

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de



Vic-le-Comte

1.5



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 5 : MODIFICATIONS pour Approbation

(suite enquête publique et avis des PPA)

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 15 juin 2017

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil communautaire du 24 mai 2018

APPROBATION

Délibération du conseil communautaire du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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

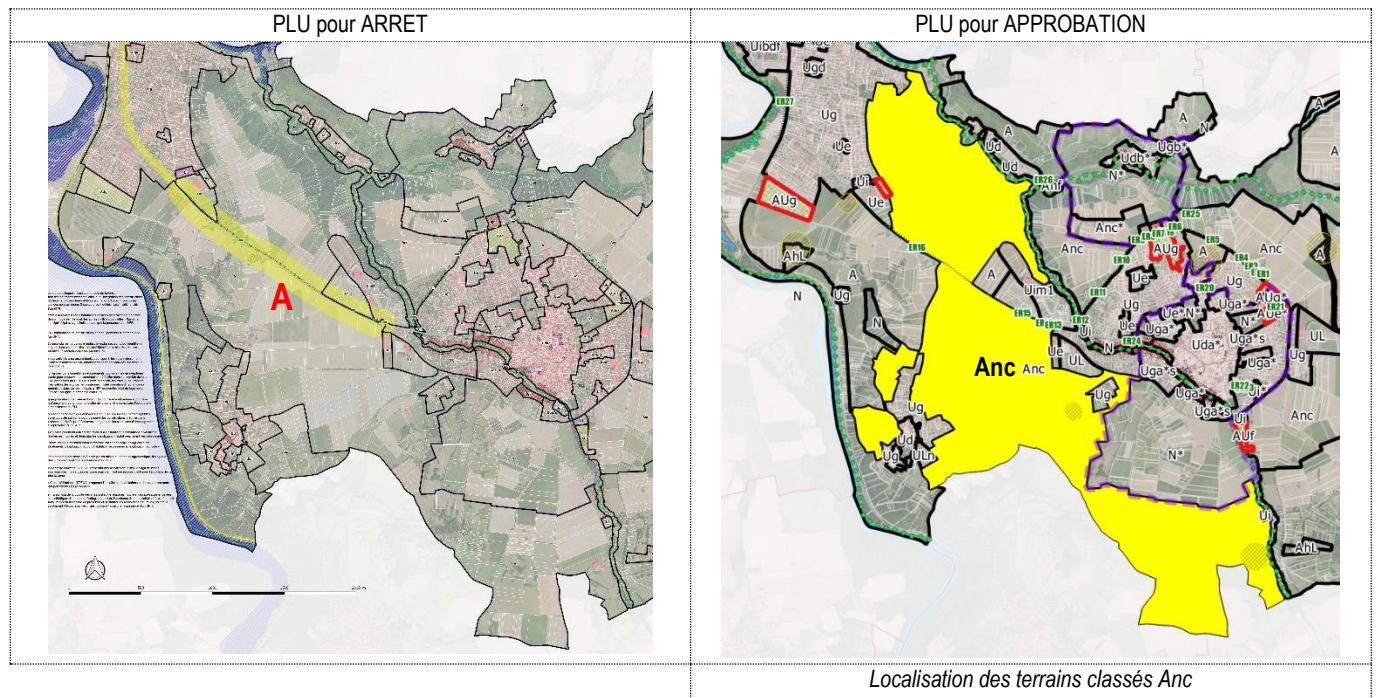
Le projet de Plan Local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Vic-le-Comte a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 24 mai 2018. Après examen par les différents services de l'Etat associés à l'élaboration du PLU et suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 10 septembre 2018 au 10 octobre 2018, des observations ont été soulevées. Le présent dossier porte à la connaissance les modifications apportées dans ce cadre au dossier du PLU pour Approbation.

