

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de



Vic-le-Comte

1.2



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 2 : JUSTIFICATIONS du projet

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 15 juin 2017

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil communautaire du 24 mai 2018

APPROBATION

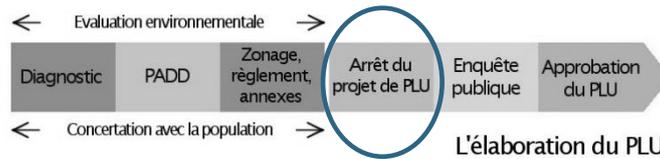
Délibération du conseil communautaire du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR

Table des matières

1.	Introduction	4
2.	Justification du PADD	5
	Le cadre du PADD.....	5
	Les choix retenus pour établir le PADD.....	5
	Traduction du PADD au PLU.....	6
	Compatibilité PADD/PLU.....	7
3.	Du PLU actuel au futur PLU : les grandes différences	8
	Zonage du PLU actuel.....	8
	Zonage du futur PLU	9
	Evolution des zonages et appellations	10
4.	Comparaison des 2 PLU	13
5.	Bilan des surfaces	14
6.	Justifications du ZONAGE et du REGLEMENT associé	15
	Les ZONES URBAINES	16
	1- Les zones urbaines Ud.....	17
	2- Les zones urbaines Ug.....	28
	3- Les zones urbaines Ue et Ue*.....	43
	4- Les zones urbaines Ui.....	49
	5- Les zones urbaines UL.....	58
	Les ZONES d'URBANISATION FUTURE.....	64
	1- Les zones AUg	65
	2- La zone AUe*	72
	3- La zone AUf.....	76
	4- Les zones AU.....	81
	Les zones AGRICOLES.....	82
	1- Les zones A	83
	2- Les zones Anc.....	89
	3- Les STECAL en zone agricole	94
	Les zones NATURELLES.....	102
	Les PRESCRIPTIONS du ZONAGE.....	108
	Les INFORMATIONS du zonage.....	116
7.	Estimation des capacités d'accueil.....	118
8.	Compatibilité du PLU	119
	Compatibilité PLU / SCOT du Grand Clermont	119
	Compatibilité PLU / PLH.....	124
	Compatibilité PLU / Zonage d'assainissement.....	124
	Compatibilité PLU / SRCE	125
	Compatibilité PLU / Plan National Santé Environnement 3.....	126
9.	Incidences du PLU sur Natura 2000.....	127
10.	Evaluation environnementale des projets du PLU	132
	Démographie, Habitat, Urbanisme : impact faible.....	132
	Economie, équipements, services, tourisme : impact modéré	134
	Agriculture, espaces naturels, corridors écologiques, paysages : impact faible	135
	Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	137
	Mobilité : impact faible.....	139
	Risques : impact faible.....	139
	Qualité environnementale : impact faible	140
11.	Les indicateurs.....	143

1.Introduction



Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2017, la commune de VIC le COMTE s'est engagée dans une procédure de révision de son PLU (Plan Local d'Urbanisme). **Les motivations de la révision du PLU sont essentiellement liées au projet d'extension de la Banque de France et des conséquences induites.**

L'élaboration du PLU couvre l'intégralité du territoire communal.

Le document graphique découpe le territoire communal en zones aux vocations diverses, comme le prévoit l'article R123.4 du code de l'urbanisme :

«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.

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... ;

Les zonages ont été définis selon les différentes vocations des secteurs : Habitat, Équipements publics, Agricole, Naturel,

- la modernisation du PLU.
- 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 de la commune.
- la mise en conformité avec des documents supra communaux, tels que :
 - les objectifs du SCOT du Grand Clermont.
 - les objectifs du PLH Mond'Arverne Communauté.
 - les Grenelles de l'Environnement, notamment en terme de Trames Bleues et Vertes.
 - La Loi ALUR et ses décrets d'application immédiats.
 - La Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF).
 - La Loi pour l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron).

2. Justification du PADD

Le cadre du PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune de VIC le COMTE, de mener une nouvelle réflexion sur le développement de la ville 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 choix retenus pour établir le PADD

Les tomes 1 et 4 du Rapport de Présentation (RP) du PLU, qui comprennent le Diagnostic Communal et l'État initial de l'Environnement, ont mis en évidence un certain nombre d'enjeux, lesquels ont été traduits au PADD, par la définition de grandes Orientations de Développement.

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.

Enjeux issus des tomes 1 et 4 du RP	Les grandes orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> Fixer un seuil de population maximum sur la base d'une analyse de l'évolution naturelle de la population. Son rôle de Pôle de Vie dans le cadre du SCOT du Grand Clermont traduit la nécessité de poursuivre l'accueil de nouvelles populations. La proximité des agglomérations de Clermont et Issoire constitue un moteur important pour l'attractivité et le développement de VIC le COMTE. Tout l'enjeu pour la commune est de savoir réguler sa population afin de pouvoir continuer à accueillir sans excès pour les équipements publics, et les terres agricoles. Une forte pression urbaine sur l'ensemble des sites urbains, et surtout Vic, Longues, Lachaux. De nombreuses possibilités foncières existent au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLU actuel. Continuer à initier une production de logements diversifiés : individuel en accession, en location, semi collectif, collectif, Continuer de répondre à la mixité des populations. Résorber l'habitat vacant. Favoriser le recyclage des logements existants. Réfléchir à des opportunités de rénovation urbaine. Densifier l'existant, permettra notamment de favoriser la mise en place de transports collectifs et des modes doux. Répondre aux besoins en termes de services et équipements, dans un contexte de Pôle de Vie. Densifier les groupements bâtis existants. Limiter le mitage. Développer l'inter modalité. Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine (notamment dans le cadre du SPR). Protection des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques. 	<p>Une commune accueillante Répondre aux besoins de Logements tout en maîtrisant la pression urbaine</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
<ul style="list-style-type: none"> Le maintien des vocations économiques dans un contexte de Pôle de Vie. La gestion de l'extension de la Banque de France. Anticiper la restructuration de friche artisanale de Longues et de l'hypermarché de Vic. Préserver et mettre en valeur les atouts de la commune. Développer la vocation touristique en termes d'équipements. Permettre aux exploitants présents de pérenniser leur activité, en termes de surfaces agricoles utiles et de bâtiments agricoles nécessaires. Permettre l'installation de nouveaux agriculteurs. Eviter l'implantation de bâtiments agricoles dans des secteurs sensibles (naturels, paysagers, urbains, ...). 	<p>Une commune active et marchande Renforcer les activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir et conforter la vocation d'activités Développer la vocation touristique Maintenir et conforter l'activité agricole
<ul style="list-style-type: none"> Garantir le respect et la protection des espaces naturels protégés. Renforcer les corridors écologiques. Protéger les richesses faunistiques et floristiques. Maintenir les massifs boisés, notamment le Bois de la Comté et de Cheix Blanc. Conforter la coulée verte dans le bourg de Vic. 	<p>Une commune « nature » Garantir l'équilibre bio écologique de son territoire</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner l'évolution des paysages. • La lutte contre les consommations des espaces agricoles et naturels. • Définir une ambition démographique pour le développement des prochaines années, en compatibilité avec les moyens techniques de la commune et les capacités des ressources naturelles. • Éviter le mitage (constructions isolées) nécessitant une grande extension des réseaux. Viser la densification autour de l'existant. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les espaces naturels majeurs et la biodiversité • Renforcer la continuité des corridors écologiques • Protéger les ressources naturelles
---	--

Traduction du PADD au PLU

Les grandes orientations du PADD	Traduction du PLU
<p>Une commune accueillante Répondre aux besoins de Logements tout en maîtrisant la pression urbaine</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>Les zonages AUf et Ahf sont destinés à l'installation d'habitations et de résidences mobiles et démontables constituant l'habitat permanent des personnes (Gens du Voyage).</p> <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 Renforcer les activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et conforter la vocation d'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 » Garantir l'équilibre bio écologique de son territoire</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>

Compatibilité PADD/PLU

Dans le cadre du diagnostic, des scénarii de développement différents ont participé à la prise de décision.

La commune de VIC-le-COMTE s'inscrit dans la zone SUD AGGLO. Ce secteur constitue la première couronne périphérique à l'agglomération Clermontoise, et subit de fortes pressions urbaines depuis plusieurs décennies. Il s'agit d'un secteur amené à se conforter dans le cadre du SCoT du Grand Clermont.

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...).

Depuis les années 2010, la croissance se maintient à 1%/an.

Les potentiels fonciers disponibles au document d'urbanisme actuel, pour accueillir les 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.

Il est à rappeler également les efforts très notables, opérés dans les documents d'urbanisme successifs de la commune de VIC.

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. Il est important de rappeler que les motivations de la révision du PLU sont essentiellement liées au projet d'extension de la Banque de France et des conséquences induites.

Les ambitions de la commune de VIC-le-COMTE pour 2018-2028 sont de permettre la mise en œuvre des objectifs du SCoT et du PLH.

Objectifs du PADD : mise en œuvre du PLH (52 logements par an)			
Démographie : scénario retenu (en % / an)	1,828	Nombre de nouveaux habitants	989
1er facteur : desserrement des ménages			
A - Taille des ménages en 2018 :	2,4	C - Nombre d'habitants en 2018 :	4980
B - Taille des ménages en 2028 : <i>Le PLH prévoit une baisse de 0.1 point.</i>	2,3	D - Nombre d'habitants en 2028 :	5969
E - Nombre de logements nécessaires en 2018 : C/A =			2075
F - Nombre de logements nécessaires en 2028 : C/B =			2165
G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =			90
2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2028 : D - C =			989
I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =			430
J - Nombre total de logements à créer : G + I = <i>Le PLH prévoit 52 lgts/an (en neuf et à récupérer), soit 520 lgts sur 10 ans ; ce qui correspond à une croissance de 1.82%/an en moyenne.</i>			520
Besoin en constructions neuves			
K - Nombre de logements vacants dans le parc total :			173
L - Logement vacants à remettre sur le marché : 5 logements/an selon les objectifs du PLH			50
M - Nombre de logements neufs à construire : L - J =			470
Surface nécessaire pour une moyenne de 500 m ² par logement (en ha) <i>Selon les objectifs du SCOT.</i>			23,5 ha
Surface nécessaire en prenant en compte une rétention foncière de 30 % <i>La rétention foncière comprend les équipements nécessaires à la viabilisation des secteurs.</i>			30,6 ha

Le bilan du PLU fait apparaître un foncier (immédiatement disponible*) dégagé estimé à 29.32 ha. Ce résultat affiche une parfaite compatibilité avec les objectifs maximum affichés au PADD.

(* La notion de foncier immédiatement disponible couvre des 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.

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	zone de centre ancien dense 4 secteurs sont définis : <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. L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).	
	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	destinée principalement à la construction d'habitations Plusieurs secteurs sont distingués : <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. L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).	
	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.	secteurs 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.			
	Zone Uj Secteur Uj*	Vocation de jardins (potagers) sur VIC le COMTE, située dans la zone NPa de la ZPPAUP.			<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 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.			
	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.		N, N*	Vocation naturelle. L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).
	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.			

Changements des Prescriptions du zonage entre PLU actuel et Futur PLU.

PLU actuel	Futur PLU
Emplacement Réservé	Emplacement Réservé
Espaces Boisé Classé	Espaces Boisé Classé
Périmètre agricole	Périmètre agricole
	Périmètre de secteur OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) en lien avec les zones d'urbanisation future.
Zone non aedificandi	<i>Ces ZNA ne sont plus permises. Elles se situaient dans le centre de VIC et sont liées au SPR (ex-Avap). Elles sont désormais identifiées avec l'article L151-23 du code de l'urbanisme, comme « espace non bâti inconstructible ».</i>
	L151-23 espace de jardins
	<i>Ces secteurs remplacent les zones UJ du PLU actuel.</i>
	L151-23 ripisylve à protéger.
	Site patrimonial remarquable (SPR) de Vic le Comte.
	<i>En remplacement de l'AVAP.</i>
PPRNpi Inondation Allier	PPRNpi Inondation Allier

4. Comparaison des 2 PLU

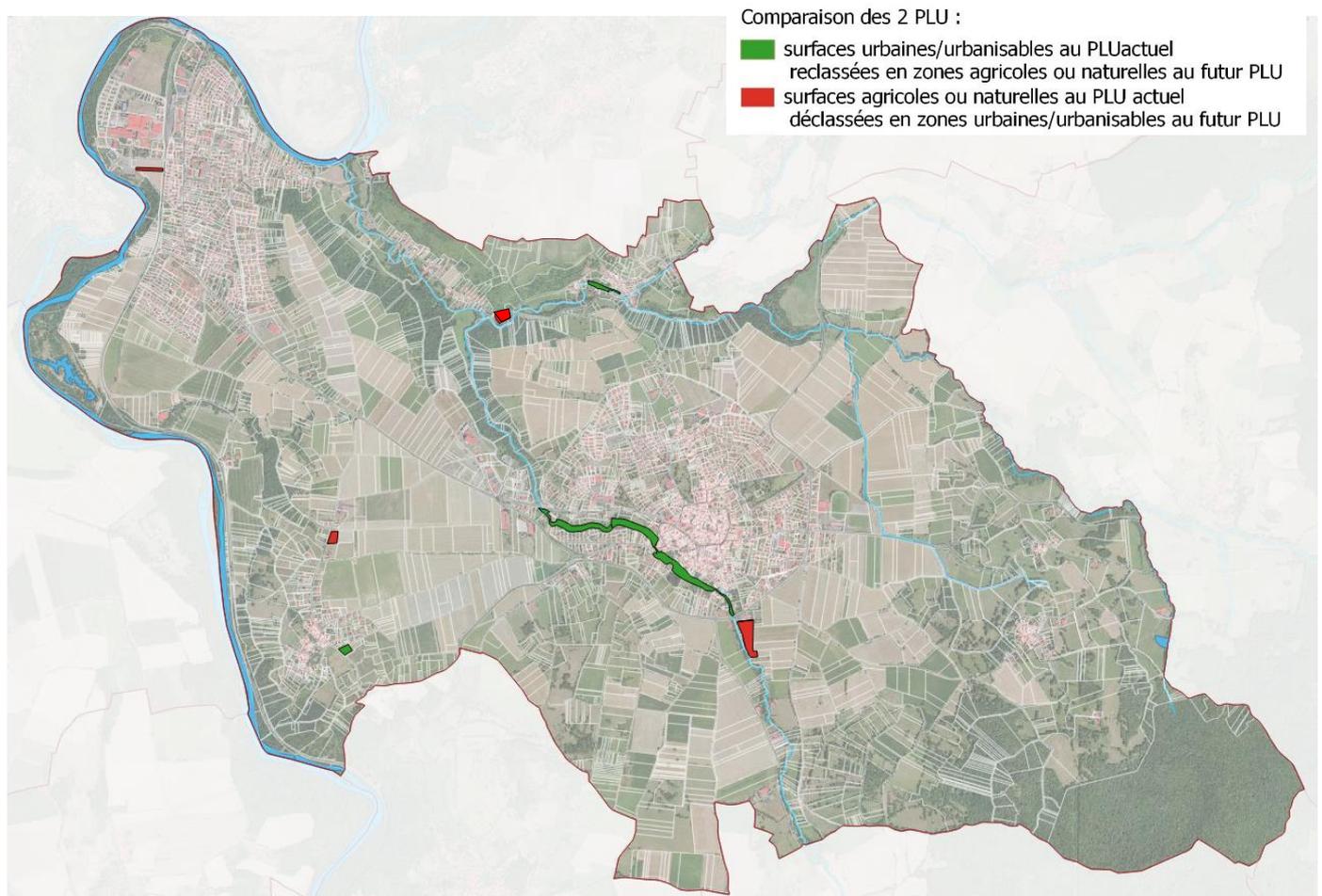
La carte ci-dessous met en avant les grands changements de zonage entre les 2 documents d'urbanisme, c'est-à-dire, les surfaces U (urbaine, d'urbanisation future) déclassées en zones A agricole ou N naturelle ; et inversement.

