

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de



Vic-le-Comte

1.3



SCP DESCOEUR F et C
Architecture et Aménagement 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 Présentation Tome 3 : RESUME NON TECHNIQUE

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 15 juin 2017

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil communautaire du

APPROBATION

Délibération du conseil communautaire du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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

Table des matières

Préambule.....	4
Présentation de la commune	6
Les intentions municipales traduites par le PLU	7
Le zonage.....	10
Les choix communaux en matière de démographie, habitat et consommation foncière	16
Les choix communaux en matière de cadre de vie	22
Les choix communaux en matière d'économie.....	28
Les choix communaux en matière d'agriculture	31
Les choix communaux en matière d'espaces naturels et de biodiversité.....	33
Le bilan des surfaces.....	37

Préambule

... concernant le contenu du PLU



Le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal **document d'urbanisme de planification de l'urbanisme communal**. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi 2000-1208 du 13 décembre 2000) dite loi SRU. Un document permettant aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme précise le droit des sols pour l'intérêt général.

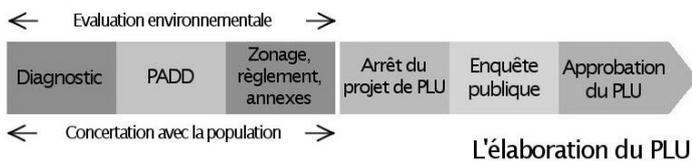
il délimite des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

il définit exactement ce que chaque propriétaire peut ou ne peut pas construire. Il comporte un règlement et des documents graphiques

il couvre l'intégralité du territoire communal

il comprend un projet d'aménagement et de développement durables qui précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

Les ETAPES du PLU



Les PIÈCES du PLU

1/ RAPPORT DE PRESENTATION (RP)

- 1.1/ Synthèse du Diagnostic
- 1.2/ Justifications du Projet et Evaluation environnementale
- 1.3/ Résumé non technique
- 1.4a/ Annexes du Diagnostic
- 1.4b/ Annexes du Diagnostic : état initial de l'environnement

2/ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

3/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4/ REGLEMENT

- 4.1/ Zonage Territoire (règlement graphique),
- 4.2/ Zonage Zoom sur le bourg (règlement graphique),
- 4.3/ Zonage Zoom sur les villages (règlement graphique)
- 4.4a/ Informations complémentaires,
- 4.4b/ Informations complémentaires,
- 4.5/ Règlement d'urbanisme (écrit)

- 5/ ANNEXES
- 5.1/ Annexes
- 5.2/ Plan AEP
- 5.3/ Plan Assainissement
- 5.4/ Plan des SUP
- 5.5/ Plan Réglementation Boisement

6/ Bilan de la concertation

Ce qu'il faut retenir...

Le Projet du PLU s'est appuyé sur un Diagnostic communal et un état initial de l'environnement (pièce n° 1.4a du Rapport de Présentation), présentant les grandes caractéristiques environnementales, urbaines, humaines et économiques, du territoire communal. Il propose un état des lieux de l'environnement, en abordant successivement les différents thèmes de l'environnement (air, eau, sol, risques naturels, espaces naturels, paysages, ...). Pour chacun des thèmes, il dresse l'état de l'environnement, présente les pressions exercées sur l'environnement (éléments ou actions qui entraînent une dégradation de la qualité de l'environnement). Il permet ainsi de dégager les problématiques environnementales les plus importantes et/ou spécifiques du territoire. Cet état des lieux débouche pour chaque thématique à la proposition d'objectifs stratégiques environnementaux (ou enjeux environnementaux) pour le territoire.

Une **Synthèse** de ces éléments est présentée dans la pièce n° 1.1 du Rapport de Présentation.

L'analyse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces relatives à ces différents points, a permis de définir les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD (pièce n° 2 du PLU) **se présente comme l'élément dynamique et stratégique du PLU**. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés du plan local d'urbanisme. Il rassemble les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire et expose les intentions de la municipalité pour les années à venir, avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le PLU. Il forme ainsi un véritable projet de ville pour l'avenir.

Les orientations générales du PADD regroupées dans un document support ont fait l'objet d'un débat au conseil municipal.

Les orientations de développement de la commune sont traduites dans le PLU par un zonage et un règlement spécifique pour chaque zone urbaine, à urbaniser, agricole, et naturelle.

Le Rapport de Présentation (pièce n° 1.2) **explique et justifie des choix définis pour le PLU, en terme de zonage et de règlement**.

La présence d'un site Natura 2000 sur la commune induit une Evaluation Environnementale du PLU. Cette étude consiste à évaluer les incidences des orientations du projet de PLU, sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Cette analyse se trouve dans tome 1.2 du RP.

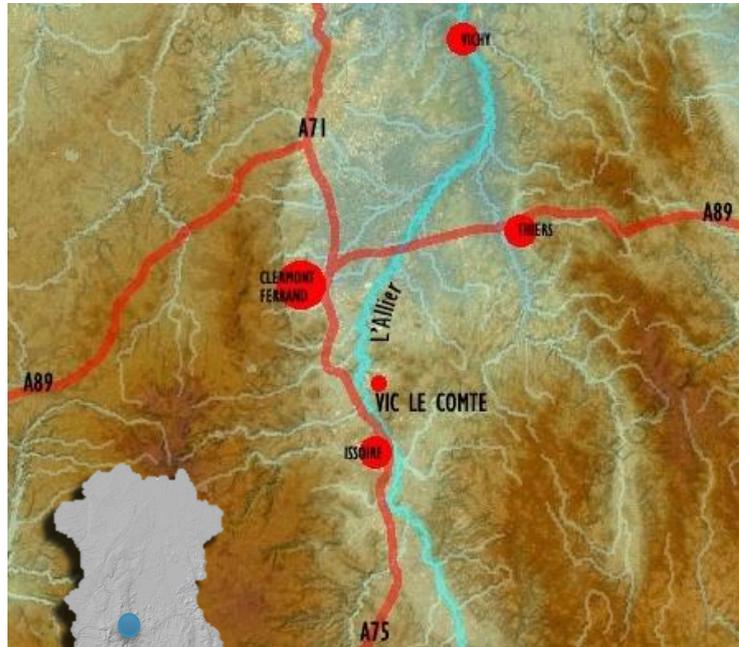
Un Résumé Non Technique (pièce n° 1.3, le présent document) résume dans les grandes lignes l'élaboration du PLU.

▫ Les directives qui s'imposent au PLU :

Le document du PLU doit prendre en compte un certain nombre de grandes directives à différentes échelles (nationale, régionale, départementale, intercommunale, communale), entre autres : le SCot du Grand Clermont, le SPR, le SDAGE Loire Bretagne, le PGRI Loire Bretagne, le SAGE Allier Aval, le Schéma régional de gestion sylvicole de l'Auvergne, les Servitudes d'Utilité Publique, Le PLU prend en compte également les notions de Développement Durable, de Santé environnementale....

Présentation de la commune

La commune de VIC le COMTE est située au Centre du département du Puy de Dôme. Située dans le Val d'Allier, la commune est à 25 km au sud-est de Clermont-Ferrand et 16 km au nord-est d'Issoire.



La commune est aujourd'hui composée de groupements urbains : hormis la ville de Vic, les bourgs et villages satellites sont Longues, Lachaux, Langlade, Enval, Bord, Lepetade, Charbonnier et Brolac.

La commune fait partie :

- de MOND'ARVERNE COMMUNAUTE : 28 communes et plus de 40.000 habitants.
- du SCOT du Grand Clermont.

La commune de Vic est considérée comme le principal pôle de vie du sud de l'agglomération clermontoise. Elle connaît une pression urbaine forte. Un des enjeux majeurs est de répondre à la notion de ville tout en préservant les paysages et l'environnement. La commune se situe en effet entre la rivière Allier et les contreforts de la Comté.

La commune dispose d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) approuvée le 22 mai 2014.

La commune s'est engagée dans une procédure de révision de son PLU par délibération en date du 15 juin 2017 afin prioritairement de répondre au projet de refondation de la Banque de France.



Les intentions municipales traduites par le PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune de mener une réflexion sur le développement de son territoire et la cohérence de l'aménagement urbain. 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 de la commune s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur des territoires incluant la commune.

Les enjeux du diagnostic ...

Le diagnostic/état initial a établi un certain nombre d'enjeux vis-à-vis des différentes thématiques abordées par le PLU. Ces enjeux ont été hiérarchisés par la commune et au besoin territorialisés, pour prendre en compte les spécificités locales au sein du territoire.

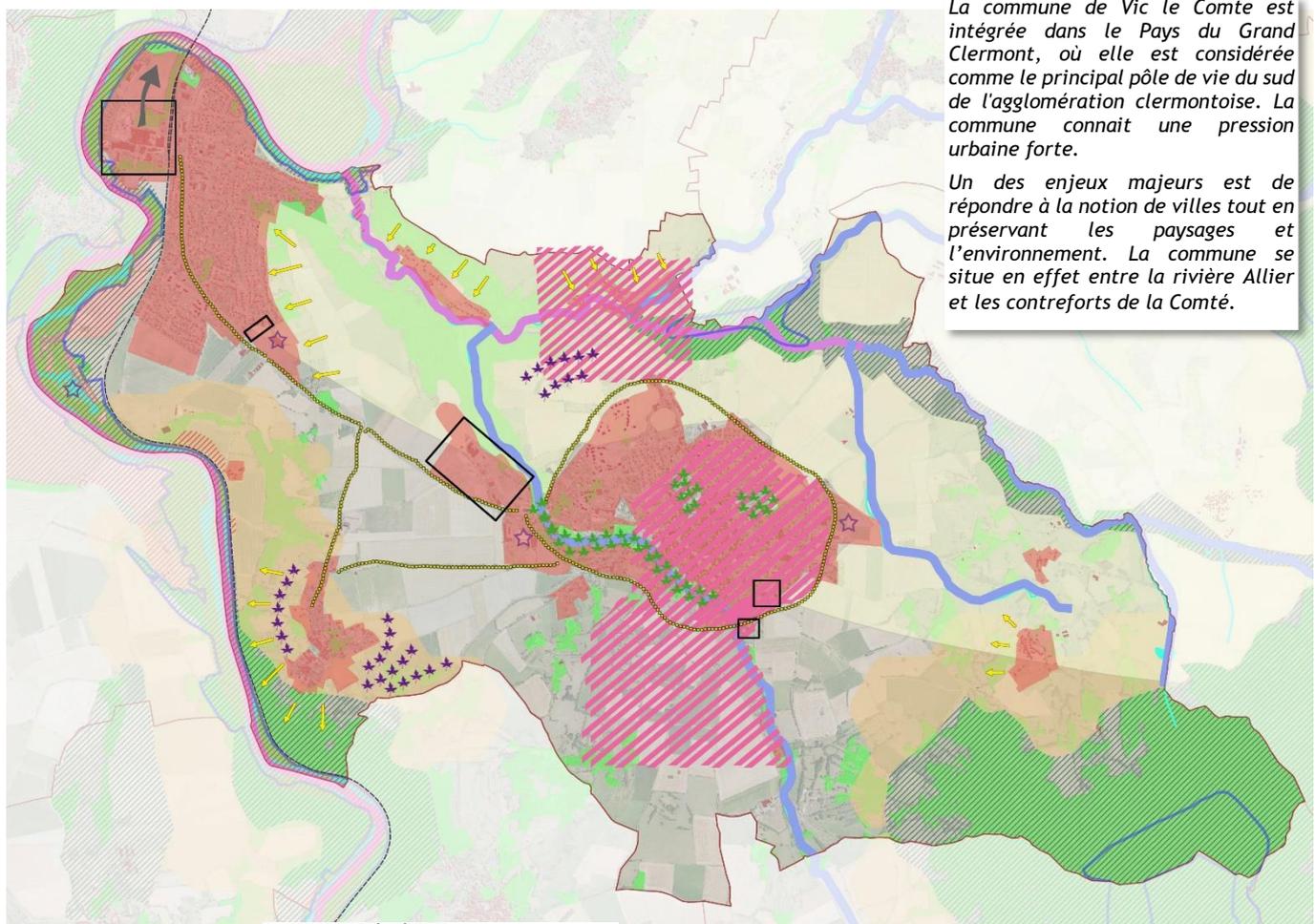
Ils traduisent des objectifs et orientations de développement pour le territoire communal.

L'appropriation des enjeux environnementaux par les élus est en effet essentielle pour garantir leur traduction dans le projet d'aménagement et de développement du territoire et le document d'urbanisme.

... participent à la définition des orientations du PADD.

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.

A la suite de la phase de validation du PADD, les études se sont poursuivies par la traduction du projet communal au sein des pièces réglementaires du PLU (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

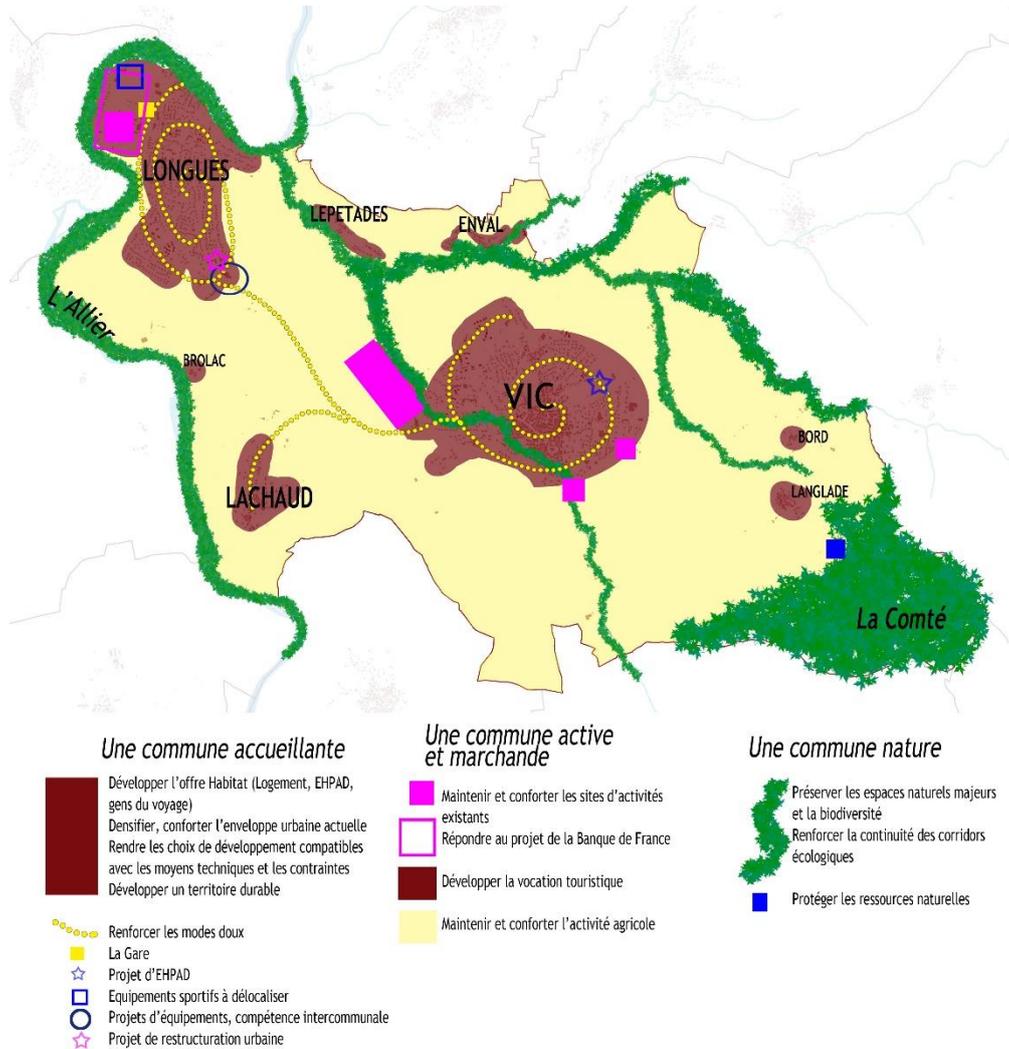


La commune de Vic le Comte est intégrée dans le Pays du Grand Clermont, où elle est considérée comme le principal pôle de vie du sud de l'agglomération clermontoise. La commune connaît une pression urbaine forte.