Modifications du REGLEMENT GRAPHIQUE

Protection des terres agricoles entre Longues et Vic-le-Comte

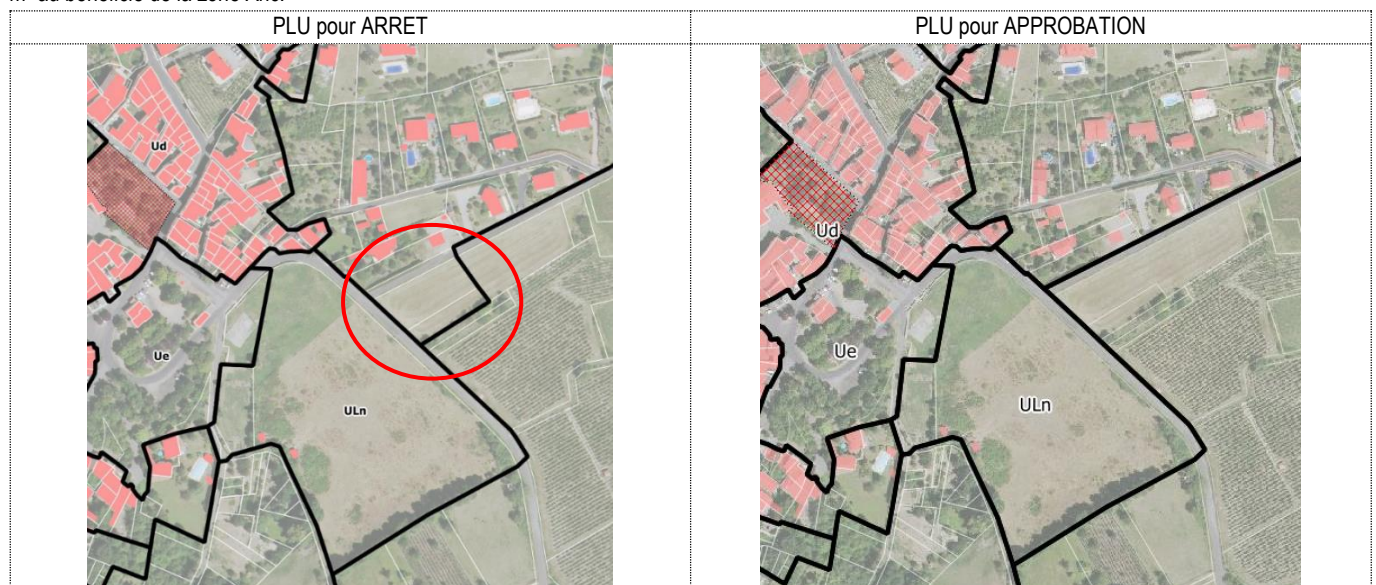
La zone agricole constructible située entre Longues et Vic-le-Comte est supprimée en grande partie afin de répondre aux objectifs du SCoT de maintenir les terres de grande culture et de grande qualité agronomique. Les parcelles concernées sont classées en Agricole non constructible (Anc).

Néanmoins, des projets agricoles étant en étude au Sud de la RD225, entre Longues et Lachaux, l'élargissement du zonage Anc sur le plateau entre Vic et Longues est validé dans le respect de ces futurs projets. Toute la partie Nord de la RD225 est classée Anc à l'exception des parcelles ZB 485, 483, 481, 489 et 487 situées en continuité de la ZAC des Meules. Au Sud de la RD225, sont conservées en A, les parcelles situées à l'Ouest de la RD1, entre Longues et Lachaux.