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.

Voir plus loin les explications de chacune des zones.

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).



5. Bilan des surfaces

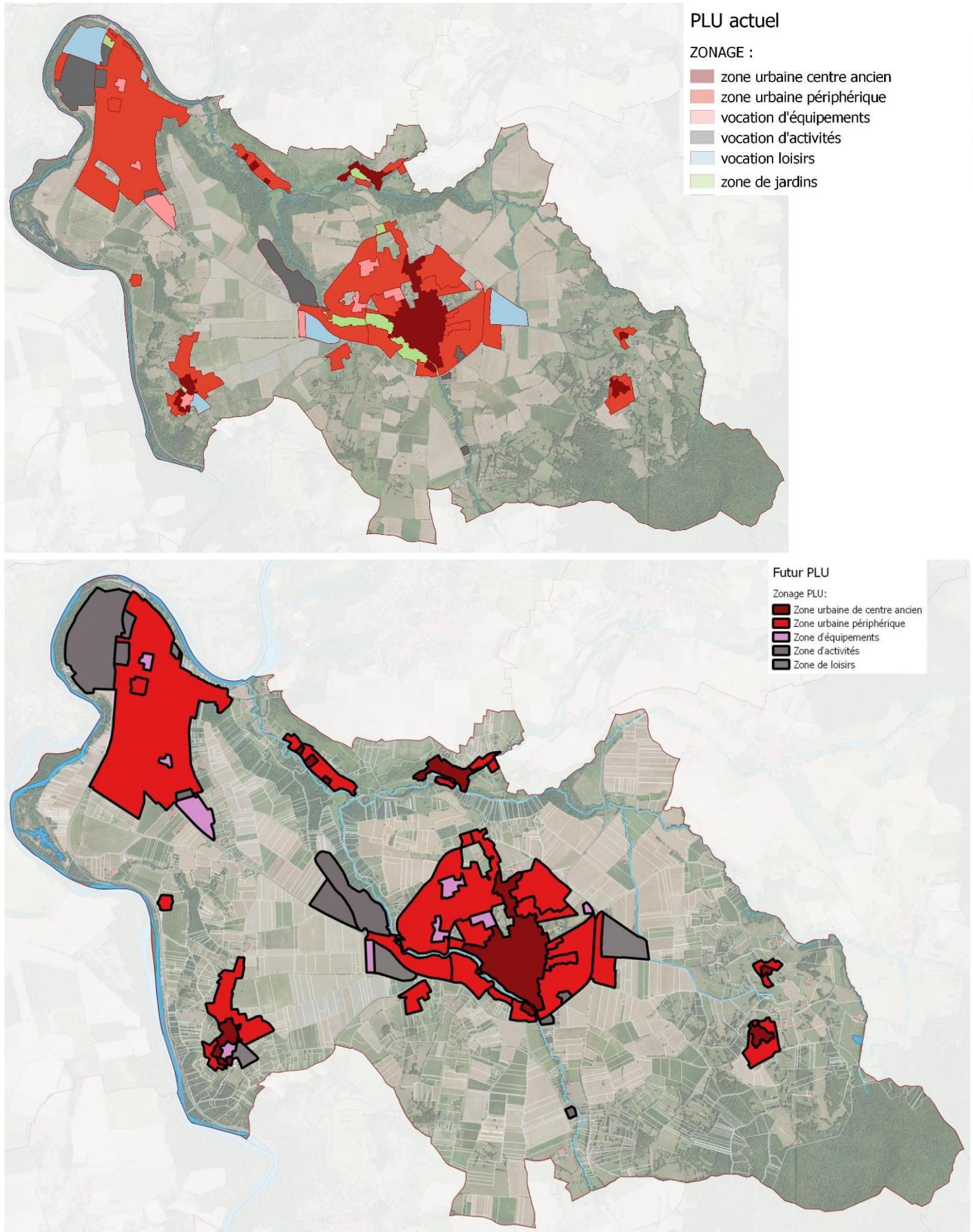
PLU actuel (en ha) <i>Selon SIG</i>			Futur PLU (en ha) <i>Selon SIG</i>		
ZONES URBAINES = 329.08 ha	Uda*	27.73	ZONES URBAINES = 335.65 ha	Ud	6.87
	Udb	3.29		Uda*	29.39
	Udb*	3.84		Udb*	4.62
	Udc	3.38		Ug	171.95
	Uga	54.61		Uga*	27.57
	Uga*	25.07		Uga*s	11.15
	Uga*s	9.07		Ugb*	1.90
	Ugb	12.83		Ugd	1.41
	Ugb*	1.90		Ue	12.72
	Ugc	99.94		Ue*	2.13
	Ugd	1.41		Ui	5.31
	Ue	12.72		Ui*	0.60
	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 = 14.71 ha	AUg, AUg*	11.44
	AU	0.71		AU	0.71
	AUe*	1.31		AUe*	1.31
	AUi	5.70		AUf	1.25
ZONES AGRICOLES = 1014.68 ha	A, A*	840.24	ZONES AGRICOLES = 1013.08 ha	A	520.69
	Anc	127.14		Anc, Anc*	486.82
	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			

Le zonage exposé s'inscrit ainsi dans le respect des Lois portant Engagement National pour l'Environnement, de la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche relative à la maîtrise de la consommation foncière, la préservation des espaces naturels et la préservation du foncier agricole, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué.

6. Justifications du ZONAGE et du REGLEMENT associé

Les ZONES URBAINES

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.

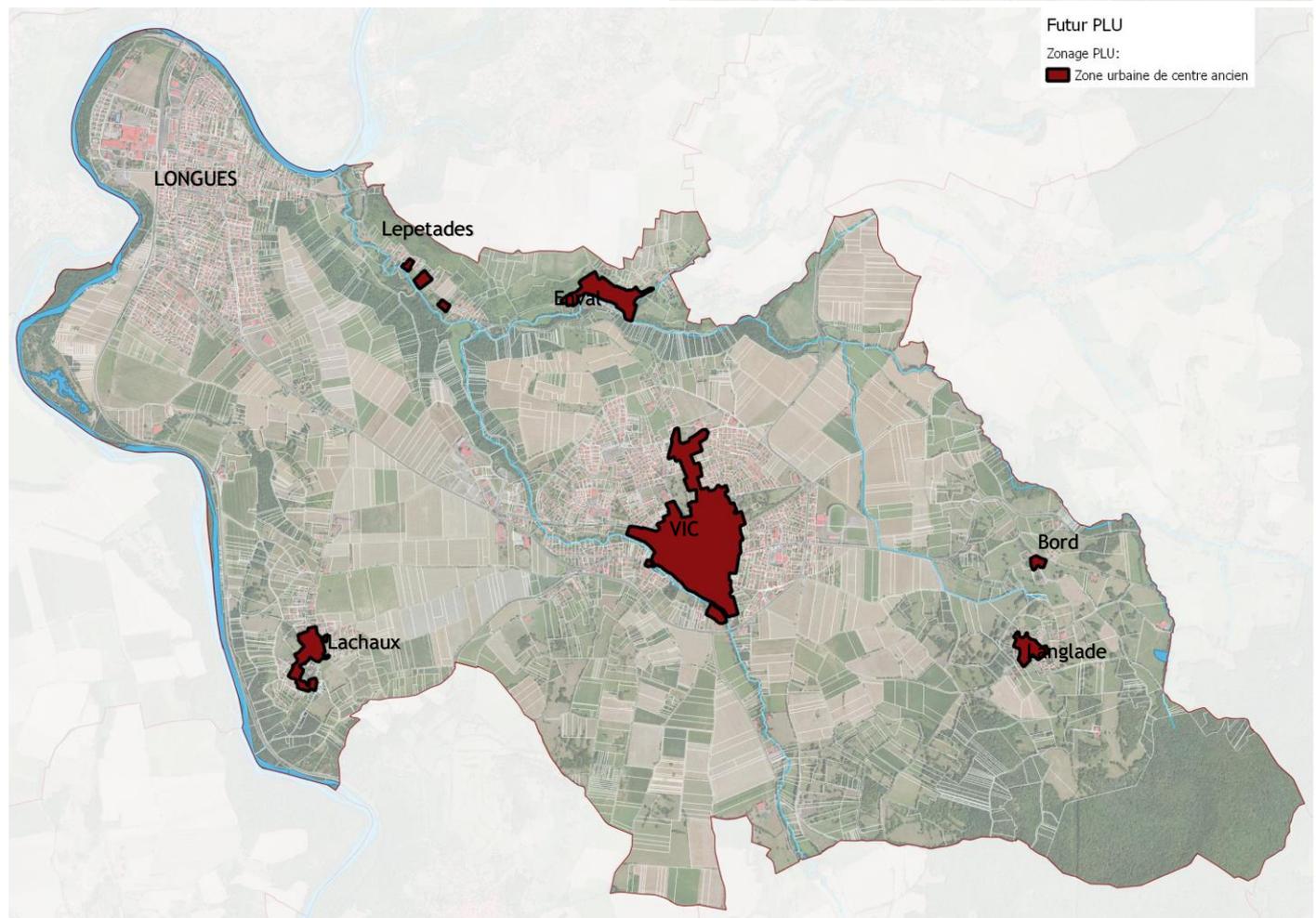
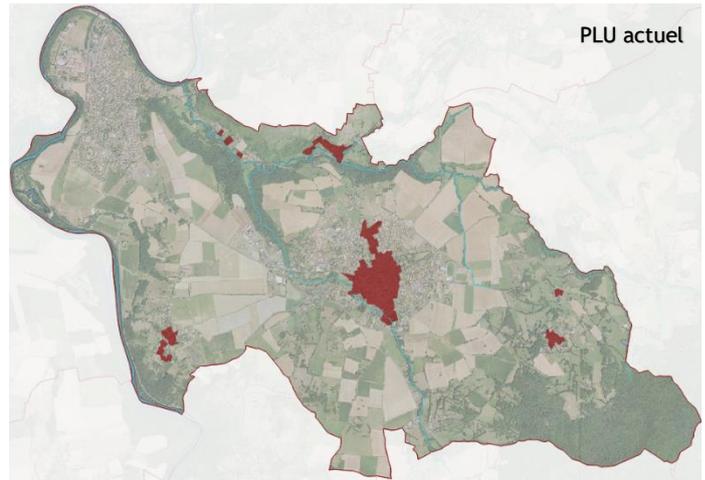


1-Les zones urbaines Ud

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. 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 ...).

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

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 documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Des **espaces non bâtis** où toute construction est interdite,

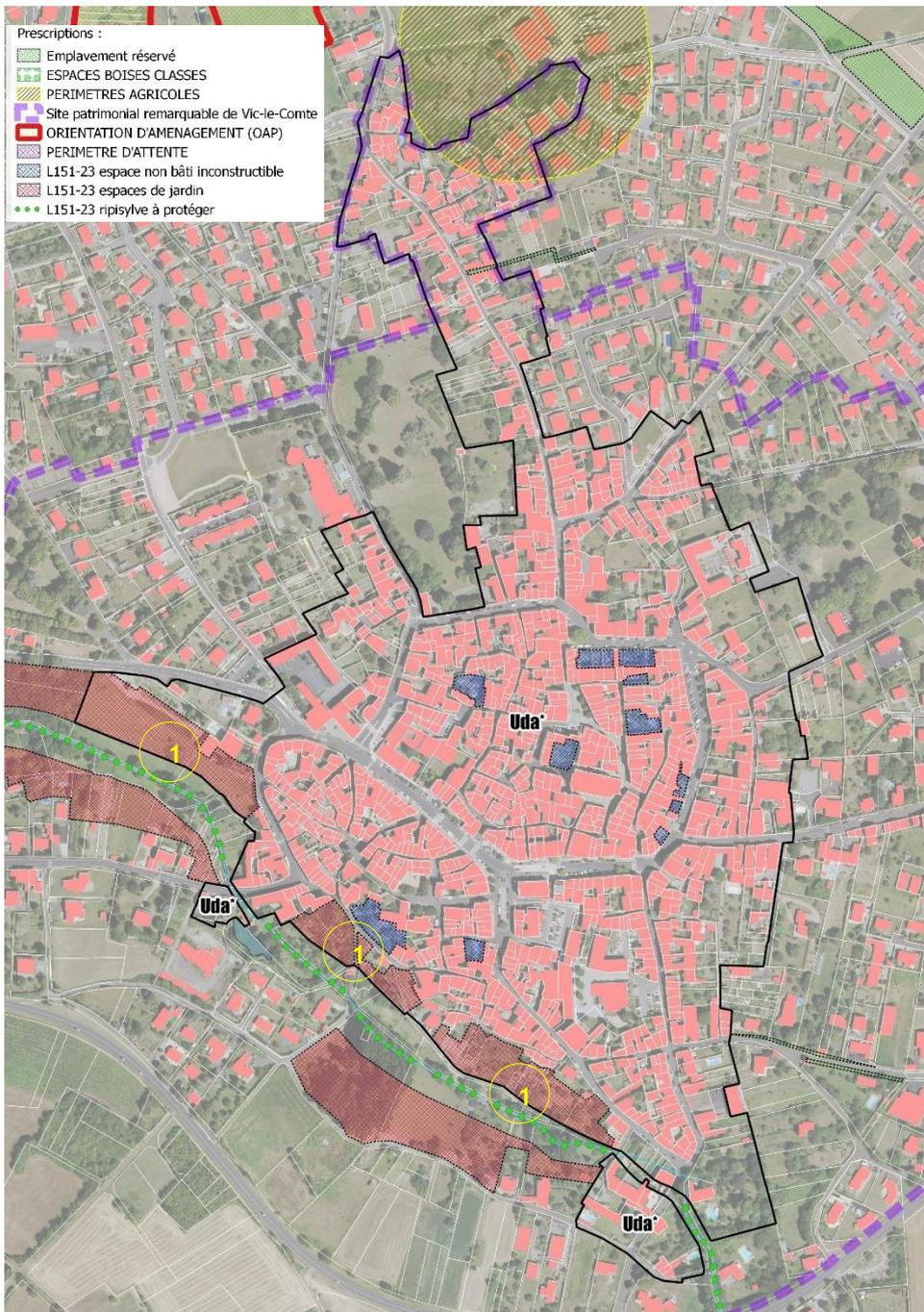
- Des **espaces de jardins** qui sont à préserver et mettre en valeur. Leur constructibilité est limitée. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage :
 - d'une surface de plancher de 15 m² maximum.
 - d'une surface de plancher de 8 m² maximum dans les secteurs de SPR et à raison d'une par unité foncière.

