconstructibilité de la zone permet de garantir plus facilement la préservation des espaces naturels et agricoles actuels.





Zone Ai du PLU

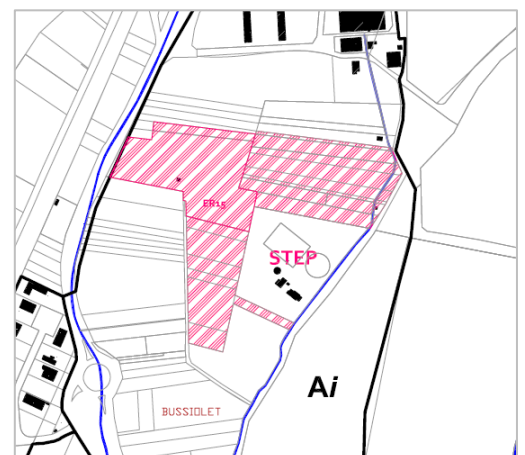
Zones Av du PLU

La zone Ai est marquée par un Emplacement Réservé :

Le Syndicat Mixte de la Vallée de la Veyre qui gère la station d'épuration signale que la station arrive en fin de vie et qu'il est nécessaire de construire une nouvelle STEP, soit sur l'emplacement actuel (section ZL, parcelle n°77), soit à côté.

Cette nouvelle station ne sera pas identique à la première et nécessitera certainement une superficie plus importante vu l'extension du réseau d'assainissement depuis 30 ans et les projets de développement urbanistique sur chaque commune. Ce nouvel équipement est projeté à moins de 10 ans.

Le PLU a ainsi défini un Emplacement Réservé dédié à ce projet.



Objectifs recherchés de la zone A :

- Délimiter et protéger les espaces valorisés par l'activité agricole.
- Favoriser le maintien et le développement des sièges d'exploitation et des bâtiments de production agricole existants ;
- Faciliter la diversification de l'activité agricole orientée vers l'accueil touristique par exemple (chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes ruraux, points de vente de produits agricoles issus de l'exploitation).

Principes réglementaires de la zone A :

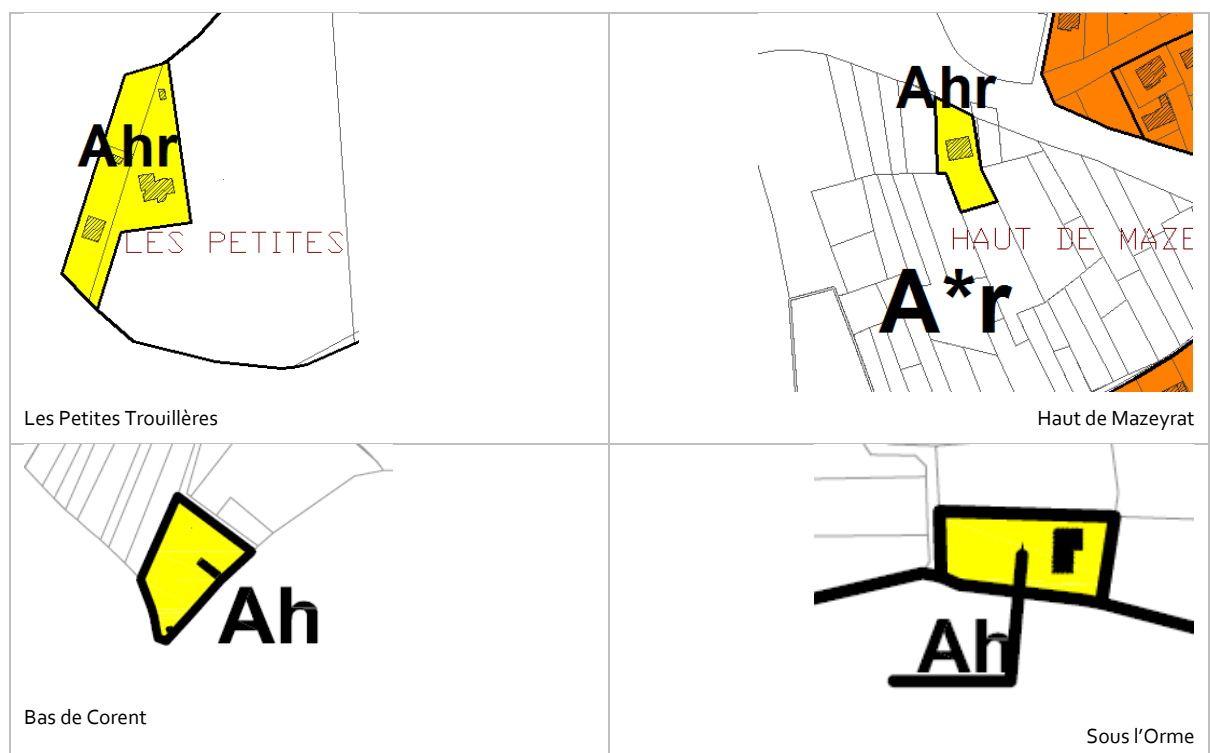
- Limiter les occupations et utilisations du sol à l'usage exclusif de l'activité agricole.

## Les zones Ah, Ah r

Zone existante d'habitat non agricole dans une zone agricole. Elle est limitée en taille. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'habitat pour conforter ou préserver une qualité architecturale et paysagère.

Le PLU des MARTRES DE VEYRE identifie 5 secteurs :

- ☞ Les Petites Trouillères (soumis au risque naturel)
- ☞ Haut de Mazeyrat (soumis au risque naturel)
- ☞ Sous l'Orme
- ☞ Bas de Corent
- ☞ Les Figuiers



### Objectifs recherchés de la zone Ah :

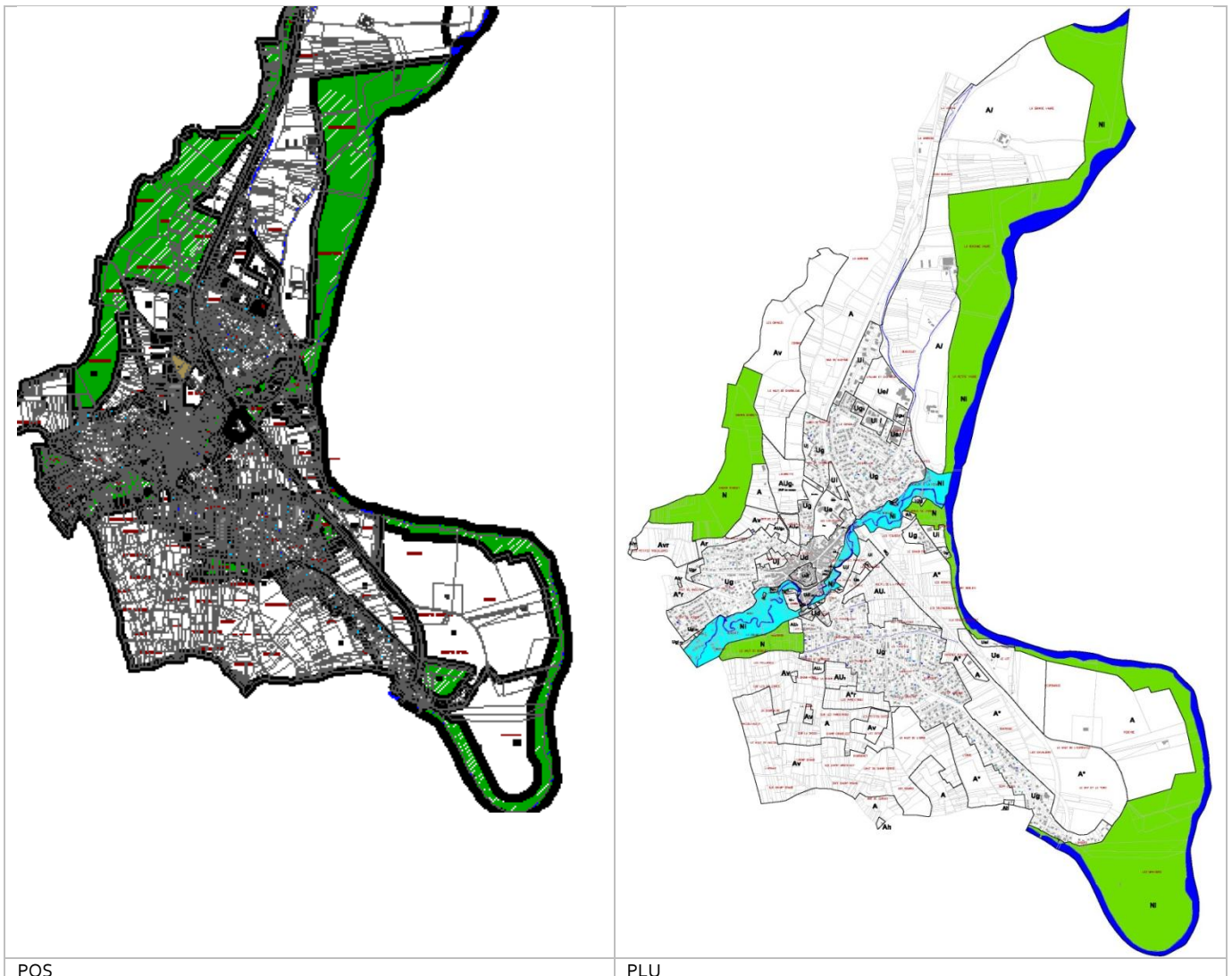
- Délimiter et protéger les constructions non agricoles situées sur le domaine agricole ;
- Permettre aux constructions existantes d'évoluer dans le respect du règlement.

### Principes réglementaires de la zone Ah :

- Admettre les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Limiter la constructibilité des terrains à des constructions annexes d'une hauteur de 8m maximum à l'égout de toiture ;

## 5 – Les zones naturelles N

« Secteurs naturels et forestiers à protéger en raison: de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique - de l'existence de risques ou de nuisances »



Le POS identifiait un seul type de zone naturelle, ND, dont une partie est concernée par la zone inondable de la Veyre, attribuée ND<sub>i</sub>.



## Les zones N

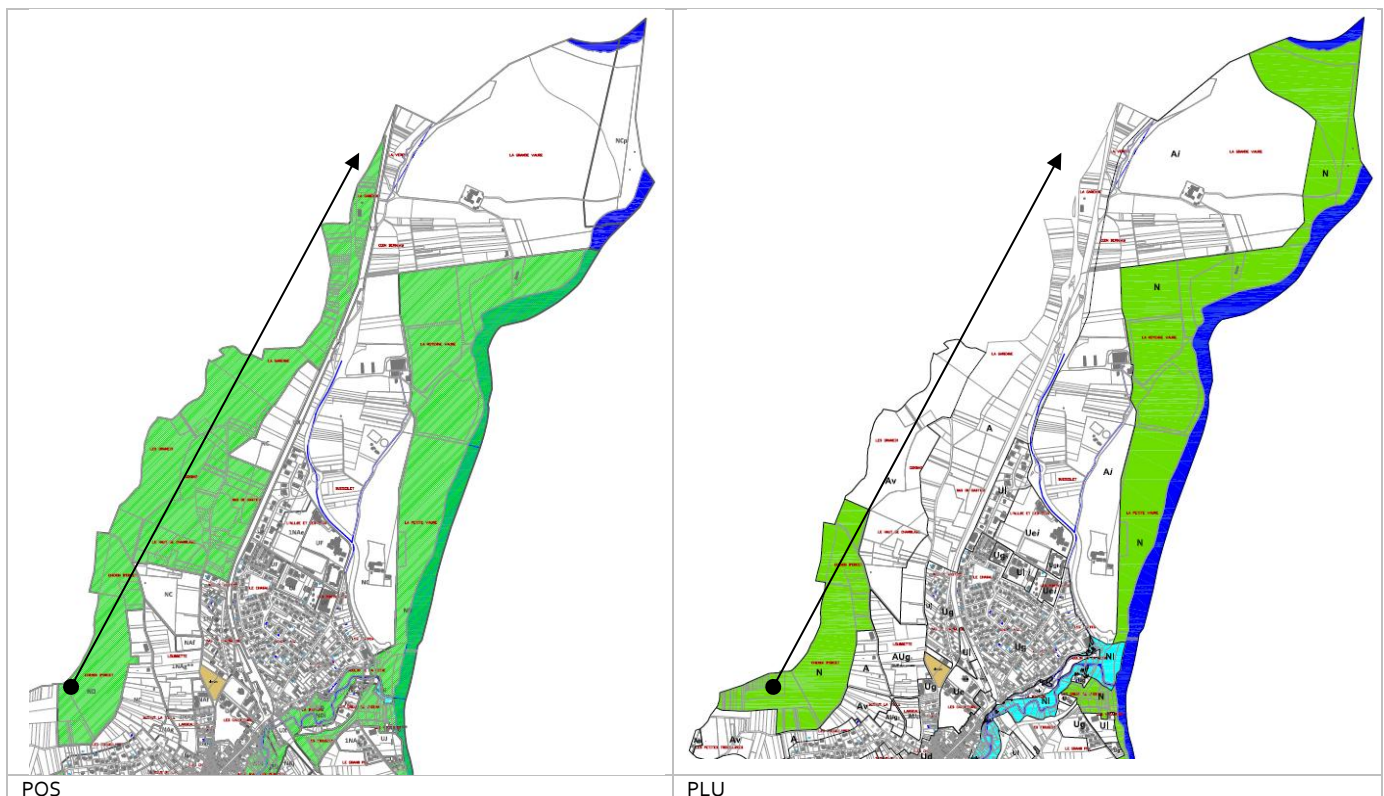
Zone naturelle stricte dans lesquelles aucune construction nouvelle n'est autorisée, seule l'extension mesurée des bâtiments existants pourra être envisagée.

La zone N. est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt –notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

**Une zone N** dite stricte où aucune construction n'est pas possible.

**Une zone Ni** correspondant aux zones inondables de la Veyre et de l'Allier.

### La partie nord de la commune, les modifications apportées par le PLU :



Les coteaux à l'ouest de la commune sont concernés par la présence de sites naturels :

- ✓ 1 ZNIEFF de type 2– Coteaux de Limagne occidentale.
- ✓ 1 site Natura 2000– Vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et des Limagnes. Surface concernant les Martres : 12 ha sur les pentes du puy de Tobize.
- ✓ La ZNIEFF 2nde génération « Puy de Tobize », n°0018-0038C. Sur Les Martres de Veyre, l'emprise du site concerne les pentes du Puy de Tobize, et les Hauts de Chambade.

L'enjeu pour l'ensemble de ces coteaux est de ne pas être construit. Le parti pris du PLU a été de conserver en zone naturelle N, l'emprise du site Natura 2000 sur le Puy de Tobize. Les autres secteurs sont classés en zone agricole, et notamment en zone agricole viticole. Il n'y a pas de raison majeure à faire de la zone naturelle. Les terrains étant agricoles.

Coté Val d'Allier, le principe des zones naturelles en bordure de rivière a été conservé au PLU, et couvrent une grande partie des zonages naturels sur le val d'Allier :

- ✓ 1 ZNIEFF de type 1 – Allier, Pont de Longues / Pont de Mirefleurs. Surface générale : 131 ha
- ✓ 1 ZNIEFF de type 1 – Pont de Mirefleurs – Pont de Longues.
- ✓ 1 ZNIEFF de type 1 – Pont de Mirefleurs – Dallet
- ✓ 1 ZNIEFF de type 1 – de Longues à Coudes
- ✓ 1 ZNIEFF de type 2 – Lit Majeur de l'Allier Moyen : Large zone couvrant le val d'Allier.
- ✓ 1 ZNIEFF de type 1 – Sources salées des Saladis.
- ✓ 1 site Natura 2000 – Val d'Allier, Pont du Château / Jumeaux / Alagnon. Surface totale : 2574 ha -  
Surface concernant les Martres de Veyre : 231 ha.

Les objectifs de ce zonage naturel N visent à maintenir la dynamique fluviale (indispensable à la conservation d'une mosaïque de milieux). Le zonage a été légèrement agrandi dans la partie nord de la commune. Ce secteur regroupe notamment des points de captages d'eau qu'il est nécessaire de préserver. Ce secteur était classé en NCp au POS (zone agricole protégée).

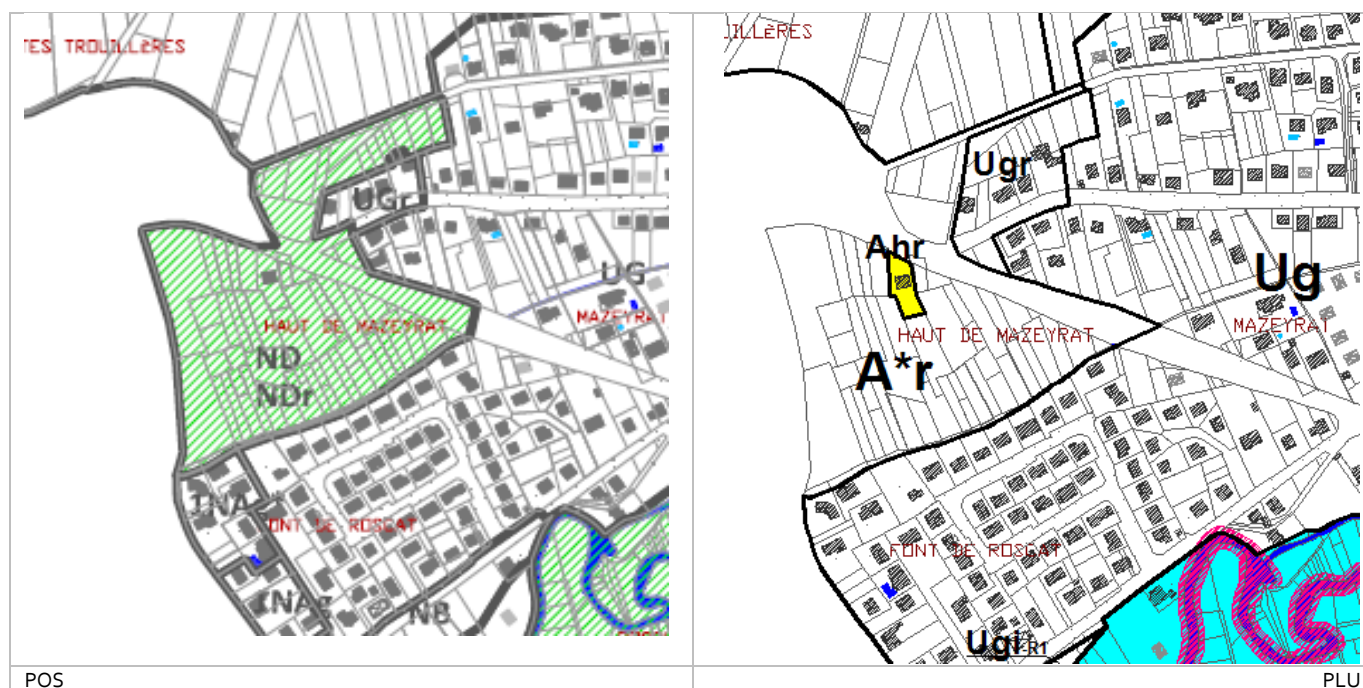
### Les Hauts de Mazeyrat :

En entrée Ouest de la commune, une zone ND du POS n'a pas été conservée au PLU. Ce secteur a été classé en zone agricole A. Ce zonage permet de conserver le principe de ne pas ouvrir ce secteur à l'urbanisation, et offre l'avantage de préserver les terres agricoles. La seule exception d'ouverture à l'urbanisation concerne quelques fonds de parcelles au nord du secteur, classés en Ugr.

Ce secteur est soumis à des contraintes naturelles :

- ✓ Risque Argiles : Aléa fort
- ✓ Zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites, ou bien présentant des facteurs discontinus d'instabilité. (carte Zermos).

C'est pourquoi, les terrains de ces secteurs sensibles ont conservé un indice « r » rappelant la présence très probable de risques de glissement.