Un des enjeux majeurs est de répondre à la notion de villes tout en préservant les paysages et l'environnement. La commune se situe en effet entre la rivière Allier et les contreforts de la Comté.



Carte de synthèse générale du Diagnostic



Carte du PADD

Traduction au PADD	Traduction au PLU
<p>Une commune accueillante</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer l'offre Habitat - Densifier, conforter l'enveloppe urbaine actuelle - Rendre les choix de développement compatibles avec les moyens techniques et les contraintes - Développer un territoire durable 	<p>La mise en place de zones urbaines Ud et Ug sur le bourg constitue le socle de la production d'habitat. Ces zones permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le renouvellement urbain, - la reconquête des logements vacants. <p>Elles offrent également des disponibilités foncières adaptées aux besoins de la commune. Ces zones d'habitat sont limitées au plus près de l'existant. Elles permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de favoriser le recyclage des logements (avec réhabilitation de la vacance), - d'offrir un potentiel foncier à investir avant de chercher à étendre la zone constructible urbaine, - de participer à limiter la consommation foncière, - de proposer des formes d'habitat diversifiées, - d'être en cohérence avec les objectifs de développement définis par le SCoT du Grand Clermont et le PLH. <p>De grandes surfaces libres intra-muros, sont identifiées au PLU et classées en zones d'urbanisation future AUg ou AU. Au regard de leur situation, elles se révèlent stratégiques pour initier des développements urbains organisés et réfléchis, et font ainsi l'objet d'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).</p>

	<p>Outre les équipements et services existants situés en centre bourg, lesquels sont gérés par le règlement des zones Ud et Ug, le PLU définit également des zones Ue spécifiquement réservées pour des équipements d'intérêt général. Ces zones flèchent notamment des équipements et activités existants</p> <p>Des emplacements réservés sont mis en place dans le cadre du PLU afin de conforter voire créer des liaisons douces et/ou piétonnes entre les différents quartiers.</p>
<p>Une commune active et marchande</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et conforter la vocation « Activités » - Développer la vocation touristique - Maintenir et conforter l'activité agricole 	<p>Le règlement permet le développement des activités économiques et artisanales existantes, et l'installation de nouveaux services dans les enveloppes urbaines définies (lesquelles disposent de potentiels libres).</p>
<p>Une commune « nature »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les espaces naturels majeurs et la biodiversité - Renforcer la continuité des corridors écologiques - Protéger les ressources naturelles 	<p>Les espaces naturels du territoire sont préservés en zone naturelle N où la construction est très limitée.</p>

Zonage du futur PLU

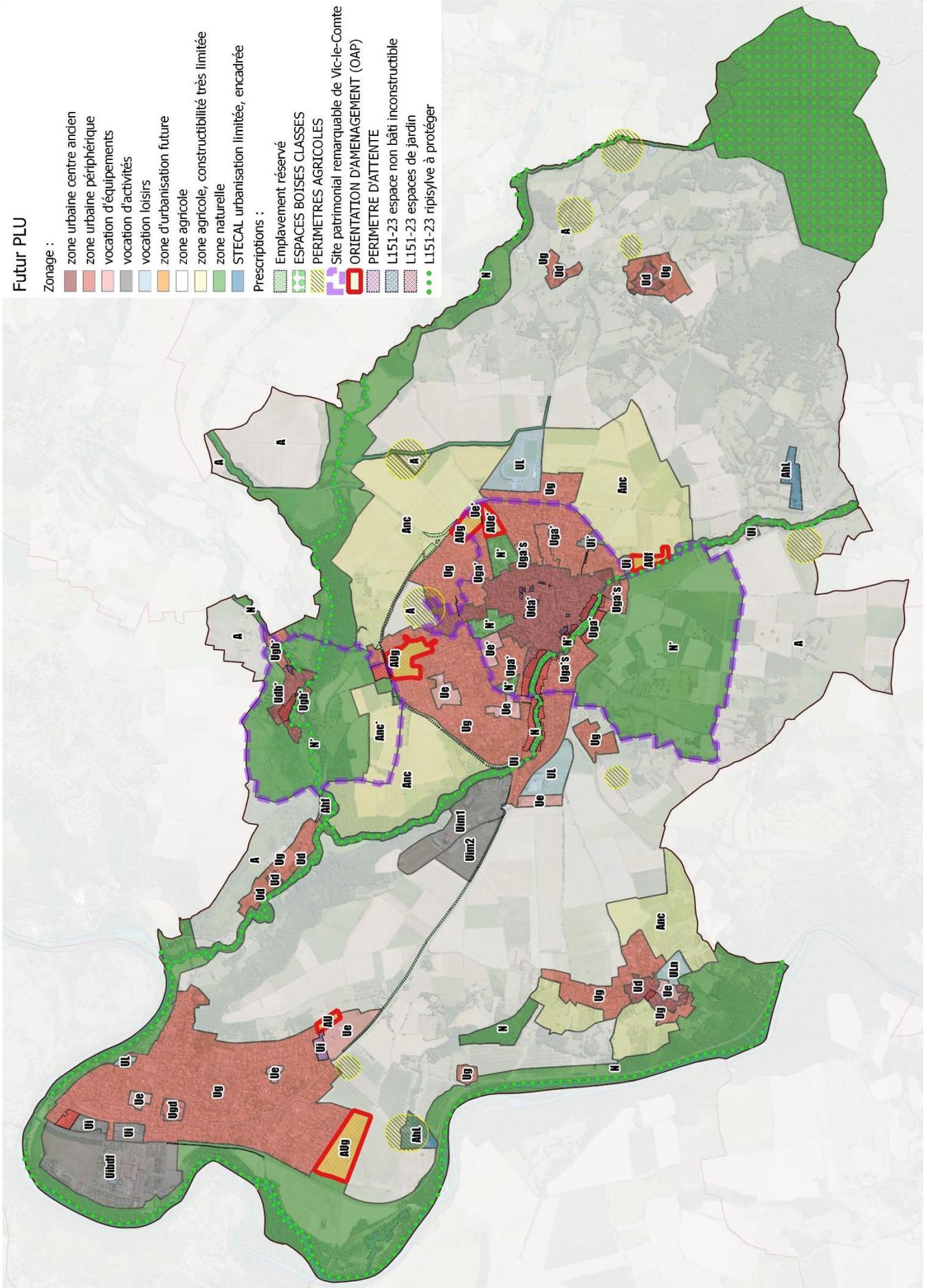
Futur PLU

Zonage :

- zone urbaine centre ancien
- zone urbaine périphérique
- vocation d'équipements
- vocation d'activités
- vocation loisirs
- zone d'urbanisation future
- zone agricole
- zone agricole, constructibilité très limitée
- zone naturelle
- STECAL urbanisation limitée, encadrée

Prescriptions :

- Emplacement réservé
- ESPACES BOISES CLASSES
- PERIMETRES AGRICOLES
- Site patrimonial remarquable de Vic-le-Comte
- ORIENTATION D'AMENAGEMENT (OAP)
- PERIMETRE D'ATTENTE
- L151-23 espace non bâti inconstructible
- L151-23 espaces de jardin
- L151-23 ripisylve à protéger



Evolution des zonages et appellations

Conformément à la modernisation des PLU, les zonages et règlements du futur PLU ont cherché à simplifier le document. Des évolutions sont ainsi réalisées comme l'explique le tableau suivant.

De plus, des évolutions des articles du code de l'urbanisme et certaines lois ont nécessité des modifications.

PLU actuel		Futur PLU			
ZONES URBAINES	Zone Ud Secteur Uda*	Secteur patrimonial correspondant à UP1 sur VIC LE COMTE.	Ud	<p>zone de centre ancien dense</p> <p>4 secteurs sont définis:</p> <ul style="list-style-type: none"> Le secteur Uda* correspond au fort historique de VIC LE COMTE et à son faubourg. Le secteur Udb* correspond au centre bourg du village d'ENVAL. Le secteur Ud correspond au centre bourg de LACHAUX. BORD, LEPETADES et LANGLADE. <p>L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).</p>	
	Zone Ud Secteur Uda*	Secteur patrimonial correspondant à UP1 sur VIC LE COMTE.			
	Zone Ud Secteur Udb*	Noyau ancien d'ENVAL, correspondant à la zone UP3 de l'AVAP.			
	Zone Ud Secteur Udb	Noyaux anciens de LACHAUX.			
	Zone Ud Secteur Udc	Noyaux anciens de LANGLADE, BORD, LEPETADE.			
	Zone Ug Secteur Uga*	Secteurs résidentiels encadrant le cœur historique de VIC le COMTE ; correspondant à la zone UP2 de l'AVAP	Ug	<p>destinée principalement à la construction d'habitations</p> <p>Plusieurs secteurs sont distingués :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le secteur Uga* correspond à la première couronne de VIC LE COMTE. Le secteur Uga*s correspond à des quartiers de la première couronne de VIC LE COMTE relevant de règles spécifiques en termes d'énergies renouvelables. Le secteur Ugb* correspond aux zones d'extension du bâti du village d'ENVAL. Le secteur Ugd correspond à la zone mixte (habitat et commerces) formant le pôle central de LONGUES. Le secteur Ug correspond à la première couronne de VIC LE COMTE, aux zones d'extension du bâti des villages de LACHAUX, ENVAL, BORD, LEPETADES, LANGLADE, BROLAC et LONGUES. <p>L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).</p>	
	Zone Ug Secteur Uga	Secteurs résidentiels encadrant le cœur historique de VIC le COMTE, situés à l'extérieur des limites de l'AVAP			
	Zone Ug Secteur Uga*s	Secteurs résidentiels encadrant le cœur historique de VIC le COMTE ; correspondant à la zone UP2s de l'AVAP			
	Zone Ug Secteur Ugb*	Noyau ancien d'ENVAL ; correspondant à la zone UP3 de l'AVAP			
	Zone Ug Secteur Ugb	Secteurs résidentiels de LACHAUX et d'ENVAL (situés hors AVAP)			
	Zone Ug Secteur Ugc	Secteurs urbains de LANGLADE, BORD, BAS d'ECOUYAT, BROLAC, LONGUES, Banque de France, LEPETADE.			
	Zone Ug Secteur Ugc-ri	Secteurs urbains de LONGUES, soumis au risque d'inondation (PPRNPi de l'Allier).			
	Zone Ug Secteur Ugd	Secteurs de petits collectifs et de commerces sur LONGUES. Vocation mixte.			
	Zone Ue	Vocation d'équipements d'intérêt général, sur VIC le COMTE, LACHAUX, LONGUES.			Ue
Secteur Ue*	Vocation d'équipements d'intérêt général, sur VIC le COMTE, situé dans le ZPPAUP.				
Zone Ui	Vocation d'activités économiques, artisanales, industrielles, sur VIC LE COMTE et LONGUES.	Ui	activités secondaires, tertiaires et industrielles		

	Zone Ui Secteur Ui*	Vocation d'activités économiques, artisanales, industrielles, sur VIC LE COMTE, située dans la zone UP2 de la ZPPAUP.		s Uim1 et Uim2	identifient le site des Meules, en entrée de VIC
	Zone Ui Secteur Ui bdf	Vocation d'activités économiques, artisanales, industrielles, sur LONGUES. Ce secteur correspond au site de la BANQUE de FRANCE.		secteur Ui bdf	identifie le site de la Banque de France, à LONGUES
	Zone Ui	Vocation d'activités économiques, artisanales, industrielles, sur VIC LE COMTE.		secteur Ui*	identifie un secteur concerné par un Site Patrimonial Remarquable (SPR).
	Zone Uj	Vocation de jardins (potagers) sur VIC le COMTE, ENVAL, LONGUES.		<i>Ce type de zone n'existe plus. Les secteurs de jardins sont identifiés par l'article L.151-23 et deviennent une prescription du zonage.</i>	
	Zone Uj Secteur Uj*	Vocation de jardins (potagers) sur VIC le COMTE, située dans la zone NPa de la ZPPAUP.			
	Zone UL	Vocation sportive, de loisirs, sur VIC le COMTE et LONGUES.		UL	activités à caractère touristique, sportif, loisirs principalement équestres, avec des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de ces activités.
	Zone UL Secteur ULN	Vocation sportive, de loisirs, sur LACHAUX.		secteur ULn	mêle la double vocation loisirs et nature (Village de LACHAUX).
ZONE D'URBANISATION FUTURE	Zone AUg	Zone d'urbanisation future à vocation d'HABITAT, sur VIC le COMTE et LONGUES.		AUg - AUg*	Zone d'urbanisation future à vocation d'HABITAT L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).
	Zone AUg Secteur AUg*	Zone d'urbanisation future à vocation d'HABITAT, sur VIC le COMTE ; située dans la zone UP2 de l'AVAP			
	Zone AU	Zone d'urbanisation future à vocation d'HABITAT, sur VIC le COMTE et LONGUES ; dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU.		AU	zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état
	Zone AUi	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, artisanales, industrielles, sur VIC le COMTE.			<i>N'existe plus, englobée dans Ui Les Meules.</i>
	Zone AUe*	Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements d'intérêt général ; située dans l'AVAP. Cette zone particulière a pour objectif un projet fort : mettre en place une EHPAD dans une partie du Parc, tout en conservant son ambiance paysagère. Ce secteur fait partie de la modification de la ZPPAUP en AVAP.		AUe*	zone à urbaniser à vocation gérontologique et médicale L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).
				AUf	zone à urbaniser destiné principalement à la construction et à l'installation d'habitations diversifiées en mixité sociale, y compris les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des personnes.
ZONES AGRICOLES	Zone A	Zone à vocation agricole.		A	Zone à vocation agricole.
	Zone A*	Zone à vocation agricole.		Anc - Anc*	secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