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.

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.



La zone Uda* sur le bourg de VIC

Le secteur Uda* correspond au fort historique de VIC LE COMTE et à son faubourg, identifiés dans le cadre du SPR.

Les zonages du futur PLU ont repris à l'identique ceux du PLU actuel.

Un seul secteur a été modifié, sans porter à conséquence sur le projet général :

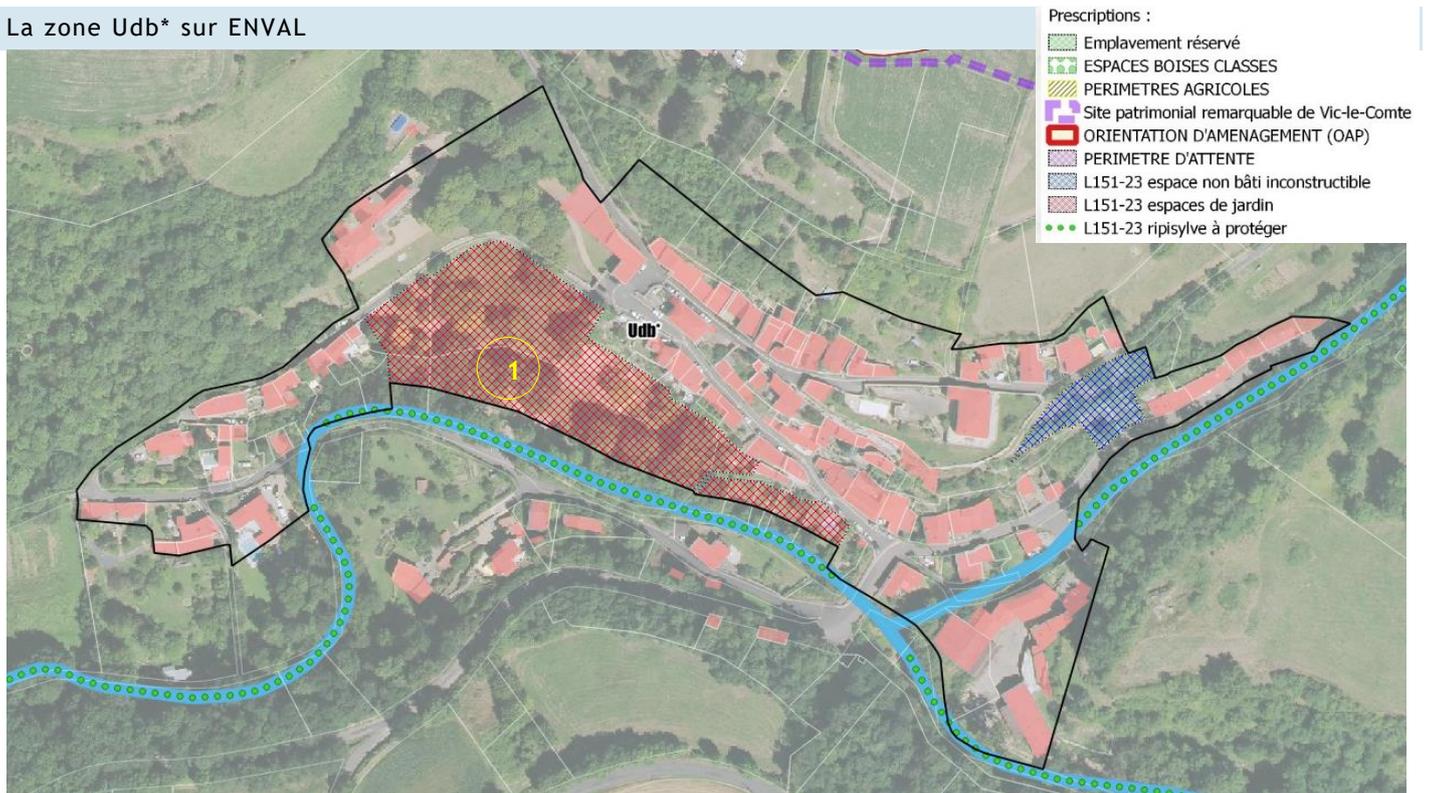
n° 1 sur le plan : Ces secteurs sont des espaces de jardin identifiés au futur PLU avec l'article L.151-23. Ils correspondent aux zones UJ du PLU actuel. Pour une meilleure cohérence et une simplification des zonages (1), le futur PLU propose de regrouper ces espaces de jardins dans la zone Ud. Ce principe permet notamment de dégager une coulée verte en zone N sur le cours d'eau Le Cougoul (*voir plus loin*).

Les Zones non aedificandi n'existant plus, sont remplacées par des espaces non bâtis inconstructibles au titre de l'article L151-23. L'identification de ces espaces est issue du SPR, lequel repère des espaces non bâtis autour des monuments historiques qu'il est nécessaire de maintenir inconstructible pour leur mise en valeur.

(1) La zone Uj du PLU actuel n'autorisait que les constructions liés au jardin. Les destinations et sous destinations autorisées par le règlement modernisé considèrent que ces constructions (cabanes, serres, fabriques, ...) sont des annexes aux habitations et ne peuvent être autorisées que s'il existe déjà des habitations. Or, ces secteurs de jardins sont des espaces peu bâtis accueillant quelques cabanes de jardin, sans habitation. La volonté du PLU est bien de

préserver ces espaces jardinés et de favoriser la vocation de jardin en autorisant que les cabanes. Le PLU ne souhaite pas la construction d'habitation. C'est pourquoi le futur PLU propose d'identifier ces espaces avec l'article L.151-23.

La zone Udb* sur ENVAL



Le secteur **Udb*** correspond au centre bourg du village d'ENVAL lequel est inscrit dans le SPR.

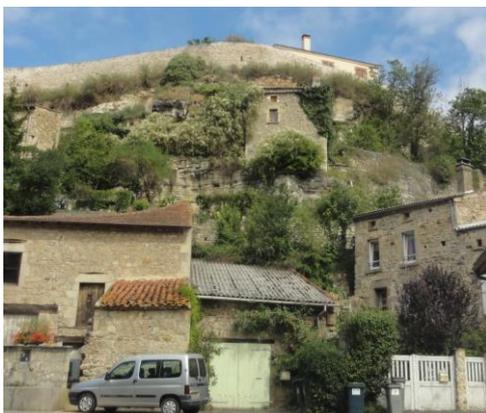
Le futur PLU reprend le PLU actuel à l'identique, à l'exception d'un unique secteur (n° 1 sur le plan) : il s'agit d'espaces de jardins identifiés au futur PLU par l'article L.151-23. Ils correspondent à une zone Uj du PLU actuel. Pour une meilleure cohérence, le futur PLU propose de regrouper ces espaces de jardins dans la zone Ud. Ce principe permet notamment de dégager une coulée verte en zone N sur le cours d'eau de Pignols (*voir plus loin*).

De par sa situation, sa formation urbaine, le village d'ENVAL est contraint par des risques naturels.

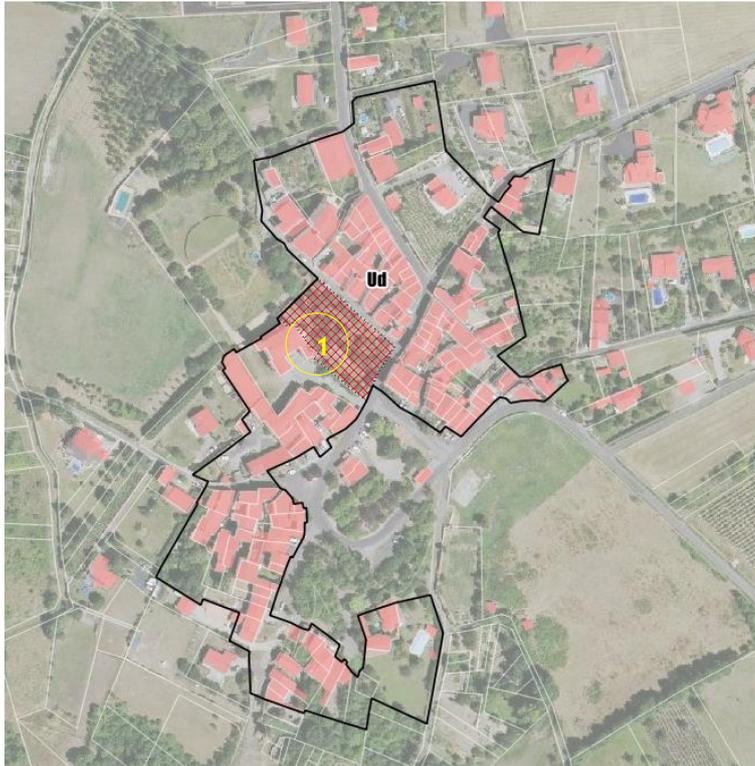
- La banque de données BDMVT signale des incidents.
- La falaise de grès qui surplombe la RD116 et les constructions du village (entre le pont et la sortie du village) a fait l'objet de travaux de mise en sécurité (ancrages, grillages, contreforts en béton). Cependant, suite à un petit éboulement récent, le CETE de Lyon (centre d'études techniques de l'équipement) a réalisé une étude diagnostique de stabilité sur la falaise d'Enval, en 2006, qui induit des travaux complémentaires à effectuer. En effet, cette falaise de 10 à 15m de haut présente des alternances de niveaux gréseux ou calcaires et de niveaux marneux plus ou moins altérables. Il en résulte des sous cavages et une évolution lente de la paroi, par basculement ou chute de blocs.
- En crête de falaise, l'assemblage de colluvions blocailleuses, murets de pierres sèches plus ou moins en ruine, et des secteurs de friches, crée des petits éboulements.

Les risques sont difficiles à localiser précisément. Ils concernent d'une manière générale l'ensemble du centre ancien, construit sur et dans la falaise. Néanmoins, en application du principe de précaution et de la volonté communale (inscrite au PADD) de protéger les personnes et les biens, une Zone Non Aedificandi avait été mise en place sur le cœur du village, au PLU actuel. Les Zones non aedificandi n'existant plus, sont remplacées par des espaces non bâtis inconstructibles au titre de l'article L151-23.

Les parcelles retenues pour ce secteur inconstructible se concentrent sur des espaces encore libres, constitués de roches, friches, et d'une topographie peu favorable à la construction.



La zone Ud sur LACHAUX



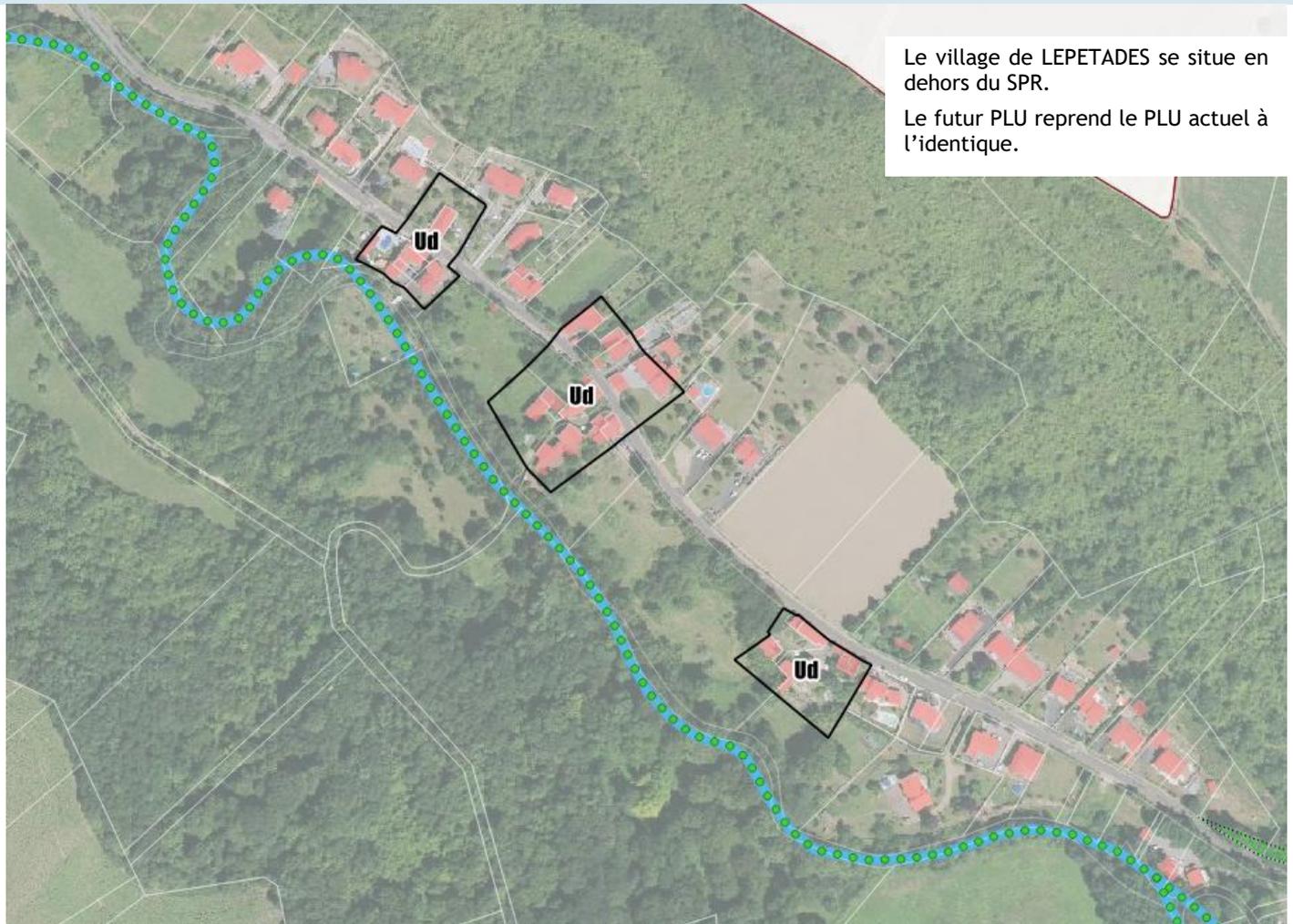
Le village de LACHAUX se situe en dehors du SPR.