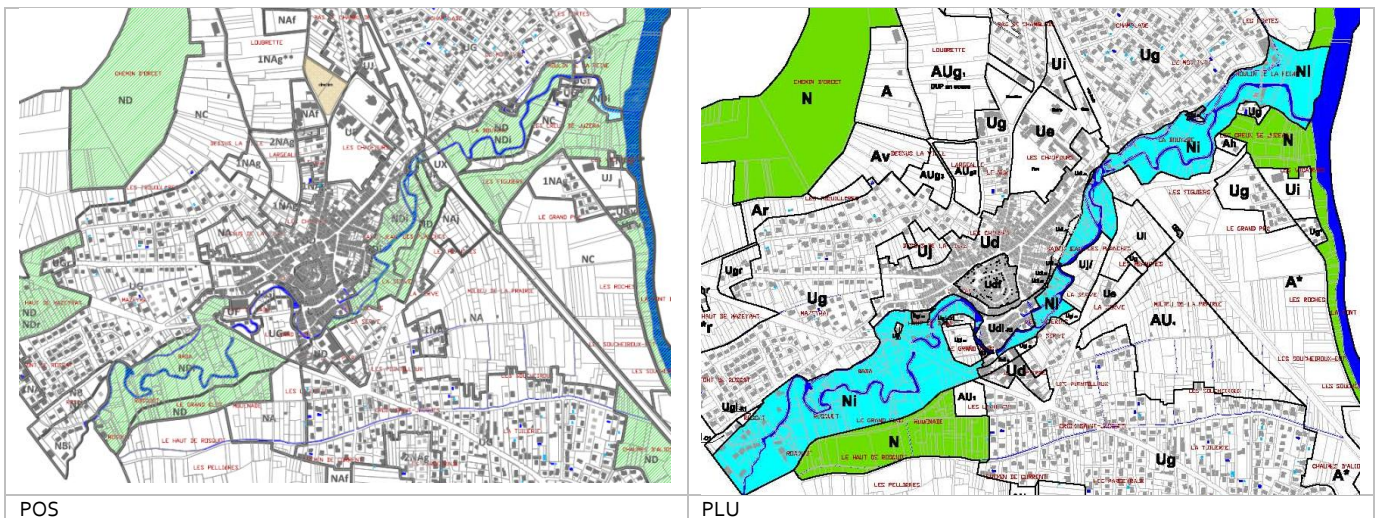




## La Vallée de la Veyre :

Au POS, les espaces naturels, agricoles et inondables de la vallée de la Veyre étaient identifiés. Le PLU conserve ce principe mais agrandie la zone naturelle de la Veyre, afin de conforter l'idée de coulée verte.

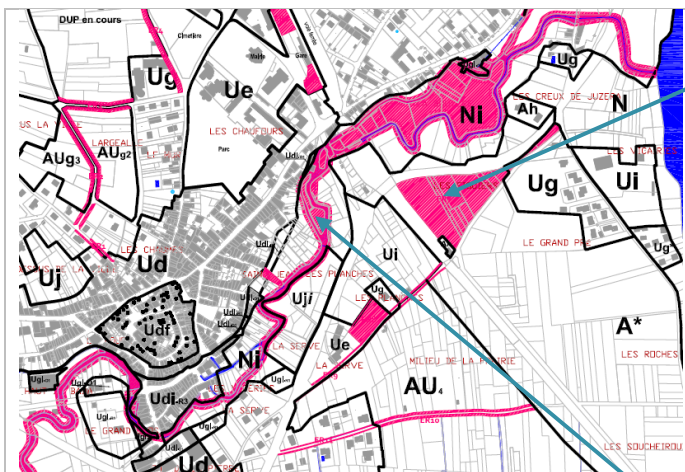
- ✓ Une large zone Ni est définie sur le fond de vallée. Elle correspond au PPRI de la Veyre. Ainsi, le zonage naturel a été agrandi notamment en entrée Ouest de la commune. Les constructions existantes situées dans la zone d'aléa fort du PPRI se trouvent désormais en zone naturelle Ni. L'objectif du PLU était de se conformer au mieux avec les zonages et règlements du PPRI de la Veyre.



- ✓ Au sud-ouest, les zonages naturels du PLU ont été légèrement agrandis. La petite zone N sur le secteur de Rosquot permet de conforter la coulée verte et ses abords. En effet, les bas de pentes du plateau de Corent, en contact avec la coulée verte de la Veyre, offrent des espaces arborés et jardinés intéressants à préserver.
- ✓ Au sud-est, vers les Planches, le zonage a été réduit, pour pouvoir identifier une zone de Jardins Familiaux (Uji). Dans ce secteur existant, il était nécessaire de pouvoir continuer à entretenir et créer des cabanes de jardins. Un zonage naturel ne le permet pas. Ce secteur a nécessité un zonage Uji.



Jardins potagers dans la vallée de la Veyre (secteur les Planches).



Emplacement Réservé pour le cimetière.

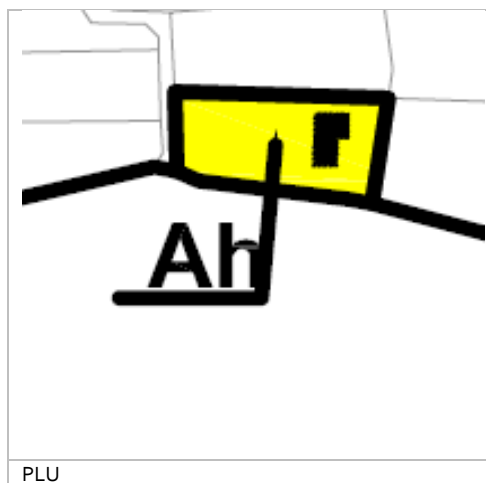


Abords de la Veyre, en centre bourg ancien. Des aménagements paysagers et piétonniers doivent se poursuivre. Ils permettent une approche de la rivière. L'Emplacement Réservé définit le long de la Veyre facilitera la mise en place de cheminements doux dans la coulée verte.

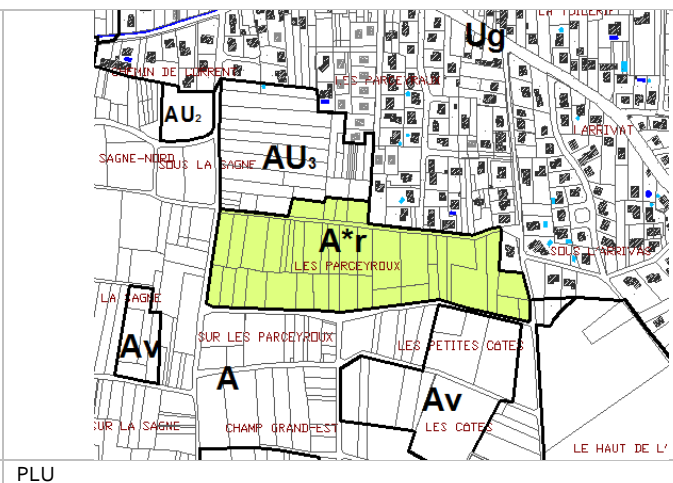
- ✓ Dans sa partie Est, les limites de la zone Ni se calent sur celles du POS. La seule modification apportée par le PLU concerne le secteur des Figuiers, lequel doit recevoir un projet communal d'intérêt public, identifié comme Emplacement Réservé. L'objectif du secteur des Figuiers est d'accueillir un nouveau cimetière (le cimetière existant étant sur le point d'être saturé).
- ✓ Le PLU a identifié un Emplacement Réservé sur les abords de la rivière. Il s'agit d'un ER très linéaire : un recul de 5m de part et d'autre des berges a été mis en place sur l'ensemble de la rivière traversant la commune. Les objectifs visent notamment à conforter le corridor écologique de la Veyre (trames bleues et vertes), mettre en place un cheminement doux en fond de coulée verte, et mieux entretenir les berges, ...

**Les Parceyroux :**

Ce secteur se localise sur les pentes du Puy de Corent. Le PLU a conservé le principe de zone naturelle soumis à des risques naturels. En effet, la carte Zermos identifie ce secteur comme une « zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites, ou bien présentant des facteurs discontinus d'instabilité ». Le PLU a classé ce secteur en zone agricole non constructible à risque A\*r ; et a légèrement agrandie la zone afin de mieux correspondre aux risques signalés par la carte Zermos et le SCOT. L'inconstructibilité de la zone permet de garantir plus facilement la préservation des espaces naturels et agricoles actuels.

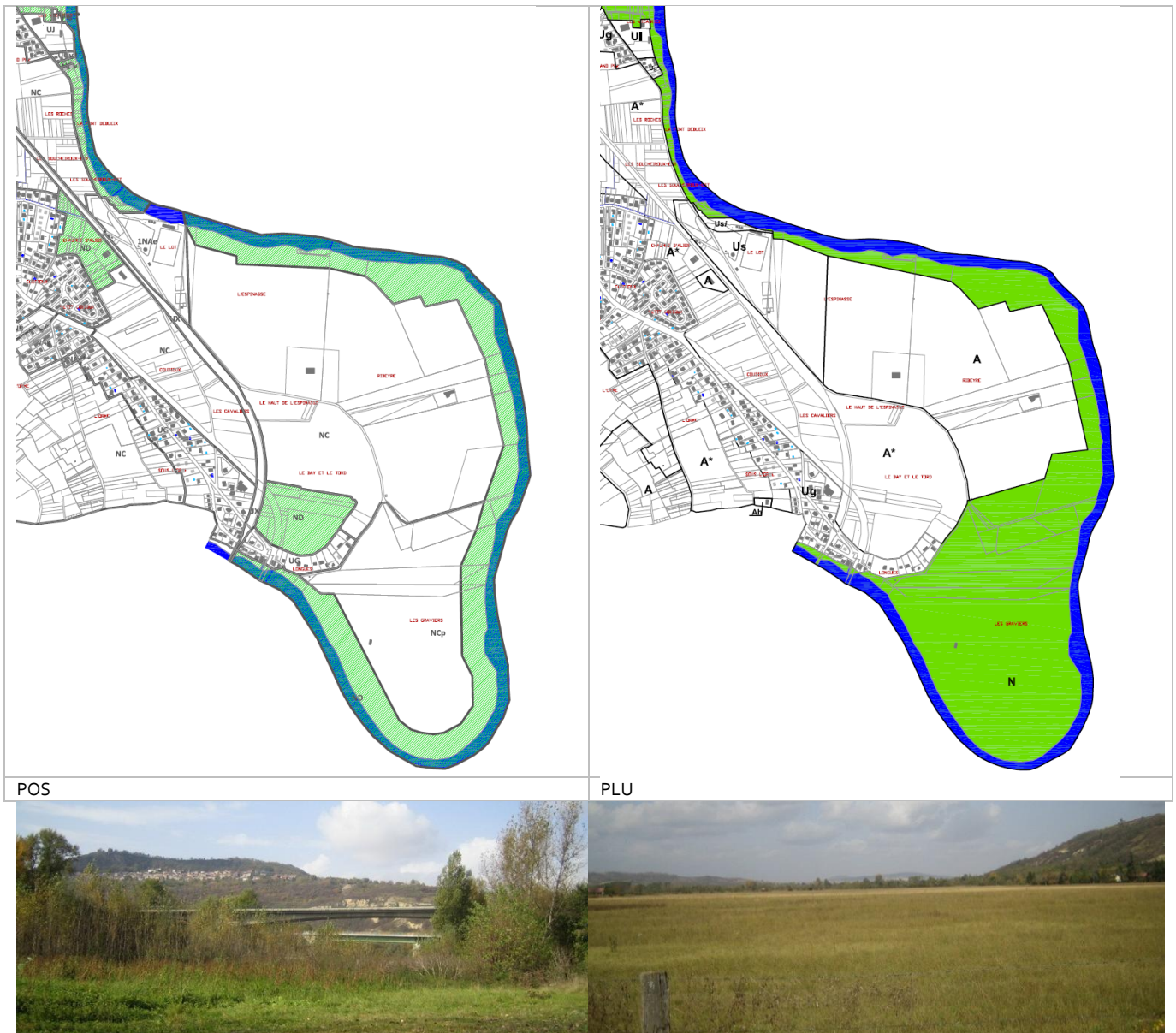


PLU



PLU

De part et d'autre de la voie ferrée, 2 zones ND étaient identifiées au POS. Le PLU ne conserve pas ces zones. Les secteurs concernés se trouvent englobés dans une large zone A\* (agricole non constructible, sur laquelle toute construction est interdite). (Voir plus haut l'explication).



### Le Val d'Allier :

Les berges de la rivière Allier conservent un zonage naturel N.

#### ➤ Justifications de la mise en place de la zone N sur le Val d'Allier :

L'Allier est caractérisé par une dynamique fluviale très active. Son cours est instable et se déplace naturellement de manière latérale, avec une tendance à méandrer.

L'érosion des berges et l'enfoncement du lit, liés à la dynamique naturelle de la rivière, sont amplifiés par les perturbations apportées à son profil. Les emprises de certains aménagements (les gravières de la Vaure), les captages d'eau potable au nord de la commune, et les terres agricoles de la plaine alluviale ont conduit à l'artificialisation d'une partie des berges. L'équilibre en est fortement perturbé.

Pour compenser ces déséquilibres, la rivière se recharge en alluvions en érodant plus fortement les berges et surtout le fond du lit, ce qui peut avoir des conséquences sérieuses à plusieurs niveaux.

La problématique de la dynamique fluviale et de ses dysfonctionnements est très difficile à appréhender car la rivière constitue un système complexe.

Le moyen de briser ce cercle vicieux est de permettre à nouveau à la rivière de mobiliser le chargement alluvionnaire dont elle a besoin. Ceci pourrait être atteint en redonnant à l'Allier un espace de divagation, une zone d'expansion latérale où il pourrait se déplacer librement et se réapprovisionner en charge solide par érosion des berges. La définition de cet espace de liberté pourrait ainsi permettre la restauration des équilibres physiques et écologiques, tout en intégrant les contraintes liées aux différents usages et aux activités économiques.

De nombreuses sources minérales ponctuent le val d'Allier et notamment la commune des Martres de Veyre. Ces sources constituent des milieux naturels spécifiques. De plus, les captages d'eau potable en bordure d'Allier, au nord de la commune, sont protégés (périmètre de protection et règlement d'usage).



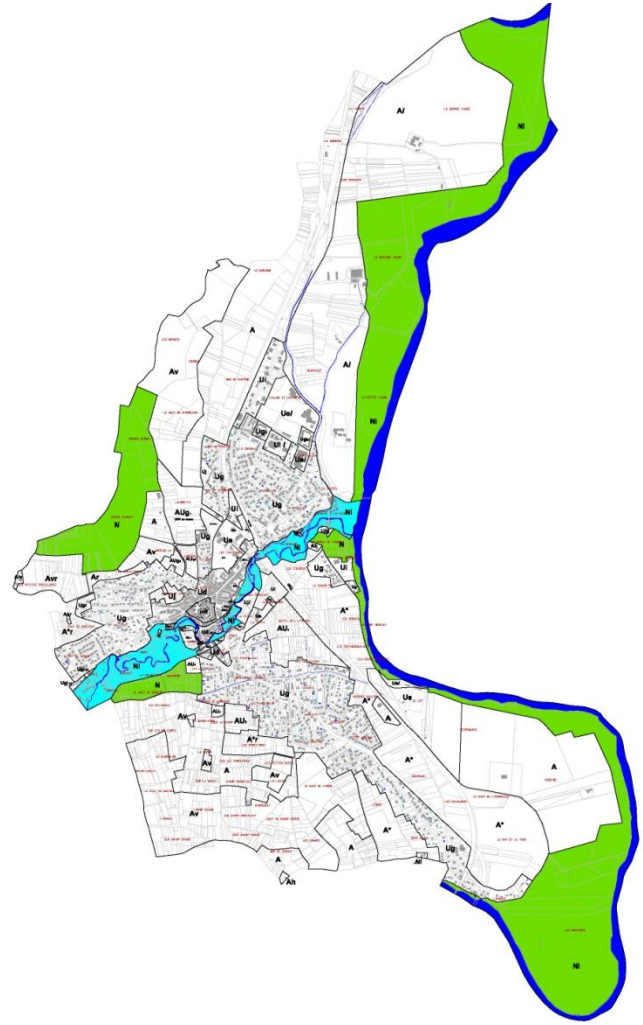
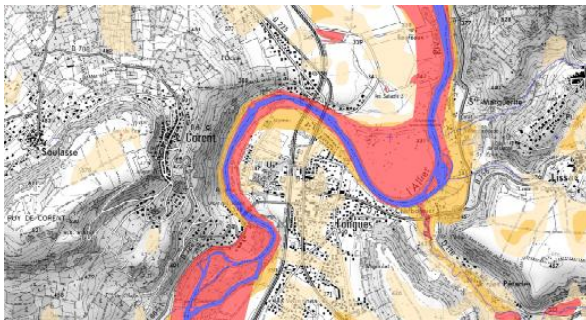
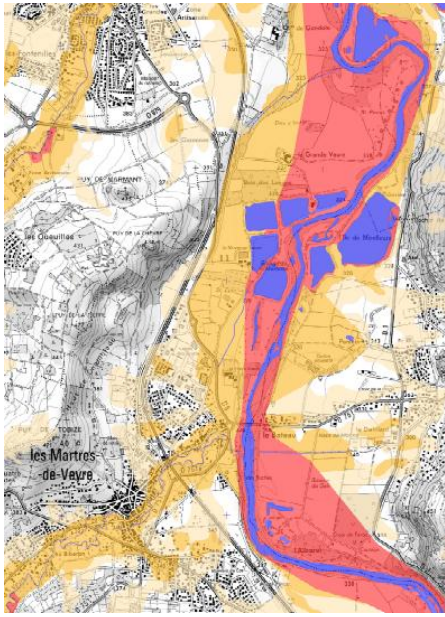
Les limites de la zone N ont pris en compte différentes contraintes : un zonage PPRI en cours sur la rivière Allier, la présence de différents zonages naturels (ZNIEFF, Natura 2000), principe des Trames Bleues et Vertes concourant à préserver les corridors écologiques, pré inventaire des zones humides, ...

Les modifications apportées par le PLU, en termes de zonage naturel :

- ✓ Les Vicaries : Des zones urbaines sont en contact avec les abords de la rivière (Ui, Ug\*). La zone N en contact avec ces zones urbaines, a été agrandie par rapport au POS.
- ✓ La pointe sud de la commune : la zone naturelle a été agrandie afin de prendre en compte le PPRI de l'Allier en cours, les zonages naturels (site Natura 2000) comme la source du Saladis – ZNIEFF de type 1 (surface : 1 ha, Le petit Saladis et le grand Saladis sont des sources minérales gazeuses qui se présentent sous la forme d'une mare de quelques mètres pour le grand Saladis et d'une résurgence canalisée pour le petit Saladis).



Les zones humides : Dans le cadre du SAGE Allier Aval, un pré inventaire des zones humides a été réalisé. Les zonages naturels mis en place par le PLU sont conformes au SAGE.



Pré localisation des zones humides, SAGE Allier Aval.

PLU – Zones N

### Contexte :

- Les caractéristiques propres à chacun des espaces de la zone N contribuent au maintien des grands équilibres au sein de la commune ;
- Les territoires concernés regroupent les espaces protégés au titre de la ZNIEFF, les cours d'eau et les zones humides, et leurs abords.

### Objectifs recherchés de la zone N :

- Protéger les espaces naturels.
- Etre en adéquation avec les grandes directives relatives au Grenelle de l'environnement, et notamment les actions visant le maintien et la mise en place des trames bleues et vertes.

### Principes réglementaires de la zone N :

- Interdire toute modification des sites et paysages qui ne serait pas liée aux autorisations et occupations du sol admises sous condition, en particulier les affouillements et exhaussements de terrains ;

## Conclusion : Les intentions du PLU

### Les évolutions apportées poursuivent un double objectif :

- ✓ permettre le développement de l'urbanisation dans une logique d'épaississement de l'organisation urbaine et stopper l'extension périphérique ;
- ✓ définir les conditions d'une optimisation des réserves foncières (zones d'urbanisation future AU) identifiées selon une logique d'économie de sols fidèle aux orientations du PADD et du SCOT du Grand Clermont.