	Zone Ah	Zone d'habitat limité, sans lien avec la vocation agricole, mais située dans les zones agricoles. Les secteurs concernés sont BOURBOULOUX, les abords de BORD, de VIC le COMTE, LACHAUX, LONGUES.			
	Zone A Secteur Av	Vocation agricole réservée à la viticulture, conformément aux zonages viticoles AOC définis au SCOT du Grand Clermont. Ces secteurs concernent les abords de LACHAUX, ENVAL.		<i>Ce type de zone n'est plus permis. Les zones Av sont reclassées en Anc.</i>	
	Zone A Secteur Av*	Vocation agricole réservée à la viticulture, conformément aux zonages viticoles AOC définis au SCOT du Grand Clermont ; et située dans les zones NPa de l'AVAP. Ces secteurs concernent les abords d'ENVAL.			
	Zone Ah	Zone d'habitat limité, sans lien avec la vocation agricole, mais située dans les zones agricoles. Les secteurs concernés sont BOURBOULOUX, les abords de BORD, de VIC le COMTE, LACHAUX, LONGUES.			<i>Zone supprimée et englobée dans A qui autorise les extensions et annexes.</i>
			AhL	Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) repérant des activités de loisirs (centre équestre et terrain de moto cross). Il s'agit de zones existantes à vocation d'activités non agricoles mais situées dans la zone agricole. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de ces activités pour préserver ou conforter leur vocation.	
			Ahf	Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) repérant l'installation d'habitations et de résidences mobiles et démontables constituant l'habitat permanent des personnes.	
ZONES NATURELLES	Zone N	Vocation naturelle.		N, N* Vocation naturelle. L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).	
	Zone N Secteur N*	Vocation naturelle, correspondant aux zones NPa de la ZPPAUP. Ces secteurs se situent sur VIC le COMTE (parc urbains), ECOUYAT, ENVAL.			
	Zone N Secteur N*	Vocation naturelle, correspondant aux zones NPp de l'AVAP.			
	Zone Nh	Zone d'Habitat limité située dans des zones naturelles, sur CHARBONNIER et VIC le COMTE (sud).			
	Zone Nh Secteur Nh -ri	Zone d'Habitat limité située dans des zones naturelles, et soumise au risque d'inondation (PPRNpi Allier). Les secteurs concernés sont LONGUES (Chamalet), CHARBONNIER.			<i>Zone supprimée et englobée dans N qui autorise les extensions et annexes.</i>
	Zone Nh Secteur Nh*	Zone d'Habitat limité située dans des zones naturelles, et dans la zone NPa de l'AVAP.			
			ZONES NATURELLES		

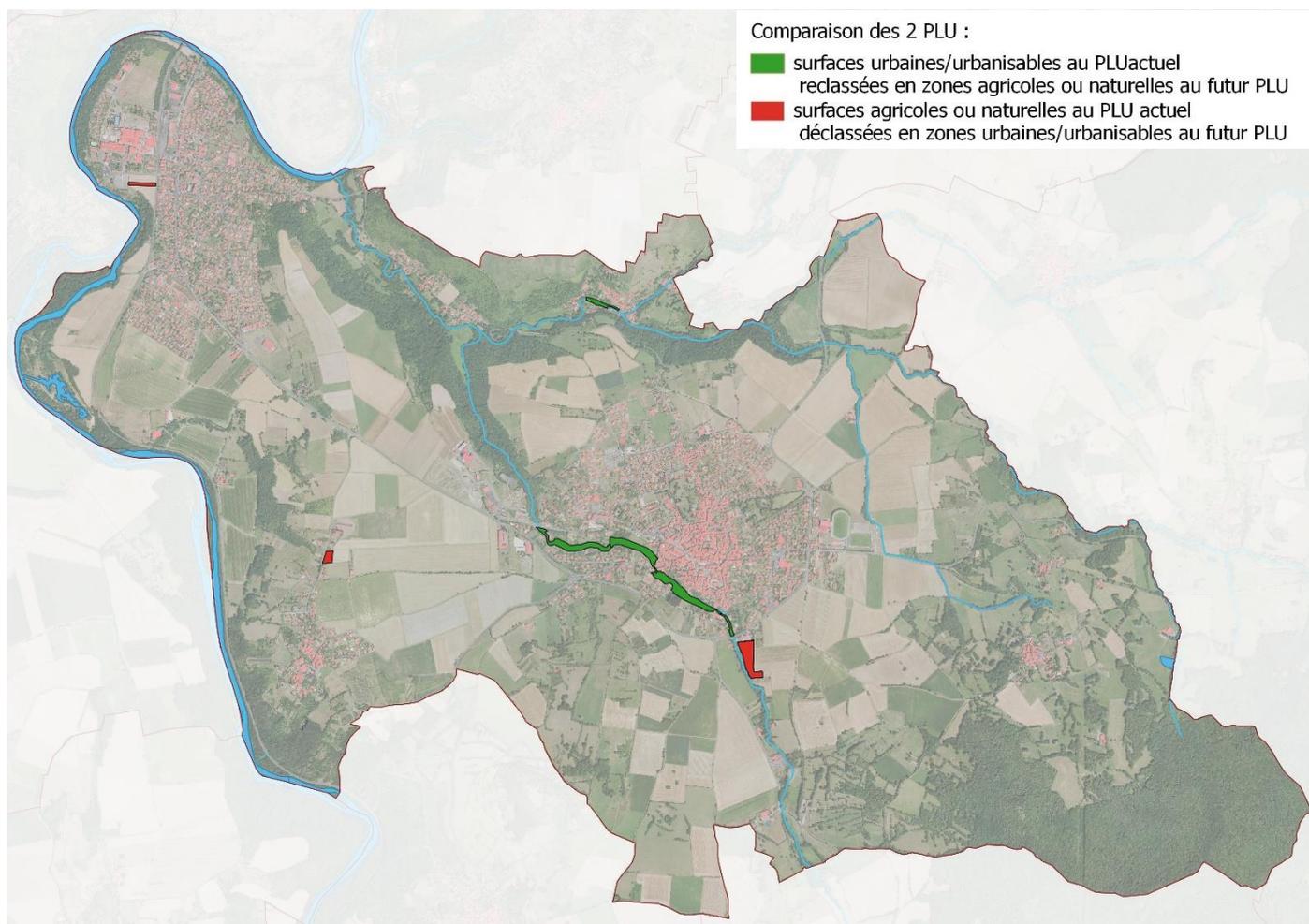
LES DIFFERENCES ENTRE LES 2 PLU

La carte ci-dessous met en avant les grands changements de zonage entre les 2 documents d'urbanisme, c'est-à-dire, les surfaces U (urbaine, d'urbanisation future) déclassées en zones A agricole ou N naturelle ; et inversement.

Ces modifications sont très restreintes.

- Les 2 poches vertes à hauteur de Vic centre et d'Enval correspondent au changement de zonage opéré entre de la zone Uj (jardins) au PLU actuel, et de la zone N naturelle au futur PLU.
- Une petite poche rouge à Longues s'explique par l'évolution nécessaire du site de la Banque de France (point majeur de la révision du PLU).
- Une petite poche rouge à Lachaux répond à un projet d'un agriculteur.
- Une enclave rouge au sud de VIC (AUF) répond à un projet engagé entre la Commune, l'AGSGV 63 (Association départementale de Gestion du Schéma des Gens du Voyage) et les familles concernées.

Les autres modifications de zonages (comme vu précédemment dans le tableau d'évolution des zonages) n'ont pas d'incidence majeures car il s'agit surtout de réactualisation au sein des grandes zones (Urbaine, Urbanisation future, Agricole, Naturelle).



Les choix communaux en matière de démographie, habitat et consommation foncière

1/ Le contexte

Démographiquement, Vic-le-Comte fait partie des communes les plus dynamiques du département. La commune s'inscrit dans la zone SUD-AGGLO de l'Insee. Il s'agit d'un secteur amené à se conforter dans le cadre du SCoT du Grand Clermont.

La population de Vic-le-Comte se distingue par une croissance exponentielle depuis les années 1960 avec une croissance maintenue de 1% par an depuis 2010.

Au 1er janvier 2018, elle comptabilise 4980 habitants.

Habitat :

Le nombre des logements augmente parallèlement à la croissance démographique. Cette évolution du nombre de logements peut s'expliquer en partie par la combinaison de deux facteurs : la proximité de Clermont-Ferrand et le cadre de vie attractif qu'offre la commune de VIC le COMTE.

Des indicateurs positifs :

- Une augmentation des résidences principales.
- Une baisse des résidences secondaires (2.5% du parc des logements).
- un nombre d'appartements en augmentation.

Des indicateurs en alerte :

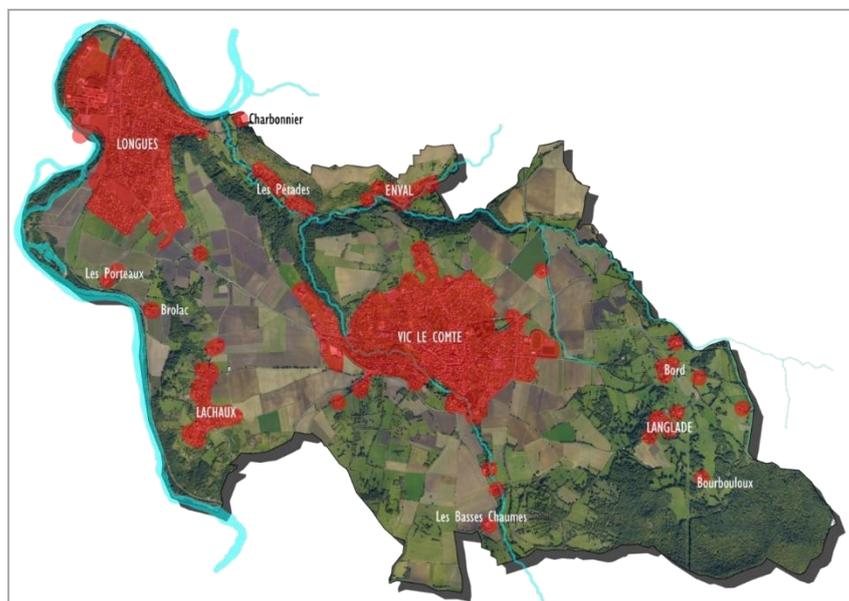
- Une augmentation inquiétante des logements vacants (près de 11% du parc). Depuis les années 1980, les logements vacants n'ont cessé d'augmenter.

Le PLH de Mond'Arverne 2018-2023 définit une production de 52 logements/an adaptée à l'évolution des objectifs prévus par le SCoT.

Les formes urbaines :

La petite ville de Vic le Comte constitue un des pôles de vie du territoire de Mond'Arverne Communauté, avec son offre d'emplois, de commerces et services de qualité et une plus grande diversité de l'habitat.

La commune se développe en continu dans le cadre d'opérations habitat diversifiées tant sur son bourg historique que sur son secteur plus récent en lien avec la gare. La présence de la plus importante entreprise du territoire (la Banque de France) et son projet de développement renforce son rôle de pôle de vie du « Sud Clermont ».



POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	2 627	3 130	3 755	4 155	4 404	4 737	4 980
Densité moyenne (hab/km²)	145,2	173,0	207,6	229,7	243,4	261,9	275,3

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	1 000	1 210	1 399	1 636	1 888	2 163	2 372
Résidences principales	791	1 018	1 249	1 434	1 666	1 912	2 054
Résidences secondaires et logements occasionnels	102	76	90	96	87	64	59
Logements vacants	107	116	60	106	135	186	259

2/ Les perspectives de développement

La proximité de la commune par rapport au bassin de vie et d'emploi de Clermont devrait contribuer à maintenir une croissance régulière. Tout l'enjeu pour la commune est de savoir réguler cette croissance afin de pouvoir continuer à accueillir sans excès pour les équipements publics, et les espaces agricoles et naturels.

Les tendances démographiques 2018-2028 pour Vic-le-Comte :

- Scénario 1 : une croissance comparable aux dernières années (+1% /an), soit 521 hab supplémentaires) d'ici 2028.
- Scénario 2 : une croissance selon les projections Insee sur le territoire de SUD AGGLO (+1.1% /an), soit 576 hab supplémentaires d'ici 2018.

Les potentialités urbaines actuelles :

Les potentialités d'accueil dégagées par le zonage approuvé du PLU actuel (2013) étaient estimées à 55 ha. Depuis la mise en place de ce PLU, les zones urbaines se sont densifiées et certaines zones d'urbanisation future se sont ouvertes à l'urbanisation. Le futur PLU dégage un potentiel foncier immédiatement mobilisable estimé à 29.32 ha.

3/ Les ambitions communales inscrites au PADD

Développer l'offre Habitat :

- Poursuivre la politique de mixité des offres de logements.
- Répondre aux autres besoins de logements (EHPAD, gens du voyage)

Densifier et conforter les enveloppes urbaines actuelles :

- Densifier les zones viabilisées à finir d'urbaniser.
- Engager une réflexion sur l'ouverture éventuelle de nouvelles zones d'accueil de population.

Les ambitions démographiques de la commune de VIC-LE-COMTE sont de permettre la mise en œuvre des objectifs du SCoT et du PLH, soit un accueil d'environ 989 habitants supplémentaires. La commune vise la production de 470 logements neufs pour une consommation foncière de 30.6 ha sur la base des objectifs Logements du PLH et la consommation foncière du SCoT (500 m²/logement).