Le futur PLU reprend le PLU actuel à l'identique, à l'exception d'un unique secteur (n° 1 sur le plan) : il s'agit d'espaces de jardins identifié au futur PLU par l'article L.151-23. Ils correspondent à une zone Uj du PLU actuel. Pour une meilleure cohérence, le futur PLU propose de regrouper ces espaces de jardins dans la zone Ud.

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

La zone Ud sur LEPETADES



Le village de LEPETADES se situe en dehors du SPR.

Le futur PLU reprend le PLU actuel à l'identique.

La zone Ud sur BORD

Le village de BORD se situe en dehors du SPR.
Le futur PLU reprend le PLU actuel à l'identique.



La zone Ud sur LANGLADE

Le village de LANGLADE se situe en dehors du SPR.
Le futur PLU reprend le PLU actuel à l'identique.

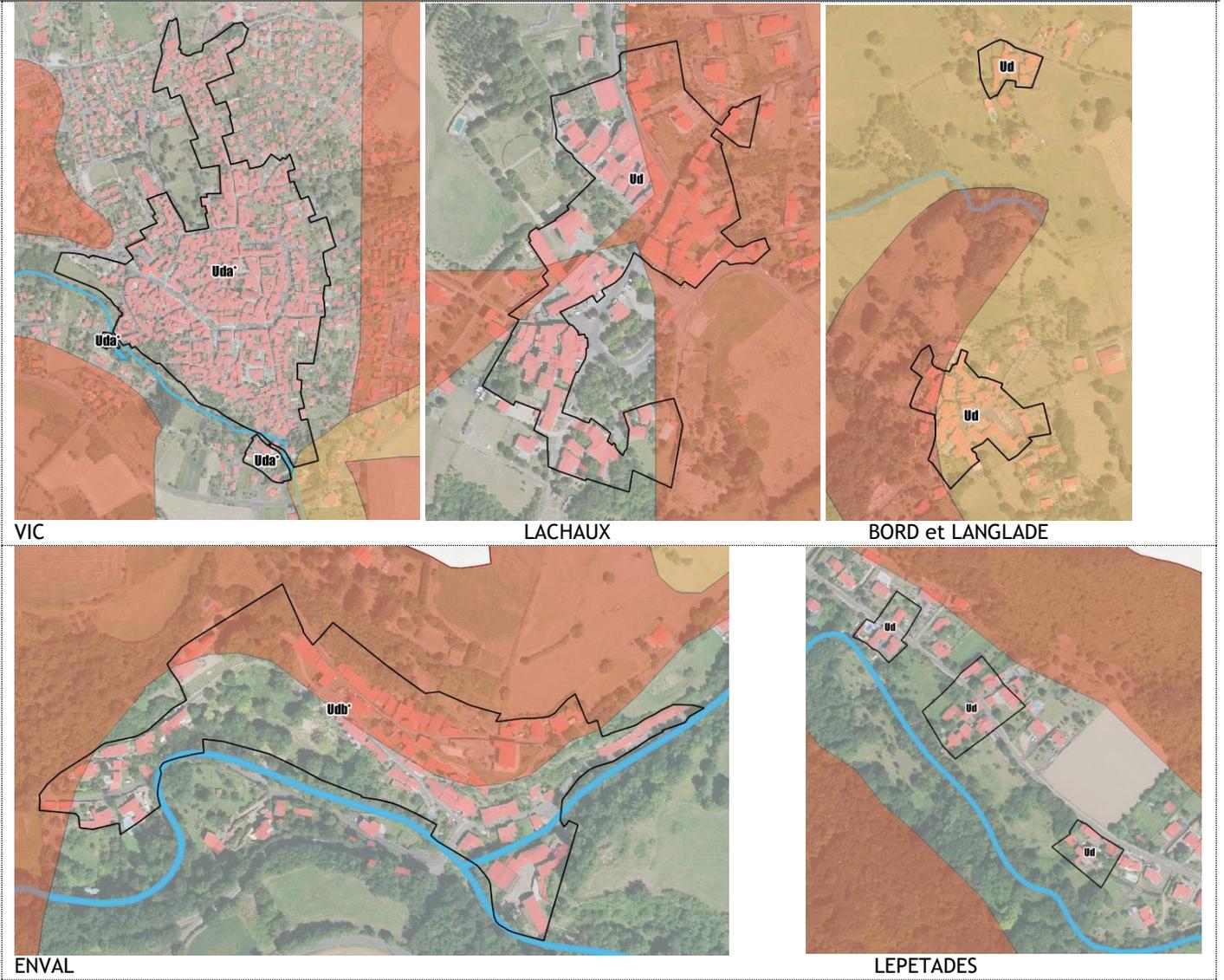


Les risques naturels sur les zones Ud

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

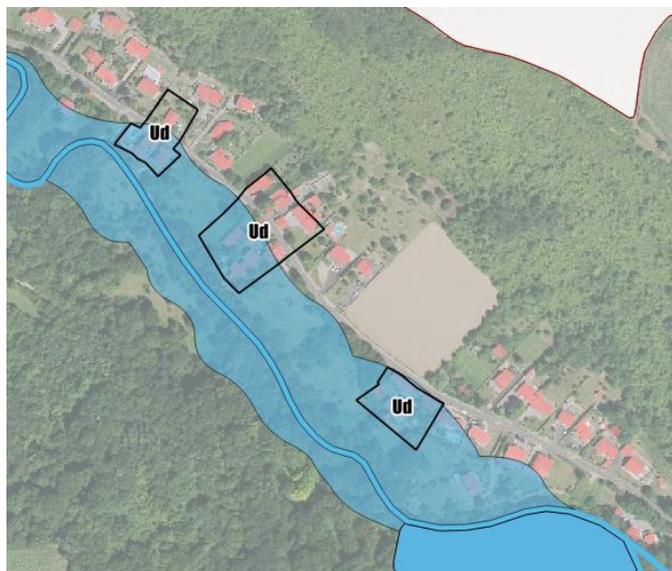
LE RISQUE ARGILES

- Le bourg de VIC est plutôt exempt du risque Argiles
- LACHAUX est concerné par le risque Argiles, aléa fort. Les surfaces concernées par ce risque sont déjà toutes construites.
- ENVAL est concerné par le risque Argiles, aléa fort. Les surfaces concernées par ce risque sont déjà toutes construites.
- LEPETADES semble exempt du risque.
- BORD est concerné par un aléa moyen.
- LANGLADE est concerné par les aléas moyen et fort.

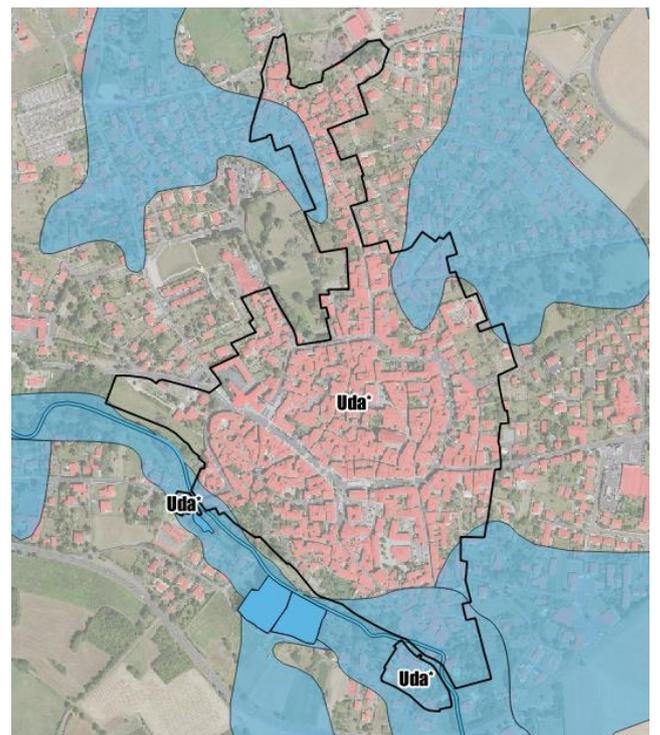


LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES

Le SAGE ALLIER AVAL a fait une prélocalisation des zones humides potentielles. VIC et LEPETADES semblent être concernés par cette potentialité, notamment du fait de la proximité de cours d'eau. Les surfaces concernées sont déjà construites en grande partie.



LEPETADES



VIC

Traductions réglementaires

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.

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	Sous condition d'être à usage artisanal et de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Entrepôt		X	Sous conditions de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- *Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- *Objectifs : Privilégier la destination résidentielle ; Favoriser la diversité du parc de logement et la mixité sociale.*
- *Les destinations interdites nécessitent des zonages spécifiques pour ces vocations (en l'occurrence, des zones agricoles A et Anc, naturelles N, et à vocation d'activités Ui pour les commerces de gros - en effet, ce type de construction peut nécessiter des grandes surfaces, peu appropriées en zone Ud).*

- *Les industries et les entrepôts sont autorisés sous condition : La zone Ud a une vocation multifonctionnelle. Objectif : Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour. Il est intéressant d'autoriser certaines constructions sous certaines conditions afin de ne pas déséquilibrer la vocation de la zone.*
- *Les autres destinations sont autorisées sans condition car la zone Ud a une vocation multifonctionnelle. Objectif : maintenir la mixité urbaine ; Permettre le développement commercial afin de dynamiser le centre historique.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées :

- à l'alignement des voies
- ou avec un retrait maximum de 3m par rapport à cette limite. Lorsque les bâtiments seront implantés en retrait, la continuité du domaine bâti sera assurée par une clôture.

La zone Ud correspond à la partie la plus ancienne et la plus dense du bourg. L'implantation à l'alignement permet de poursuivre et conforter les fronts de rue.

Un recul est autorisé à condition qu'on retrouve la perspective urbaine par un mur plein. Les 3m de recul peuvent correspondre à une aisanse de fonctionnement : amorce d'un garage, stationnements éventuels pour les vélos, poussettes, poubelles, ... Cette distance est correcte pour ne pas faire apparaître une dent creuse.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions contigües ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté, dans une bande de 0 à 20 m à partir de l'emprise publique.
- S'il existe déjà une construction édifiée à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter, au-delà d'une bande de 20 m, à partir de l'emprise publique (construction de second rang). Il en va de même pour les parcelles dites « en drapeau ».

Néanmoins, certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe. Ce principe permet plus de densité notamment aux cas particuliers soumis à de plus fortes contraintes.

De même, la zone Ud étant déjà très bâtie, il se peut qu'une construction existe déjà à l'alignement. Afin de permettre la densification en centre bourg, le PLU autorise la construction en fond de parcelle ou en cœur d'îlot. L'implantation au-delà de la bande des 20m est donc autorisée dans ces cas-là. Ce principe permet de pousser la densité, en permettant à de grandes parcelles bâties d'accueillir au moins une autre maison d'habitation.

La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel du fil d'eau.

Afin d'obtenir des niveaux compatibles, sur le plan technique, il est important d'avoir un écart pour un bon écoulement des eaux ainsi qu'une accessibilité correcte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. Pour la partie de la construction ne jouxtant pas la limite, une marge de recul de 2m minimum devra être respectée.

L'implantation sur au moins une limite séparative est demandée en zone Ud afin de conforter la densité, les fronts bâtis et la silhouette générale du centre bourg. Néanmoins, afin de répondre à certains cas particulier et notamment en raison de l'étroitesse de la trame parcellaire, le PLU autorise un recul minimum de 2m sur l'autre limite.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder 12 m sur une verticale donnée.	<i>Ces hauteurs sont conformes à celles existantes actuellement en zone de centre ancien sur la commune de VIC le COMTE.</i>
Cependant, lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente ou atteindre la côte de niveau de l'égout de toiture de la façade sur rue de la construction contigüe.	<i>D'autres bâtiments au cas par cas peuvent présenter une hauteur supérieure à 9 ou 12 m. Le PLU ne souhaite pas bloquer leur évolution et autorise une hauteur supérieure, équivalente à celle de l'existant concerné par le projet.</i>
La hauteur des constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage, dans les espaces de jardins (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), est limitée à <ul style="list-style-type: none"> • 2.50 m au sommet de la construction pour les cabanes de jardin, • 5 m au sommet de la construction pour les autres édifices (serres, fabriques...). 	<i>Cette hauteur réduite correspond à celles d'annexes qui ne sont pas des habitations.</i>
Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions suivantes, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site : <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur), • La reconstruction à l'identique après sinistre, • Les ouvrages techniques de faible emprise ($\leq 30 \text{ m}^2$) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. 	<i>Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certaines constructions, le PLU n'impose pas à ces constructions une hauteur plafond pouvant être préjudiciable à leur vocation. Il en va de même dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.</i>

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

<ul style="list-style-type: none"> • Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains. 	<i>Afin d'assurer la meilleure intégration possible. Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Les couvertures seront en tuiles romanes ou rondes, de teinte rouge homogène sur toiture à faible pente : 50 % maximum. 	<i>Pour être cohérent avec le paysage urbain et respecter le SPR.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. La pente sera adaptée au matériau utilisé. 	<i>Pour permettre l'intégration harmonieuse d'autres matériaux de couverture. Il s'agit ici de permettre l'emploi d'autres matériaux sur certaines constructions qui répondent entre autre au confort d'habiter.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures terrasses et les couvertures végétalisées sont autorisées. 	<i>Les caractéristiques architecturales vernaculaires des centres anciens présentent peu de toitures en terrasse. Néanmoins, le PLU ne souhaite pas empêcher certains projets qui pourraient nécessiter la mise en œuvre de terrasse. Ainsi afin de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de favoriser le réinvestissement du bourg ancien, d'autres formes de toitures sont autorisées.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant. 	<i>Afin de répondre à certains cas particuliers qui ne présenteraient pas de couverture rouge sur pente inférieure à 50% et afin de ne pas empêcher l'édification de certaines annexes à l'habitation nécessaires au besoin et au confort d'habiter d'aujourd'hui.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Les ouvertures devront permettre d'affirmer une composition de la façade sur rue à dominante verticale. 	<i>Le caractère vernaculaire du centre bourg présente des caractéristiques qu'il est nécessaire de conserver et de voir perdurer afin de préserver ce caractère identitaire.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Les encadrements des baies existantes devront être majoritairement conservés afin de ne pas procéder à leur élargissement. 	<i>Pour respecter les éléments urbains et architecturaux du centre ancien, notamment en lien et en cohérence avec le SPR.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • L'aspect des enduits devra être celui des enduits traditionnels présentant une finition lissée, talochée ou feutrée. Les enduits seront lissés à la truelle sur les parements type médiévaux ou renaissance et talochés ou feutrés sur les types classiques, néoclassiques ou ruraux. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Lorsque les murs en pierre ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés seront réalisés au nu du mur. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Les façades en pierre de taille devront être conservées. 	