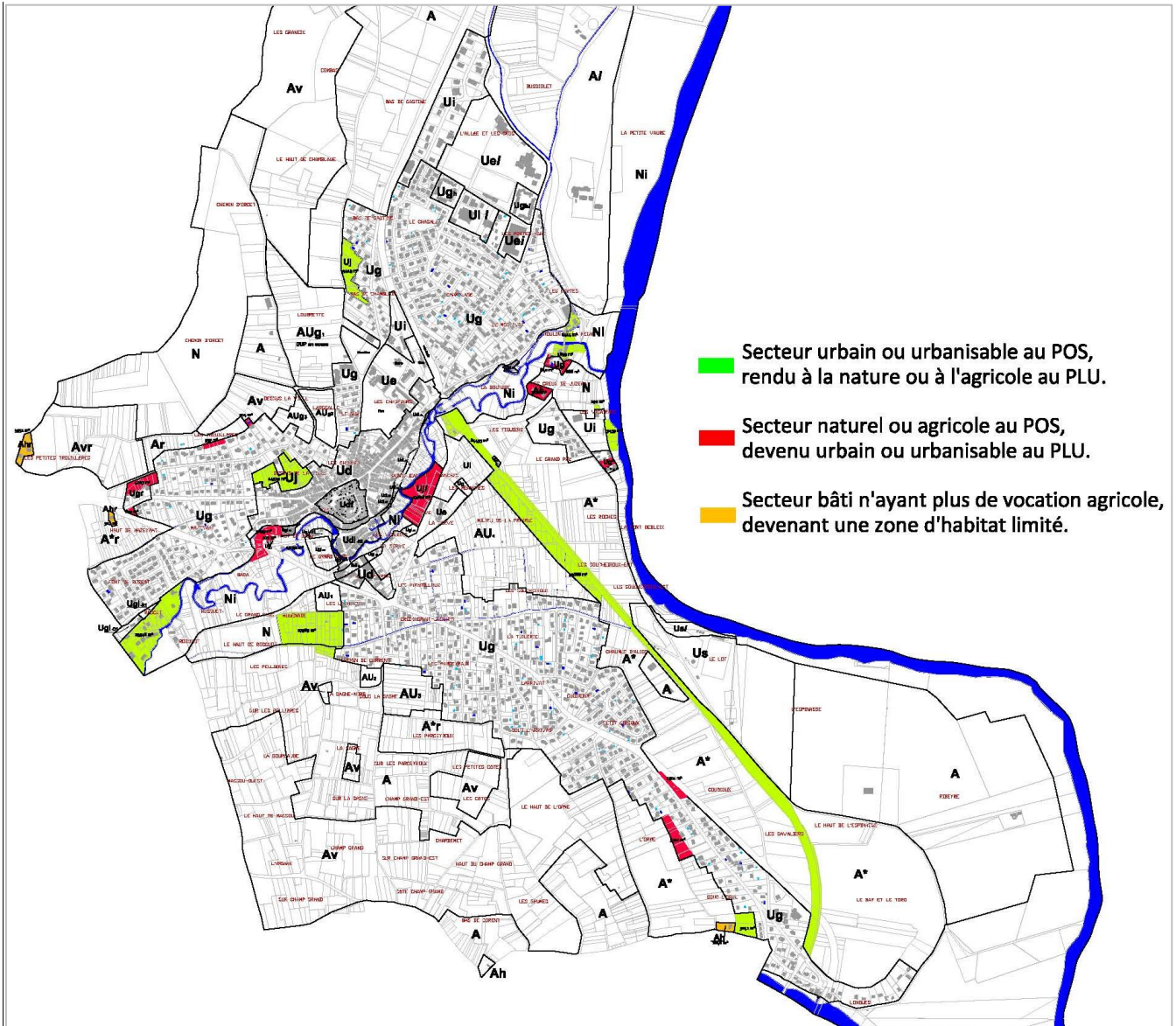
### L'objectif visé dans la définition des zones du PLU a été la lisibilité des intentions urbaines municipales à travers un zonage cohérent.

- ✓ Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Il comporte également l'indication des emplacements réservés à créer.
- ✓ Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe "en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".
- ✓ Conformément aux dispositions de la loi SRU, les zones NB (constructibles sous conditions) ont été supprimées et transformées selon le cas :
  - en zone U lorsqu'elles sont aménagées,
  - en AU lorsqu'elles sont insuffisamment aménagées mais que la volonté de les voir s'urbaniser à terme est maintenue,
  - en A ou N lorsque leur urbanisation n'est pas envisageable.
- ✓ La préservation des paysages et des espaces naturels constitue un des points clefs du PADD.
  - Les Coteaux : espaces naturels et agricoles charnières entre la ville et des territoires plus périurbains et sont soumis à des pressions urbaines souvent importantes. L'objectif est de les préserver de l'urbanisation dans leur rôle d'espace nodal ou de corridor écologique.
  - Le Val d'Allier : A l'échelle du SCOT, l'enjeu est de repositionner le Val d'Allier comme rivière du Grand Clermont et comme trait d'union entre les différentes composantes de la plaque urbaine.

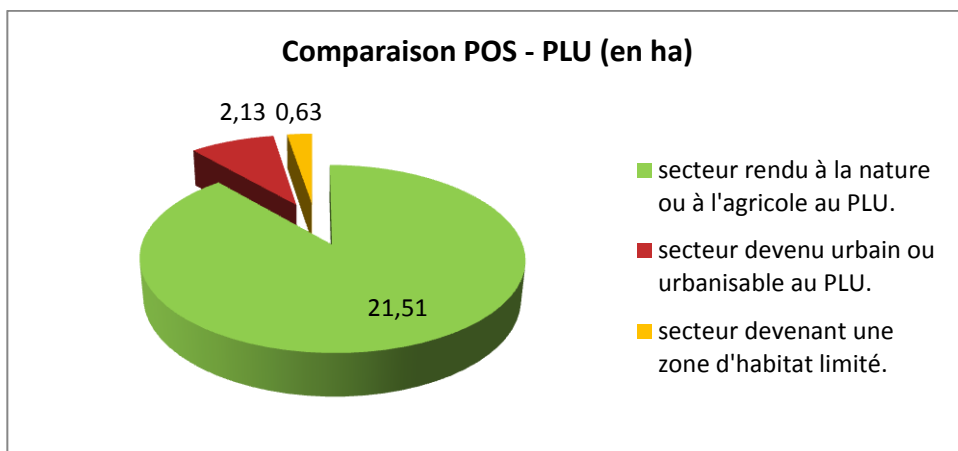
Le PLU a cherché à les protéger dans leurs usages écologiques et agricoles ou de les valoriser comme des espaces de détente et de découverte des richesses patrimoniales du territoire.

**SECTION 3**  
**BILAN DU PROJET**

# 1 – COMPARAISONS POS / PLU



Carte de comparaison entre le POS et le PLU.





**Le tableau suivant met en évidence les changements de zonages opérés par le PLU :**

DENOMINATION DU POS		REMARQUES	DENOMINATION DU PLU	
ZONES URBAINES	UD	Le centre ancien.	ZONES URBAINES	Ud
	UD*	Le fort villageois. La vocation est conservée, mais les limites ont changé.		Udf
	UDi	Centre ancien inondable. Les limites ont fluctué.		Udi O1 / R1 / R3
	UG	Zones d'extension périphérique.		Ug
	UGi	Zones d'extension périphérique inondables.		Ugi O1 et R1
	UGv	Zone dédié aux gens du voyage.		Ug*
	UF	Vocation habitat collectif. les zones au PLU ont été diminuées, et ventilées dans d'autres vocations plus appropriées. Vocation habitat collectif inondable.		Ugh
	UGr	Vocation habitat soumis à des risques naturels.		Ughi O1 et R1
	UE	Vocation d'Equipements d'intérêt collectif. les zones ont augmenté. Vocation équipements inondable.		Ug r
	UJ	Vocation d'activités. Vocation d'activités inondable.		Ue
	UX	Voie ferrée. Zone de jardins.		Uei
		Zones de Jardins Familiaux en zone inondable.		Ui
		Vocation sport et loisirs.		Ui i
		Vocation sport et loisirs en zone inondable.		/
	ZONES NATURELLES	1NAg		Zones d'urbanisation future. Certaines d'entre elles ont été conservées. D'autres ont été réduites ou abandonnées.
2NAG		AU		
1NAf				
1NAe				
NAj				
NA				
NB		Ces zones d'habitat ont été intégrées dans les zones urbaines du PLU.		
NBi	Ces zones d'habitat se situent dans l'aléa fort du PPRI de la Veyre.			
ZONES PROTEGEES	NC	Les zones agricoles ont été redistribuées selon certains critères : agricole A, agricole à risque Ar, agricole non constructible A*, agricole non constructible en zone de risque naturel A*r, viticulture Av, viticulture à risques naturels Avr.	ZONES AGRICOLES	A
	NCp			Ar
	NCr			A*
		A*r		
		Av		
		Av r		
		Il s'agit d'habitat existant n'ayant pas de vocation agricole, mais situé dans des espaces agricoles. l'indice « r » rappelle les risques naturels.	Ah	
ND	Zone naturelle stricte.	Ah r		
NDi	Zone naturelle stricte inondable.	ZONES NATURELLES	N	
			Ni	

## 2 – BILAN DES SURFACES DU PLU

### SURFACES DU POS EN HA

ZONES URBAINES	UD*	0.48
	UD	15.48
	UDi	1.70
	UG	114.44
	UGi	1.52
	UGr	0.39
	UGv	0.29
	UF	10.08
	UE	0.62
	UJ	10.65
	UX	13.93
	NB	2.65
	NBi	1.79
<b>TOTAL</b>	<b>174.02</b>	

ZONES A URBANISER	NA	22.13
	NAf	2.25
	1NAg	19.65
	2NAg	4.94
	1NAe	13.00
	NAj	1.58
<b>TOTAL</b>	<b>63.55</b>	

ZONES AGRICOLES	NC	396.22
	NCp	47.37
<b>TOTAL</b>	<b>443.59</b>	

ZONES NATURELLES	ND	229.94
	NDi	16.78
<b>TOTAL</b>	<b>246.72</b>	

TOTAL : 928.00 HA

### SURFACES DU PLU EN HA

ZONES URBAINES	Ud f	1.66
	Ud	12.92
	Ud i – O1	0.43
	Ud i – R1	0.38
	Ud i – R3	1.41
	Ug	126.94
	Ug r	0.89
	Ug*	0.38
	Ug h	0.79
	Ug h i	0.86
	Ug i – O1	0.85
	Ug i – R1	3.23
	Ue	6.85
	Ue i	9.22
	Ui	10.65
	Ui i	1.65
	Uj	2.35
	Uj i	1.38
	Us	14.34
	Us i	0.82
<b>TOTAL</b>	<b>198</b>	

ZONES A URBANISER	AUg	11.05
	AU	14.82
<b>TOTAL</b>	<b>25.87</b>	

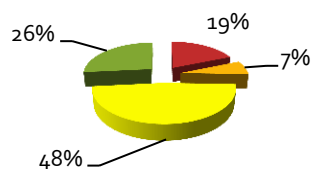
ZONES AGRICOLES	A	156.44
	Ar	1.87
	A*	74.73
	A*r	8.98
	Ai	119.48
	Av	90.22
	Avr	8.47
	Ah	0.44
	Ahr	0.90
	<b>TOTAL</b>	<b>461.53</b>

ZONES NATURELLES	N	216.7
	Ni	25.90
<b>TOTAL</b>	<b>242.60</b>	

TOTAL : 928.00 HA

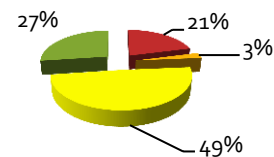
#### Superficies du POS des MARTRES de VEYRE

- zones urbaines
- zones à urbaniser
- zones agricoles
- zones naturelles



#### Superficies du PLU des MARTRES de VEYRE

- zones urbaines
- zones à urbaniser
- zones agricoles
- zones naturelles



### 3 - REPONSES APPORTEES PAR LE PLU AUX OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

#### 3.1 – Cartographie des potentialités urbaines du PLU

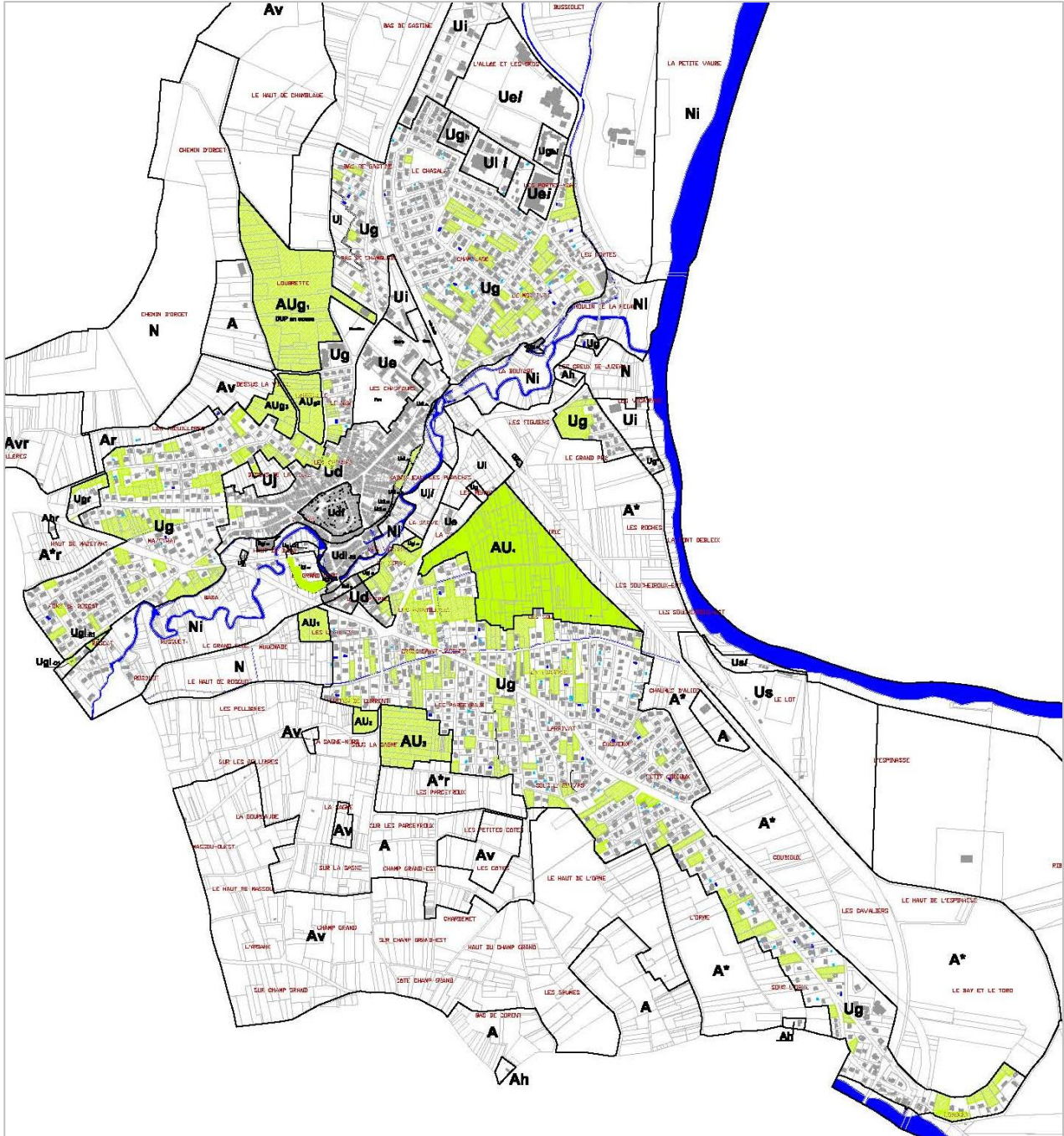
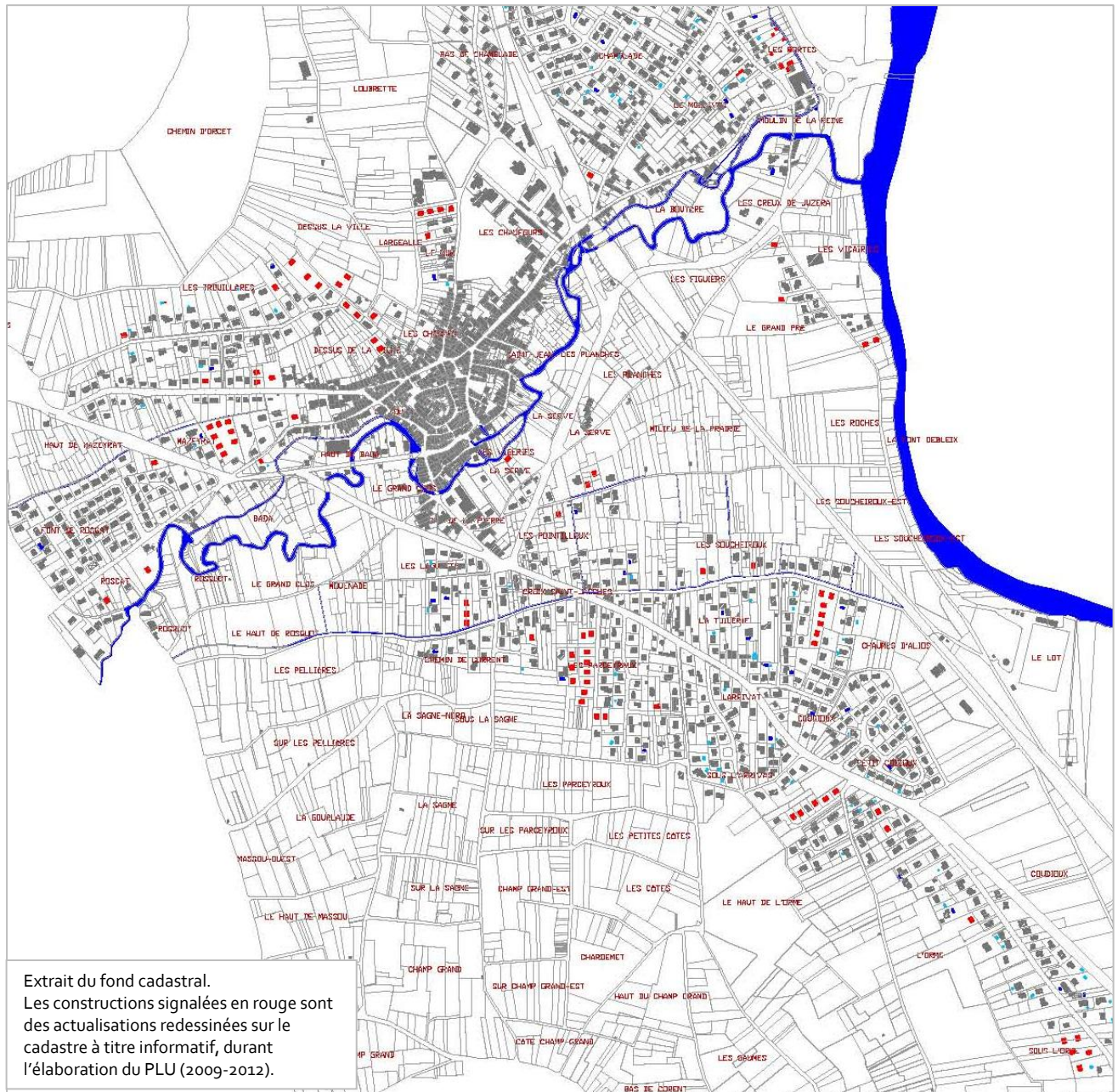


Tableau récapitulatif et estimatif des Potentialités urbaines du PLU :

Ud	Ud i	Ug	Ug i	Ug r	AUg	AU
0.47 ha	0.22 ha	19.82	0.71	0.29	11	14.78
Zones urbanisées : 21.54 ha					Zones d'urbanisation future : 25.79 ha	
Total : 47 ha						

### Éléments de réflexion sur la méthodologie :

La carte des Potentialités Urbaines du PLU a été réalisée à partir de plusieurs documents et sources : cadastre, réactualisation du cadastre au cours de l'élaboration du PLU, à titre indicatif uniquement ; terrains ; photos aériennes ; ...