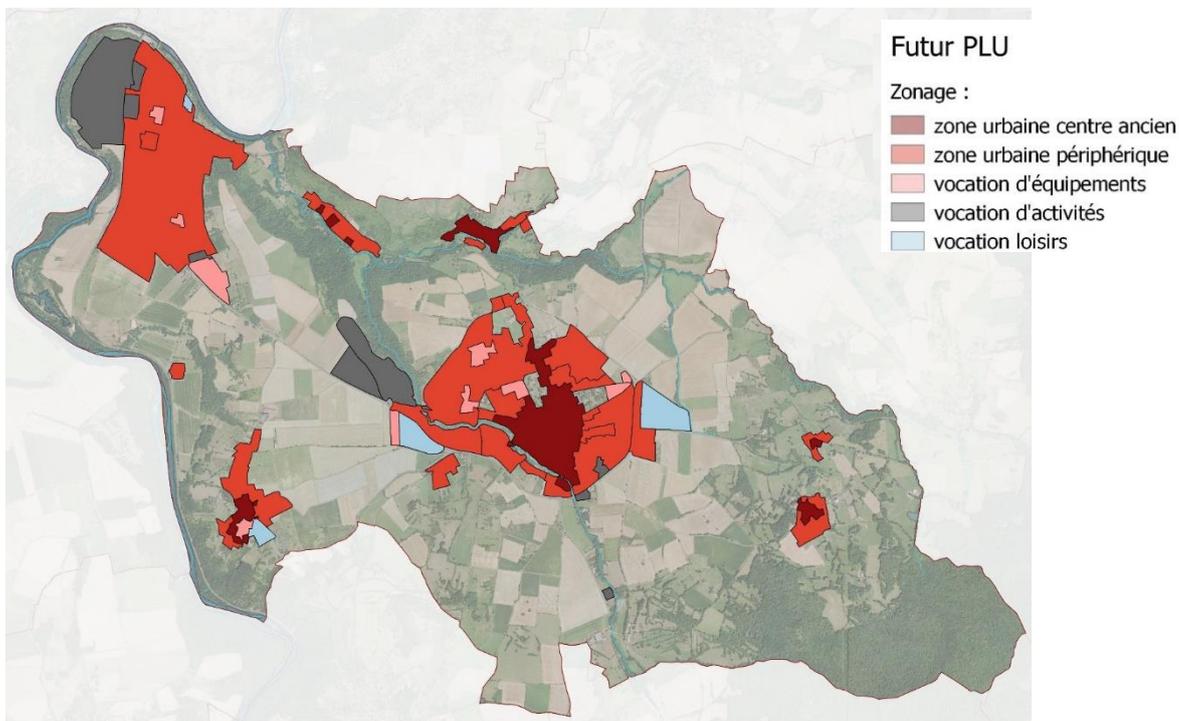
Le PADD fixe un objectif neutre de modération de consommation des espaces car :

- Les motivations de la révision du PLU sont essentiellement liées au projet d'extension de la Banque de France et des conséquences induites. Les potentiels fonciers disponibles au document d'urbanisme actuel, pour l'accueil des nouvelles populations, apparaissent suffisants pour répondre aux objectifs du PLH, **lequel rappelle dans son bilan, que la commune de VIC-le-COMTE fait figure de bon élève** (notamment avec une consommation foncière conforme aux objectifs du SCoT), **mais que le rythme de construction reste en dessous des objectifs. Des efforts d'accueil restent à fournir.**
- Sur les 10 dernières années, la commune a réalisé 371 logements (dont 269 logements collectifs/groupés) pour une consommation totale de 22 ha. La surface moyenne consommée par logement (594 m²) est compatible avec les objectifs SCoT.
- Des efforts très notables ont été opérés dans les documents d'urbanisme successifs de la commune de VIC, avec un potentiel constructibles passé de 68 ha au PLU 2007 à 55 ha au PLU 2013.

L'ambition de la commune qui est Pôle de Vie, est donc bien de pouvoir accueillir dans les zones déjà définies dans le document d'urbanisme actuel.

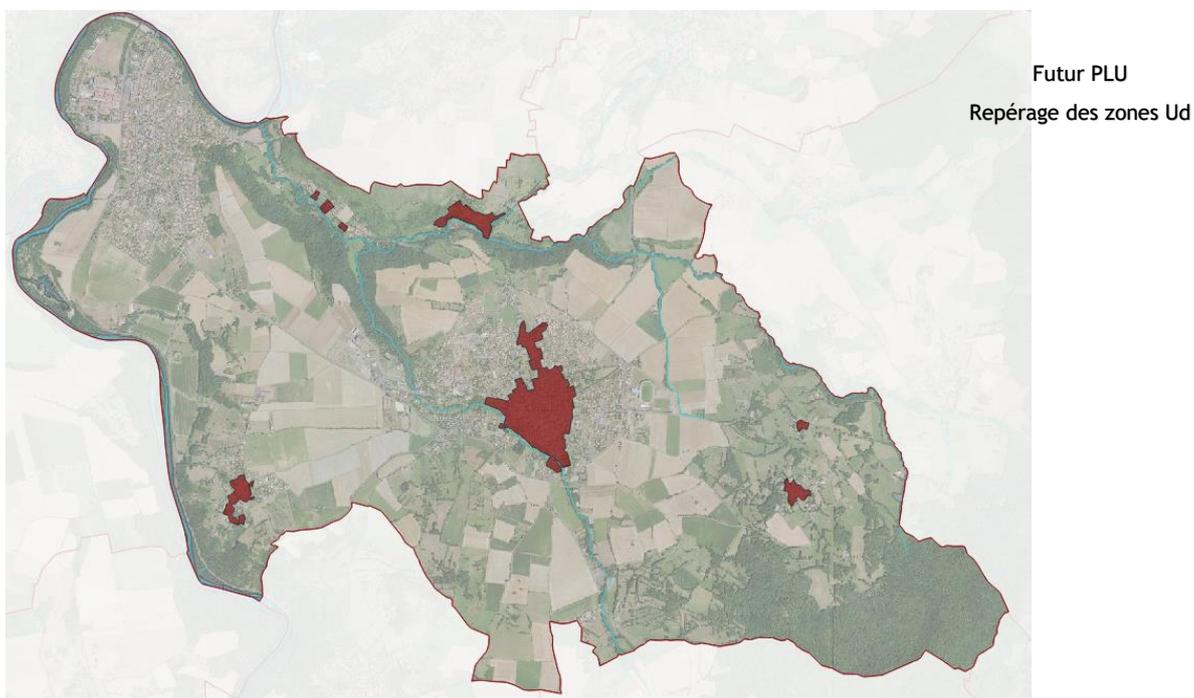
4/ Traduction au PLU

D'une manière générale, le futur PLU conserve à l'identique les principes du PLU actuel. 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.



Les zones Ud et Ug constituent le socle de la production d'habitat. Elles permettent le renouvellement urbain et offrent des disponibilités foncières pour l'implantation de nouvelles constructions. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

Des zonages Ud sont définis sur les noyaux urbains anciens : VIC, Lachaux, Enval, Lepetades, Bord et Langlade.



Le futur PLU propose 4 secteurs :

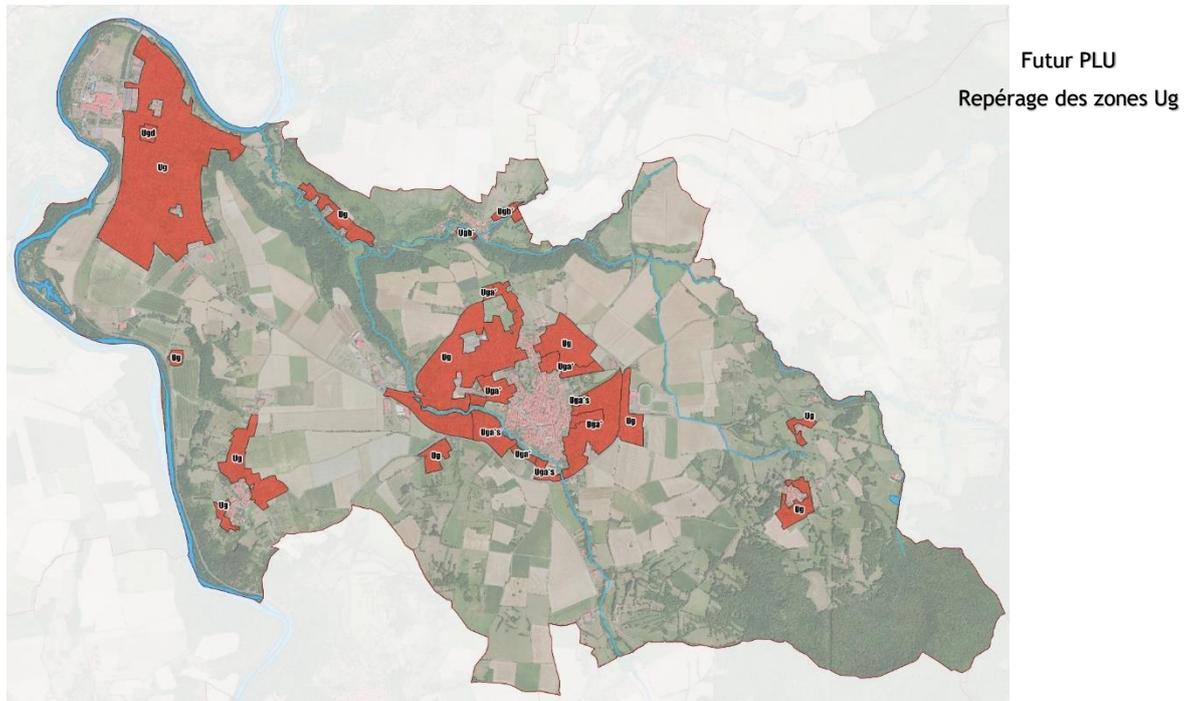
- Le secteur **Uda*** correspond au fort historique de VIC LE COMTE et à son faubourg.
- Le secteur **Udb*** correspond au centre bourg du village d'ENVAL.
- Le secteur **Ud** correspond au centre bourg de LACHAUX, BORD, LEPETADES et LANGLADE.

L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le terme SPR remplace celui d'AVAP.

Les zones Ud définies au PLU traduisent les intentions du PADD :

- Développer l'offre Habitat
 - Poursuivre la politique de mixité des offres de logements
- Densifier, conforter l'enveloppe urbaine actuelle
- Développer un territoire durable
 - Promouvoir une politique d'économie énergétique et de développement des énergies renouvelables
- Renforcer la continuité des corridors écologiques
 - Protéger les Poumons Verts de respiration intramuros sur Vic.

Des zonages Ug sont définis sur les secteurs périphériques résidentiels de VIC, LONGUES, Lachaux, Enval, Lepetades, Bord et Langlade.



Plusieurs secteurs sont distingués :

- Le secteur **Uga*** correspond à la première couronne de VIC LE COMTE.
- Le secteur **Uga*s** correspond à des quartiers de la première couronne de VIC LE COMTE relevant de règles spécifiques en termes d'énergies renouvelables.
- Le secteur **Ugb*** correspond aux zones d'extension du bâti du village d'ENVAL.
- Le secteur **Ugd** correspond à la zone mixte (habitat et commerces) formant le pôle central de LONGUES.
- Le secteur **Ug** correspond à la première couronne de VIC LE COMTE, aux zones d'extension du bâti des villages de LACHAUX, ENVAL, BORD, LEPETADES, LANGLADE, BROLAC et LONGUES.

L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

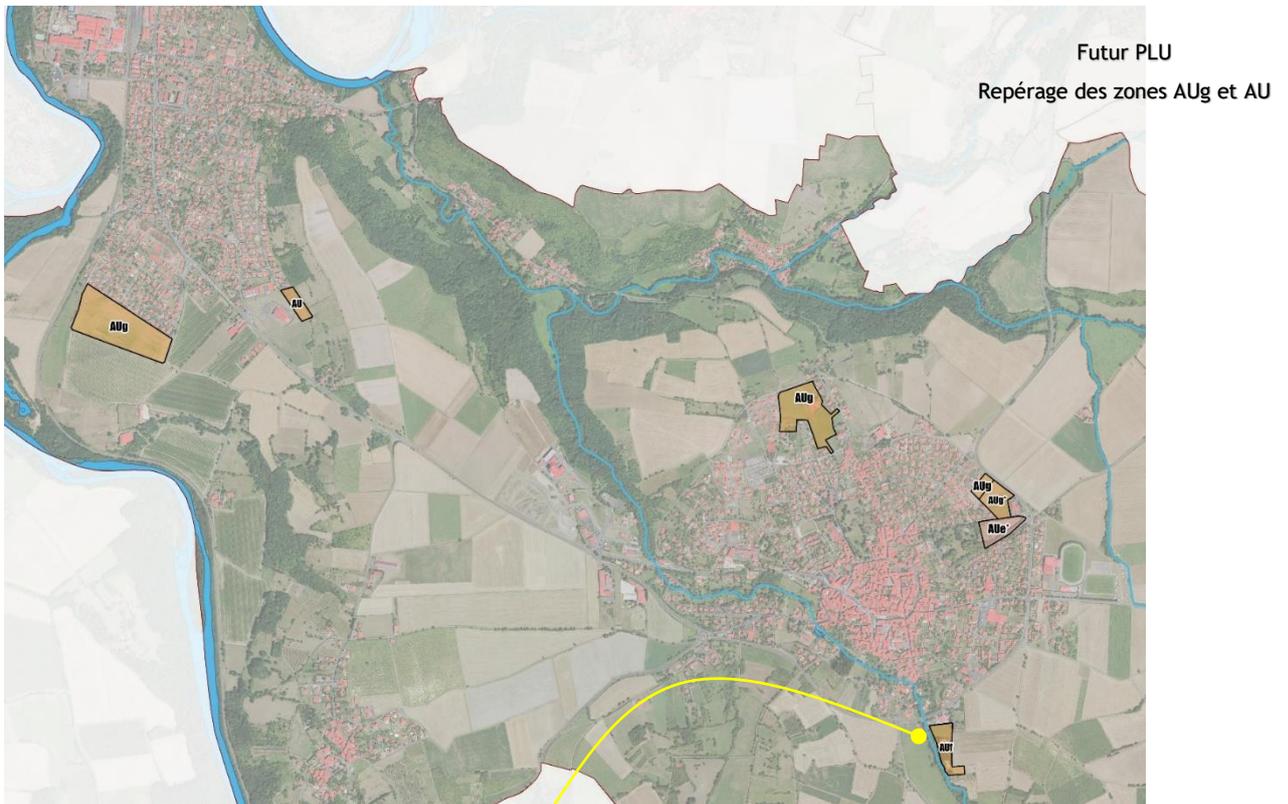
Objectifs recherchés des zones Ug :

- 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 est multifonctionnelle ;
- Respecter les caractéristiques du bâti existant ;
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et urbaine ;

Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations et en complément des potentialités urbaines possibles dans les zones urbaines Ud et Ug, le futur PLU définit des zones d'urbanisation future, dans l'enveloppe urbaine et en continuité avec le réseau bâti existant. La mise en place de ces zones résulte des analyses foncières. L'objectif étant de conforter le pôle centre et de ralentir la consommation des espaces. Ces zones doivent contribuer à conforter les capacités d'accueil de la commune afin de répondre à la diversité des demandes en logements.

Le PLU fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser:

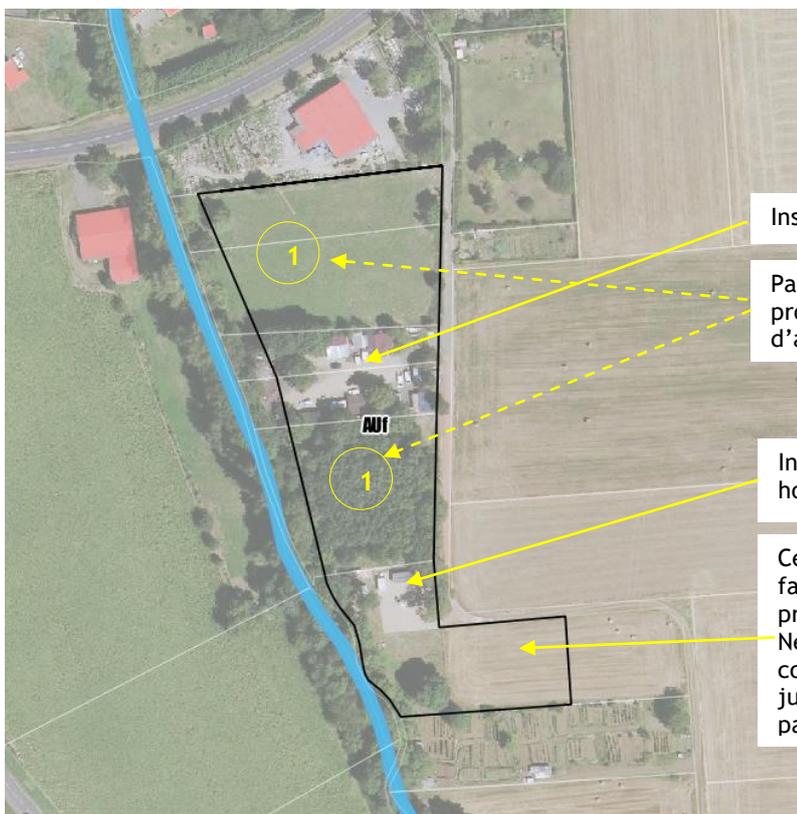
- **AUg** Secteurs urbanisés à terme. Une OAP complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).
- **AU** Secteurs insuffisamment équipé pour être urbanisé en l'état et soumis à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture.