<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins maçonnés et traités comme le bâtiment principal, soit en éléments de serrurerie, soit de murets surmontés d'éléments de serrurerie. La hauteur des clôtures sur rue est portée à 2 m maximum. 	<i>En centres anciens, les constructions en fronts de rue sont caractéristiques. Le règlement rappelle ici l'importance de conserver cette image.</i>
<ul style="list-style-type: none"> La hauteur des clôtures séparatives est portée à 2 m maximum. 	<i>Les clôtures séparatives restent plus libres dans leur traitement.</i>
Les secteurs Uda* et Udb* sont réglementés par le SPR.	<i>Il est nécessaire de se référer au règlement du SPR.</i>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<ul style="list-style-type: none"> Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface 	<i>Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme. Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. 	<i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. 	<i>Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.</i>
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<i>Pour des raisons paysagères, de mise en valeur des sites urbains et de protection des habitants (espace végétal faisant tampon entre les zones urbaines et les zones agricoles/naturelles).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (jardins) sont à protéger. 	<i>Il est intéressant de préserver ses éléments pour ses valeurs patrimoniales, paysagères ; mais ils participent également à enrichir les connexions écologiques en pas japonais. Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.</i>

Stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place minimum par logement ou hébergement. 	<i>En centre bourg où l'espace des parcelles est souvent contraint, il est difficile d'exiger un nombre de stationnements important qui pourrait se faire au détriment de la fonction d'habitat. Un ratio d'une place au minimum est néanmoins exigé pour éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrent et reçoivent la totalité des véhicules nécessaires aux habitants.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Pour les autres destinations de constructions autorisées : 1 place pour 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place si la surface est inférieure à 50 m². 	<i>Les autres destinations de constructions neuves comme les locaux artisanaux autorisés doivent assurer le stationnement sur leur site d'installation afin de libérer l'espace public d'un trop grand nombre de véhicules au même endroit et ainsi générer des problèmes de sécurité pour les usagers.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou d'une restructuration d'un bâtiment existant, il ne sera pas exigé de places de stationnement. 	<i>Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement au regard de la difficulté qu'entraîne la pénurie de terrain en centre bourg et afin également d'éviter que les rez-de-chaussée ne soient transformés en garages. Il s'agit également de permettre aux petites constructions de se réhabiliter sans être pénalisée par une obligation de faire un garage. Ces mesures devraient contribuer à conserver la structure urbaine, tout en permettant son réinvestissement. Le règlement Ud ne gèle pas les possibilités d'évolution du bourg, et les besoins actuels des populations, mais demande à ce que la valeur patrimoniale du bourg ne soit pas entamée.</i>

Stationnement des cycles :

Pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Il sera prévu 1 place de stationnement deux-roues par logement (1,5 m²), dans un local abrité.

Pour favoriser la mise en place des Grenelles et valoriser les déplacements doux, des emplacements pour les cycles sont souhaités. Néanmoins, au regard du caractère contraint du centre bourg (densité élevée, peu d'espaces libres...), cette disposition ne

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Desserte par les voies publiques ou privées :**Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

- 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).

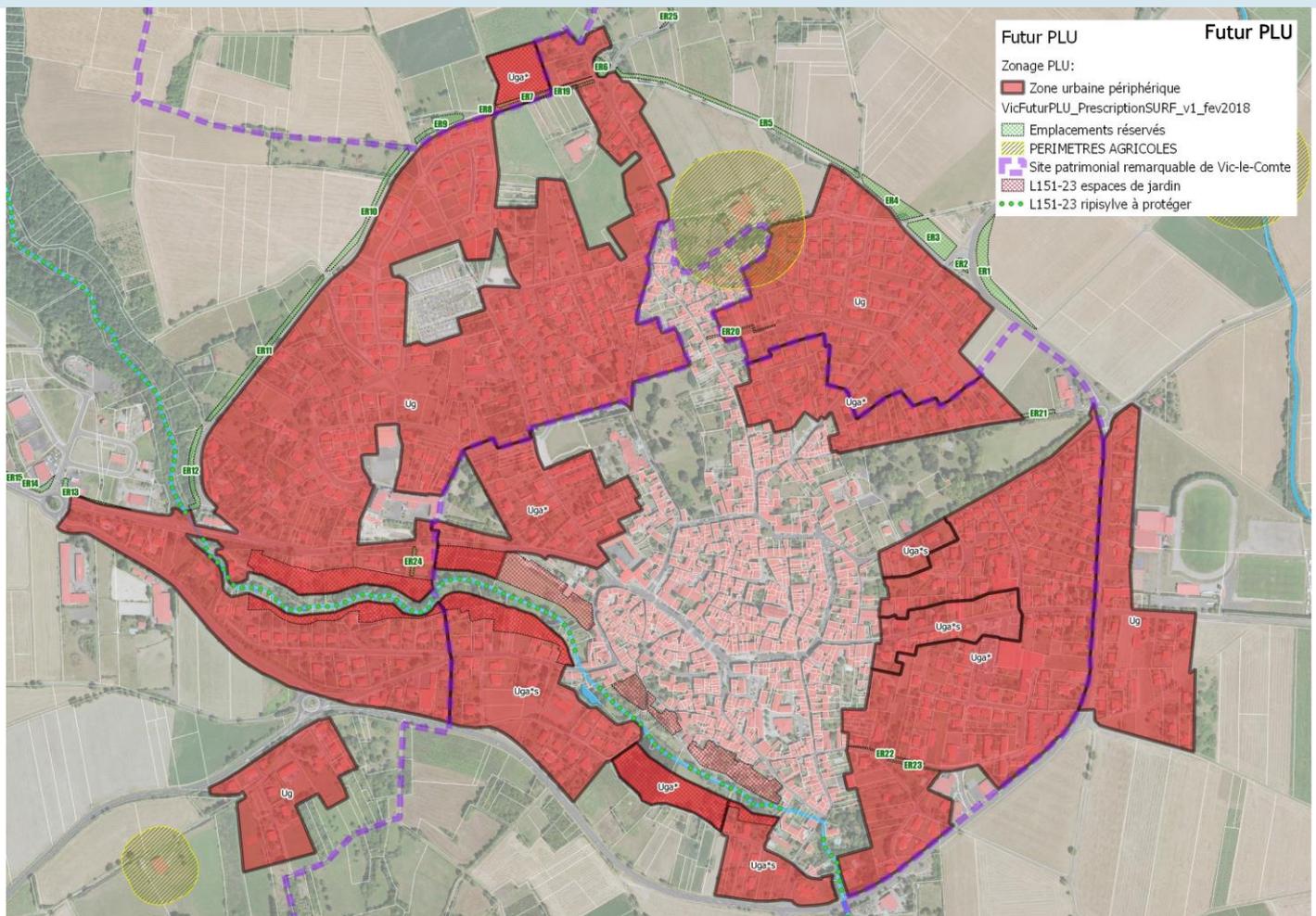
Caractéristiques morphologiques des zones Ug :

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

Les zones Ug sur VIC



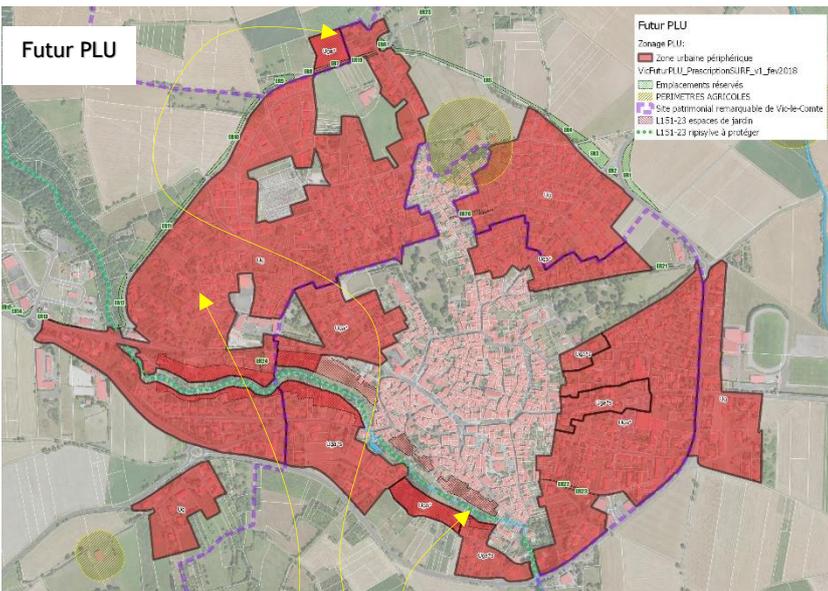
Plusieurs secteurs sont distingués :

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

- Le secteur **Uga*** correspond à la première couronne de VIC LE COMTE. Ce zonage respecte le SPR.
- 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, conformément au SPR. Ces secteurs permettent de répondre à un des objectifs du PADD (favoriser les énergies renouvelables). Les dispositions réglementaires en termes d'énergies renouvelables ne peuvent

s'appliquer sur l'ensemble du bourg de VIC, mais uniquement sur certains secteurs, conformément aux dispositions du SPR pour des raisons de protection et mise en valeur du bourg de VIC.

- Le secteur **Ug** correspond à la première couronne de VIC LE COMTE, en dehors du SPR.



Prescriptions :

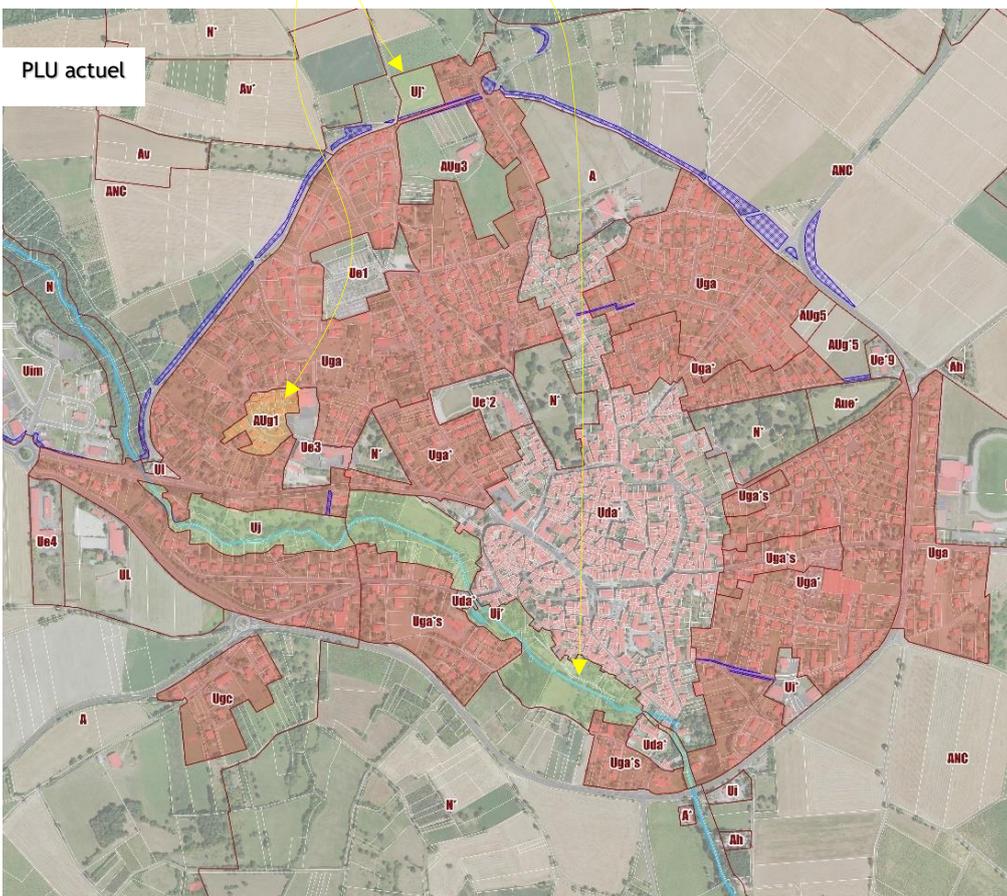
- Emplacement réservé
- ESPACES BOISES CLASSES
- PERIMETRES AGRICOLES
- Site patrimonial remarquable de Vic-le-Comte
- L151-23 espaces de jardin
- L151-23 ripisylve à protéger
- zone urbaine périphérique

Les zonages du futur PLU respectent à l'identique ceux du PLU actuel. Les seules modifications apportées par le futur PLU correspondent à une actualisation.

- La zone **AUg1** du PLU actuel (en orange sur la carte ci-contre) étant désormais urbanisée, est englobée dans la zone **Ug** du futur PLU.

- Les zones **Uj** du PLU actuel qui identifient des espaces de jardins sont incluses aux zones **Ug** du futur PLU, dans lesquelles ces espaces sont reconnus comme à protéger au titre de l'article L151-23. Les zones **Uj** du PLU actuel sur le vallon de Cougoul sont englobées en partie seulement dans les zones **Ug** du futur PLU afin de préserver le fond de vallon où circule le ruisseau. Il apparaît nécessaire de dégager une zone naturelle **N**, linéaire, sur le cours d'eau et ses abords.

L151-23. Les zones **Uj** du PLU actuel sur le vallon de Cougoul sont englobées en partie seulement dans les zones **Ug** du futur PLU afin de préserver le fond de vallon où circule le ruisseau. Il apparaît nécessaire de dégager une zone naturelle **N**, linéaire, sur le cours d'eau et ses abords.