Les potentialités urbaines dégagées par le PLU couvrent 2 catégories :

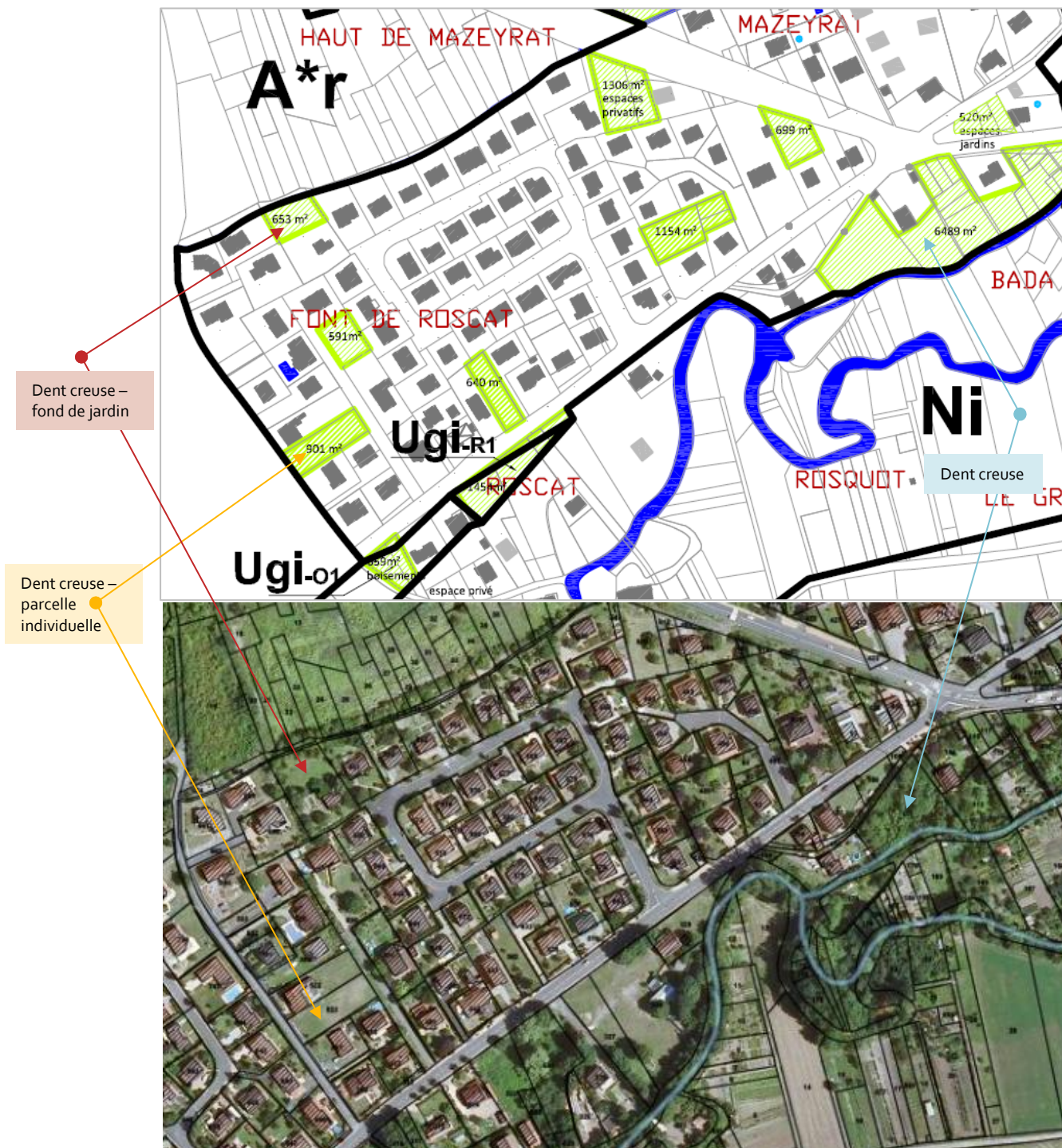
- ✓ Les dents creuses, espaces plus ou moins grands, libres, situés dans les espaces déjà urbanisés (zones Ug de manière générale). Le potentiel de dents creuses dans les centres anciens est plus difficilement identifiable. Il s'agit souvent d'opportunités au cas par cas.

L'essentiel des dents creuses se situe donc dans les zones dites pavillonnaires. Les grandes directives nationales rappellent que l'économie du foncier et la recherche de densité sont des objectifs majeurs. Ainsi, les dents creuses des zones urbanisées regroupent,

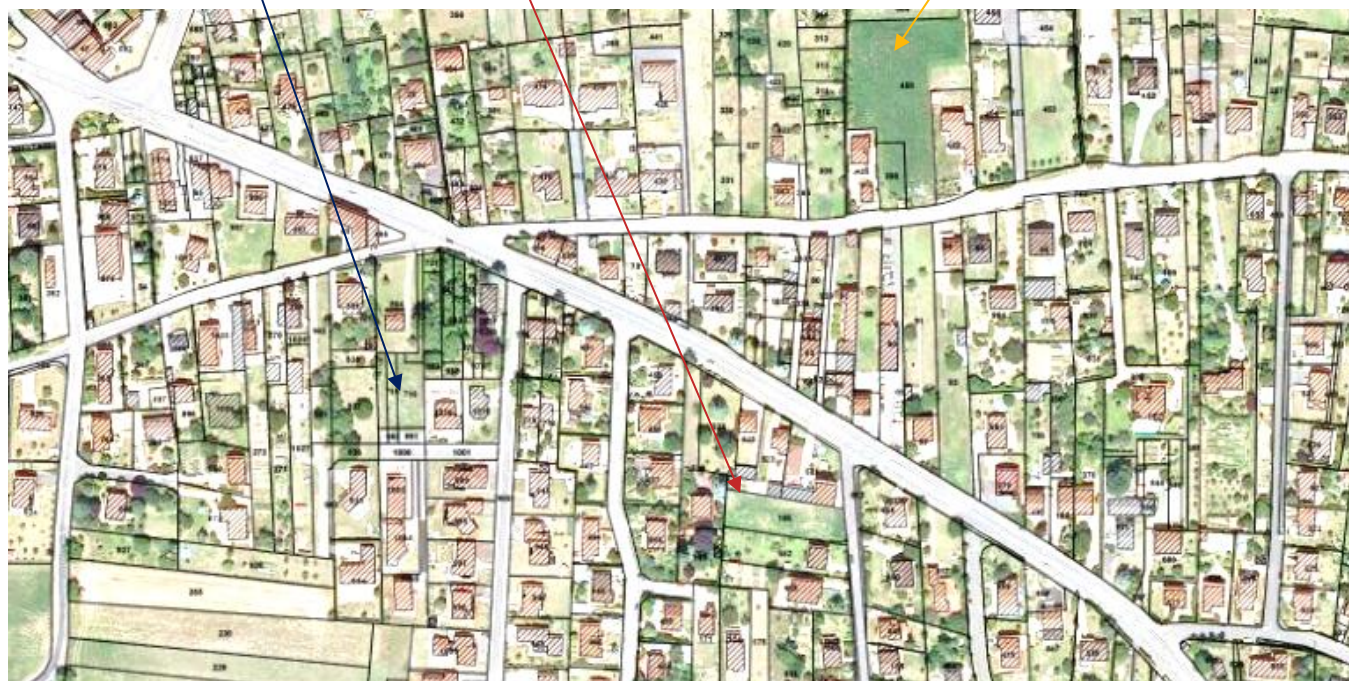
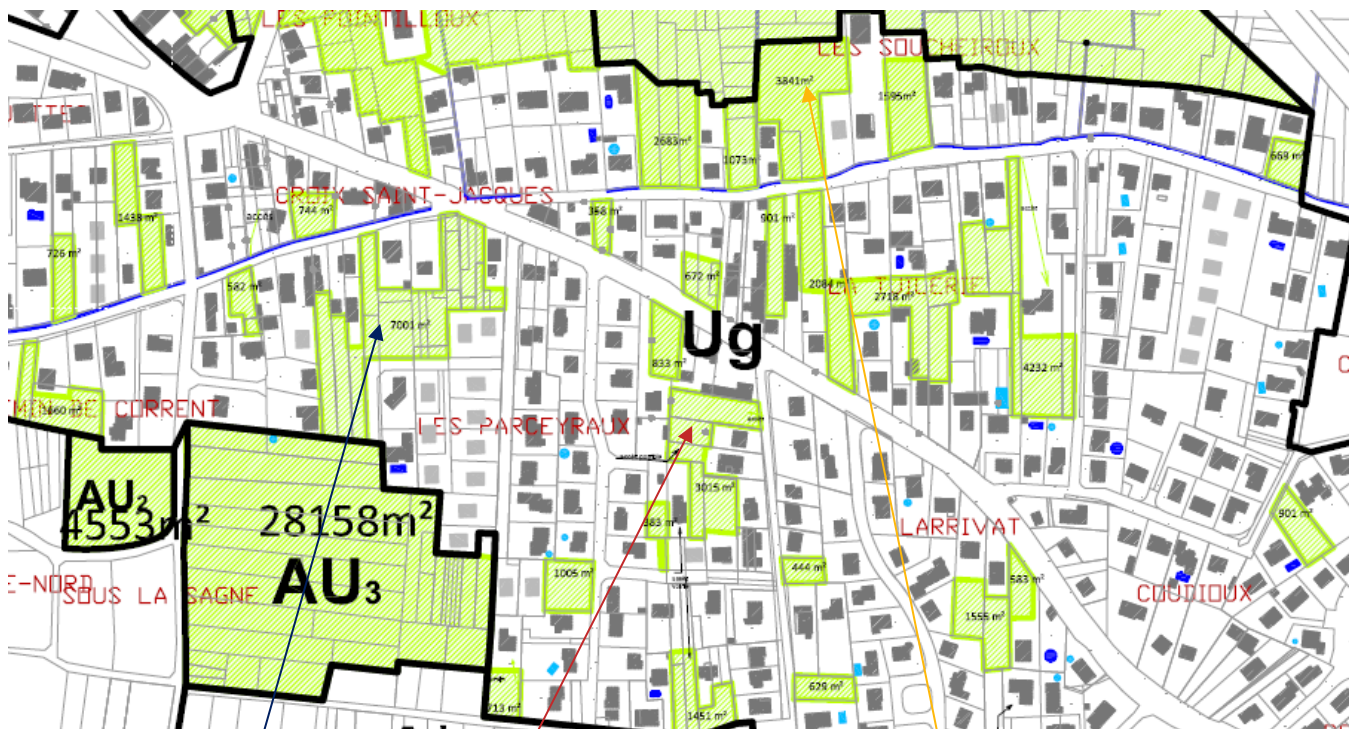
- Des parcelles ou groupes de parcelles individuels.
  - Quelques fonds de parcelles, jardins, ... lorsque les terrains construits font apparaître une très faible densité. Ce repérage ne génère pas une obligation de mise en vente et de construction pour le propriétaire, c'est surtout un outil qui permet de rappeler que ces secteurs constituent des possibilités de construction, et que dans un contexte d'économie de foncier, ces secteurs peuvent éventuellement accueillir de nouvelles constructions.
- ✓ Les potentiels des zones AUg et AU définies par le PLU.

Les différentes catégories de dents creuses et potentialités - Zoom sur quelques secteurs :

Le Nord Ouest de la commune :



Le Sud de la commune :



## 3.2 – Estimation des capacités d'accueil et des logements du PLU des MARTRES DE VEYRE

**Rappels des données INSEE (2012) :** La commune des MARTRES DE VEYRE comptabilise en 2009, 3 923 habitants et 2.34 personnes/ménage.

### Note sur la méthode d'estimation :

A partir des disponibilités urbaines, une analyse des projections de développement est possible et permet d'avoir une estimation du nombre de logements et d'habitants potentiellement attendus par le PLU. Un certain nombre d'indicateurs intervient dans la méthode d'estimation.

#### 1) Le desserrement des ménages :

D'après les récentes projections de l'INSEE Auvergne pour le territoire du Grand Clermont, la réduction de la taille des ménages devrait encore être importante dans les années à venir, en raison à la fois de phénomènes sociologiques globaux (mise en couple plus tardive, séparations) et de la pyramide des âges (forte augmentation des personnes âgées et faiblesse de la génération en âge de procréer).

Les projections de l'INSEE prévoient une taille de 2,10 personnes par ménage en 2015 à l'échelle du SCOT du Grand Clermont, pour une taille en 2005 de 2,25. (Source : DOG du SCOT, 2010).

Les réflexions engagées pour le PLU à hauteur de 2030 doivent prendre en considération cette baisse. Pour LES MARTRES DE VEYRE, au vue des derniers recensements, on peut considérer que cet indicateur va perdre 1 point.

- ✓ 2.6 pers/ménage en 1999
- ✓ 2.4 pers/ménage en 2008.
- ✓ Les données 2009 confirment le desserrement : 2.34 pers/ménage.

☞ Le nombre de personnes par ménage peut être estimé à 2.2 pour LES MARTRES DE VEYRE pour 2030.

#### 2) Le taux de rétention :

Aux données brutes des potentialités urbaines, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière lié à deux facteurs :

- ✓ Un bilan du POS a été effectué : depuis la mise en place du POS (prescrit en 1993, approuvé en février 1997, 6 modifications et 2 révisions simplifiées approuvées en 2005, Révisions simplifiées n°3 et 4, en janvier 2008, Modification n°7 en mai 2011), un nombre important de dents creuses et potentialités urbaines disponibles, n'a pas été utilisé, construit.
- ✓ L'EPCI estime que sur son territoire intercommunautaire, un taux de rétention de 40% peut être retenu.
- ✓ Les propriétaires des terrains ne souhaitent pas nécessairement bâtir ou vendre.
- ✓ L'obligation de réaliser des opérations d'ensemble complexifie la mise en œuvre des projets.
- ✓ La situation du marché foncier.

Cet état de fait donne des indicateurs pour établir une rétention foncière.

☞ Sur la commune des MARTRES DE VEYRE, un taux de rétention de 35% a été retenu.



### 3) La surface moyenne des parcelles :

La commune des MARTRES DE VEYRE s'inscrit dans les « territoires péri urbains » du SCOT du Grand Clermont, approuvé le 29 novembre 2011. Un des objectifs du SCOT du Grand Clermont est de réduire la consommation foncière de la vocation Habitat. A ce titre, il préconise de porter la densité moyenne à 500m<sup>2</sup> en moyenne de surface pour 1 logement individuel dans les pôles de vie.

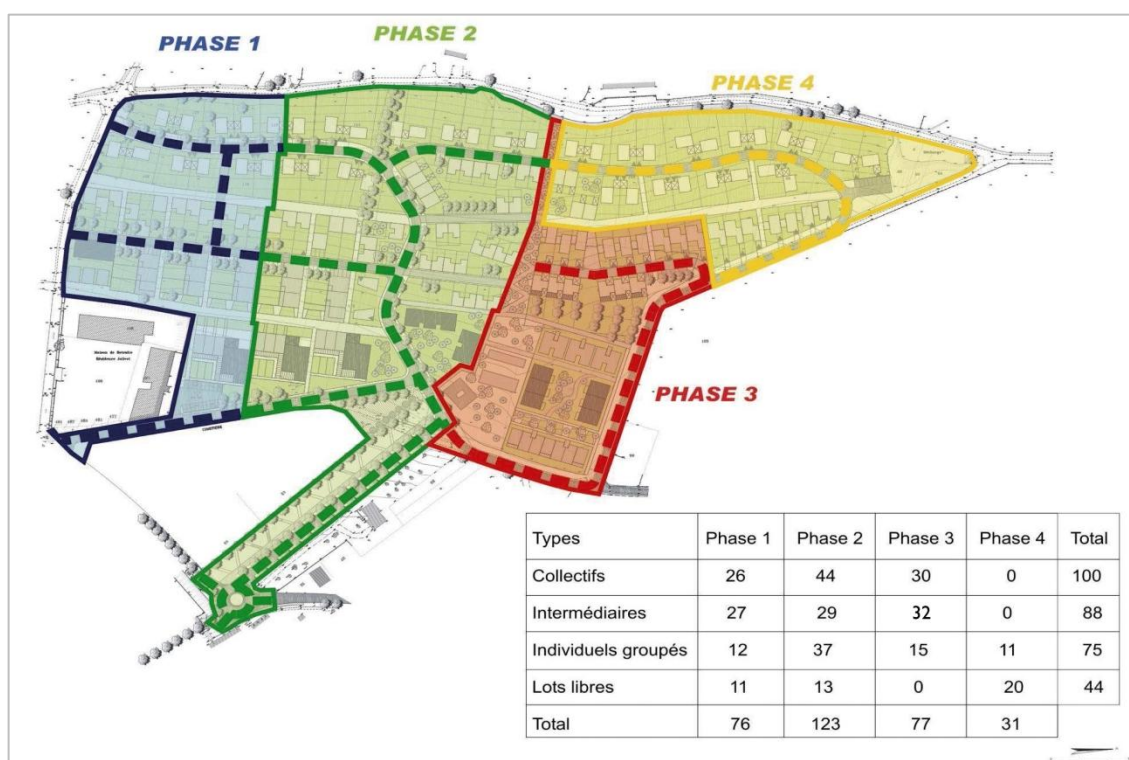
### 4) Cas particulier de la zone AUg 1 Les Loubrettes :

Le site des Loubrettes est une zone d'urbanisation future AUg, qui devrait s'ouvrir à l'urbanisation, à court terme.

L'objectif est de mettre en place un Quartier Pilote d'Habitat, visant notamment une grande mixité de logements (individuels, collectifs, intermédiaires, individuels groupés).

Ainsi, sur ce secteur qui se veut exemplaire, en terme de nouvelles formes d'organisations et de constructions, les exigences de densités ont été augmentées par rapport aux préconisations du SCOT.

- ✓ SCOT : 500 m<sup>2</sup>
- ✓ QPH : 32 logements / ha.



Plan de Phasage des Loubrettes, avril 2010.

### 5) Les équipements nécessaires à la desserte des parcelles :

Généralement, on considère la nécessité d'avoir 20% de surfaces supplémentaires pour les besoins en voiries et espaces publics sur les zones libres à construire (AUg, AU).