Le futur PLU propose également une zone d'urbanisation supplémentaire AUf, au sud du bourg de VIC. Cette zone est vouée à l'accueil de personnes de la communauté des gens du voyage et a été vue avec les services de l'AGSGV.

Le projet traduit au PLU vise à :

- répondre à un état de fait en régularisant des constructions existantes au sein de la zone agricole mais sans lien avec l'activité agricole.
La zone AUf vise à réunir les 2 installations.
- répondre à la problématique de sur-occupation,
- et à faciliter l'accueil de nouvelles personnes de la communauté des gens du voyage souhaitant se sédentariser. Pour ce, la Commune envisage d'acheter les parcelles libres (n° 1 sur la carte).



L'établissement de cette zone a été vu avec les services de l'AGSGV.

Installation ancienne des familles

Parcelles libres permettant de répondre à la problématique de sur-occupation et à l'accueil d'autres familles.

Installation récente de familles (délocalisation) hors zone Ah du PLU actuel.

Cette parcelle récemment acquise par une des familles installées, est intégrée à la zone AUf. Un projet de construction est en cours d'étude. Néanmoins, par souci de modération de la consommation des espaces, le futur PLU n'a pas jugé nécessaire de classer l'intégralité de la parcelle.



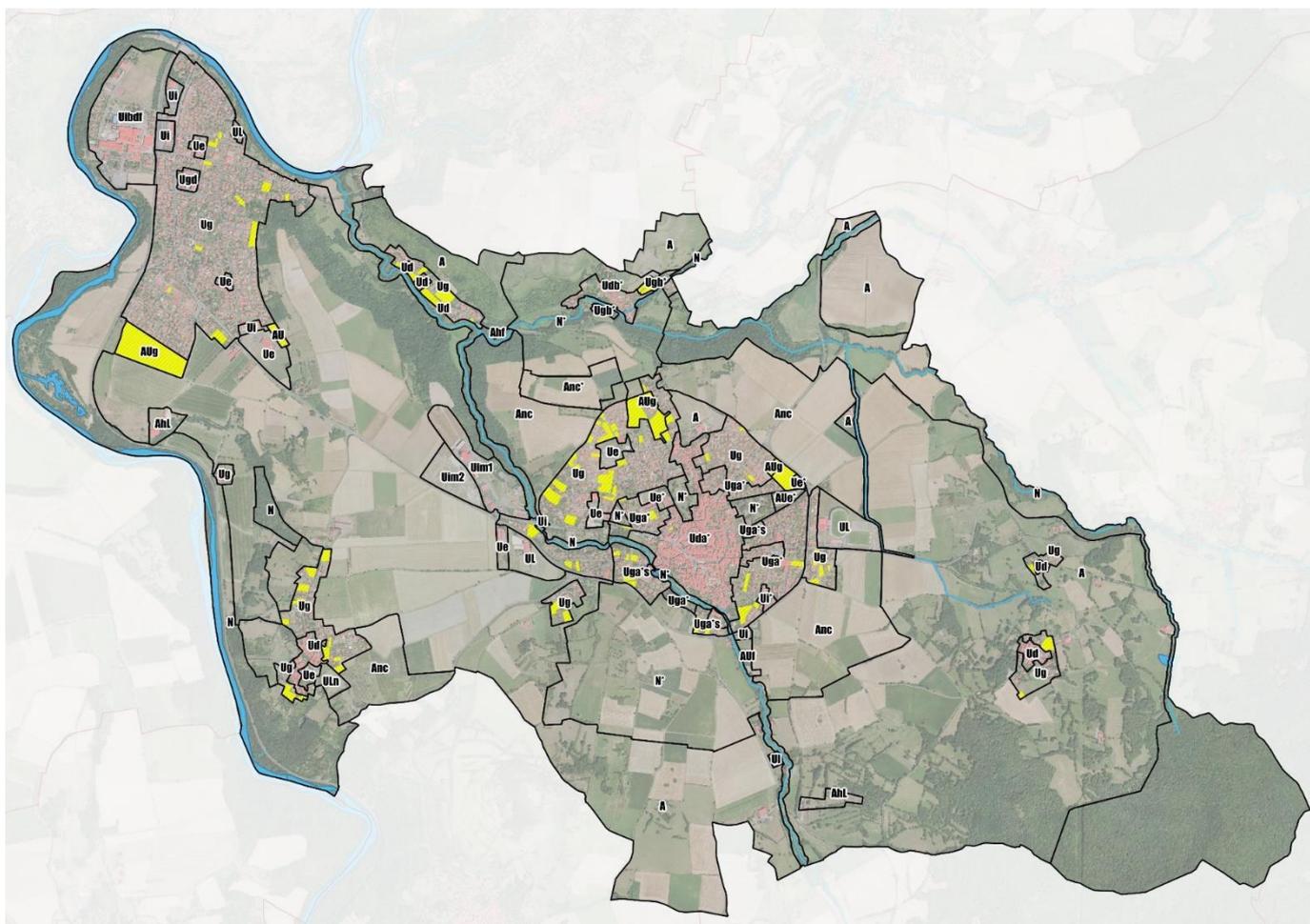
Un autre secteur occupé par un groupe de familles de la communauté des gens du voyage est régularisée au futur PLU par un zonage Ahf sur le hameau de Lepetade.

Le principe de ce STECAL est le même que la zone AUf. Néanmoins, la situation de ce site ne permet pas au PLU d'apporter la même réponse. La zone AUf est une zone d'urbanisation future située en continuité d'une zone urbaine ; alors que dans ce cas, le site concerné se situe à l'écart de tout groupement urbain (dans le vallon de Pignols, dans un écrin assez boisé). Ce site ne relève donc pas d'une zone urbaine.

5/ Estimations des capacités d'accueil du PLU (stade ARRET)

Le potentiel foncier dégagé par le PLU est estimé à 29.32 ha.

Le potentiel retient le foncier immédiatement disponible c'est à dire les parcelles individuelles libres en zones urbaines (Ud, Ug) et d'urbanisation future (AUg). Le potentiel du PLU prend également en compte la zone d'urbanisation AU.



Les choix communaux en matière de cadre de vie

1/ Le contexte

L'emploi :

Mond'Arverne Communauté bénéficie de la dynamique de l'agglomération, en terme de flux d'actifs qu'elle génère en direction de Clermont mais aussi du nombre d'emplois qu'elle propose. Mond'Arverne Communauté développe son niveau d'emplois et attire quotidiennement 3300 actifs extérieurs. Au cours des 10 dernières années, le maillage des zones d'activités a été organisé par les Communautés de Communes. L'offre d'accueil est importante. Le développement économique du territoire s'est opéré par la création de zones d'activités. Les 2/3 de l'emploi se localisent sur des zones d'activités, à proximité des axes de communication.

Conformément à la croissance démographique, le nombre d'actifs sur la commune a progressé mais la situation se stabilise en 2014 : plus de 3000 actifs, soit 75% de la population.

Il est à noter que le nombre d'actifs occupés travaillent en grande majorité en dehors de la commune de Vic le Comte (principalement dans l'Agglomération clermontoise mais aussi à Coudes et Issoire) et cet indicateur est en progression. En 2014, ils représentent plus de 73%.

Les équipements et les services :

VIC le COMTE est identifié comme Pôle de Vie et offre un bon niveau de services et équipements en terme de :

- Services liés à l'enfance et la petite enfance.
- Equipements scolaires. Depuis la mise en œuvre du dernier PLU, le territoire communal s'est développé (remplissage des zones urbaines et urbanisation de certaines zones d'urbanisation future). Ces secteurs ont accueilli de nombreuses familles avec de jeunes enfants. La commune a ainsi développé ses services et équipements (de nouvelles classes ont été ouvertes et les écoles agrandies pour certaines...).
- Equipements médico-sociaux.
- Equipements culturels, sportifs et de loisirs.

La Banque de France est aujourd'hui présente sur les 2 sites de Chamalières (impression des billets) et de Vic le Comte (papeterie). L'institution travaille actuellement sur un projet de refondation avec le déménagement du site de Chamalières qui imprime directement les billets sur celui de Vic Le Comte pour en faire l'outil industriel le plus performant d'Europe envisagé. Dans cette optique, les 600 salariés du site de Chamalières pourraient être déplacés sur le site de Longues et s'ajouteraient aux 230 salariés locaux.

La maison d'accueil pour personnes âgées n'étant pas appropriée aux personnes accueillies (immeuble), un projet de structures plus adéquates est prévu dans le parc de la Ville. La commune prévoit la construction d'un EHPAD dans le parc Montcervier. Ce projet était déjà prévu au PLU actuel (en zone AUE*).

La mobilité :

Mond'Arverne Communauté bénéficie d'une situation privilégiée et d'une desserte rapide permettant une connexion aisée à l'ensemble des agglomérations proches (Clermont Métropole, Lyon, Riom). Cette accessibilité routière est complétée par une **desserte ferroviaire de qualité** avec la présence des gares de Vic le Comte et des Martres de Veyre.

Architecture et patrimoine :

- Des vestiges et sites archéologiques
- Un bourg centre, Vic-le-Comte, avec une qualité patrimoniale et architecturale remarquable
- Un village, Longues, zone d'extension, représentative des constructions récentes de type pavillonnaire
- Des hameaux avec un caractère architectural remarquable, Langlade, Enval, Lachaux
- L'existence d'un Site Patrimonial Remarquable sur le territoire communal confirme la valeur du site.

Risques naturels et contraintes :

- Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau
- Mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs
- Mouvement de terrain - Glissement de terrain

- Phénomène lié à l'atmosphère
- Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)
- Rupture de barrage
- Séisme Zone de sismicité : 3
- Transport de marchandises dangereuses

La commune de VIC le COMTE a fait l'objet de plusieurs déclarations de catastrophes naturelles et a mis en place un DICRIM : Document d'Information Communale sur les Risques Majeurs le 27 janvier 2014.

5/ Les ambitions communales inscrites au PADD

Rendre les choix de développement compatibles avec les moyens techniques et les contraintes :

- Un développement adapté aux capacités techniques des réseaux,
- Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels,
- Prendre en compte les atouts de la commune.

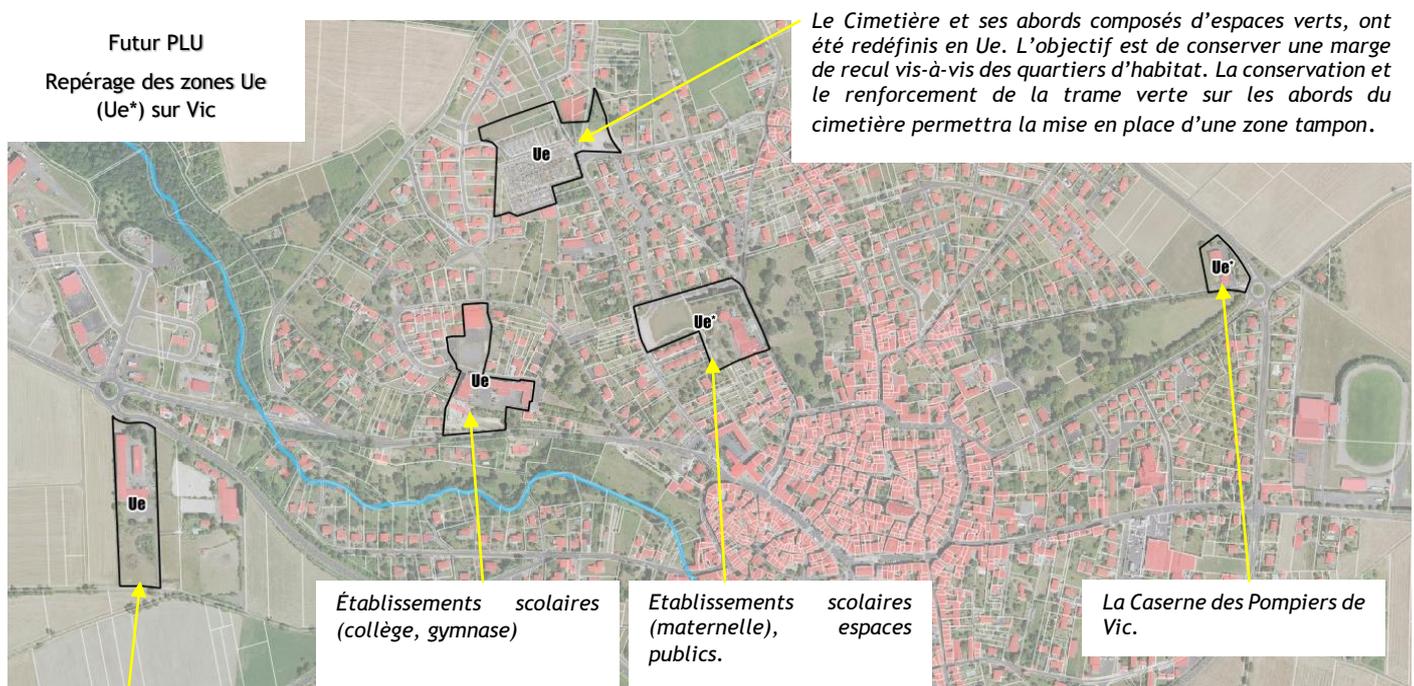
Développer un territoire Durable :

- Répondre aux besoins d'équipements. Renforcer les modes doux.

6/ Traduction au PLU

Concernant les équipements :

- Les zones urbaines Ud (Uda*-Udb*) et Ug (Uga*-Uga*s-Ugb*-Ugd) autorisent les services, commerces et équipements. Il s'agit de zones multifonctionnelles et mixtes.
- Le PLU définit des zones Ue (Ue*), AUe* spécifiquement dédiées à l'implantation de constructions et d'équipements d'intérêt public. Plusieurs secteurs sont identifiés (5 sites sur VIC, 3 sites sur LONGUES, 1 site sur LACHAUX). Il s'agit de sites existants, situés dans le tissu urbain.