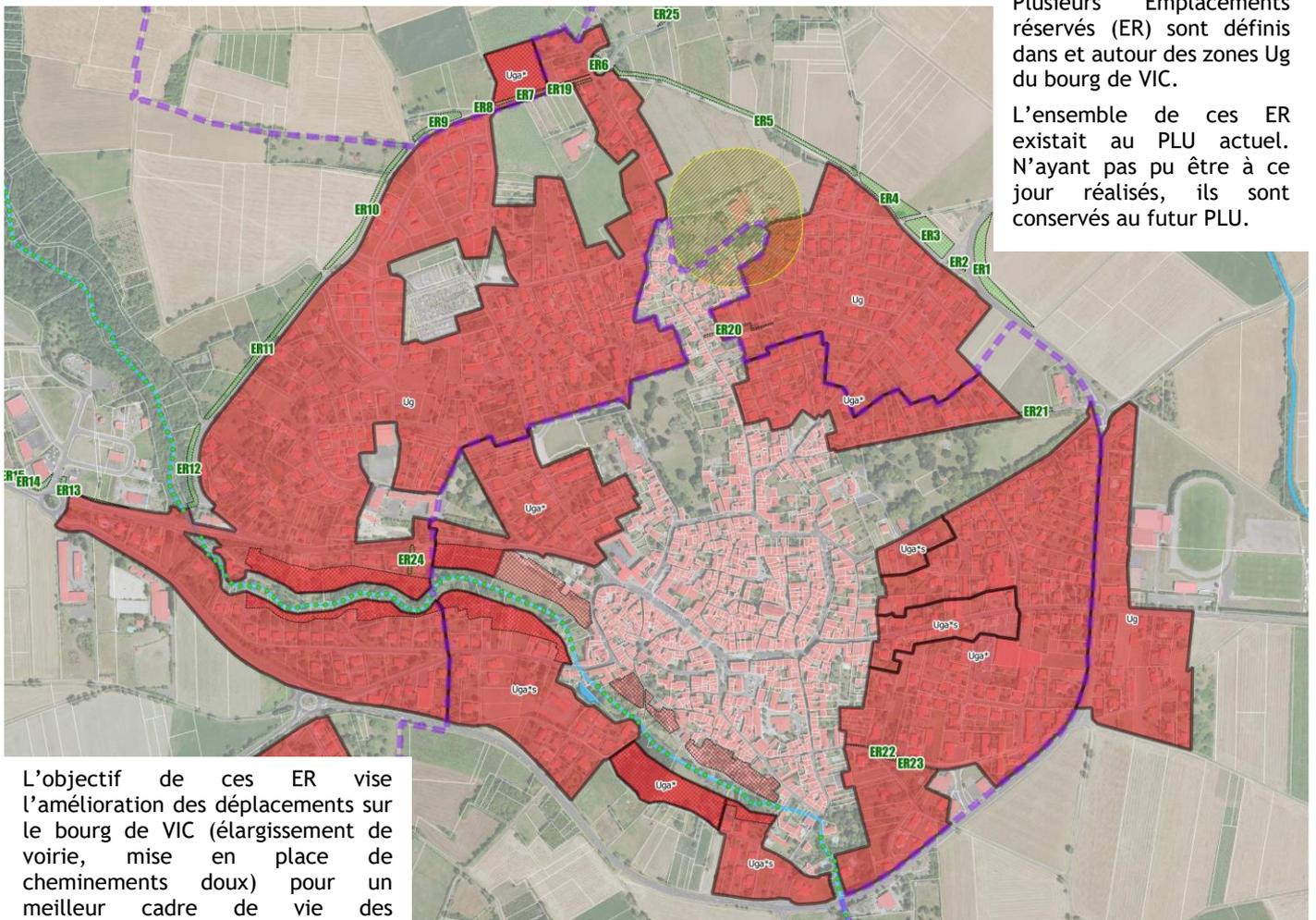


Les secteurs repérés aux documents graphiques comme **espaces de jardins** (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) sont à préserver et mettre en valeur. Leur constructibilité est limitée. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage :

- d'une surface de plancher de 15 m² maximum.
- d'une surface de plancher de 8 m² maximum dans les secteurs du SPR, et à raison d'une par unité foncière.

Les zonages **Ug** sur VIC vont également permettre la réalisation d'un projet en cours de réflexion (et inscrit au PADD). L'hypermarché situé en centre bourg de VIC ambitionne de se délocaliser dans la zone d'activités des Meules (en entrée Ouest de Vic). Consciente que la délocalisation de cette activité va générer une friche dans l'enveloppe urbaine de Vic, la Commune souhaite anticiper la restructuration urbaine : les terrains concernés pourraient être destinés à accueillir de l'habitat. Ce projet est porté par l'hypermarché.





Plusieurs Emplacements réservés (ER) sont définis dans et autour des zones Ug du bourg de VIC.

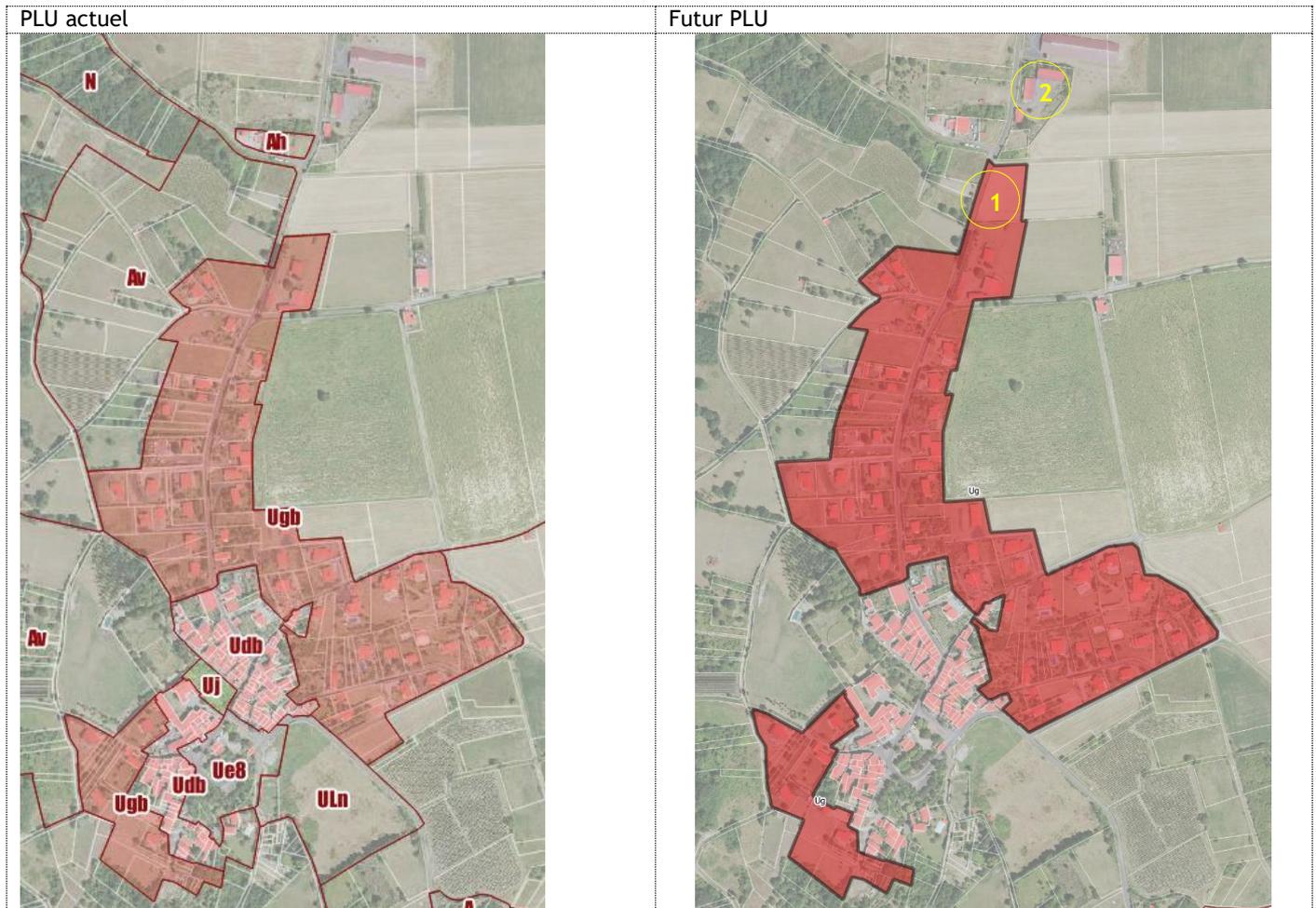
L'ensemble de ces ER existait au PLU actuel. N'ayant pas pu être à ce jour réalisés, ils sont conservés au futur PLU.

L'objectif de ces ER vise l'amélioration des déplacements sur le bourg de VIC (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.

Les zones Ug sur LACHAUX

Les zones Ug sont conservées à l'identique, à l'exception d'un secteur : la zone Ug est légèrement agrandie au nord, en extension de l'existant, afin de pouvoir répondre à un projet de construction d'habitation (n°1 sur la carte ci-dessous) d'un exploitant dont les bâtiments agricoles (n°2 sur la carte ci-dessous) se situent en face du terrain concerné.

Il s'agit de la seule ouverture proposée par le futur PLU sur l'ensemble du territoire.



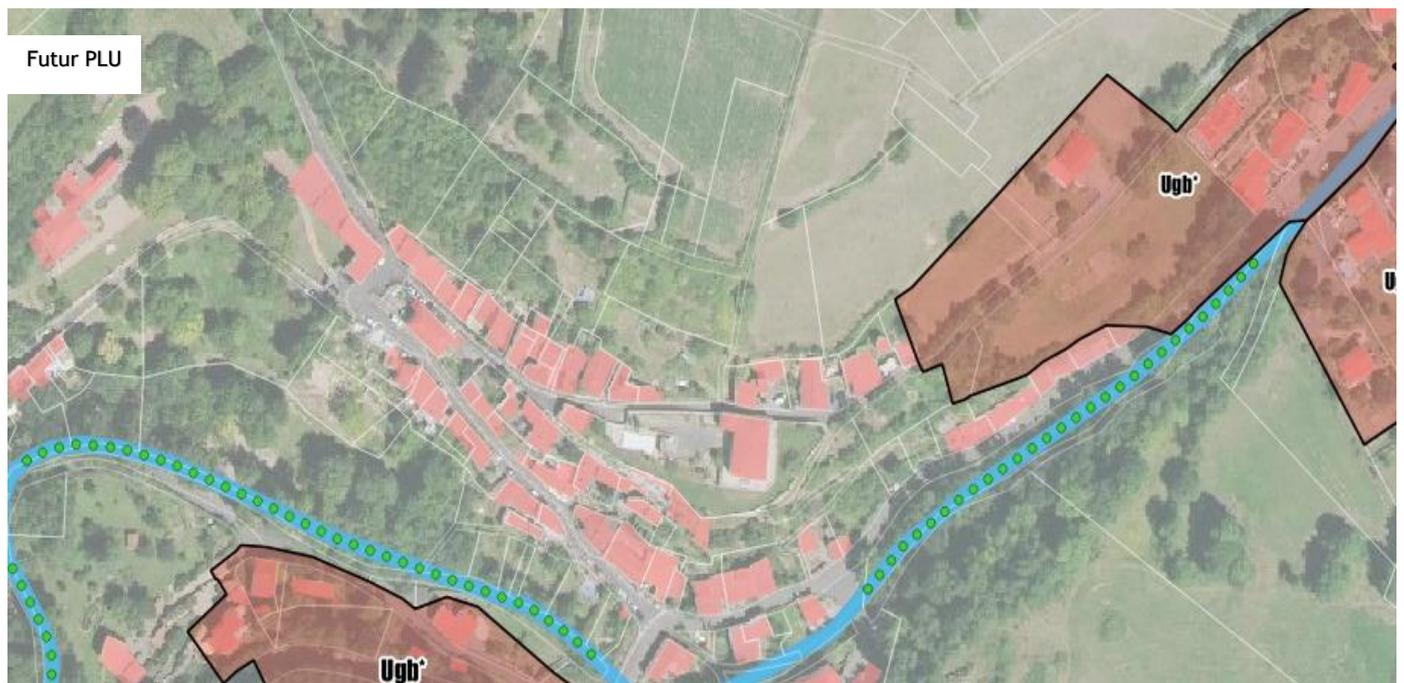
La préservation des zonages A et N autour du village de Lachaux traduit la volonté de préserver les paysages et les cônes de vues. Depuis le site de Lachaux, des vues s'ouvrent sur le Val d'Allier et le village de Montpeyroux. Ce dernier est un site naturel inscrit. La préservation des co visibilité entre Lachaux et Montpeyroux a été une des préoccupations des zonages du PLU.



Vues depuis les hauts de Lachaux.

Les zones Ug sur ENVAL

Les zonages du PLU actuel sont conservés à l'identique. Le futur PLU n'ouvre aucune nouvelle surface à l'urbanisation. Les zonages se sont limités le plus possible à l'existant, tout en conservant les quelques possibilités constructibles.



La zone Ug sur LEPETADES

Les zonages du PLU actuel sont conservés à l'identique. Le futur PLU n'ouvre aucune nouvelle surface à l'urbanisation. Les zonages se sont limités le plus possible à l'existant, tout en conservant les quelques possibilités constructibles.



La zone Ug sur BORD

Les zonages du PLU actuel sont conservés à l'identique. Le futur PLU n'ouvre aucune nouvelle surface à l'urbanisation. Les zonages se sont limités le plus possible à l'existant, tout en conservant les quelques possibilités constructibles.



La zone Ug sur LANGLADE

Les zonages du PLU actuel sont conservés à l'identique. Le futur PLU n'ouvre aucune nouvelle surface à l'urbanisation. Les zonages se sont limités le plus possible à l'existant, tout en conservant les quelques possibilités constructibles.