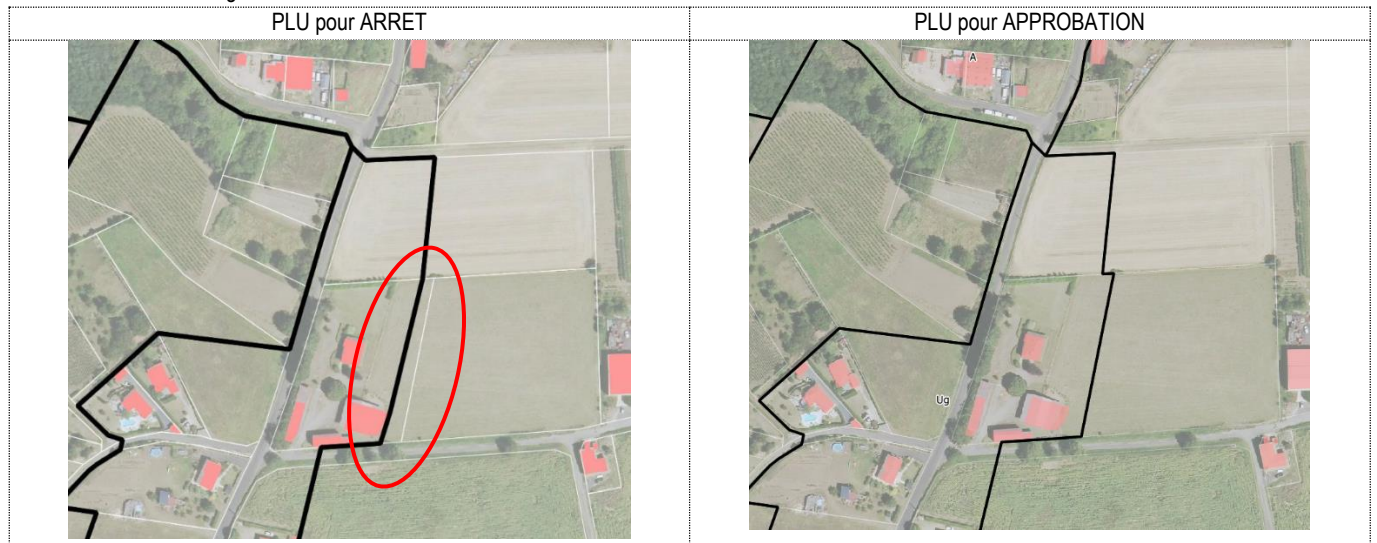
Sud de Lachaux : diminution de la zone Ug

Reclassement des parcelles 178 et 179 en zone Anc. Ces parcelles étant classé en zone AOC viticole. Ce reclassement représente une superficie de 2523 m² au bénéfice de la zone Anc.



Nord de Lachaux : extension de la Ug (suite observation au registre d'enquête).

La totalité de la parcelle ZM263 est intégrée à la zone Ug. Avis favorable du commissaire-enquêteur. Cette extension représente une superficie de 608 m² au bénéfice de la zone Ug.



Sud du bourg : diminution de la zone AUf

Afin de mieux répondre aux objectifs de protection des terres agricoles, la zone AUf est diminuée en partie Sud. Ce déclassement représente une superficie de 1043 m² au bénéfice de la zone Anc.

L'OAP est modifiée en fonction.



Sud du bourg : réduction de la zone de jardin concernée par l'article L151-23 du CU (suite observation au registre d'enquête)



Suppression de la zone de jardin délimitée à l'extrême Est de la parcelle AK913. Sur cette partie, la parcelle n'est pas aménagée en jardin. Elle reçoit un garage et son accès. Avis favorable du commissaire-enquêteur.



Diversification de l'offre de logements.