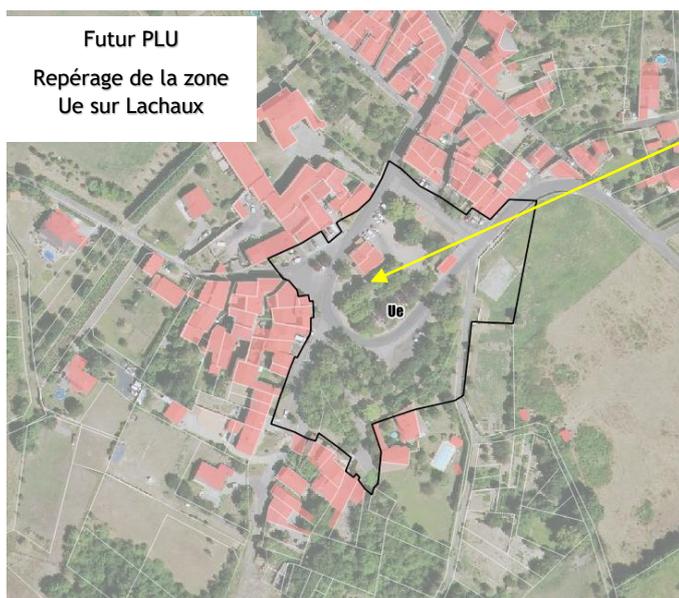
- Secteur des écoles
- Maison du Temps Libre, dans le lotissement de Vignolat.
- Piscine Intercommunale.



Cette zone Ue offre des disponibilités foncières pour un renforcement des équipements de ce secteur, marquant l'entrée de Longues.

En effet, des projets d'équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, sont à envisager autour de la piscine intercommunale de Longues. Ils permettront de compléter les services et équipements, et notamment de répondre aux besoins complémentaires des nouvelles populations (en lien avec le développement de la Banque de France).

Sont envisagés sur ce site, à plus ou moins long terme : une crèche (compétence intercommunale), des équipements sportifs (type salle omnisports ...), une salle polyvalente.



Futur PLU
Repérage de la zone
Ue sur Lachaux

L'objectif de cette zone Ue est de préserver le cœur du village, constitué d'un vaste espace public arboré, de toute éventuelle construction à vocation d'habitat. L'espace public accueille quelques éléments du petit patrimoine (croix, lavoir, ...) et du mobilier urbain (jeux d'enfants), et, par la présence d'une structure arborée marquée, constitue une pénétration de la « nature » dans le cœur de village. Conserver l'ouverture formée par cet espace public, avec les espaces agricoles et naturels à proximité est un enjeu important, tant pour conserver la silhouette urbaine du village, que pour mettre en valeur les paysages de proximité.

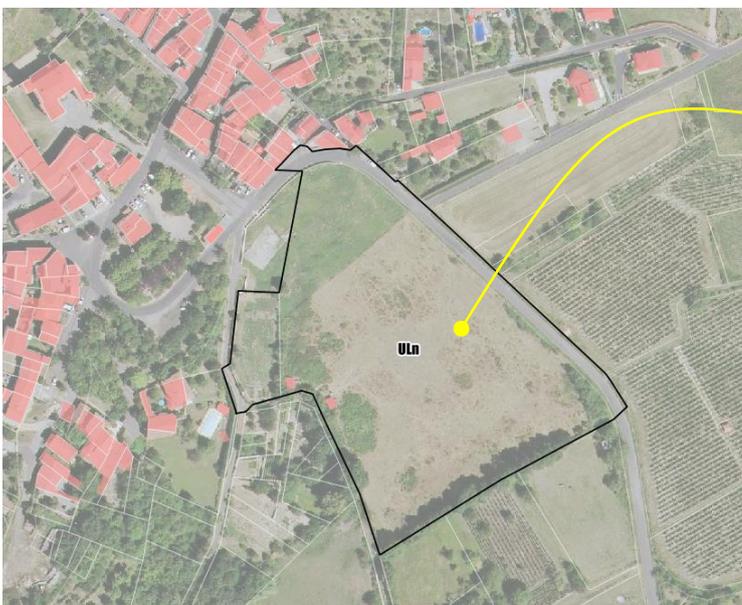
- Des zones UL et ULn sont également identifiées au PLU. Ces zones sont destinées à recevoir des activités à caractère touristique, sportif, loisirs principalement équestres, avec des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de ces activités.



Ce secteur au nord de LONGUES, situé entre urbanisation et rivière Allier, est un terrain communal, comprenant un local technique et des espaces verts. La volonté est de conserver ce secteur à usage de loisirs, détente, ... il constitue un espace de proximité entre quartier résidentiel et rivière.



Les entrées de VIC sont marquées par une vocation de loisirs : un club hippique à l'Ouest, des équipements sportifs à l'Ouest.



A LACHAUX, le site ULn, entre village et vocation agricole viticole, est occupé par de vastes espaces prairaux. Ils constituent une zone de faire-valoir pour le village de Lachaux, et mettent en valeur la silhouette urbaine du bourg ancien. Ces espaces largement ouverts permettent également de préserver les co visibilité sur la butte de Montpeyroux. Cette dernière est inscrite site naturel et plus beaux villages de France.



Une zone AUe* à vocation gérontologique et médicale est également prévue au PLU pour la création d'une EHPAD dans une partie du Parc Urbain de MONTCERVIER (les Pares Blanches) dans le bourg de Vic.



La commune dispose déjà d'une maison de retraite de 66 lits. Cependant, compte tenu d'une capacité d'accueil insuffisante, et, au regard des projections démographiques, la commune projette la mise en place d'une EHPAD avec services médicaux associés, type Alzheimer, d'une capacité de 80 lits.

Une surface de 2 ha est nécessaire pour la réalisation de cette structure. La situation d'un tel équipement en centre bourg présente différents avantages :

- proposer une mixité générationnelle dans l'espace de vie de la commune : ne pas exclure les personnes âgées du centre-ville proche, favoriser les visites tout en limitant les déplacements en voiture, préserver la proximité d'équipements destinés aux jeunes et aux personnes âgées (liens et échanges existant actuellement entre l'EHPAD et le centre de loisirs)

- préserver la proximité avec le centre-ville, et avec les équipements publics tels que le Centre de secours, mais également les équipements publics favorisant la mixité générationnelle (garderie, crèche, centre de loisirs, ... à proximité).
 - préserver les abords de Vic-le-Comte de constructions importantes en périphérie,
 - préserver au maximum de l'urbanisation les terres agricoles en périphérie de ville. C'est pourquoi le lieu du projet s'est porté sur le Parc de Montcervier : offrir des conditions favorables pour un tel projet : le parc est communal ; un relief plat facilite l'accessibilité généralisée ; l'écrin arboré qui sera préservé participe à la qualité du cadre de vie.
- Deux STECAL à vocation Loisirs sont identifiés au futur PLU. Ils permettent de repérer des sites existants en zone agricole :

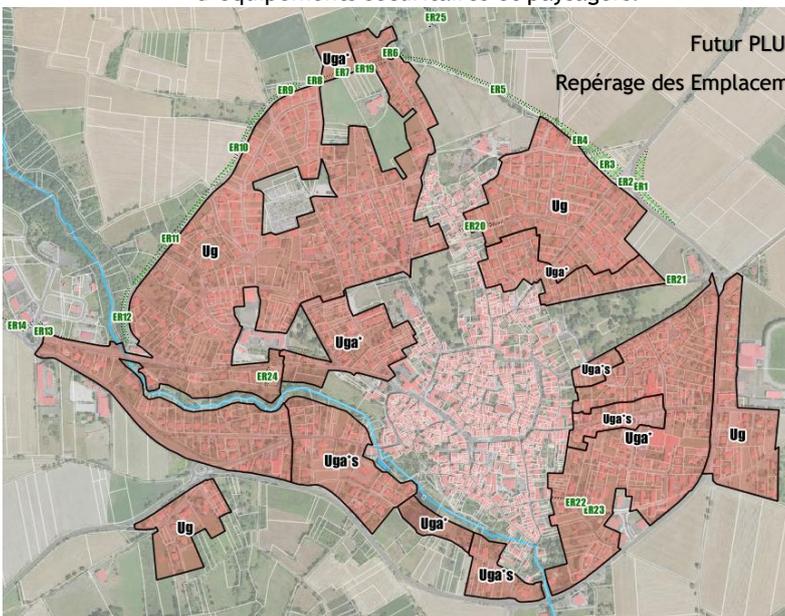


Un premier STECAL dans le secteur des ROCHES identifie une activité de centre équestre.

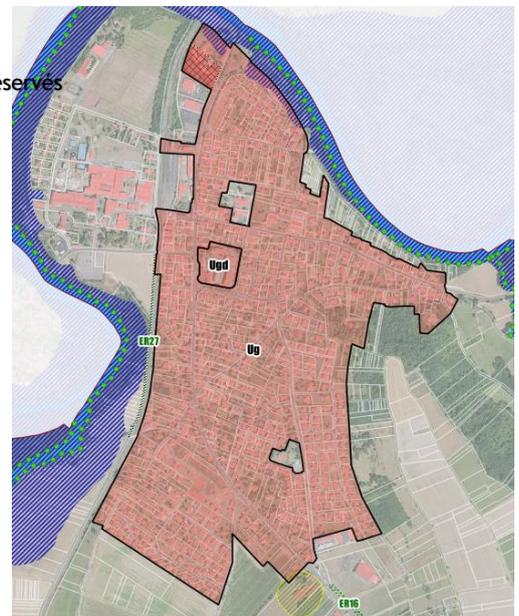


Un second STECAL au sud de la commune, à proximité du cours d'eau du Cougoul, identifie une activité de moto-cross.

- Plusieurs Emplacements réservés (ER) sont définis dans et autour des zones Ug des bourgs de Vic et de Longues L'objectif de ces ER vise l'amélioration des déplacements (élargissement de voirie, mise en place de cheminements doux) pour un meilleur cadre de vie des habitations. Les aménagements s'accompagneront d'équipements sécuritaires et paysagers.



Extrait du plan de zonage PLU sur Vic



et Longues. (en vert : les emplacements réservés)

- Concernant les risques :
 - Le Val d'Allier est concerné par le risque inondation. Le PLU ne propose aucune ouverture nouvelle sur ce secteur. Les zones urbaines se limitent à l'existant. Le PLU n'induit pas d'impact supplémentaire. Le PLU n'a pas de projet dans ces secteurs à risque.
 - Le risque Argiles concerne l'ensemble de la commune.
 - Les cavités identifiées concernent des zones déjà construites et habitées pour 2 d'entre elles (sur Enval et Vic) et une zone non bâtie classées en naturelle N* (donc non constructible) par le PLU (secteur le Bas d'Ecouyat, sud du bourg de vic).
 - Le risque de glissement terrain concerne principalement le coteau de Vignolat. Le PLU ne prévoit pas de zones constructibles sur ce secteur.
 - Les mouvements de terrains concernent des secteurs pour certains déjà construits. Les autres ne sont pas rendus constructibles par le PLU.

Les choix communaux en matière d'économie

1/ Le contexte

Un tissu économique basé sur l'industrie, les services administratifs et les commerces de proximité.

Plusieurs zones d'activités existantes (Les Meules, la ZAC du Sauzet, le secteur de la Banque de France, un secteur artisanal sur Lachaux).

Un projet de refondation du site de la Banque de France à Longues, projet à l'initiative de la présente révision du PLU.

2/ Les ambitions communales inscrites au PADD

- Maintenir et conforter la vocation « Activités »
 - Permettre aux entreprises présentes de pérenniser leurs activités, en termes de surfaces et de bâtiments nécessaires
 - Répondre au projet de refondation de la Banque de France
 - Répondre au projet de délocalisation de plusieurs entreprises locales et anticiper la restructuration de ces futures friches.
- Développer la vocation touristique.

3/ Traduction au PLU

- Les zones urbaines (Ud, Uda*, Udb*, Ug, Uga*, Uga*s, Ugb*, Ugd) autorisent les services, commerces et équipements. Il s'agit de zones multifonctionnelles et mixtes.
- Les activités économiques (artisanales et industrielles) sont identifiées en Ui (Ui*, Uibdf pour le site de la Banque de France, Uim1 et Uim2 pour le site des Meules).

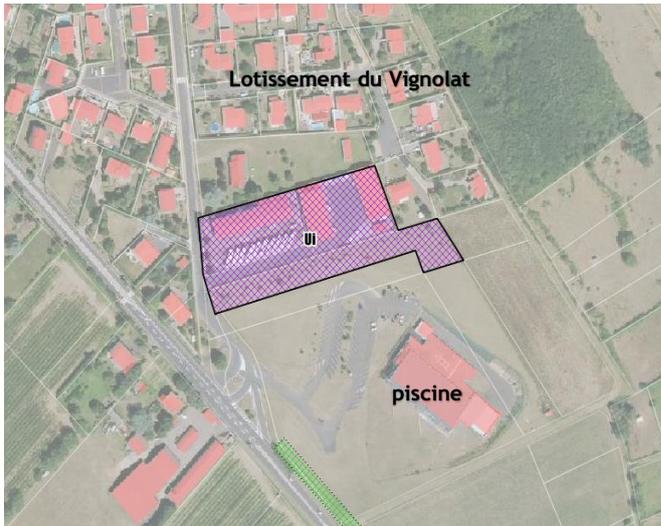


Secteur de Longues :

Le secteur Ui bdf se localise sur le site de la Banque de France, à Longues. Le projet de développement de la Banque de France vise l'implantation de nouveaux bâtiments (en réponse à la délocalisation des structures installées sur Chamalières).

Secteur 1 sur la carte : la zone comprend le centre de tri de la Poste, un supermarché et des stationnements.

Secteur 2 sur la carte : zone de la Gare intermodale.



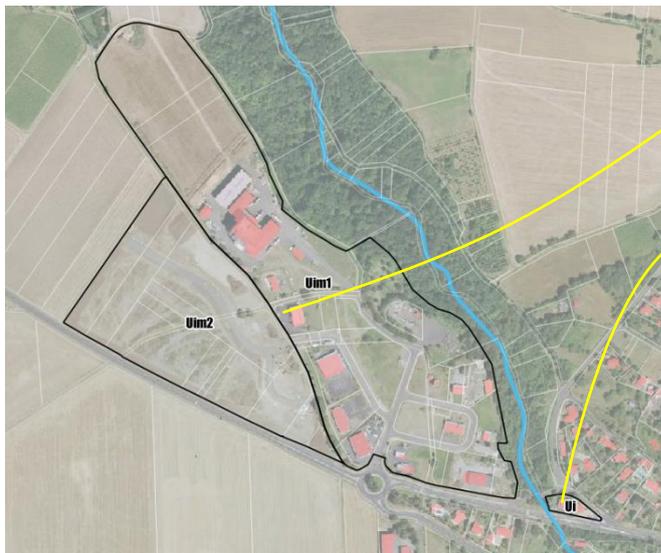
 Périimètre d'Attente

Un petit site d'activités artisanales existe sur le secteur entre la piscine de Longues et les quartiers d'habitat du Vignolat.