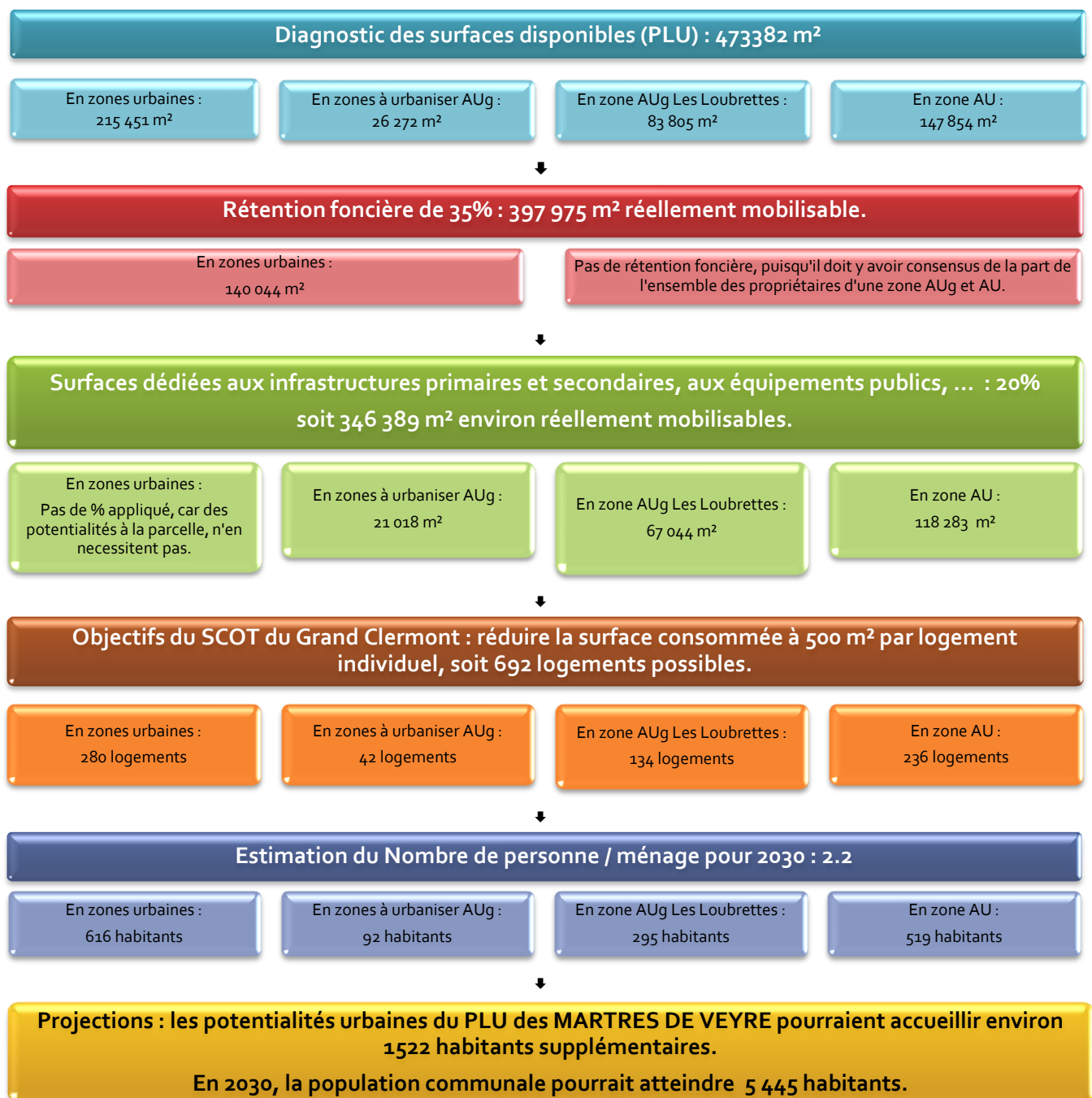
<b>Scénario 1</b>	<b>Calcul des Surfaces disponibles au PLU, avec comme base : Les orientations du SCOT du Grand Clermont</b>	<b>500m<sup>2</sup>/logement individuel 36 ha d'enveloppe foncière.</b>
-------------------	---	---

Rappel : Le PADD : les ambitions communales des Martres de Veyre s'élèvent à 5400 habitants.

Réponse du PLU : Les surfaces disponibles du PLU, brutes, sont de 47 ha. Ont été appliquée :

- ➔ une rétention de 35% sur les zones Ug uniquement et
- ➔ une rétention de 20% pour l'aménagement nécessaires des zones AUg et AU uniquement.

Bilan du PLU : Le PLU est en terme de Logements, inférieur au PLH et au SCOT (qui envisagent 729 logements) ; et, en terme d'enveloppe foncière, dans la marge de manœuvre du SCOT.



Scénario 2	<b>Calcul des Surfaces disponibles au PLU, avec comme base :</b> - Les orientations du SCOT du Grand Clermont  - Les OAP prévues sur la zone AUg1 Les Loubrettes	500m <sup>2</sup> /logement individuel 36 ha d'enveloppe foncière. 307 logements
------------	---	--

**Rappel :** Le PADD : les ambitions communales des Martres de Veyre s'élèvent à 5400 habitants.

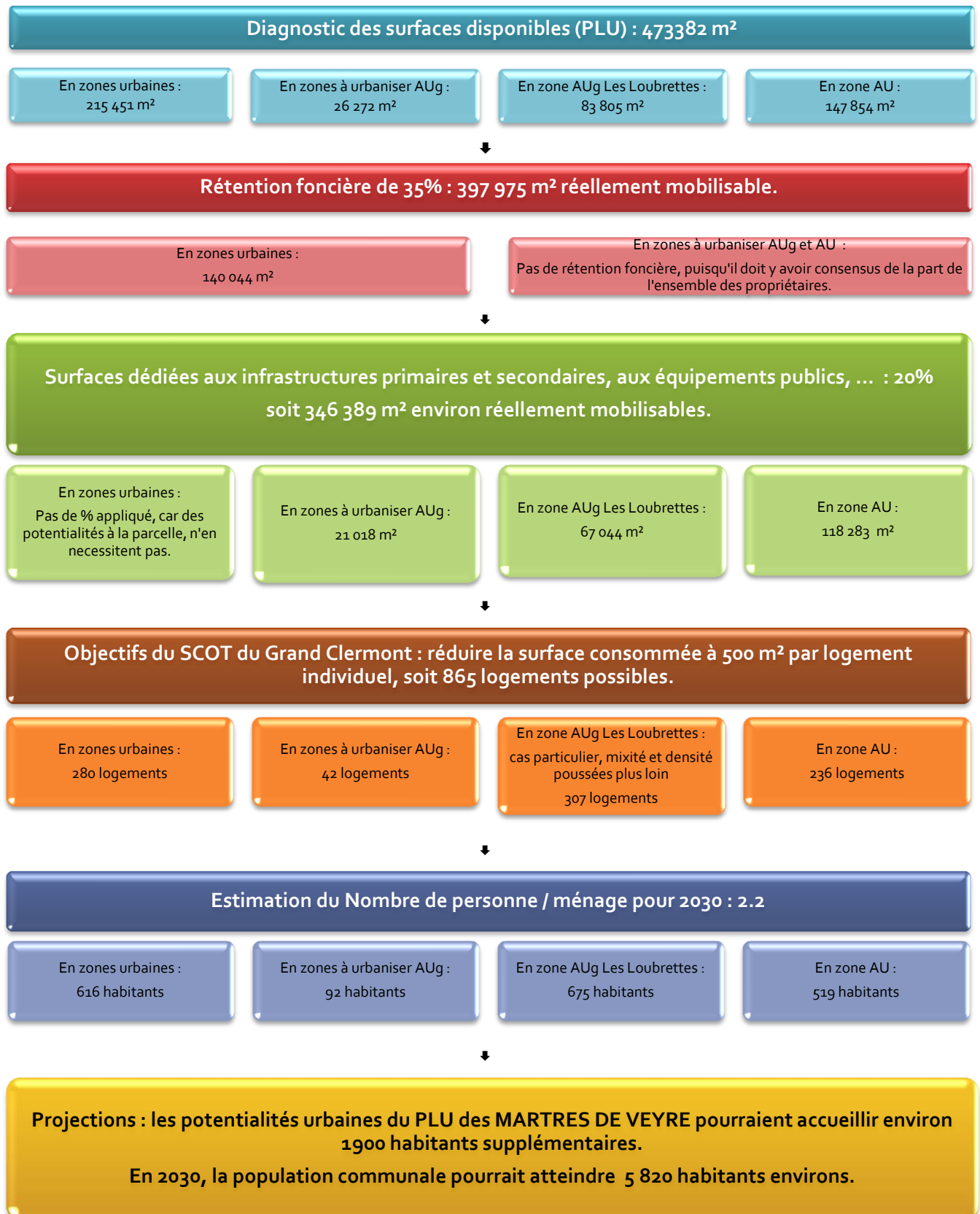
**Réponse du PLU :** Les surfaces disponibles du PLU, brutes, sont de 47 ha. Ont été appliquées :

- une rétention de 35% sur les zones Ug uniquement
- une rétention de 20% pour l'aménagement nécessaire des zones AUg et AU uniquement.
- De plus, les OAP réalisées sur les Loubrettes ont été prises en compte. La densité du futur quartier est bien supérieure à ce que recommande le SCOT.

Après déduction des 20% nécessaires à la réalisation des infrastructures, la zone AUg1 affiche une superficie de 67 044 m<sup>2</sup> ; ce qui signifierait, dans le cadre du SCOT (500m<sup>2</sup> par logement), une production possible de 134 logements, si l'on reste sur une moyenne de 2.2 personnes par logement (projections 2030) ; soit environ 295 habitants supplémentaires. Cette estimation est lisible dans le scénario 1.

Le projet établi sur la zone de QPH, prévoit la création de 307 logements, ce qui porterait la population à 675 habitants supplémentaires. Soit une différence de 380 habitants. Cet indicateur permet en partie de comprendre pourquoi les estimations de développement de la commune apparaissent si importantes.

**Bilan du PLU :** Le PLU est supérieur au PLH et au SCOT, en terme de nombre de logements.



Scénario 3	<p align="center"><b>Calcul des Surfaces disponibles au PLU, avec comme base :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les orientations du SCOT du Grand Clermont</li> <li>- Les OAP prévues sur la zone AUg1 Les Loubrettes</li> <li>- en excluant la zone AU4 Milieu de la Prairie</li> </ul>	<p align="center">500m<sup>2</sup>/logement individuel 36 ha d'enveloppe foncière. 307 logements</p>
------------	--	--

**Rappel :** Le PADD : les ambitions communales des Martres de Veyre s'élèvent à 5400 habitants.

**Réponse du PLU :** Les surfaces disponibles du PLU, brutes, sont de 47 ha.

Ont été appliquées :

- une rétention de 35% sur les zones Ug uniquement
- une rétention de 20% pour l'aménagement nécessaire des zones AUg et AU uniquement.
- les OAP de la zone AUg1 des Loubrettes.

La zone AU4 n'a pas été comptabilisée dans ce scénario :

La volonté politique des Martres de Veyre a été d'inscrire la zone AU4 comme zone d'urbanisation future. Les objectifs sont multiples :

- ✓ Cette zone s'inscrivait au POS.
- ✓ Ce secteur correspond sur le plan urbain et historique, aux premières installations humaines et urbaines des Martres de Veyre.

Bien qu'il nous semble, sur le plan de l'urbanisme, nécessaire d'inscrire au PLU la zone AU4, celle-ci ne serait pas aujourd'hui nécessaire, pour satisfaire aux ambitions démographiques affichées, à la fois par la commune, et conformes au SCOT (voir second tableau).

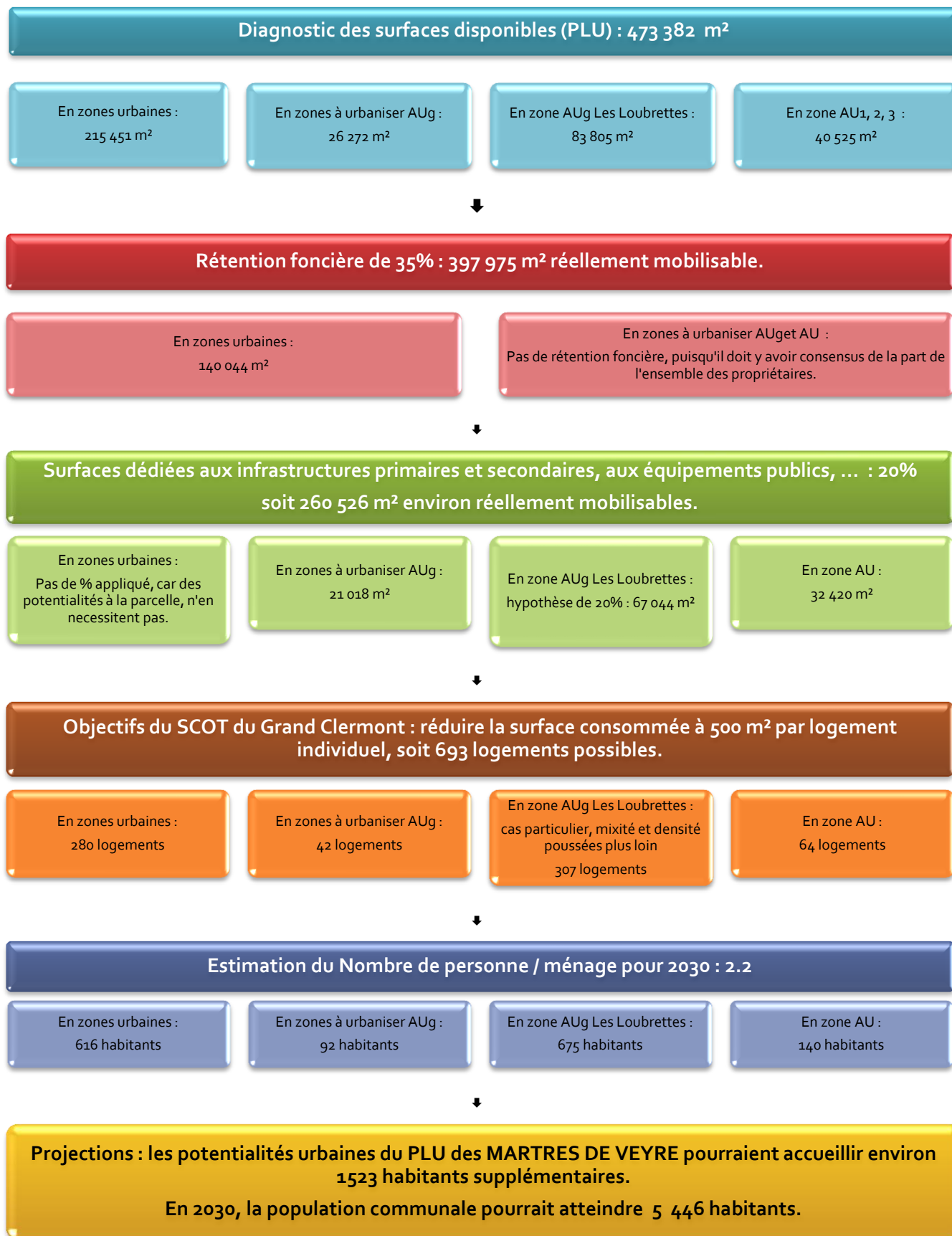
La zone AU4 sera ouverte à l'urbanisation, sous couvert de plusieurs conditions :

- ✓ Après la réalisation des objectifs Logements du SCOT, prévus pour 2012-2030.
- ✓ Après que 80% des potentialités urbaines soient construites.
- ✓ Très probablement après 2030, et si les besoins s'en font ressentir. Un état des lieux et une analyse comparative entre les projets du PLU, les ambitions démographiques visées au PLU, et la situation de 2030, les directives de cette époque, ... seront nécessaires pour évaluer si l'ouverture de la zone AU4 est judicieuse, et quelle vocation sera finalement attribuée à ce secteur.

A ce jour, il est impossible de certifier que la zone AU4 portera exclusivement une zone d'habitat. Il se peut qu'une vocation mixte mêlant habitat, traces de l'histoire et de l'archéologie, loisirs, espaces de proximité, ... se crée.

Au vue de ces éléments de réflexion et projections, le calcul de l'accueil des nouvelles populations pouvant être accueillies d'ici 2030, ne prend pas en compte les surfaces correspondant à cette zone.

**Bilan** : Le PLU est supérieur au PLH et au SCOT.



**Compatibilité du PLU avec le PADD**

Les ambitions communales définies dans le PADD visent les 5 400 habitants d'ici 2030.

Les résultats du PLU affichent une compatibilité avec le PADD. 2 scénarii sur 3 projettent d'ici 2030, un gain de 1500 habitants environ.

**Compatibilité du PLU avec les capacités techniques d'assainissement de la commune.**

Le Syndicat Mixte de la Vallée de la Veyre et de l'Auzon a été interrogé sur les différents scénarii de développement de la commune. Ils informent de la capacité des ouvrages à collecter et traiter les eaux usées de 1400 habitants supplémentaires. Voir courrier en annexe.

**Compatibilité du PLU avec les objectifs du Plan Local d'Habitat.**

Un PLH a été réalisé pour la période 2009-2014.

Un programme d'actions a été élaboré par communauté de communes et confirme les objectifs Habitat pour Les Martres de Veyre.

**PLH GVAC 2009-2014 : PROGRAMMATION DES LOGEMENTS SOCIAUX**

COMMUNES	NOUVEAUX LOGEMENTS PREVUS		LOGEMENTS PLUS *			OPERATIONS MIXTES			PLAI	LOGEMENTS TEMPORAIRES
	PAR AN	TOTAL / 6 ANS	TOTAL / 6 ANS	DONT NEUFS	DONT AA	NB LOGEMENTS / 6 ANS	DONT PLUS	DONT AS		
CORENT	4	24	4	4	0					
LA ROCHE BLANCHE	27	162	30	30	0	120	30	20-25		
LA ROCHE NOIRE	3	18	0	0	0					
LA SAUVETAT	4	24	4-5	0	4-5					
<b>LES MARTRES DE VEYRE</b>	<b>67</b>	<b>402</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>180</b>	<b>45</b>	<b>30</b>		
MIREFLEURS	15-20	90-120	5	0	5					
ORCET	19	114	25	25	0					
SAINT GEORGES	5	30	12	12	0					
SAINT MAURICE	6	36	4-6	4-6	0	6-10	4-6	2-4		
VEYRE MONTON	31	186	20-30	0	20-30	120	20-30			
<b>GVAC</b>	<b>181-186</b>	<b>1086-1116</b>	<b>240</b>			<b>426-430</b>	<b>79-111</b>	<b>52-89</b>	<b>18-30</b>	<b>3-5</b>

AA = Acquisition Amélioration  
AS = Accession Sociale

\* : le chiffre indiqué pour GVAC est supérieur au total des communes, car l'ensemble des projets n'a pas été affecté.

Le PLH doit être révisé afin de prendre en compte les objectifs du SCOT du grand Clermont. Dans l'attente d'une révision du PLH, la communauté de communes a « ventilé » les objectifs SCOT pour chacune des communes de l'EPCI.

**Les Martres de Veyre identifié Pôle de Vie au SCOT, peut recevoir 729 logements et ne pas dépasser une enveloppe foncière de 36 ha.**

La communauté de communes estime qu'une rétention foncière de 40% peut s'appliquer sur son territoire.

Ainsi, si les calculs estimatifs des potentialités urbaines du PLU prennent en compte cette rétention foncière de 40%, les disponibilités du PLU des Martres de Veyre peuvent être estimées à 29 ha.

Le PLU reste donc compatible avec les objectifs du SCOT.