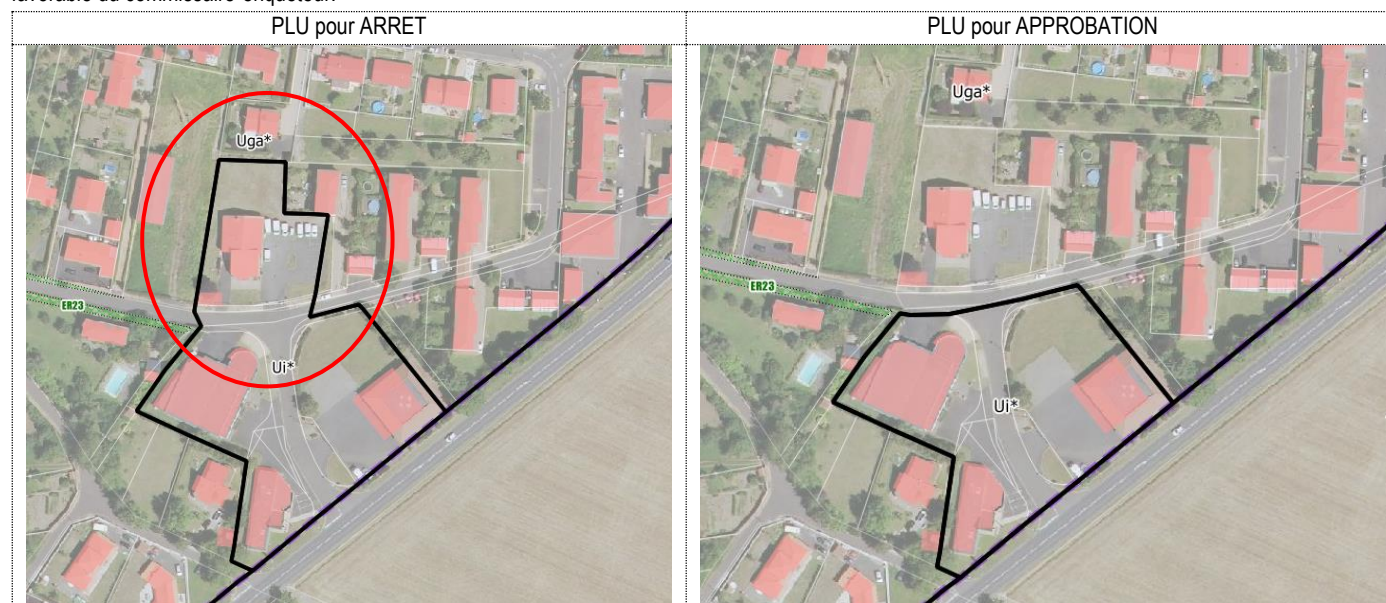
Conformément aux articles L151-14 et L151-15 du code de l'urbanisme, le règlement graphique est complété par une délimitation des secteurs dans lesquels toute opération d'habitat devra comporter une proportion de logements sociaux au moins égale à 15% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée, conformément au règlement d'urbanisme et aux OAP.

Le Périmètre des OAP est modifié au plan de zonage et reporté en légende, afin d'être plus lisible.

PLU pour ARRET	PLU pour APPROBATION
<p>Légende</p> <p> Zonage PLU</p> <p>Prescriptions du PLU</p> <ul style="list-style-type: none">  Emplacements réservés  Périmètre d'Attente  ESPACES BOISES CLASSES  Site patrimonial remarquable de Vic-le-Comte  Secteurs concernés par une OAP  L151-23 du CU: espace non bâti inconstructible en centre bourg  L151-23 du CU: secteurs de jardins, parcs, potagers...  L151.23 du CU: ripisylves  Classement sonore des voies <p>-----</p> <ul style="list-style-type: none">  PPRNpi Val d'Allier clermontois  Trame bâtie  Surface en eau  Tronçon cours d'eau <p>Orthophotographie Auvergne CRAIG/IGN 2016</p>	<p>Légende</p> <p> Zonage PLU</p> <p>Prescriptions du PLU</p> <ul style="list-style-type: none">  Emplacements réservés  Périmètre d'Attente  ESPACES BOISES CLASSES  Site patrimonial remarquable de Vic-le-Comte  Secteurs concernés par une OAP <li style="color: red;">et par une proportion de logements sociaux au moins égale à 15% du nombre total de logements prévus sur la zone  L151-23 du CU: espace non bâti inconstructible en centre bourg  L151-23 du CU: secteurs de jardins, parcs, potagers...  L151.23 du CU: ripisylves  Classement sonore des voies <p>-----</p> <ul style="list-style-type: none">  PPRNpi Val d'Allier clermontois  Trame bâtie  Surface en eau  Tronçon cours d'eau <p>Orthophotographie Auvergne CRAIG/IGN 2016</p>

Extension de la zone Uga* rue du Sauzet (suite observation au registre d'enquête)

L'activité de traiteur existante sur la parcelle AI 370 est en cours de cessation. Le déclassement de cette parcelle en Uga* est souhaitée afin de répondre à un état de fait et optimiser la surface de terrain pour l'habitation. Ce déclassement représente une superficie de 2 474 m² au bénéfice de la zone Uga*. Avis favorable du commissaire-enquêteur.

**Autres erreurs.**

Les erreurs repérées par les services de l'Etat concernant les zones NATURA 2000 (limites, intitulé) sont corrigées.