Futur PLU



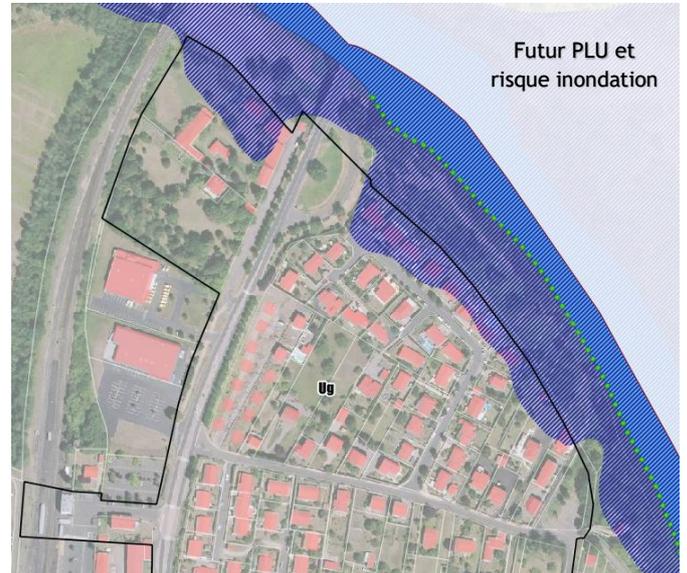
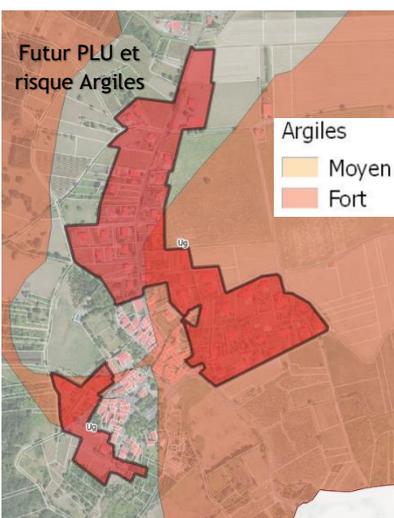
La zone Ug sur BROLAC

Les zonages du PLU actuel sont conservés à l'identique. Le futur PLU n'ouvre aucune nouvelle surface à l'urbanisation. Les zonages se sont limités le plus possible à l'existant, tout en conservant les quelques possibilités constructibles.

Les risques naturels dans les zones Ug

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPI de l'Allier. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPI pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

En terme de zones Ug, une frange urbaine, au nord de LONGUES, est concernée par le risque inondation.

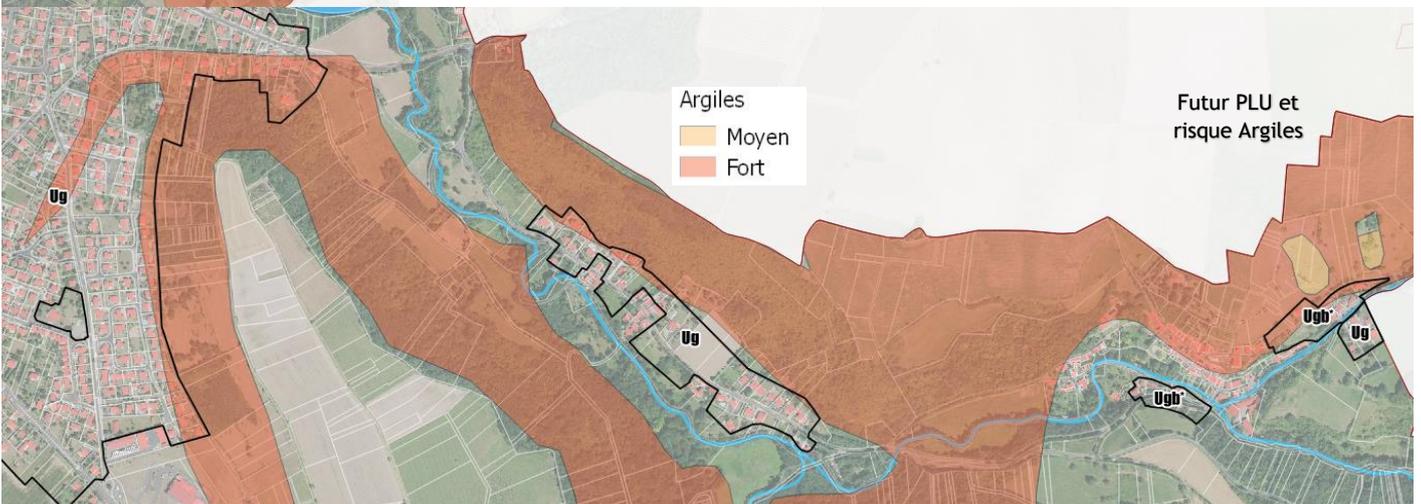
Futur PLU et
risque Argiles

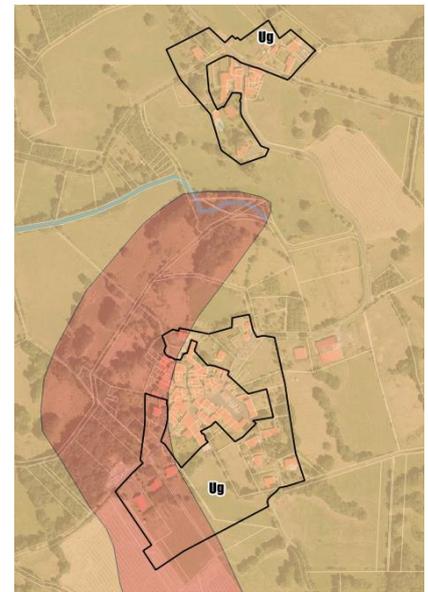
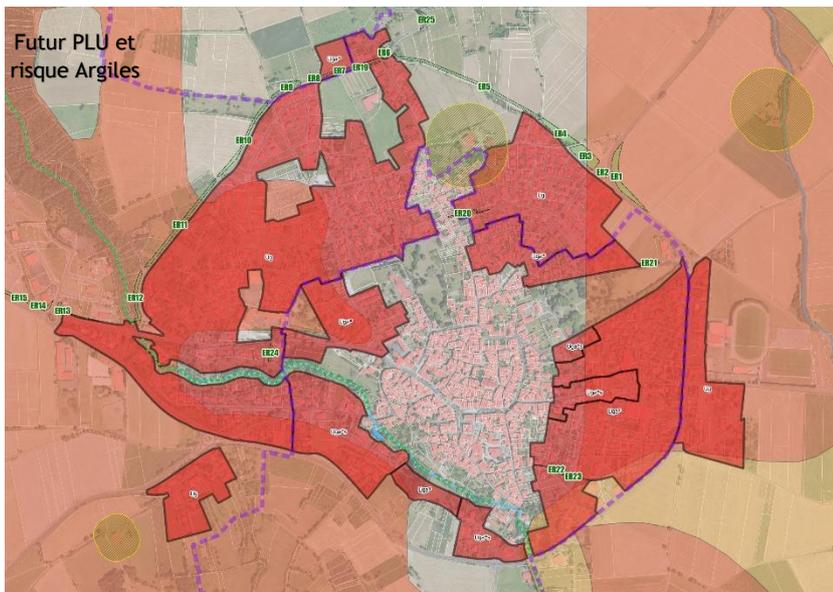
Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Concernant le risque Argiles, sont concernées :

- LACHAUX : Les secteurs concernés par l'aléa fort sont déjà construits.
- Le haut des pentes de LONGUES et ENVAL. Ces secteurs sont déjà entièrement urbanisés.
- VIC. Les secteurs concernés sont déjà urbanisés.
- BORD est concerné par un aléa moyen.
- LANGLADE : la partie sud de la zone Ug pouvant accueillir quelques constructions supplémentaires est soumise aux aléas moyen et fort.

Argiles
Moyen
Fort

Futur PLU et
risque Argiles



Traductions réglementaires

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	Sous condition d'être à usage artisanal et de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Entrepôt		X	Sous conditions de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- *Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- *Objectifs : Privilégier la destination résidentielle ; Favoriser la diversité du parc de logement et la mixité sociale.*
- *Les destinations interdites nécessitent des zonages spécifiques pour ces vocations (en l'occurrence, des zones agricoles A et Anc, naturelles N, et à vocation d'activités Ui pour les commerces de gros - en effet, ce type de construction peut nécessiter des grandes surfaces, peu appropriées en zone Ug).*
- *Les industries et les entrepôts sont autorisés sous condition : La zone Ug a une vocation multifonctionnelle. Objectif : Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour. Il est intéressant d'autoriser certaines constructions sous certaines conditions afin de ne pas déséquilibrer la vocation de la zone.*
- *Les autres destinations sont autorisées sans condition car la zone Ug a une vocation multifonctionnelle. Objectif : maintenir la mixité urbaine ; Permettre le développement commercial afin de dynamiser le centre historique.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées :

- à l'alignement des voies
- ou avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières et emprises publiques.

Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul minimum de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.

Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Le principe de base est celui de l'implantation avec un retrait minimum de 5m afin de permettre le stationnement sur la parcelle entre le bâtiment et la voie, ainsi que l'aménagement paysager contribuant à conforter la biodiversité du territoire.

Néanmoins, certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe.

La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel du fil d'eau.

Afin d'obtenir des niveaux compatibles, sur le plan technique, il est important d'avoir un écart pour un bon écoulement des eaux ainsi qu'une accessibilité correcte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où les constructions ne jouxtent la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

L'implantation sur au moins une limite séparative est demandée en zone Ug afin de conforter la densité, les fronts bâtis et la silhouette générale du centre bourg. Le recul de 2m permet de respecter l'intimité de chaque pétitionnaire, permet un apport de lumière naturelle dans les constructions et autorise la végétalisation des abords des constructions.

Certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire,

motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder 7 m sur une verticale donnée.

Elle est portée à 15 m sur le secteur Ugd.

Ces hauteurs sont conformes à celles existantes actuellement en zone périphérique sur la commune de VIC le COMTE.

Il s'agit d'un secteur sur LONGUES, concerné par des immeubles collectifs et des commerces. Il s'agit d'un petit quartier central, composé de bâtiments à plusieurs niveaux, à vocation d'habitat, mais également de services et commerces. Les bâtiments d'habitat comportent 4 étages. C'est pourquoi le règlement propose une hauteur de 15m à l'égout de toiture pour ce secteur spécifique.



Cependant, lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente ou atteindre la cote de niveau de l'égout de toiture de la façade sur rue de la construction contigüe.

D'autres bâtiments au cas par cas peuvent présenter une hauteur supérieure à 9 ou 12 m. Le PLU ne souhaite pas bloquer leur évolution et autorise une hauteur supérieure, équivalente à celle de l'existant concerné par le projet.

La hauteur des constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage, dans les espaces de jardins (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), est limitée à

- 2.50 m au sommet de la construction pour les cabanes de jardin,
- 5 m au sommet de la construction pour les autres édifices (serres, fabriques...).

Cette hauteur réduite correspond à celles d'annexes qui ne sont pas des habitations.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions suivantes, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ($\leq 30 \text{ m}^2$) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certaines constructions, le PLU n'impose pas à ces constructions une hauteur plafond pouvant être préjudiciable à leur vocation.

Il en va de même dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Pour les immeubles collectifs, l'équipement en antennes paraboliques sera collectif.
- Les couvertures seront en tuiles romanes ou rondes, de teinte rouge homogène sur toiture à faible pente : 50 % maximum.
- Les matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.
- Les annexes, les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. La pente sera adaptée au matériau utilisé.

Afin d'assurer la meilleure intégration possible.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.

Afin d'éviter une multiplication d'éléments techniques pouvant entamer la qualité urbaine.

Pour être cohérent avec le paysage urbain.

La commune souhaite laisser plus de liberté pour les couvertures dans les zones résidentielles hors SPR, notamment pour initier de nouvelles formes architecturales, modernes.

Pour permettre l'intégration harmonieuse d'autres matériaux de couverture. Il s'agit ici de permettre l'emploi d'autres matériaux sur certaines

	<i>constructions qui répondent entre autre au confort d'habiter.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant. 	<i>Afin de répondre à certains cas particuliers qui ne présenteraient pas de couverture rouge sur pente inférieure à 50% et afin de ne pas empêcher l'édification de certaines annexes à l'habitation nécessaires au besoin et au confort d'habiter d'aujourd'hui.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées. 	<i>Le PLU ne souhaite pas empêcher certains projets qui pourraient nécessiter la mise en œuvre de terrasse. Ainsi afin de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de favoriser le réinvestissement de l'existant, d'autres formes de toitures sont autorisées.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les enduits seront talochés. L'emploi de matériaux de teinte blanche pure, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades. Les menuiseries ne sont pas concernées. Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible. 	<i>Les quartiers périphériques doivent conserver des liens avec les caractéristiques vernaculaires des centres bourgs. Il est nécessaire de conserver et de voir perdurer ces éléments patrimoniaux afin de préserver ce caractère identitaire et les liens entre quartiers.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles auront une hauteur maximum de 2 m et seront constituées : *soit d'une grille ou d'un grillage doublé de haies composées majoritairement d'essences locales, *soit d'un muret en pierre ou enduit de 1 m de haut maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales. 	<i>L'absence de clôture permet de créer des espaces plus ouverts. La présence de clôtures fait un lien transitionnel avec les principes en centre ancien.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé. 	<i>En raison de la topographie de la commune, il apparaît important de permettre la construction de murs de soutènement qui peuvent s'avérer nécessaire pour répondre à certains cas particuliers.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits. 	<i>Pour des raisons de qualité urbaine.</i>
Les secteurs Uga*, Uga*s et Ugb* sont réglementés par le SPR.	<i>Il est nécessaire de se référer au règlement du SPR.</i>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<ul style="list-style-type: none"> Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface 	<i>Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme. Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. 	<i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. 	<i>Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.</i>
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<i>Pour des raisons paysagères, de mise en valeur des sites urbains et de protection des habitants (espace végétal faisant tampon entre les zones urbaines et les zones agricoles/naturelles.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (jardins) sont à protéger. 	<i>Il est intéressant de préserver ses éléments pour ses valeurs patrimoniales, paysagères ; mais ils participent également à enrichir les connexions écologiques en pas japonais. Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.</i>

Stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par ménage. *Ce ratio est conforme aux données Insee qui précise que plus de la moitié des ménages bénéficient de 2 véhicules. Cette norme minimale n'empêche pas les constructeurs de créer un nombre supplémentaire de places.*

stationnement par logement ou hébergement.

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 50m²: 1 place pour 25m² de surface de vente.

Les autres destinations de constructions neuves comme les locaux artisanaux autorisés doivent assurer le stationnement sur leur site d'installation afin de libérer l'espace public d'un trop grand nombre de véhicules au même endroit et ainsi générer des problèmes de sécurité pour les usagers.

Stationnement des cycles :

Pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Il sera prévu 1 place de stationnement deux-roues par logement (1,5 m²), dans un local abrité.