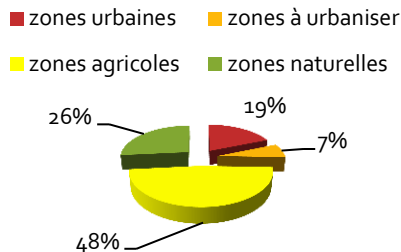
**Compatibilité avec les objectifs du SCOT du Grand Clermont qui définit des orientations en matière de Logements et de Densification urbaine**

Objectifs du SCOT	Traduction du PLU
<p>■ <u>Répondre aux besoins de logements</u></p> <p>Le SCOT définit le nombre de logements autorisés par EPCI.</p> <p><u>Gergovie Val d'Allier Communauté : 1 760 logements dont 1031 logements au maximum pour les territoires périurbains.</u></p> <p><u>Les Martres de Veyre étant inscrit comme pôle de vie, le nombre de logements autorisé serait donc de 729 logements pour la période 2011/2030, soit environ 36 logements par an en moyenne.</u></p> <p>En outre, afin de favoriser la densification du tissu urbain, dans les territoires périurbains, il peut être réalisé un nombre de logements supplémentaires en renouvellement urbain ou sur des « dents creuses » dans les limites suivantes :</p> <p><u>Gergovie Val d'Allier Communauté : 345 logements ;</u></p>	<p>Les potentialités urbaines du PLU, estimées, sont comprises entre 692 et 865 logements possibles, au minimum, répartis entre les dents creuses (potentialités au cœur de zones urbaines construites), et des zones d'urbanisation future.</p> <p>L'estimation haute (865 logements) apparaît trop importante, mais c'est parce qu'elle comprend 2 projets d'envergure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ la zone AUg1 des Loubrettes qui doit accueillir un volume important de logements (307 logements), générant ainsi une densité beaucoup plus importante que celle préconisée en moyenne sur le secteur.</li> <li>✓ La zone AU4 Milieu de la Prairie qui constitue réserve foncière à très long terme (très probablement après 2030).</li> </ul>
<p>■ <u>Réduire la consommation foncière</u></p> <p>Ainsi, afin de « rendre compatible le développement urbain avec la préservation de l'environnement », le DOG du SCOT fixe comme objectif de porter la densité des nouveaux logements à <u>:500 m<sup>2</sup> en moyenne de surface pour 1 logement dans les pôles de vie, comme Les Martres de Veyre ;</u></p> <p>En considération des objectifs d'efficacité foncière, le SCOT fixe par EPCI des surfaces maximales pour la construction de logements :</p> <p><u>Gergovie Val d'Allier Communauté : 109 ha ;</u></p> <p><u>Les Martres de Veyre : 36 ha.</u></p>	<p>Les potentialités urbaines brutes estimées sont de 47 ha.</p> <p>Elles apparaissent plus importantes, mais plusieurs points sont à noter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Il s'agit de données brutes, ne considérant ni rétention foncière, ni besoins en équipements, ...</li> </ul> <p>Après retrait de ces indicateurs, le potentiel est de 36 ha environ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les surfaces de la zone AU4 sont d'environ 10 ha, mais vu que ce potentiel est prévu à très long terme, elles ne devraient pas être comptabilisées. De plus, compte tenu du contexte archéologique et paysager du secteur, il est fort probable que d'ici 2030, la vocation de ce secteur ne soit pas totalement à vocation d'habitat.</li> </ul>

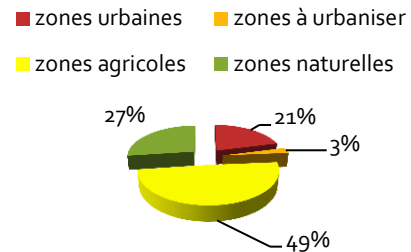


## 4 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### Superficies du POS des MARTRES de VEYRE



### Superficies du PLU des MARTRES de VEYRE

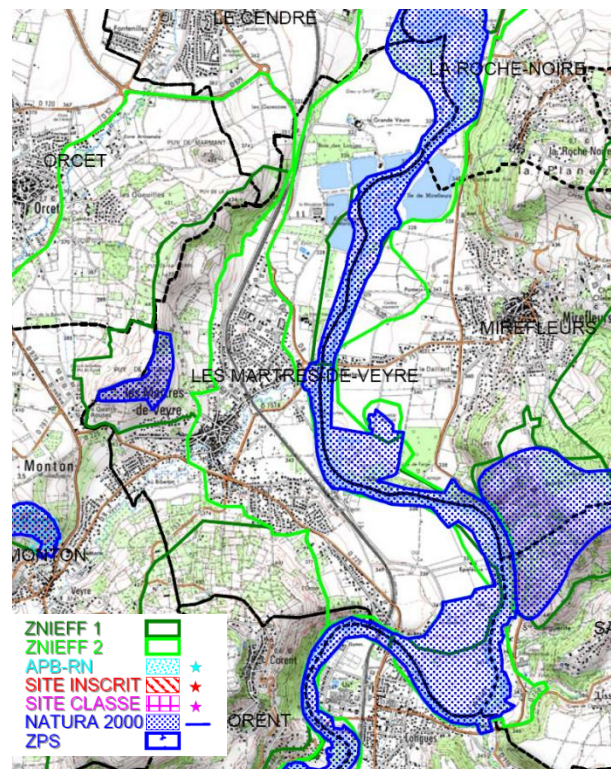


### Concernant la consommation des espaces naturels,

- La comparaison du zonage PLU et des zonages naturels (DREAL), fait apparaître une compatibilité.

Les sites naturels de type Natura 2000 et les ZNIEFF1 sur le val d'Allier, sont classés dans leur totalité en zones N du PLU.

La ZNIEFF1 du Puy de Corent se situe en grande partie dans des zonages agricoles (Av et A). Une pointe de la ZNIEFF se situant en zone bâtie, est classée en zone Ug. L'essentiel de la ZNIEFF1 du Puy de Tobize se situe dans des zonages naturels et agricoles. La partie de la ZNIEFF située sur les quartiers nord du bourg, est classée en zone urbaine.



Carte des zonages naturels – source : DREAL Auvergne

- La comparaison des zonages POS et PLU montrent des différences dans le tracé des zonages, mais les surfaces apparaissent à peu près équivalentes.

Sur le coteau nord-ouest, les zones N du POS sont diminuées au PLU. Cependant, les zonages Av qui encadrent la zone N contribuent quelque part à préserver les espaces (notamment pas l'impossibilité d'y construire, à l'exception de petits bâtiments de 10m<sup>2</sup>).

Le coteau de Corent au sud conserve une vocation agricole.

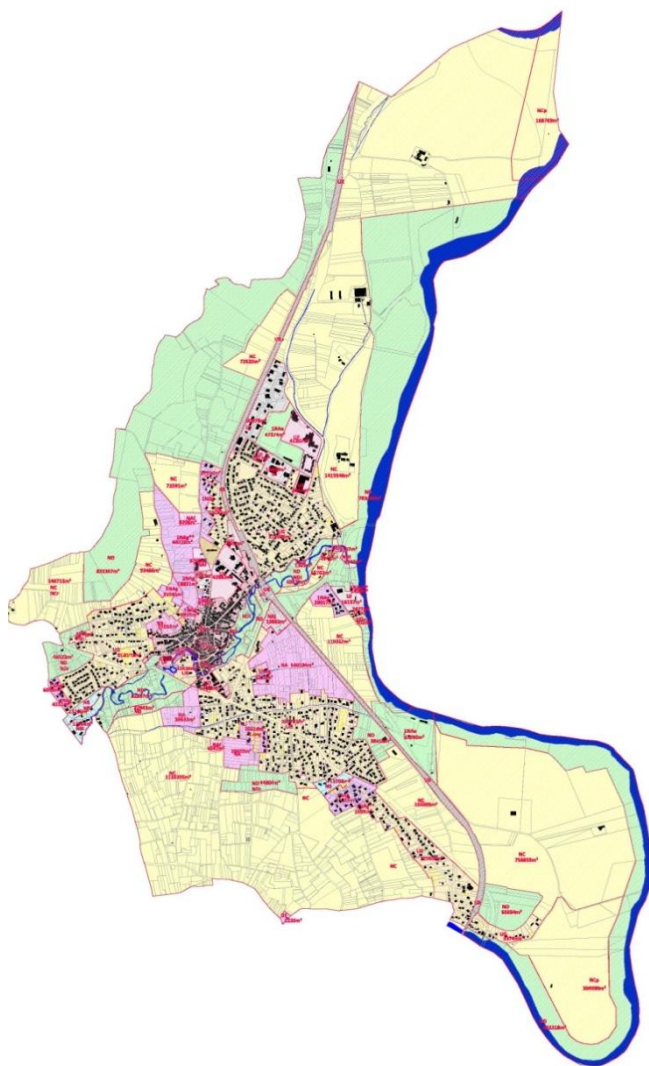
Le zonage N sur le Val d'Allier a été agrandi dans sa partie sud, par rapport au POS.

La coulée verte de la Veyre est conservée (Ni au PLU).

Des petits secteurs naturels du POS dans le val d'Allier ont été supprimés et remplacés par un zonage agricole à sensibilité archéologique, dans lequel toute construction est interdite. Le principe de préservation de ces espaces est conservé.

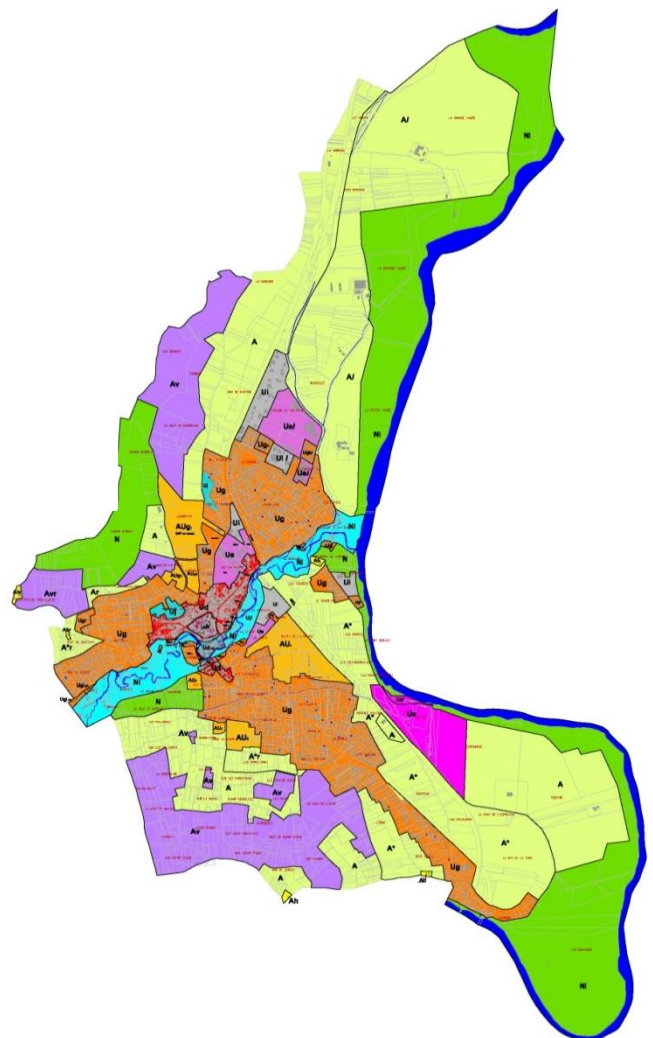
■ Le zonage du POS

- LES ZONES URBAINES**
- . UD et secteurs Udi et UD\*
  - . UF
  - . UG et secteurs UGi et Ugr
  - . Ugv
  - . UJ
  - . UX
- LES ZONES NATURELLES**
- . NA
  - . 1NAe
  - . NAF
  - . 1 NAg et ses secteurs 1NAg\* et 1NAg\*\*
  - . 2NAg
  - . NB et secteur NBi
  - . NC et ses secteurs NCr
  - . NCp
  - . NCS
  - . ND et secteurs NDi, NDr



■ Le ZONAGE du PLU

- ZONES URBAINES**
- Udf
  - Ud
  - Ud i - R3
  - Ud i - O1 et R1
  - Ug
  - Ug r
  - Ug\*
  - Ugh
  - Ugh i
  - Ug i - O1 et R1
  - Ue
  - Ue i
  - Ui
  - Ui i
  - Uj
  - Uj i
  - Us
- ZONES AGRICOLES**
- A
  - A r
  - A\*
  - A\* r
  - A i
  - Av
  - Av r
  - Ah
  - Ah r
- ZONES NATURELLES**
- N
  - N i
- ZONES A URBANISER**
- AUg
  - AU

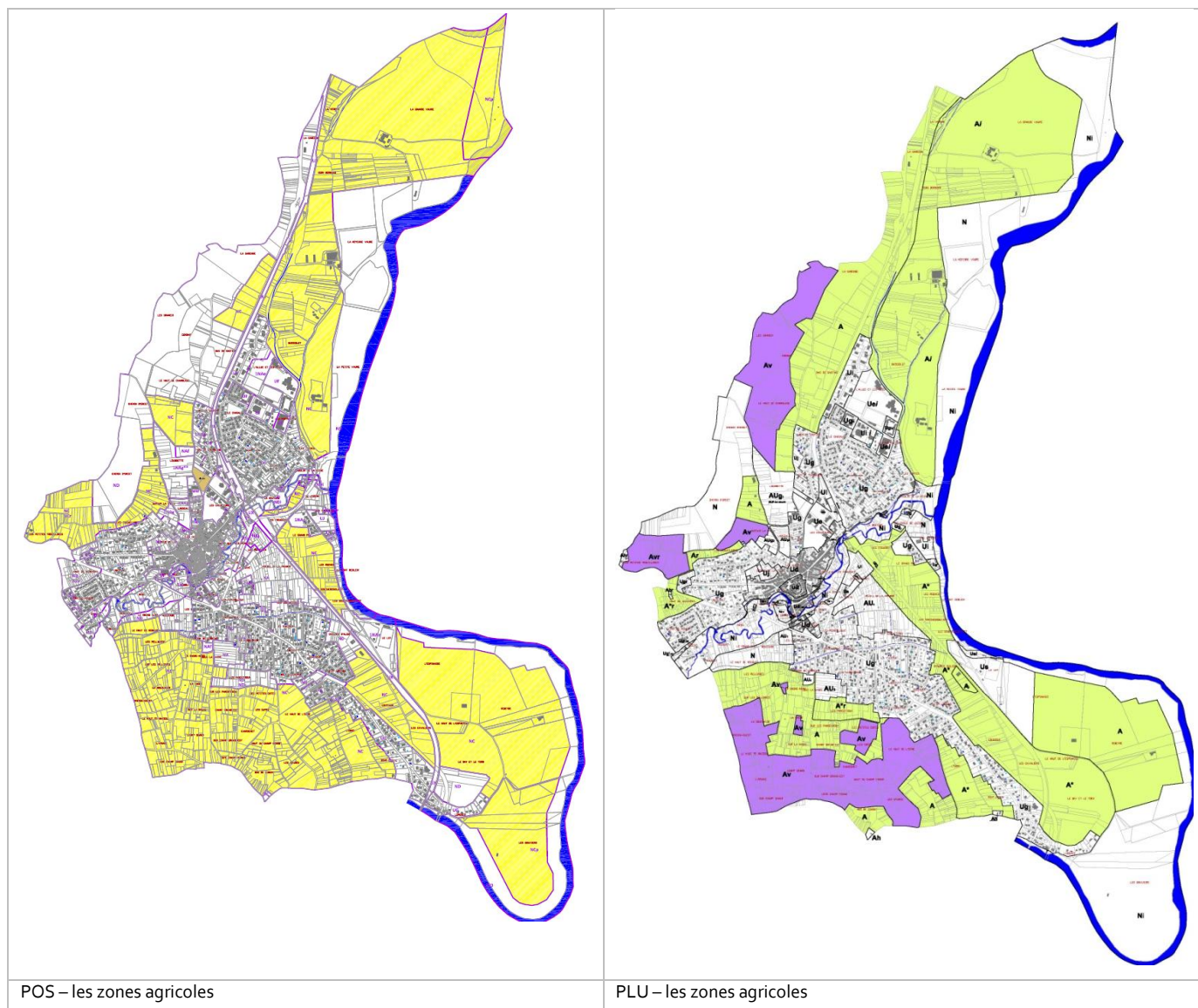


## Concernant la consommation des espaces agricoles

Les modifications majeurs apportées par le PLU se traduisent par une légère augmentation des zones agricoles.

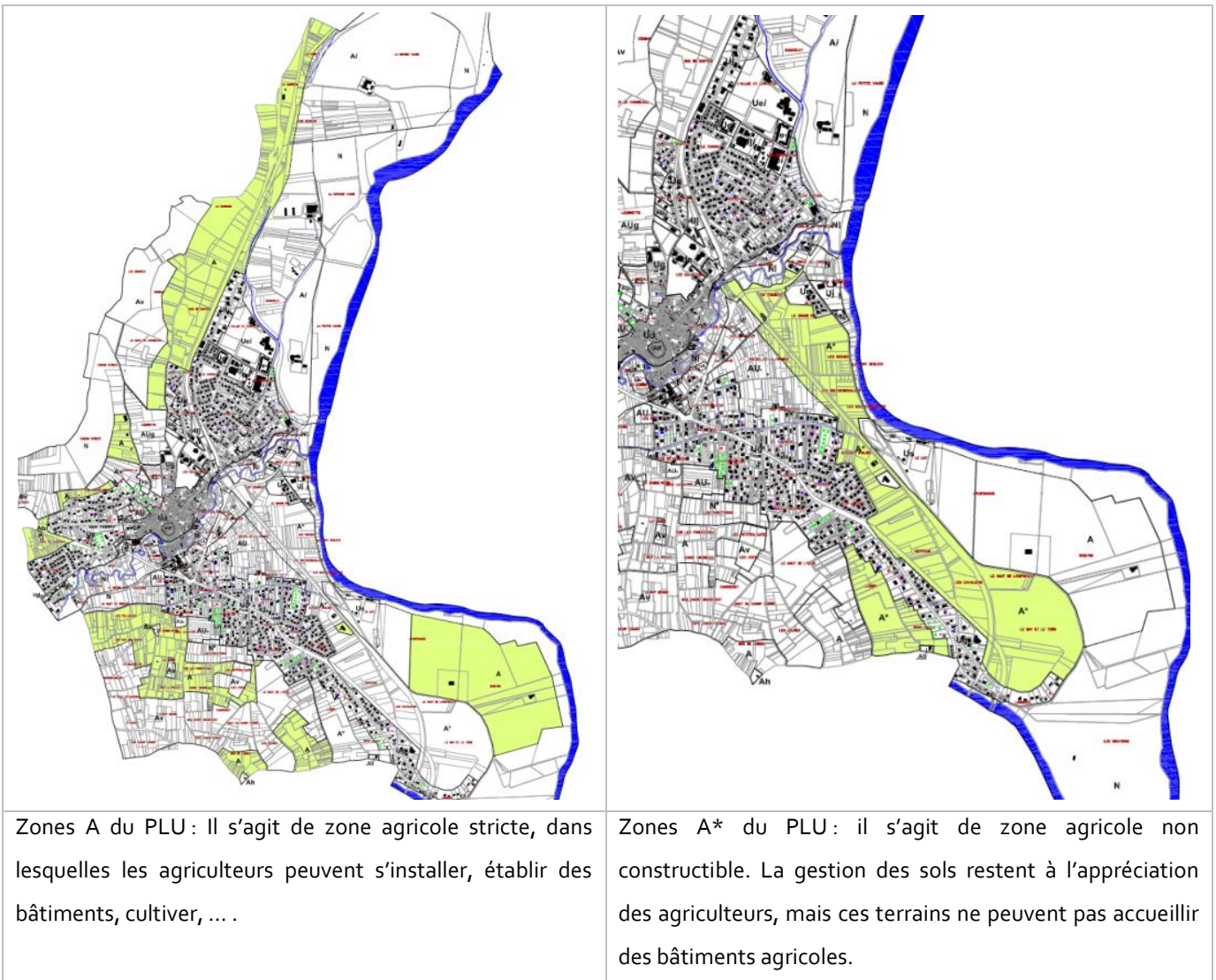
- ✓ Sur les coteaux, les zones agricoles ont été agrandies.
- ✓ Les zones agricoles ont été diminuées à l'extrémité nord-est (compte tenu de la présence de ressource en eau, le PLU a préféré un zonage naturel) ; et au sud est (afin de protéger plus largement les berges de l'Allier, et les zones humides annexes, comme les sources du Saladis).

Les zonages agricoles identifiés au PLU ont été catégorisés : différents sous-secteurs se partagent le zonage agricole.