Certains points soulevés par les PPA n'ont pas été modifiés :**Limiter la zone U nord de Lachaux à 700 m².**

Le PLH 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, même s'il est important, reste en-dessous des objectifs. Des efforts d'accueil restent donc encore à fournir.

Le hameau de Lachaux ne dispose que de 2 ha de potentiel constructible, dont 0.6 ha correspond à des fonds de parcelles déjà construites nécessitant une division parcellaire. Les terrains au Sud du hameau classés en AOC viticole sont d'ores et déjà reclassés en zone Anc (voir point 2 ci-dessus). Ce village ne dispose donc plus réellement que de moins d'un hectare et demi de terrain pour son développement. Ainsi, dans le respect des orientations du PADD (Orientation n°1 : Une commune accueillante) et conformément au dispositif mis en place dans le PLU pour permettre à la commune d'assumer son futur développement en tant que Pôle de Vie, le maintien de ces terrains en zone Ug est conservé.

Diminuer la zone Ug de Langlade.

Le maintien de ces terrains en zone Ug répond aux orientations du PADD (Orientation n°1 : Une commune accueillante) et permet à la commune d'assumer son futur développement en tant que Pôle de Vie. Sans ces terrains, le village de Langlade ne dispose que d'un potentiel constructible de 0.5 ha. De plus, ce zonage reste conforme au PLU actuel validé par le contrôle de légalité le 9 juillet 2014.

Démontrer la nécessité des zones Uim1 et 2.

Ces 2 zones correspondent à la ZAC des Meules 1 et 2 dont l'aménagement est terminé pour la partie 1 et en cours d'achèvement pour la partie 2. La nécessité de conserver ces zonages n'est donc plus à démontrer.

Réfléchir à la non-reconduction systématique des zones U de l'ancien PLU pour tenir compte de la qualité agronomique des terres.

L'ambition de la commune qui est Pôle de vie est de pouvoir accueillir dans les zones déjà définies dans son PLU actuel. Il est rappelé que les motivations de la révision du PLU sont essentiellement liées au projet d'extension de la Banque de France et des conséquences induites et répond donc à une contrainte de temps non négligeable. Il est également rappelé que l'étude PLUi est en cours et que dans ce cadre-là, cette réflexion pourra s'envisager.

*Modifications du RAPPORT DE PRESENTATION***Justification du zonage et des règles**

L'ensemble des justifications sont complétées.

Réactualisation du Rapport de présentation.

Certains points du rapport de présentation ont été réactualisés :

- la date d'approbation du SAGE Allier aval a été changée ainsi que la date d'approbation du PLH Mond'Arverne Communauté,
- mention est faite d'un Droit de préemption existant sur le périmètre de l'ENS « Forêt de la Comté »,
- suppression de la référence au plan d'Exposition de Bruit de l'aéroport Clermont-Fd/Aulnat puisque la commune n'y est pas soumise,
- l'expression relative au zonage AOC Côtes d'Auvergne a été modifiée afin de ne plus faire référence au SCoT qui n'a pas vocation à définir un zonage AOC,
- les données sur l'eau potable ont été réactualisées,
- Les données concernant les risques ont été complétées ou modifiées.

Compléter les indicateurs de suivi.

Dans le cadre du dossier d'approbation, la liste des indicateurs de suivi sera complétée notamment par :

- Indicateurs socio-économiques : évolution de l'âge de la population, évolution du nombre d'emplois sur la commune...
- Indicateurs « Habitat » et « Urbanisme » : évolution du nombre de logements sociaux, évolution du coefficient de rétention foncière...
- Indicateurs environnementaux : évolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU)...

Certains points soulevés par les PPA n'ont pas été modifiés :**Justifier les calculs déterminant la surface de 500 m² consommés par logement nouveau, améliorer le taux de rétention foncière, mieux utiliser les dents creuses et encourager le collectif plutôt que le pavillonnaire pour mieux densifier les zones urbaines.**

La surface de 500m² correspond aux objectifs et préconisations du SCoT du Grand Clermont sur les Pôles de vie. Il s'agit donc d'une résultante et non d'un principe.