Ce site est actuellement occupé par une entreprise de transport (autocars). Le site apparaît désormais saturé et l'entreprise a exprimé de ce fait, des difficultés pour développer son activité et ambitionne de se délocaliser au niveau de la ZAC des Meules, secteur plus approprié à son activité.

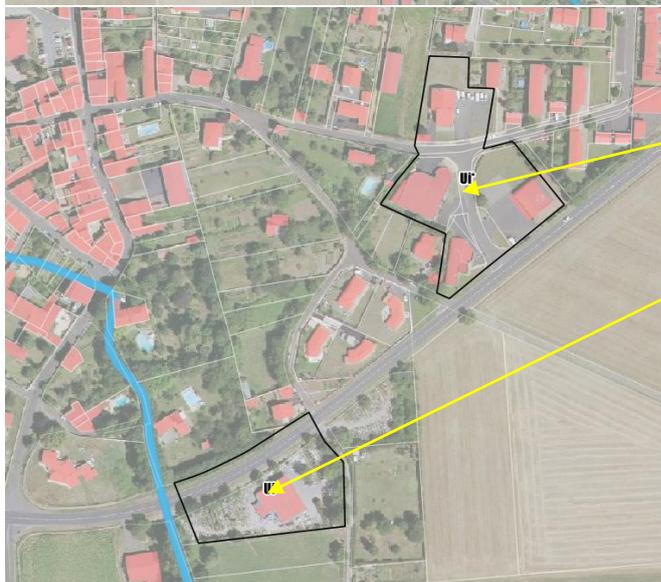
Consciente que la délocalisation de cette activité va générer une friche artisanale dans l'enveloppe urbaine de Longues, la Commune souhaite anticiper la problématique de cette future friche et envisage une restructuration urbaine : les terrains concernés pourraient être destinés à accueillir de l'habitat, plus en cohérence avec les occupations environnantes.

Pour ce faire, le futur PLU propose de conserver le secteur en zone Ui et d'y adjoindre une servitude : un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPA). Cette servitude inscrite dans le zonage permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement. L'objectif est de refuser les demandes d'autorisation de construire dans un secteur strictement limité, pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.



Secteur de Vic :

En entrée Ouest de Vic, sont identifiées en Ui le secteur des Meules (Uim1 et Uim2), ainsi qu'une petite entreprise artisanale existante.



Au sud-est de VIC, 2 zones d'activités existantes sont identifiées au PLU :

Ui* : cette petite zone d'activités regroupant plusieurs entreprises artisanales, est située dans un secteur du SPR. Quasi saturée, elle ne peut recevoir d'autres entreprises.

Ui : Cet établissement existe. Le zonage Ui prend en compte les surfaces utilisées comme dépôts nécessaires à l'activité.



Les BASSES CHAUMES, au sud de la commune :

Ce site identifie un artisan. Le zonage du PLU actuel est repris à l'existant.

Les choix communaux en matière d'agriculture

1/ Le contexte

La vocation agricole est forte sur le territoire de VIC le COMTE. Néanmoins, l'agriculture subit de profondes mutations, comme partout en France : le nombre d'exploitations et la surfaces des terres exploitées diminuent.

Baisse constante du nombre d'exploitations.

Baisse de la surface agricole.

Une vocation viticole encore présente.



2/ Les ambitions communales inscrites au PADD

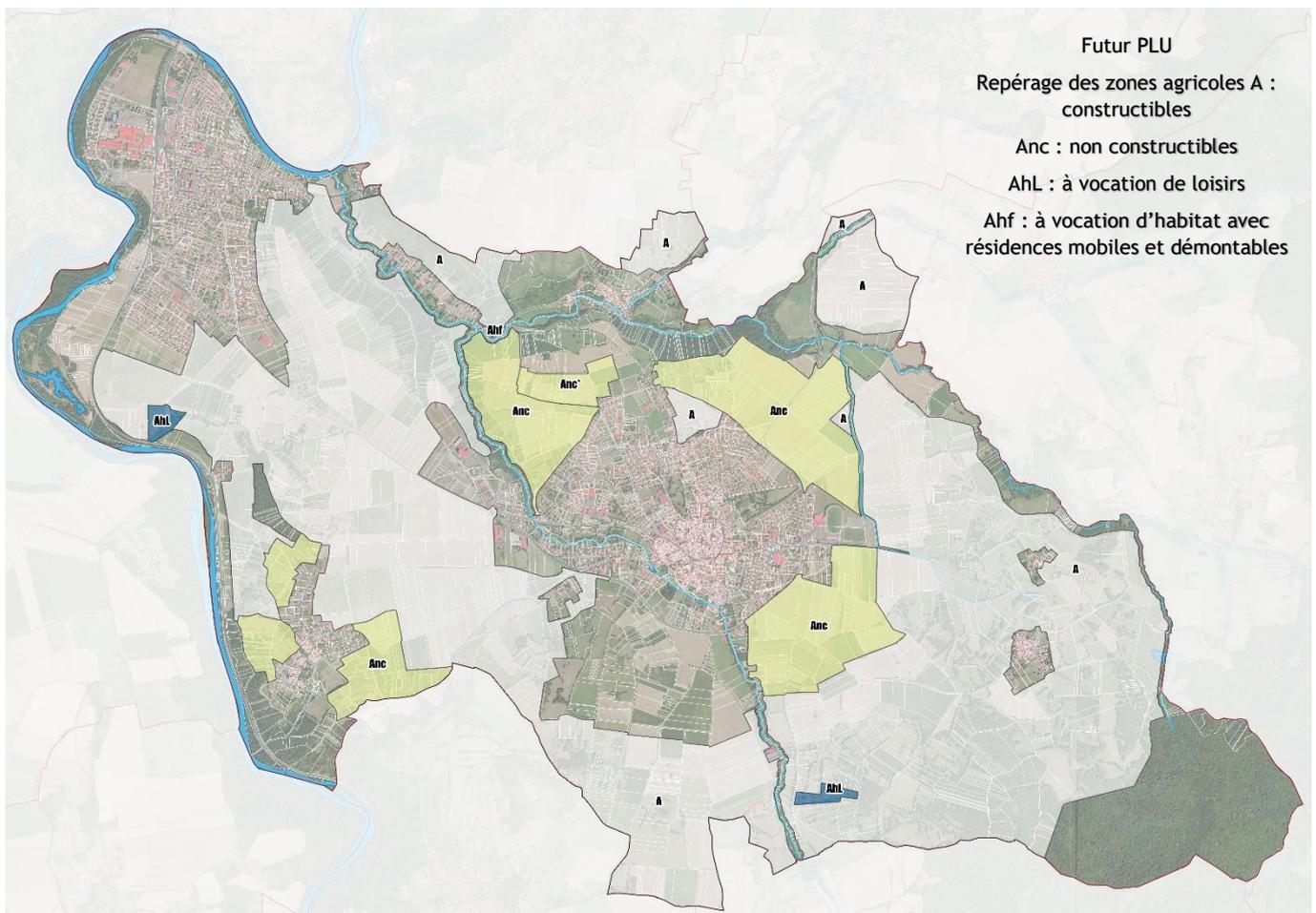
Maintenir et conforter l'activité agricole.

Préserver les terres à vocation agricole.

3/ Traduction au PLU

Le principe des zones agricoles du PLU actuel est conservé au futur PLU. Néanmoins, des modifications sont apportées:

- Les zones Av (viticole) du PLU actuel deviennent des zones Anc (agricoles non constructibles)
- Les zones Ah du PLU actuel sont supprimées et englobées dans les zones A (agricoles constructibles).
- Le futur PLU propose l'identification de 3 STECAL pour régulariser des situations existantes.



Le PLU propose une catégorisation des zones agricoles :

- La zone A correspond à des secteurs où le maintien et/ou la restructuration des activités agricoles est nécessaire. Les constructions de bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées
- La zone Anc - Anc* correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Ces zones reprennent celles du PLU dans leur intégralité. Elles regroupent :

- Les zones Anc
- Les zones Av lesquelles identifiaient les surfaces viticoles localisées par le SCOT et l'INAO.

Ces zones du PLUactuel ont été fondues ensemble car il n'apparaît pas essentiel de catégoriser, flécher des orientations technico-agricoles spécifiques. Les objectifs restent les mêmes, à savoir la protection agronomique des terres

La mise en place de zones Anc autour de VIC le COMTE permet de préserver les paysages agricoles de qualité, et les vues sur les reliefs environnants. Combiné aux zones naturelles N* faisant référence aux zones paysagères du SPR, ce principe renforce la préservation des paysages, puisque dans ces 2 zones (Anc et N*), la constructibilité y est très limitée. .

Les choix communaux en matière d'espaces naturels et de biodiversité

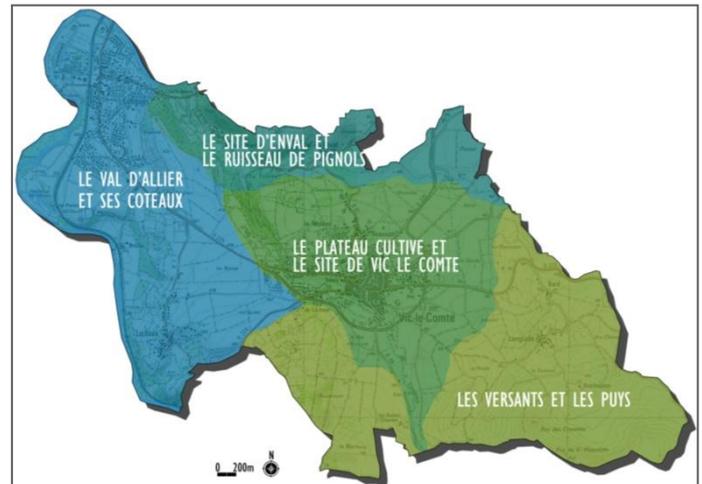
1/ Le contexte

Le territoire fait le contact entre deux régions agricoles : la "Limagne viticole" et le "Livradois" : il en découle des paysages agricoles bien différenciés et que l'on peut découper en 4 secteurs.

- le val d'Allier et ses coteaux,
- le vallon de Pignols et le site d'Enval,
- le plateau cultivé et le site de Vic,
- les versants des puys.

La commune de VIC le COMTE est concernée par :

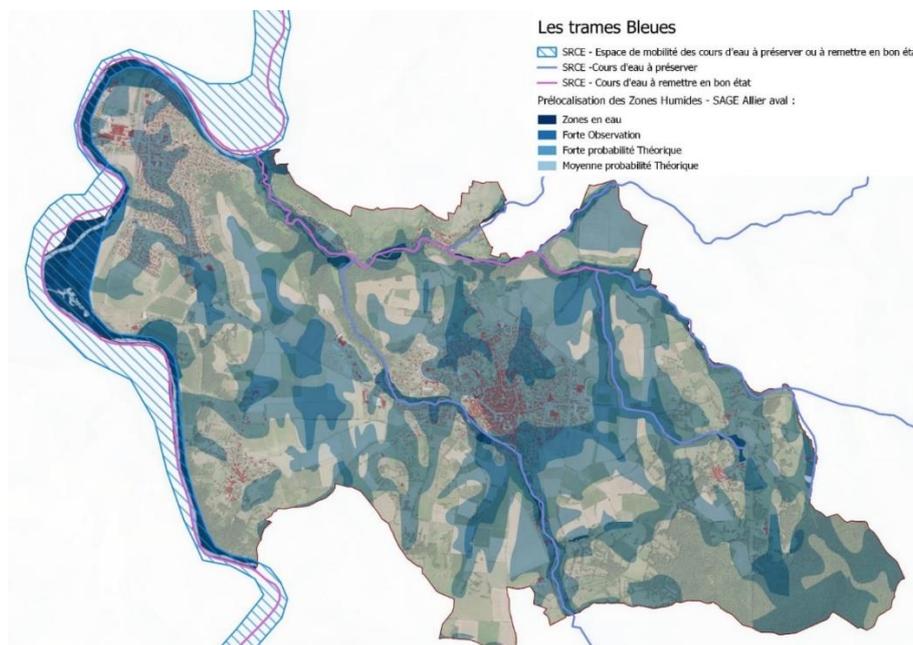
- 4 Znieff de type 1,
- 2 Znieff de type 2,
- 2 sites NATURA 2000 (Comté d'Auvergne et Puy St Romain / Vallées et coteaux xéothermiques des couzes et Limagnes)
- 1 Espace Naturel Sensible : la forêt de la Comté.

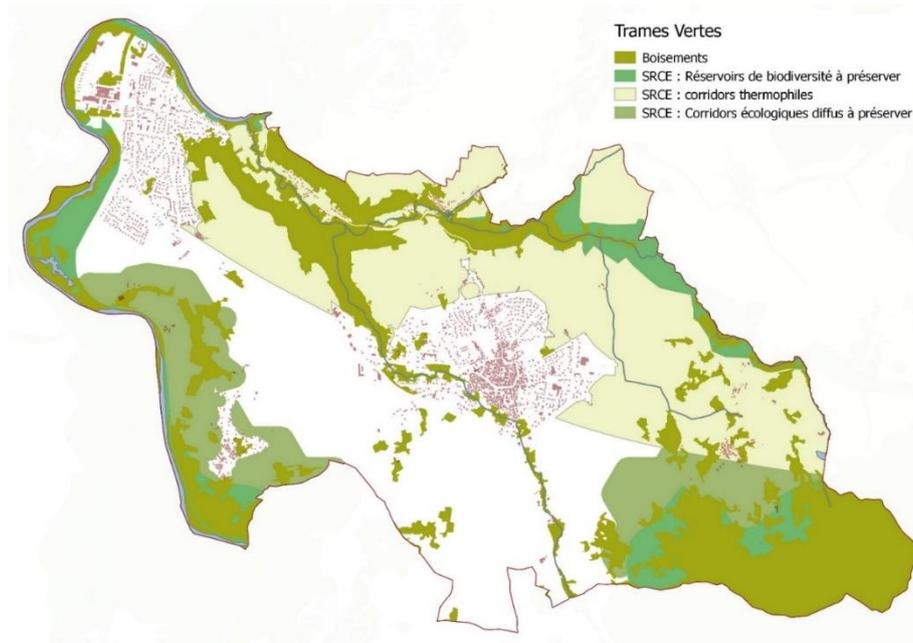


La commune de VIC le COMTE se situe dans un secteur où les continuités écologiques sont fortes mais la qualité écologique des cours d'eau est jugée moyenne.

La trame verte présente sur le territoire de Vic le Comte est discontinue et se décline sous différentes formes.

- Les emprises forestières sont représentées essentiellement par les bois de la Comté et de Cheix Blanc au sud-est de la commune. Le maillage se complète des boisements alluviaux de l'Allier, et de petits boisements ponctuels (versants du puy d'Ecouyat).
- Les ripisylves des cours d'eau (affluents tels que le ruisseau d'Enval).
- Les haies végétales : On ne trouve pas de véritable structure bocagère bien régulière sur le territoire, cependant, un maillage persiste.
- Les poumons verts intramuros.





2/ Les ambitions communales inscrites au PADD

Préserver les espaces naturels majeurs et la biodiversité.