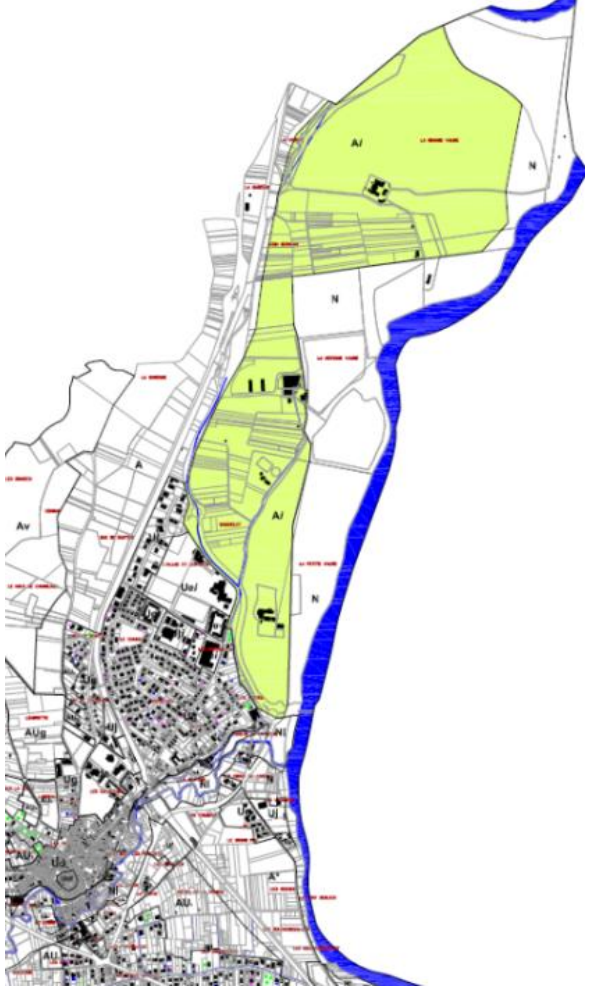
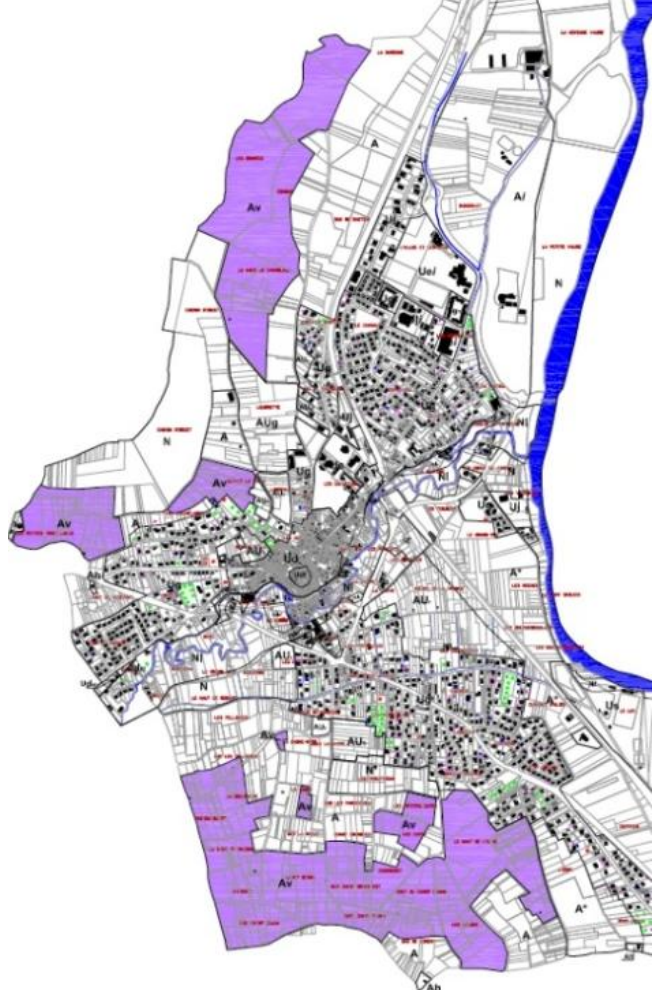
**Le POS des MARTRES de VEYRE identifiait 443 ha de zones agricoles, soit 48% du territoire.**

**Le PLU a mis en place 461 ha de zones agricoles. Soit 49% du territoire.**



Le zonage A\* a été établi pour plusieurs raisons :

- ✓ Respect des paysages : la configuration du site (espace plan, cultivé en majorité, absence d'urbanisation, ...) génère des points de vues très intéressants sur le val d'Allier et surtout les coteaux environnants.
- ✓ Grande sensibilité archéologique. Le Val d'Allier constitue un territoire de grande valeur archéologique, classé par la DRAC en zone à forts risques au regard de sa sensibilité archéologique.  
En effet, il a été habité par l'homme dès la préhistoire. Les hauteurs constituaient des sites de défense convoités. Les terrasses alluviales étaient également un lieu de passage et d'habitation apprécié grâce aux ressources qu'elles offrent (eau, pêche, chasse). L'époque gallo-romaine a laissé de nombreuses villae, des installations artisanales et des nécropoles. A partir de l'époque médiévale, la batellerie a constitué l'activité principale de cette zone (transport de bois, de céréales, de vins), avec un apogée au 16<sup>e</sup> siècle et jusqu'à l'implantation du chemin de fer.
- ✓ Une partie des bas de pentes de Corent est classée en A\*, pour des raisons paysagères, et de risques naturels (glissements).

	
<p>Zone Ai du PLU : afin d'être compatible avec le PPRI Allier en cours d'élaboration, le PLU a mis en place une zone agricole inondable.</p>	<p>Zones Av du PLU : il s'agit de zones viticoles classées AOVDQS par l'INAO, et inscrites au SCOT du Grand Clermont.</p> <p>Il est à noter que Gergovie Val d'Allier Communauté souhaite développer à nouveau la vigne et a pour projet de replanter des vignes sur les flancs du plateau de Corent notamment. Dans ce cadre, le Plan Vert du Grand Clermont soutient ces orientations.</p>

Le PLU établit également des zones naturelles. Il est à remarquer 2 éléments :

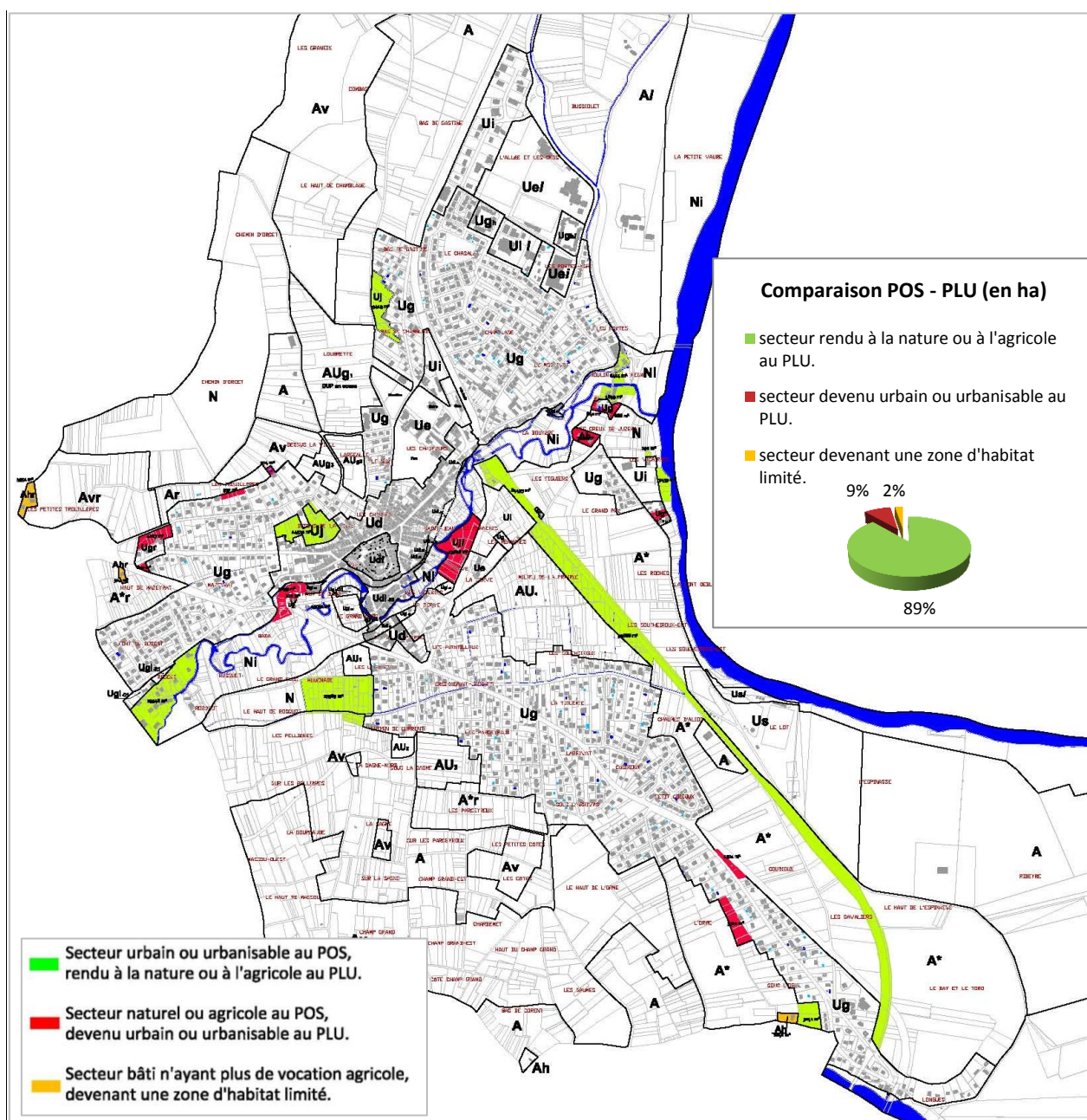
- ✓ Les zones naturelles du PLU sont très légèrement inférieures à celles du POS. Les éléments naturels de grande valeur sont préservés : val d'Allier, vallée de la Veyre, puy de Tobize, sources salées, ...
- ✓ Les zones naturelles du PLU ne gèlent pas la vocation agricole pour autant. Ces zones n'empêchent pas l'utilisation agricole des terrains concernés (qu'il s'agisse de terres labourables ou de pâtures). Le règlement de la zone naturelle ne porte pas sur les orientations agricoles, qui restent de la compétence des exploitants agricoles. Par contre, la construction de bâtiments (de toutes natures) est interdite. Il est nécessaire de protéger les espaces naturels et la biodiversité animale de toute construction.

Concernant les espaces agricoles pris pour la vocation Habitat :

La carte de comparaison POS-PLU met en avant en rouge, les surfaces prises aux espaces agricoles ou naturels, pour devenir urbaines ou urbanisables. Ces surfaces sont d'environ 2 ha et concernent différents cas :

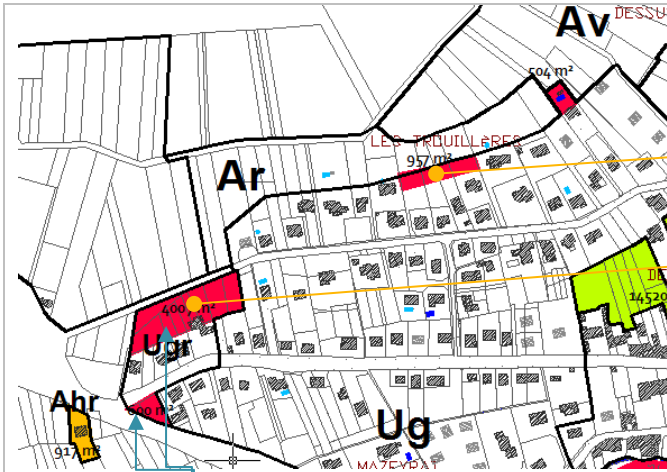
- ✓ Des régularisations de faits : des constructions et/ou extensions nouvelles existantes, construites durant la mise en application du POS, mais qui se sont élevées sur des parcelles non urbaines mais agricoles ou naturelles.
- ✓ Des agrandissements de zones à la marge : par endroit, des fonds de parcelles ou quelques parcelles ont été ajoutées aux zones urbaines.

Les surfaces prises aux espaces naturels et agricoles sont très restreintes. Le PLU rend d'ailleurs aux espaces agricoles et naturels, une surface non négligeable.



Carte de comparaison entre le POS et le PLU.

Zoom sur quelques secteurs :



Partie nord ouest de la commune :

Des projets de constructions nouvelles sont déposés. Cependant, le PLU conserve le risque naturel probable sur ces secteurs, comme au POS et comme le montre la carte Zermos. Charge aux constructeurs de réaliser des études de sols. Ces parcelles ne sont apparemment pas à vocation directement agricole (elles ne sont pas enregistrées au registre parcellaire agricole). De plus, lors des différentes réunions publiques, aucun agriculteur ne s'est soulevé vis-à-vis de ces petites ouvertures à la marge.

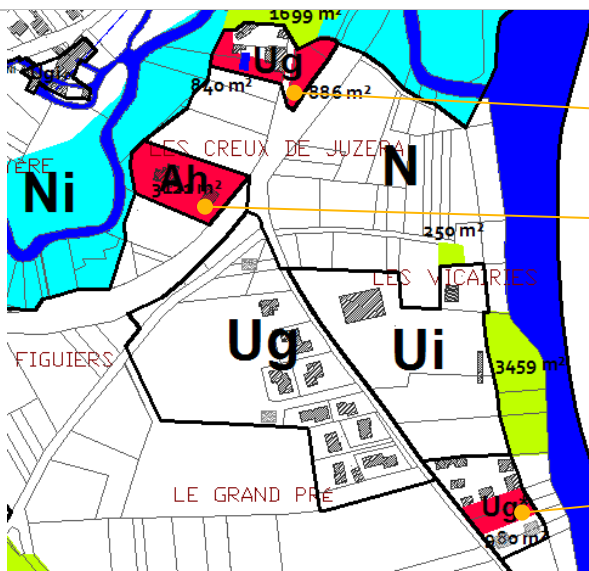


Photo aérienne et registre parcellaire agricole 2010 – source : geoportail.

Les fonds de parcelles, ajoutées aux zones urbaines Ug, ne sont apparemment pas à vocation directement agricole (elles ne sont pas enregistrées au registre parcellaire agricole).

Les limites de la zone constructible s'arrêtent cependant à la limite urbaine existante.

Sur ce secteur, une seule régularisation s'est avérée nécessaire.



Partie Est de la commune : Les 3 secteurs qui ont été rajoutés aux zones urbaines concernent des secteurs urbanisés.



Photo aérienne et registre parcellaire agricole 2010 – source : geoportail.

- ✓ Le secteur Moulin de la Reine a été légèrement agrandi à l'arrière. Compte tenu de la présence des zones inondables de la Veyre et de l'Allier, ce petit groupement se trouve en partie contraint. Ces petites ouvertures permettront de laisser vivre un peu plus le groupement.
- ✓ Le secteur des Creux de Juzera : Cet ensemble ancien n'a plus de vocation agricole.
- ✓ Le secteur des Vicairies : 2 petites parcelles ont été rajoutées au cœur de la zone Ug. Ces parcelles ne sont déjà plus agricoles, mais occupées par les activités des gens du voyage.

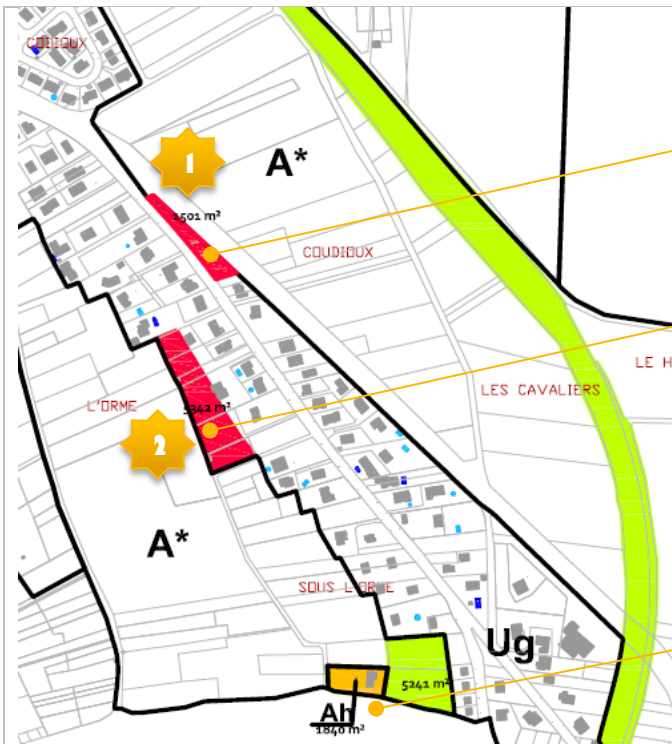


Photo aérienne et registre parcellaire agricole 2010 – source : geoportail.

Partie sud de la commune :

- 1- Le zonage urbain a été légèrement agrandi pour pouvoir accueillir une petite construction en projet. Ces parcelles situées entre les 2 voies, ne sont plus à vocation agricole.
- 2- Les fonds de parcelles ne sont plus à vocation directement agricole.



### Conclusions :

Les terres agricoles ont été préservées. Les surfaces au PLU ont augmenté. Le PLU n'a en réalité, ouvert que très peu de nouvelles zones urbaines, comme le montre la carte de comparaison POS-PLU. Les ouvertures sont minimales, et ne couvrent quasiment pas de terres inscrites au Registre Parcellaire Agricole. Les zones d'urbanisation future du PLU ne constituent pas de nouvelles ouvertures, puisqu'elles existaient déjà toutes au POS, comme telles. Il est à signaler que dans ce cadre ci, le PLU a supprimé 2 zones d'urbanisation future du POS. Ces terres ne retournent pas à la vocation agricole proprement dite, puisqu'elles sont inscrites en zones de jardins (Uj).

Concernant la consommation des espaces agricoles, le PLU met en place près de 461 ha de zones agricoles A : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sur ces 461 ha, le PLU définit 83 ha environ en zone agricole non constructible (A\* et A\*r), pour des raisons notamment archéologiques et paysagères. De plus, la mise en place des zones viticoles (Av et Avr) ne permettent pas l'installation de bâtiments agricoles conséquents. Ainsi, ce sont 182 ha qui ont une vocation agricole, mais non constructibles.

Les zones définies pour le maintien ou la restructuration des activités agricoles, où les utilisations du sol autorisées par le règlement correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs, sont de 280 ha environ.

Au-delà de ces zones agricoles « constructibles » pour les besoins des exploitants, une grande part de zones définies naturelles au PLU (à l'exclusion des espaces boisés classés) n'exclue pas une pratique agricole : A\*, A\*r, Av, Avr, N, Ni.

Ainsi, les terres à vocation agricole sont, dans la pratique, plus grandes que les seules zones A.

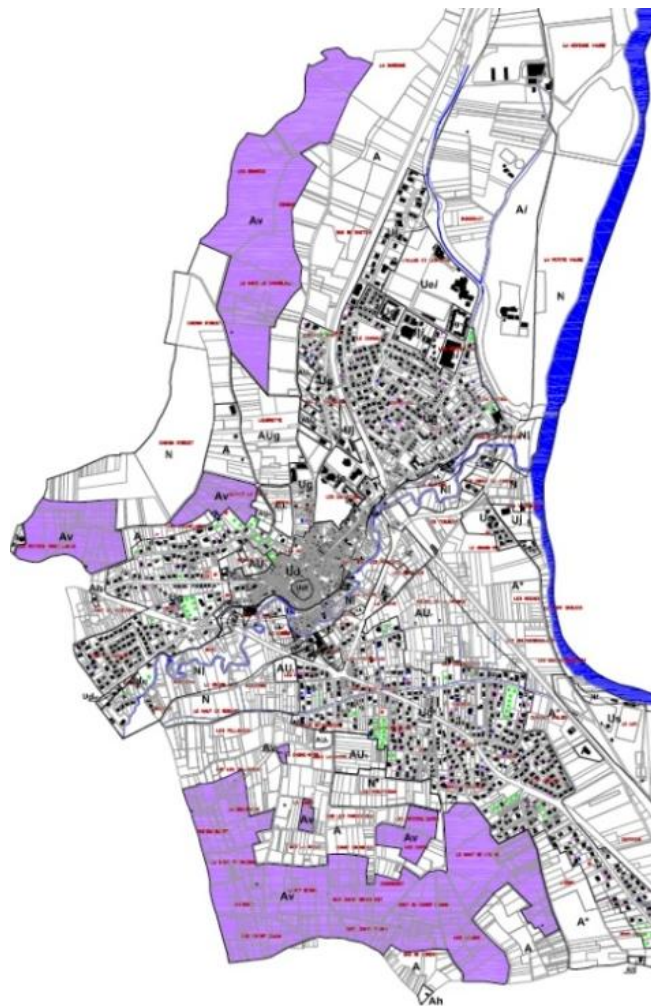
## Concernant la consommation des espaces forestiers

Le PLU n'identifie pas d'Espaces Boisés Classés, bien que des trames vertes soient repérées dans le Diagnostic. Ces dernières peuvent être catégorisées :

- Les trames vertes situées le long du Val d'Allier et de la Veyre s'apparentent essentiellement aux formations végétales alluviales. Elles se situent dans des zones N et A. Les zones N devraient suffire à garantir un niveau de protection correct.
- Les formations végétales des coteaux concernent surtout des vergers et des friches correspondant à d'anciennes zones viticoles. Ces dernières se situent essentiellement dans les zonages AOC à vocation viticole et classés au PLU en Av. Il n'apparaît pas judicieux de classer ces formations végétales afin de laisser la possibilité d'un retour de la viticulture.



continuum boisé, bocager (carte issue du Diagnostic)



Zones Av du PLU : il s'agit de zones viticoles classées AOVDQS par l'INAO, et inscrites au SCOT du Grand Clermont.