Le taux de rétention proposé de 30% est un taux médian estimé en tenant compte du nombre de terrains réellement construits sur les 10 dernières années. La commune de Vic le Comte est certes attractive, mais sur les dernières années, même si le taux de natalité se maintient, le solde migratoire ralenti. De plus, sur des secteurs dits ruraux comme Vic le Comte, le phénomène de rétention foncière s'explique par :

- La maximisation du patrimoine : les propriétaires disposent de leurs terres comme d'un actif financier, qu'ils cherchent à faire fructifier. Le terrain est donc gardé en l'attente de plus-values ;
- La maximisation de l'usage : le terrain est utilisé en tant que jardin ou espace de détente par les propriétaires, sans recherche d'une quelconque rentabilité ;
- La maximisation de la valeur symbolique : le terrain est gardé pour un héritage ou une transmission. Il a une valeur symbolique (terrain de la famille, etc.), dont le propriétaire n'accepte que peu de se défaire.

De l'ensemble de ces points a découlé un taux de rétention de 30% qui apparaît satisfaisant.

Comme mentionner au PADD, les ambitions communales sont bien de poursuivre la politique de mixité des logements enclenchée sur le territoire. Pour se faire, le règlement des zones AUG précise que « toute opération d'habitat devra comporter une proportion de logements sociaux au moins égale à 15% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée. » A cette fin, et conformément aux dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, la délimitation des secteurs concernés sera rajoutée sur le plan de zonage.

Démonter la compatibilité du PLU avec le PLH.

Page 124 du tome 2 du rapport de présentation, il est fait état de la compatibilité du PLU avec le PLH.

Modification du PADD

Conformément à l'article L151-5-2° du code de l'urbanisme, des objectifs et le développement des communications électroniques sont rajoutés. Concernant les transports et les déplacements, le PADD définit des objectifs en ce qui concerne les modes doux.

Le PADD est complété comme suit :

Promouvoir les outils d'une réorganisation du travail

La commune souhaite participer à la croissance du télétravail par la fibre optique, dans une démarche de développement durable. Cette notion sera intégrée dans le règlement.

Modification du REGLEMENT ECRIT

Zone A.

Conformément à l'article R151-23 du CU, le règlement de la zone A est modifié. L'autorisation donnée aux constructions liées à l'exploitation forestière est supprimée

Site Patrimonial Remarquable (SPR) et règlement PLU

Des ajustements réglementaires sont réalisés afin de mettre en cohérence le règlement du PLU et celui du SPR.

Surfaces de plancher et emprise au sol.

Le règlement des zones où sont situés des espaces protégés au titre de l'article L151-23 du CU sont complétés afin d'autoriser la construction de cabane de jardin mais également d'abri. Pour cela, les superficies autorisées le sont en terme de surface de plancher et d'emprise au sol.

Concernant l'extension des constructions agricoles et forestières en zone N, une condition est rajoutée à l'identique de celle imposée par le règlement en zone Anc.

Règles alternatives / Hauteur.

L'expression « Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur.... » est remplacée par « des dispositions différentes pourront être admises... ».

Zone Ui

Le règlement est clarifié en ce qu'il autorise les exhaussements et les affouillements en zone Uibdf, mais les interdits sur les autres secteurs.

Illustrations

Une vérification de l'ensemble des illustrations a été faite afin de placer chacune dans le chapitre qui lui correspond.

Modification du règlement des zones AUf et Ahf.

Conformément à la demande de l'AGSGV, la limitation de surfaces de planchers sera relevée à 80 m² afin notamment d'assurer des conditions de ce confort suffisantes.

Certains points soulevés par les PPA n'ont pas été modifiés :

Limiter les hauteurs de bâti dans les secteurs UiBdF et Uim.

Les hauteurs en UiBdf répondent à des contraintes techniques inhérentes au process de fabrication des billets.

Les hauteurs en Uim sont conformes à celles définies aux OAP du secteur des Meules réalisées dans le cadre du PLU actuel.

Ces hauteurs ne sont donc pas modifiées.

Interdire les toits-terrasses en Ug, AUg et AUf à Vic et Enval.

Le règlement actuel du PLU n'interdisant pas les toitures-terrasse sur ces secteurs, de nouveaux bâtiments ont été construits selon cette typologie. Dans un souci d'équité, il n'apparaît donc pas logique, ni légitime, d'interdire aujourd'hui les toits-terrasse.