Renforcer la continuité des corridors écologiques :

- Préserver les trames vertes.
- Préserver les trames bleues.

Protéger les ressources naturelles.

Développer un territoire durable :

- Promouvoir une politique d'économie d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

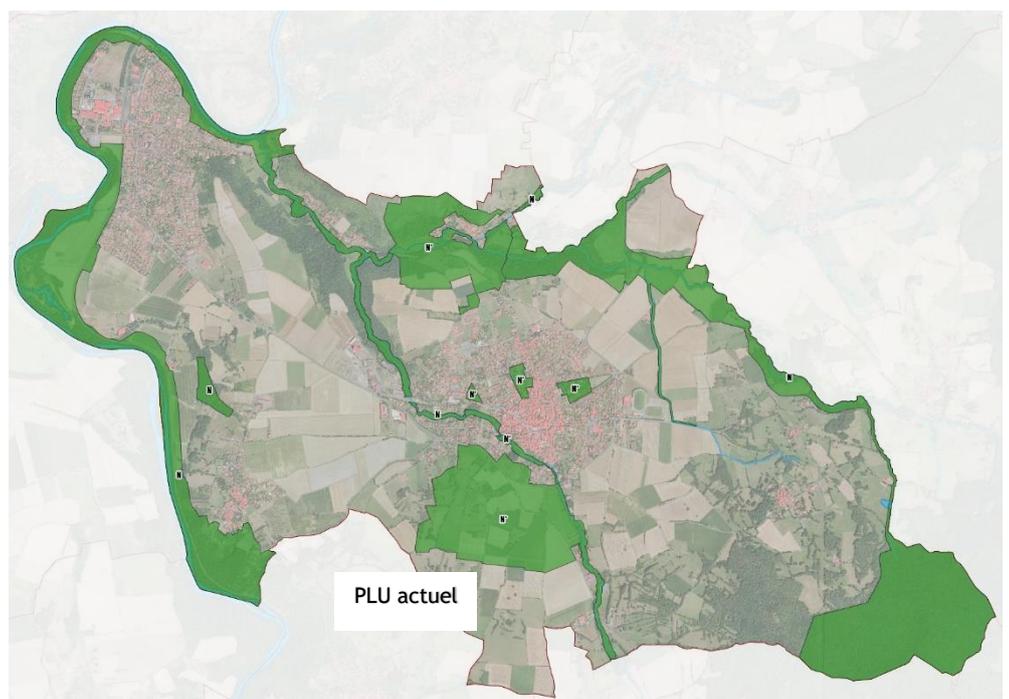
3/ Traduction au PLU

Le PLU a cherché à préserver au maximum les espaces naturels, dans une adéquation avec les vocations actuelles et la réalité de l'occupation des sols. Les espaces naturels reconnus majeurs sont classés en zone naturelle.

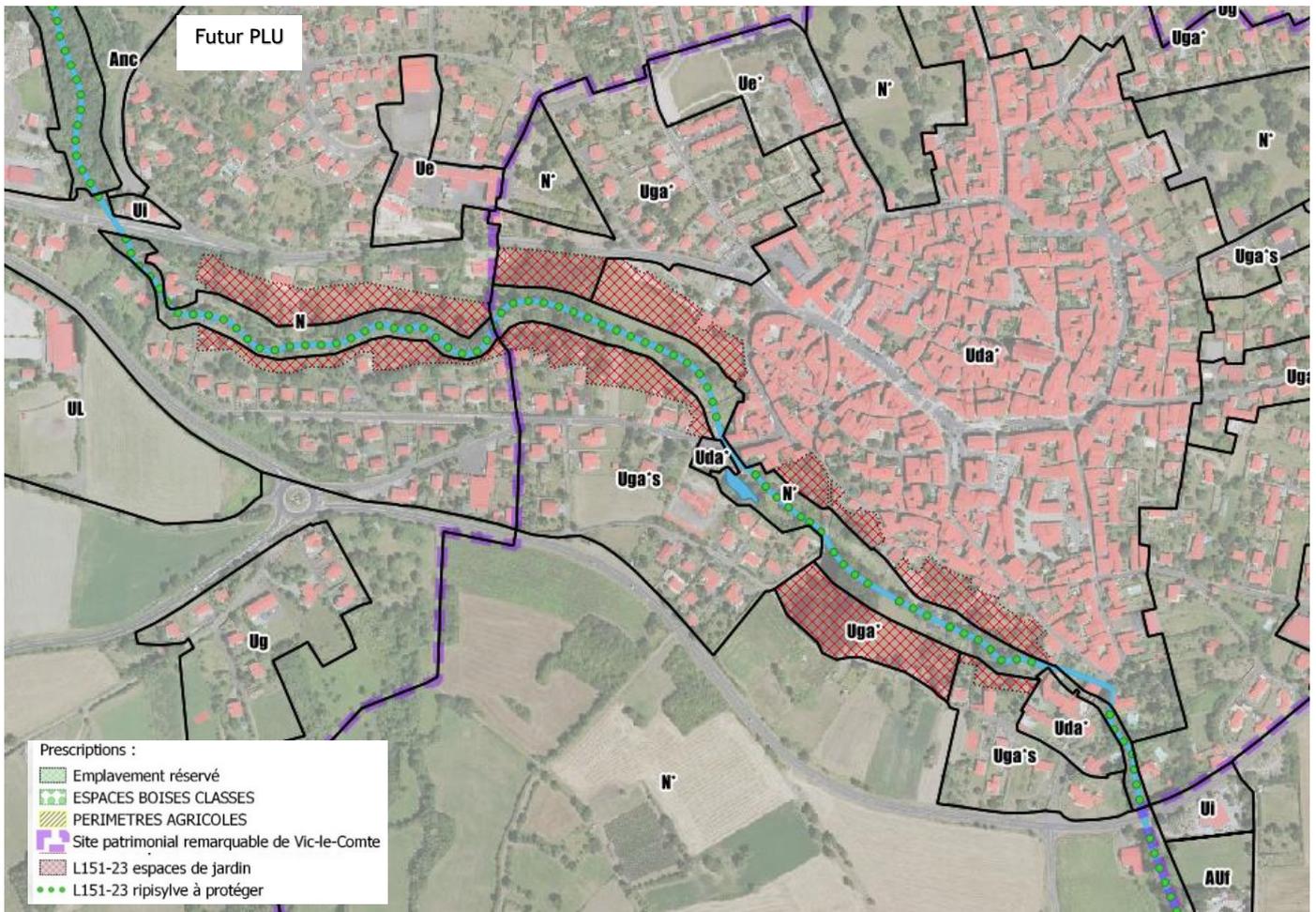
Les zones naturelles du PLU actuel sont reprises à l'identique au futur PLU. La seule modification apportée est au bénéfice des zones naturelles : Le futur PLU propose de flécher la coulée verte du ruisseau de Cougoul traversant le bourg de VIC. Ce principe permet de conforter les continuités écologiques et leurs connexions entre elles.

Le futur PLU propose également de flécher la coulée verte du ruisseau de Cougoul traversant le bourg de VIC. Les zones N du PLU actuel s'arrêtaient aux portes de la ville de VIC. La coulée verte du Cougoul traversant le bourg était identifiée en zone Uj (jardins).

La modification apportée par le futur PLU vise à :



- Reconnecter les trames bleues et vertes. Ainsi la zone N du futur PLU est continue.
 - Tout en conservant la notion de jardins, par l'article L151-23.
- Afin de conforter la protection du cours d'eau et de ses abords, l'article L151-23 identifie également la ripisylve du cours d'eau.



La commune de VIC le COMTE est concernée par la présence de trames bleues et vertes identifiées dans le cadre du SRCE.

Le zonage du PLU apparaît compatible avec le SRCE.

- Les réservoirs biologiques sont majoritairement classés en zone N.
- Les cours d'eau à préserver et remettre en état sont classés en N. De plus, l'identification des ripisylves par l'article L151-23 du code de l'urbanisme favorise leur préservation : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau. Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux.
- Les corridors thermophiles et diffus sont majoritairement classés en zone agricole A et Anc.

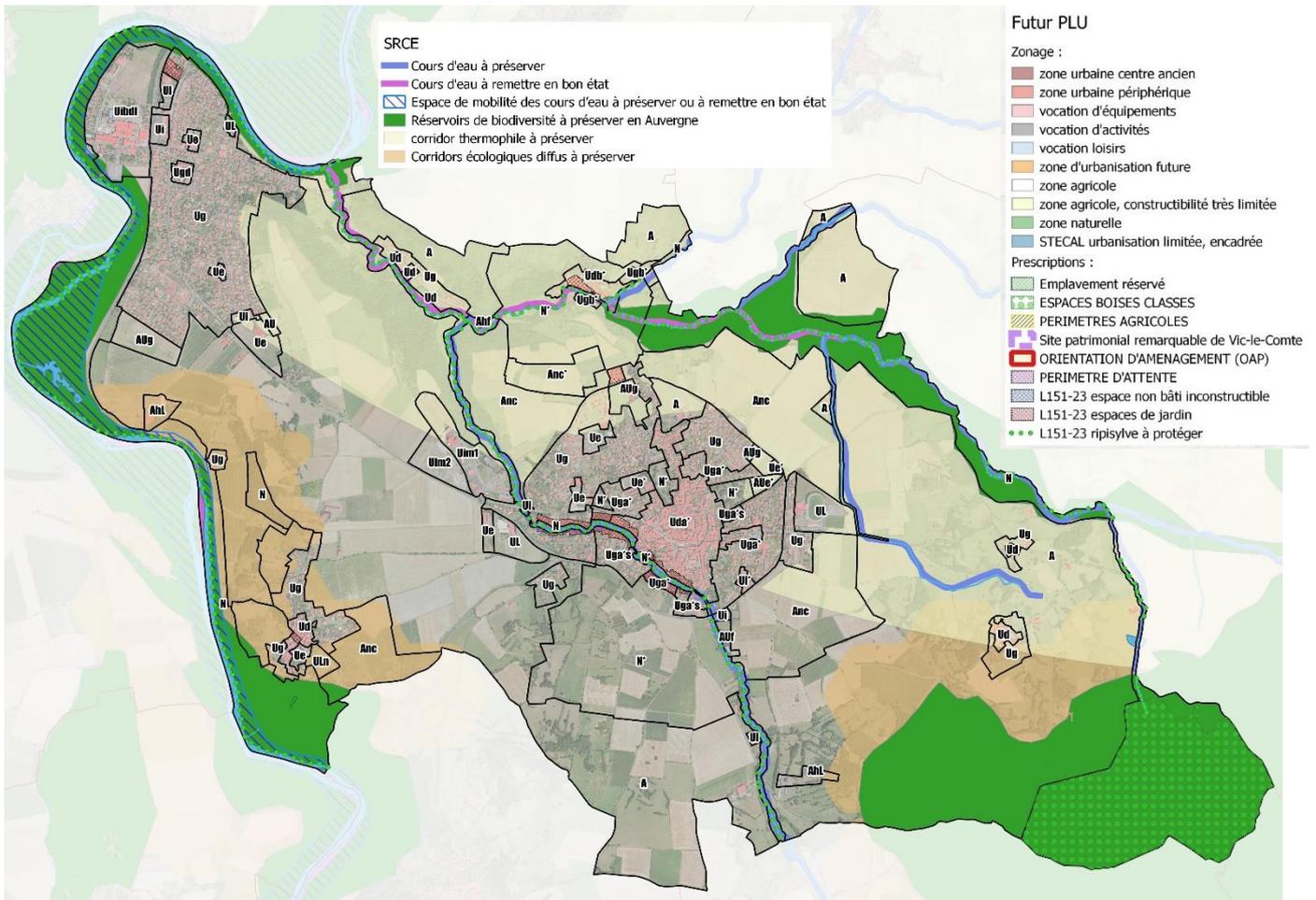
Le PLU identifie des secteurs de jardins, potagers, parcs, en cœur de bourg en zone N et au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments identifiés participent au maintien des continuités écologiques, à l'image de « pas japonais » en réduisant la fragmentation des espaces. C'est l'adéquation de ces éléments qui forme la mosaïque paysagère de ces corridors.

Il est à rappeler le zonage du futur PLU évolue très peu. Les seules modifications apportées concernent :

- L'extension du site de la Banque de France : ce projet fort est d'ailleurs à l'origine de la révision du PLU. La refonte du site se fait sur des espaces déjà urbanisés, classés en zones urbaines. Le projet ne déborde pas sur les corridors du Val d'Allier.
- La zone Ug de Lachaux a été légèrement agrandie, d'une parcelle, en continuité de l'existant. Elle semble être concernée à la marge par le corridor diffus.

La partie sud de Lachaux est concernée à la marge par le réservoir du val d'Allier. Ce secteur n'a pas été agrandi. Une disposition réglementaire de la zone Ug vise à réduire les éventuelles incidences : 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 naturel.

Les zones urbaines et à urbanisées de la commune, bien que très contenues et conservées à l'identique, semblent être concernées (en totalité pour Lepetades, Enval, Bord, Langlade ; et à la marge pour Vic, Lachaux), par les corridors thermophiles et diffus. Une disposition réglementaire vise à réduire les éventuelles incidences : Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface.



Le bilan des surfaces

PLU actuel (en ha)			Futur PLU (en ha)		
Selon SIG			Selon SIG		
ZONES URBAINES = 329.08 ha	Uda*	27.73	ZONES URBAINES = 334.80 ha	Ud	6.87
	Udb	3.29		Uda*	29.39
	Udb*	3.84		Udb*	4.62
	Udc	3.38		Ug	172.12
	Uga	54.61		Uga*	27.32
	Uga*	25.07		Uga*s	10.06
	Uga*s	9.07		Ugb*	1.90
	Ugb	12.83		Ugd	1.41
	Ugb*	1.90		Ue	12.72
	Ugc	99.94		Ue*	2.13
	Ugd	1.41		Ui	5.31
	Ue	12.72		Ui*	0.85
	Ue*	2.13		Ui bdf	26.55
	Ui	5.15		Uim 1 et 2	17.70
	Ui*	0.85		ULn	2.08
	Ui bdf	14.51		UL	13.70
	Uim	11.99			
	Uj	3.92			
	Uj*	8.88			
ULn	2.08				
UL	23.68				
ZONE D'URBANISATION FUTURE = 22.77 ha	AUg, AUg*	15.03	ZONE D'URBANISATION FUTURE = 14.81 ha	AUg, AUg*	11.44
	AU	0.71		AU	0.71
	AUe*	1.31		AUe*	1.31
	AUi	5.70		AUf	1.33
ZONES AGRICOLES = 1014.68 ha	A, A*	840.24	ZONES AGRICOLES = 1012.83 ha	A	835.55
	Anc	127.14		Anc, Anc*	171.70
	Av, Av*	45.20		AhL	5.27
	Ah	2.08		Ahf	0.30
ZONES NATURELLES = 435.53 ha	N	299.58	ZONES NATURELLES = 439.60 ha	N	301.09
	N*	135.10		N*	138.51
	Nh, Nh*	0.84			