Il est à noter que Gergovie Val d'Allier Communauté souhaite développer à nouveau la vigne et a pour projet de replanter des vignes sur les flancs du plateau de Corent notamment. Dans ce cadre, le Plan Vert du Grand Clermont soutient ces orientations.

## 5 – PLU et SANTE PUBLIQUE

La prise en compte de la santé publique dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme des MARTRES DE VEYRE passe par une meilleure prise en compte des risques naturels, technologiques et des différentes nuisances ou pollutions existantes ou futures, sans entraver le développement de la Commune.



Schéma des différentes thématiques environnementales traitées dans le PLU, liées à la notion de Santé de l'Homme.

Ce chapitre vise à traiter des différentes composantes environnementales communes au PLU et à la Santé de l'Homme. La notion de Santé Environnementale s'avère indissociable des politiques d'aménagement et de développement.

L'élaboration du PLU aborde plusieurs thématiques liées à la notion de santé environnementale : air, eau, sols, bruit, habitat, émissions agricoles, déplacements, énergies.

**Ces thématiques ont été analysées dans l'Etat Initial de l'Environnement (Diagnostic) et dans l'Evaluation Environnementale (Le Projet). Les enjeux de certaines thématiques ont pu être traduits dans le Zonage et le Règlement du PLU. Les autres enjeux n'ont pu trouver de traduction réglementaire dans le PLU.**

Le chapitre constitue ainsi une synthèse de ces thématiques et ne se substitue pas à l'EIE et à l'EE, auxquels il est nécessaire de se référer, et notamment le chapitre sur la compatibilité du PLU et des documents supra communaux, dans l'EE, qui traite plus spécifiquement de la compatibilité du PLU, du PNSE2 et du PRSE.

### L'AIR

La PLU a des projets susceptibles d'entamer la qualité de l'air : définition de zone d'urbanisation future.

Mais, le PLU n'a pas de projet d'installation d'entreprises polluantes, ...

Un certain nombre de mesures du PLU devrait participer à limiter la diffusion des poussières et des particules de polluants les plus lourdes vers les habitations et les terres agricoles voisines.

- ✓ La mise en place de zones naturelles : ce principe devrait contribuer à protéger les structures végétales de la commune (boisements, haies, ripisylves des cours d'eau, ...).
- ✓ Les zones urbaines ont été limitées le plus possible à l'existant.
- ✓ Le PLU ne met pas en place de nouvelles zones d'urbanisation future, autres que celles qui existaient au POS. D'ailleurs, 2 d'entre elles ont été supprimées et transformées en zone jardins Uj, ce qui permettra de conforter les trames vertes.
- ✓ Dans le cadre des zones d'urbanisation future définies au PLU, une hiérarchisation de ces zones a été établie pour l'ordre d'ouverture des zones. A court terme, la zone AUg1 Les Loubrettes sera la première à s'ouvrir.
- ✓ Les règlements des zones à vocation d'habitat favorisent les énergies renouvelables.
- ✓ Les OAP des zones AUg et AU préconisent des cheminements doux.

Concernant la lutte contre les plantes allergisantes, le PLU n'a pas de compétences réglementaires. Cependant, certaines mesures peuvent contribuer à lutter contre les allergies :

- ✓ ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
  - Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
  - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
  - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
  - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.
- ✓ mise en place de zones naturelles permettant de préserver les structures végétales locales.
- ✓ les zonages et règlements du PLU n'empêchent pas la lutte contre les plantes allergisantes (notamment la mise en application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2012 qui prescrit la destruction obligatoire de l'Ambroisie dans le Puy de Dôme).

Concernant la lutte contre les plantes allergisantes comme l'ambroisie, il est nécessaire de rappeler la réglementation en vigueur et le bon sens. (source : [www.ambroisie.info](http://www.ambroisie.info))

- ✓ Le propriétaire, locataire ou gestionnaire doit s'occuper de son terrain en "bon père de famille" en y pratiquant un entretien à la fois régulier et adapté, de nature à empêcher la prolifération des pieds d'ambroisie.

S'il ne le fait pas, sa responsabilité civile peut être engagée de deux manières :

- soit parce qu'on estime qu'il a commis une faute au sens du Code Civil (articles 1382 et 1383) : « "Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" » (Code civile art. 1382). « Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait mais encore par sa négligence ou par son imprudence" (Code civile art. 1383). »
- soit parce que, sans commettre de faute, on estime qu'il crée un trouble de voisinage.

- ✓ D'autres alternatives peuvent être mises en place. Ces dernières ne peuvent pas trouver de traduction au PLU, mais le projet de PLU n'empêche pas la mise en œuvre de ces mesures : éviter de laisser les terrains libres nus ou en friche, promouvoir la nature en ville, ... . Voir l'Évaluation Environnementale (pollutions de l'air).

## L'EAU

La commune dispose de captages d'eau potable dans la plaine alluviale de l'Allier, au nord est de la commune. Afin d'assurer la préservation de la ressource en eau, le PLU met en place une zone naturelle couvrant le val d'Allier.

Le sud de la commune est également marqué par la présence de sources (Saladis). Le zonage N du val d'Allier, couvre ces sources.

La vallée de la Veyre est identifiée au PLU comme une coulée verte à préserver. Elle est couverte d'un zonage naturel inondable Ni, dont les limites s'appuient sur celles du PPRI de la Veyre.

Ce principe devrait permettre de protéger les cours d'eau, leurs berges, leurs ripisylves et leurs milieux humides annexes ; et ainsi, de développer les cortèges végétaux accompagnant les fossés et les cours d'eau de la commune.

## LE BRUIT - Les nuisances sonores

En application de la Loi Bruit, plusieurs voies traversant le territoire communal sont concernées.

- ✓ La RD225 est classée en catégorie 3, avec une largeur de 100m.
- ✓ La RD978, classée en catégorie 2. La largeur affectée par le bruit est de 250m de part et d'autre de la voie.

La nuisance essentielle présente sur la commune résulte des infrastructures de transport terrestre existantes (routes, voie ferrée).

Le PLU ne projette pas la réalisation de nouvelles installations générant des nuisances : pas de nouvelles voiries prévues, pas de sites industriels, pas de carrière, ... . La prise en compte du bruit dans l'urbanisme est fondée sur le principe de prévention qui vise notamment à isoler les activités bruyantes et limiter les usages du sol dans les secteurs bruyants.

## L'HABITAT

Le Diagnostic a réalisé un état des lieux du parc des logements. Une des orientations du PADD vise la mixité des logements. Le PLU ne prévoit pas de stratégie particulière vis-à-vis de la qualité de l'habitat, à l'exception de quelques mesures qui peuvent contribuer à améliorer la qualité de l'habitat :

- ✓ La définition des zones urbaines permet la mixité des logements :
  - La ZONE Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.
  - La ZONE Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg.
  - La ZONE Ugh est une zone d'habitat collectif.
  - La ZONE AUg1 Les Loubrettes est un programme spécifiquement dédié à la mixité et la densité. Ce programme recevra 307 logements.
  - La ZONE AU2 est destinée à la réalisation de logements sociaux.

- ✓ Les zones Ah et Ahr permettent le changement de destination des bâtiments (de vocation agricole à vocation d'habitat), leurs recyclages et leurs rénovations.

La zone Ah est une zone existante d'habitat non agricole dans une zone agricole. Elle est limitée en taille. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'habitat existant pour conforter ou préserver une qualité architecturale et paysagère. L'indice « r » signifie que la zone est soumise très probablement au risque naturel de glissement.

- ✓ Le Règlement favorise la mise en place des énergies renouvelables et l'utilisation des « bio matériaux. »

« ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

1 - Règles générales : Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ...) sont autorisés. »

Les zonages du PLU dégagent des potentialités foncières. Des estimations ont été réalisées sur les capacités d'accueil de ces potentialités foncières à vocation d'habitat. Elles pourraient accueillir entre 690 et 865 logements environs, d'ici 2030. Ces capacités sont acceptables vis-à-vis des objectifs du SCOT et du PLH, soit 729 logements.

## LES SOLS

La plaine de l'Allier a été largement employée pour les carrières de matériaux. Le diagnostic rappelle que la rive gauche de l'Allier porte d'anciennes gravières, réhabilitées en plans d'eau. Ces pièces d'eau situées à la Moyenne Vaure, sont classées au PLU en zone naturelle, tout comme l'ensemble de la rivière Allier et ses abords.

La commune n'est à priori pas concernée par des sites et sols pollués. Elle comptait 4 anciens sites, tous réhabilités.

La Vallée de la Veyre est identifiée dès le Diagnostic, inscrite au PADD, traduite au PLU, comme une coulée verte majeure à préserver. Elle est couverte par un zonage naturel inondable Ni.

Ces zones naturelles permettent de

- ✓ protéger les sols et les structures végétales qui participent à l'autoépuration des sols (vis-à-vis des effluents agricoles et domestiques) ;
- ✓ gérer les plantes invasives par les acteurs concernés

Certaines plantes exotiques introduites peuvent occasionner des nuisances sanitaires. Deux espèces sont particulièrement problématiques en France. La Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) peut être la cause de graves brûlures par simple contact de la sève avec la peau, après exposition au soleil et l'Ambroisie à feuilles d'Armoise (*Ambrosia artemisiifolia*) dont les grains de pollen provoquent des allergies plus ou moins sévères sur 6 à 12 % de la population des régions envahies.

D'autres plantes invasives ont des impacts environnement et écologiques sur la biodiversité (les renouées comme la renouée du Japon, les jussies telles que la Jussie à grandes fleurs, Robinier Faux Acacia, Balsamine de l'Himalaya, Topinambour, Ailanthé, Sumac de Virginie...). Exemple d'action : Le CEN Auvergne organise des chantiers d'arrachage, de coupe, d'écorçage de certaines plantes envahissantes.

Concernant les rejets ponctuels et diffus de l'assainissement domestique :

Les rejets de l'assainissement domestiques contribuent fortement à l'eutrophisation des eaux.

La commune est équipée d'un réseau collectif mixte. Les équipements sont jugés plutôt satisfaisants. Le réseau collectif est connecté à une station d'épuration intercommunale, située au niveau du bourg. De type boues activées, et datant de 1979, elle offre une capacité de 37 500 Equivalents Habitants. En 2009, le Syndicat Mixte de la Vallée de la Veyre qui gère la station d'épuration signale que la station arrive en fin de vie et qu'il sera nécessaire de construire une nouvelle STEP. Ce nouvel équipement est projeté à moins de 10 ans. Dans ce cadre, le PLU a mis en place des Emplacements Réservés.

### LES EMISSIONS AGRICOLES

Les traitements, les cultures, les travaux, les poussières, les épandages, les engins utilisés peuvent dégrader la qualité de l'air, des eaux, des sols ; entraîner des nuisances olfactives et sonores ; et avoir un impact sur la santé humaine.

Les impacts générés par les effluents agricoles sont soulevés dans le Diagnostic. La volonté de préserver les ressources naturelles est énoncée dans les orientations du PADD. Le PLU n'a pas de compétence réglementaire pour agir sur ces émissions agricoles. Cependant, le PLU a mis en place un certain nombre de mesures qui devraient participer à diminuer ces risques :

- ✓ Mises en place de zones naturelles dans lesquelles les structures végétales et arborées seront théoriquement conservées. Elles participent à l'autoépuration des sols.
- ✓ Les exploitations agricoles se situent dans des zones agricoles constructibles.

### LES DEPLACEMENTS

La commune est bien desservie en infrastructures et dispose d'une certaine attractivité :

- ✓ Le territoire est à proximité de l'A71.
- ✓ Le territoire est bien irrigué par plusieurs routes départementales.

Le nombre de déplacements entre les communes de la 1<sup>ère</sup> et de la 2<sup>ème</sup> couronne de l'agglomération est en augmentation entre 1992 et 2003.

Le projet de création d'une ZPH d'environ 300 logements, induit une capacité d'accueil de 900 à 1000 habitants. Le nombre de véhicules personnels sera probablement porté à 500 véhicules. L'étude réalisée en 2009-2010 par Adetec souligne que le projet de la ZPH ne génèrera pas de congestion sur les infrastructures, même aux heures de pointe.

La commune dispose d'un service ferroviaire performant. Aujourd'hui, alors que les déplacements domicile-travail se multiplient et deviennent problématiques, la Ville des Martres dispose d'un atout considérable, très recherché : une desserte ferroviaire de fréquence régulière. Cet équipement est vecteur de développement, d'autant plus qu'il est renforcé par la présence d'un collège et d'un appareil commercial consistant. Face à une pression importante, la Commune est appelée à poursuivre son développement.

Le PLU n'a pas développé de stratégie particulière concernant les déplacements.

Les potentialités urbaines dégagées par le PLU correspondent aux ambitions démographiques de la commune.

Cependant quelques mesures devraient contribuer à ne pas aggraver la situation :

- ✓ Le PLU facilite le développement des modes de déplacements alternatifs en préconisant la réalisation de cheminements doux, en reliant les futurs quartiers à ceux existants, ce qui permettra dans les extensions futures comme dans les parties existantes de diminuer les nuisances dues au trafic automobile en réorientant les déplacements vers des modes doux.

## LES ENERGIES

Le bâtiment est le secteur économique le plus gourmand en énergie, il représente plus du tiers des consommations énergétiques nationales et 20% des émissions de CO<sub>2</sub>.

Le PLU ne développe pas de stratégie particulière concernant les énergies, à l'exception du règlement des zones Ud, Ug, Ah, et A qui favorise la mise en place d'énergies renouvelables.

### « ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

1 - Règles générales : Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ... ) sont autorisés. »

### « ARTICLE Ug14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,40. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

Conformément aux dispositions de l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme un dépassement du COS pourra être autorisé, dans la limite de 20% des autres du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. »

Rappelons que la Réglementation Thermique 2012, à l'instar des normes précédentes RT2005 et RT2000, vise à mettre en application le protocole de Kyoto. Le but étant de réduire drastiquement les émissions de gaz à effet de serre. Cette réglementation thermique a pour objectif de limiter la consommation d'énergie et **s'applique aux constructions neuves**, destinées à l'habitation ou au secteur tertiaire (bureaux, locaux administratifs, enseignement, etc.). Sa mise en application sera effective au **1er novembre 2011** pour les constructions tertiaires et les logements en zone ANRU\*, au **1er janvier 2013** pour tous les bâtiments résidentiels.

- ✓ Les bâtiments neufs devront présenter en moyenne, une consommation maximale d'énergie primaire\*\* de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, ce qui correspond à un très bon rendement.
- ✓ Toutefois, les logements collectifs pourront temporairement dépasser ce seuil de 15% (soit 57,5kWh/m<sup>2</sup>/an) jusqu'au 1er janvier 2015.
- ✓ La RT2012 se traduit également par une exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti, autrement dit un besoin bioclimatique maximal limitant les besoins énergétique en chauffage, refroidissement et éclairage artificiel du bâtiment. La construction devra donc profiter pleinement des conditions naturelles pour économiser de l'énergie sur ces trois postes : une bonne isolation générale, des baies vitrées orientées au sud et le triple vitrage lui apporteront un chauffage passif en hiver ; des avant-toits sur la façade Sud protégeront ces mêmes baies vitrées du soleil estival ; des puits de lumière judicieusement disposés limiteront la consommation liée à l'éclairage artificiel.



- ✓ Enfin, la température intérieure du bâtiment ne devra pas dépasser la température intérieure de référence (une exigence dite de «confort d'été» sera mise en place).
- ✓ Il y aura obligation de contrôler et de traiter les ponts thermiques (déperdition de chaleur) et la perméabilité à l'air des logements. De plus, la mesure de la consommation estimative de chaque logement sera requise. Enfin, concernant les maisons individuelles, le recours à une énergie renouvelable sera obligatoire pour la production d'eau chaude sanitaire.

### **LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

La commune des Martres de Veyre se situe dans une zone d'aléa modéré. Dans ce cadre, toutes les constructions neuves doivent respecter la réglementation parasismique. « Rappelons que le constructeur (conception et/ou réalisation) reste pleinement responsable du non respect des règles parasismiques, ce non respect ne pouvant être assimilé à une malfaçon, mais à un manquement grave à l'obligation de moyens engageant la sécurité d'autrui. » (source : Mutuelle des Architectes Français, Flash actualités, n°75, février 2011).

La commune des Martres est traversée par la Veyre et borde l'Allier. Cette situation géographique, à la confluence de ces 2 cours d'eau, génère des risques d'inondation. Le DDRM identifie la commune comme soumise au risque d'inondation, de type plaine (aléa 5 : intensité forte), et, de type torrentiel (aléa 5 : intensité forte).

Une zone submersible a été définie sur la rivière Allier, le 17 octobre 1969, comprenant les crues décennales et historiques. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) sur l'Allier est prescrit par arrêté préfectoral du 22 décembre 2010. Il est en cours de réalisation dans les services de la DDT. Son approbation est prévue fin 2013. Le zonage du PLU s'est basé sur ce projet PPRI pour définir les zones. Les secteurs qui semblent être soumis au risque inondation de l'Allier, sont identifiés au zonage par l'indice « i ».

Un PPRI Veyre – Monne a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008. Le PLU a cherché à se caler sur les limites du PPRI de la Veyre. Une large zone Ni a été mise en place. Les zones urbaines existantes, et situées dans les aléas faibles, ont conservé un zonage urbain inondable. Le quartier du bourg ancien, situé dans la plaine alluviale de la Veyre, et donc en aléa fort, conserve tout de même un zonage urbain inondable (Ud i – R3). Ce principe s'est révélé nécessaire pour préserver le bourg de l'abandon. Classé en zone naturelle inondable, ce quartier ne pourrait pas continuer à vivre. Les zonages urbains inondables sont réglementés notamment par le PPRI de la Veyre (annexé au règlement).

Concernant le risque Argiles, des aléas faible et fort sont identifiés sur la commune des Martres de Veyre, au niveau du nord du bourg, et quelques quartiers déjà urbanisés. Le PLU n'établit pas de stratégie particulière. Il est à noter néanmoins, que du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. Les futurs PPR ne prévoient pas d'inconstructibilité, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

Le DDRM identifie la commune comme soumise au risque mouvement de terrain (aléa d'intensité forte). La carte des Zones Exposées à des Risques liés aux Mouvements du Sol et du Sous-sol (ZERMOS) de la région Chanonat – sud de Clermont Fd, classe une partie du territoire communal en risque élevé.

Le PLU a signalé un certain nombre de secteurs à risques. Ils sont identifiés avec l'indice « r ».

Le projet de PLU n'apparaît pas incompatible avec les grands objectifs du PNSE et du PRSE (voir Evaluation Environnementale – tableaux de compatibilité).