Limiter à 20% en une seule fois les extensions en A et N.

Le PLU actuel autorise les extensions des habitations existantes à hauteur de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans limitation de nombre. Dans un souci d'équité, il n'apparaît pas légitime de limiter aujourd'hui ces extensions qui restent très marginales au regard du peu de constructions existantes dans les zones agricoles et naturelles du PLU.

Modification du règlement des zones AUf et Ahf.

Contrairement à la demande de l'AGSGV, il n'est pas souhaitable d'autoriser l'édification d'entrepôts sur ces zones car l'esprit de ces zones n'est pas d'afficher une activité qui pourrait nécessiter ce type de locaux.

Modification des ANNEXES

Réglementation de boisements.

La date de cette réglementation est modifiée sur la pièce 1.4b du Rapport de présentation. La pièce 5.5 est modifiée en conséquence et remplacée par les pièces 5.5a et 5.5b.

Forêt soumise au régime forestier

Mention est également rajoutée à la pièce 1.4b du rapport de présentation de la forêt départementale de la Comté. La pièce 5.1 – Annexes est également complétée.

Modification des OAP

Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

Dans le cadre des OAP, il est rappelé que certains secteurs semblent concernés par la présence de corridors thermophiles du SRCE et/ou par la présence supposée de zones humides. Il est certain que dans le cadre de l'aménagement de ces zones, une étude devra être réalisée afin de confirmer ou non la présence réelle de ces corridors et/ou de ces zones humides. A cette fin, et dans un souci de prévention, un rappel sera fait sur chaque OAP concernée.

Lever la contradiction entre l'existence d'une OAP et le renvoi à une modification ultérieure du PLU sur la zone AU secteur piscine.

Certes, les OAP ne sont pas obligatoires dans les zones AU, mais dans le cadre d'une réflexion globale sur l'ensemble des zones d'urbanisation future du territoire, il a été fait le choix de prévoir une OAP sur le secteur de la piscine de Longues classé AU. Cette OAP permet de qualifier certains enjeux, notamment environnementaux.

Le chapeau du règlement de la zone AU est modifié dans le cadre de l'approbation du PLU afin de lever l'ambiguïté faisant référence à une orientation d'aménagement d'ensemble ultérieure. Cette phrase est supprimée.

Certains points soulevés par les PPA n'ont pas été modifiés :

Rédiger une OAP pour le traitement paysager de la ZAC des meules et la zone Ue au Sud-Est de Longues.

La ZAC des Meules fait déjà l'objet d'une OAP au PLU actuel. La seconde tranche de cette zone étant en cours d'achèvement, il ne sera pas rédigé d'OAP dans le cadre du présent PLU. Il en va de même pour la zone Ue de la piscine de Longues dont l'aménagement est déjà acté.

Modification des Emplacements Réservés

La numérotation des ER est revue en fonction de la numérotation apparaissant au plan de zonage.

Modification des SUP

Pour plus de lisibilité, la représentation de certaines servitudes est modifiée.

Le tracé de la servitude I4 est modifié.

Bilan des surfaces

Le bilan des surfaces est modifié en fonction de l'ensemble des points modifiés énoncés ci-dessus.

Futur PLU (en ha)		
Selon SIG		
ZONES URBAINES = 335.65 ha	Ud	6.87
	Uda*	29.39
	Udb*	4.62
	Ug	171.95
	Uga*	27.57
	Uga*s	11.15
	Ugb*	1.90
	Ugd	1.41
	Ue	12.72
	Ue*	2.13
	Ui	5.31
	Ui*	0.60
	Ui bdf	26.55
	Uim 1 et 2	17.70
	ULn	2.08
	UL	13.70
ZONE D'URBANISATION FUTURE = 14.71 ha	AUg, AUg*	11.44
	AU	0.71
	AUe*	1.31
	AUf	1.25
ZONES AGRICOLES = 1013.08 ha	A	520.69
	Anc, Anc*	486.82
	AhL	5.27
	Ahf	0.30
ZONES NATURELLES = 439.60 ha	N	301.09
	N*	138.51