Pour favoriser la mise en place des Grenelles et valoriser les déplacements doux, des emplacements pour les cycles sont souhaités. Cette disposition ne s'applique que pour les opérations d'habitat collectif ou intermédiaire.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue

Sur les secteurs Ugb* Enval sud et Ug Langlade, Bas d'Ecouyat, Lépétade et Longues-la-Quéria : pour les terrains en dehors du zonage d'assainissement collectif, les constructions pourront être équipées d'un assainissement autonome réglementaire.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Les secteurs Ugb : Il s'agit de cas particuliers à la marge des zonages, situés en dehors du zonage d'assainissement collectif. selon les cas, soit un assainissement individuel est recommandé ; soit, si les possibilités techniques le permettent, la commune s'engage à modifier le zonage d'assainissement collectif.*

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

3- Les zones urbaines Ue et Ue*

La zone Ue - Ue* est destinée à l'implantation de constructions et d'équipements d'intérêt public.

Toutes les zones Ue du PLU actuel sont conservées au futur PLU, à l'identique.

Plusieurs secteurs sont identifiés :

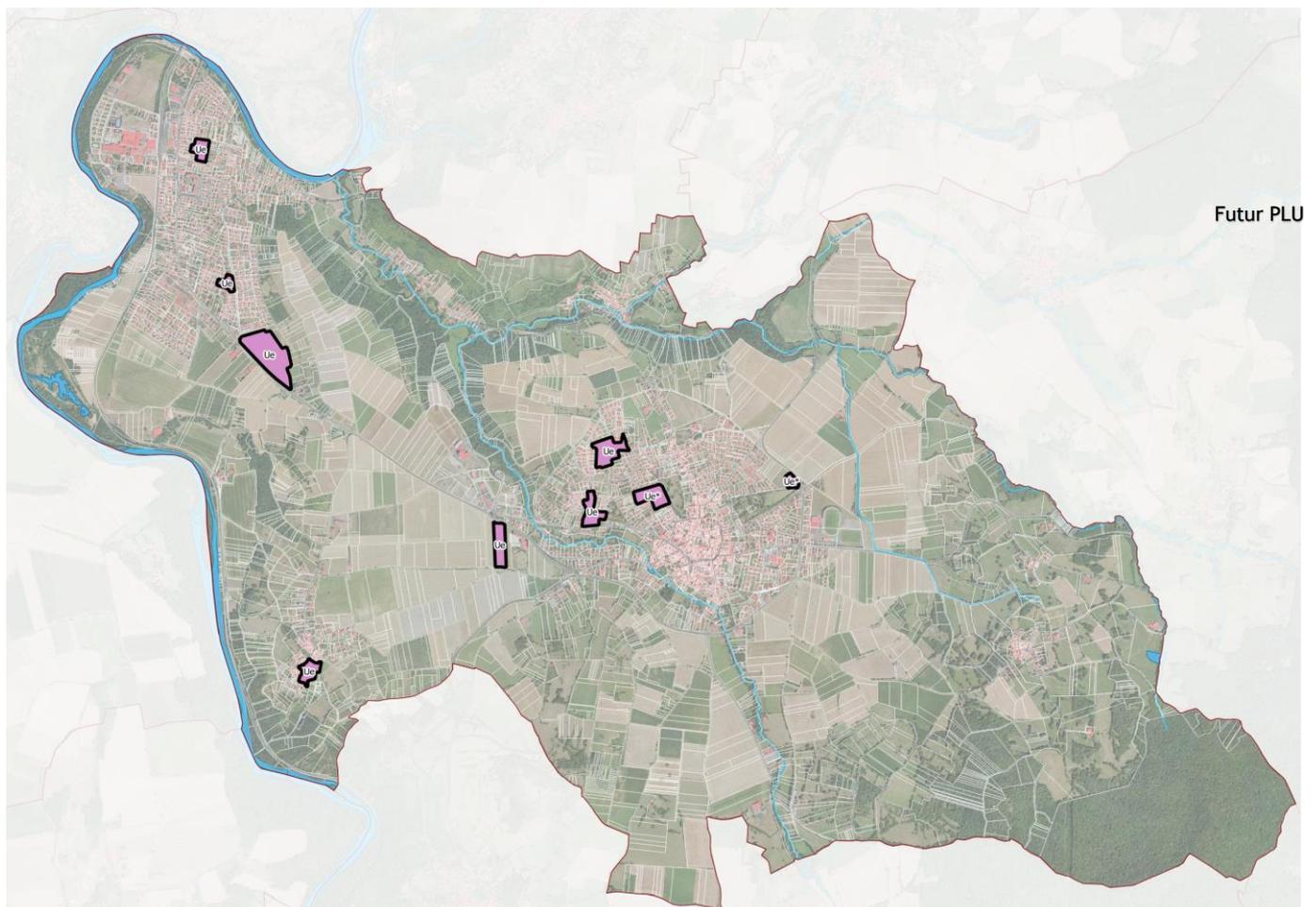
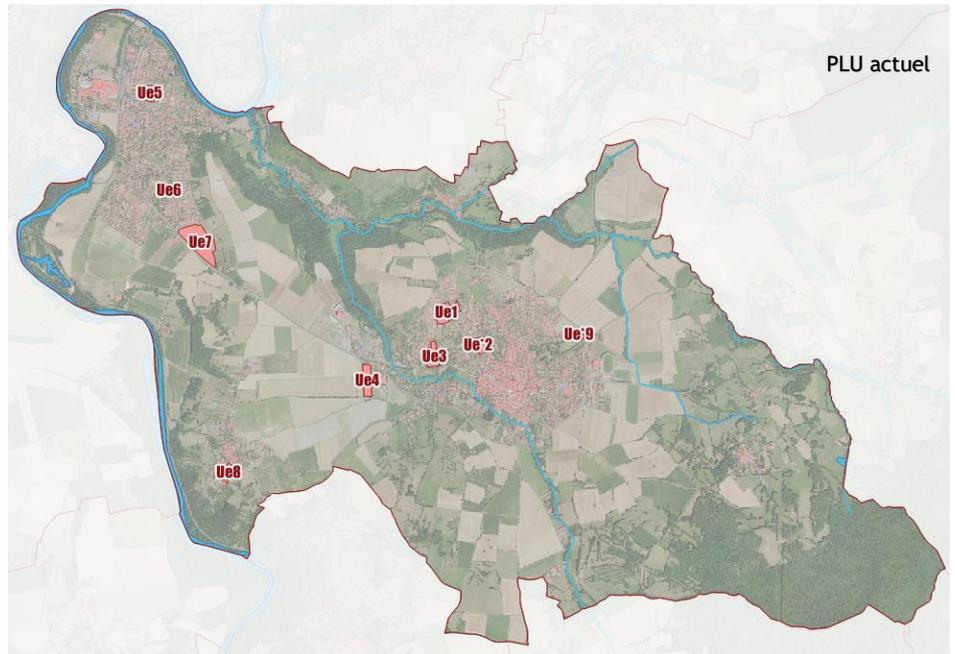
- 5 sites sur VIC
- 3 sites sur LONGUES
- 1 site sur LACHAUX.

Il s'agit de sites existants, situés dans le tissu urbain.

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

Objectifs recherchés de la zone Ue :

- Encourager le maintien et l'évolution des activités existantes ;
- Gérer plus facilement ces vocations dans un règlement spécifique.
- Gérer le stationnement ;
- Permettre l'évolution des activités existantes en compatibilité avec le SPR pour les secteurs concernés.

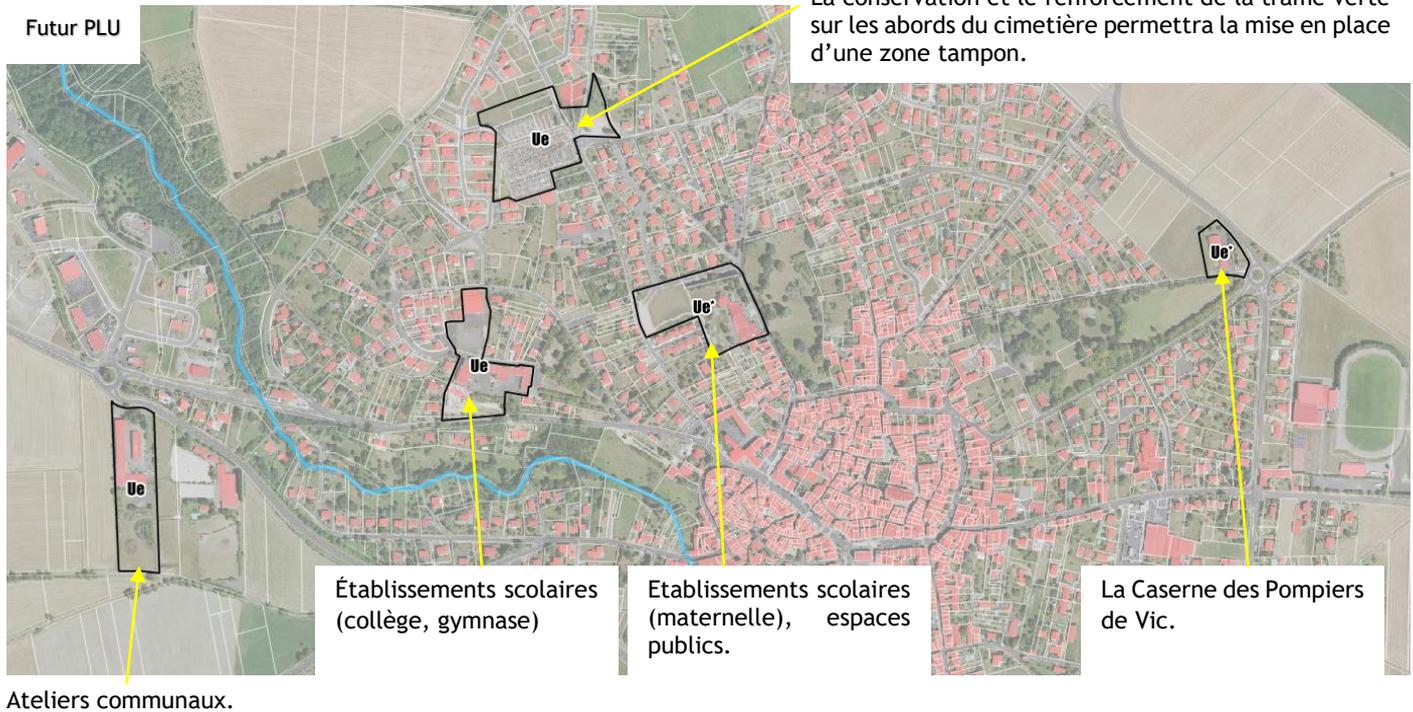


Les zones Ue sur VIC

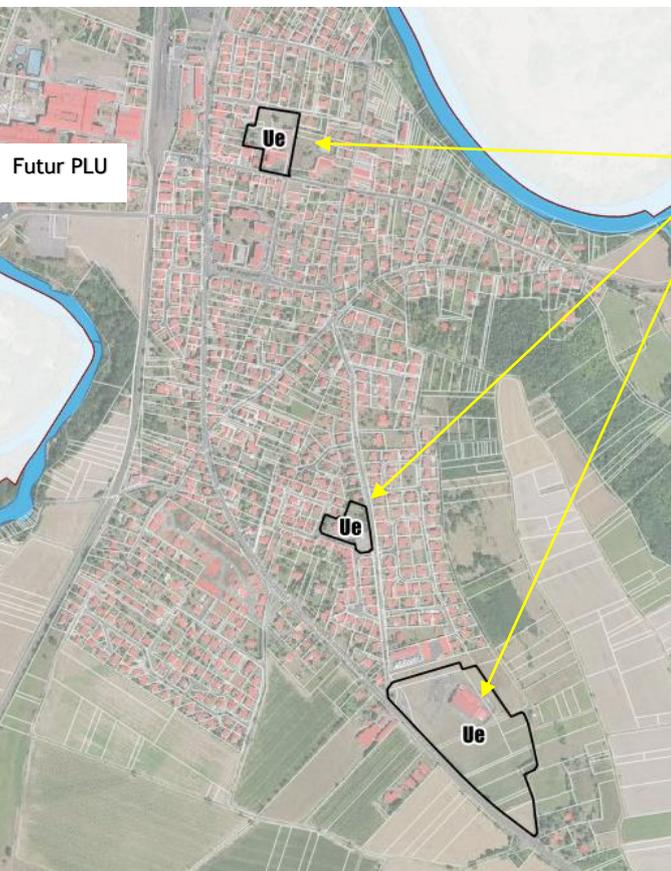
5 secteurs sont identifiés :

- Sont repris à l'identique du PLU actuel.
- 2 des 5 secteurs Ue se situent dans le SPR.

Le Cimetière et ses abords composés d'espaces verts, ont été redéfinis en Ue. L'objectif est de conserver une marge de recul vis-à-vis des quartiers d'habitat. La conservation et le renforcement de la trame verte sur les abords du cimetière permettra la mise en place d'une zone tampon.



Les zones Ue sur LONGUES



Sur Longues, 3 secteurs identifiés au PLU actuel sont conservés à l'identique au futur PLU.

- 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.

La zone Ue sur LACHAUX

La zone définie au PLU actuel est conservée à l'identique au futur PLU.

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.



Traductions réglementaires

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Sous conditions d'être lié aux destinations et sous-destinations autorisées.
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	Sous conditions d'être lié aux destinations et sous-destinations autorisées.
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- La vocation première de la zone Ue est l'équipement d'intérêt collectif. Les destinations et sous-destinations interdites correspondent à des vocations qui ne répondent pas à cet objectif. S'il y a besoin de ce type de vocation, des zonages spécifiques sont définis au PLU.*
- Les logements sont autorisés sous conditions, car ils ne constituent pas une destination première de la vocation, néanmoins, pour répondre aux besoins de logements de fonction ou de gardiennage, l'habitation peut être autorisée si elle est intégrée au bâtiment principal. Elle ne doit pas faire penser par ses formes et son implantation, que le secteur est ouvert à l'habitat pavillonnaire.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Hauteur des constructions :

Sans objet.

Les sites définis sont d'ores et déjà occupés. Au regard des potentiels restants, il apparaît plus judicieux de laisser libre les règles d'implantation, afin de favoriser le remplissage et surtout l'intégration d'éventuelles constructions supplémentaires.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.

Afin d'assurer la meilleure intégration possible. Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.

Le secteur Ue* est réglementé par le SPR.

Il est nécessaire de se référer au règlement du SPR.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface

Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme.

	<i>Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. 	<i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. 	<i>Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.</i>
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<i>Pour des raisons paysagères, de mise en valeur des sites urbains et de protection des habitants (espace végétal faisant tampon entre les zones urbaines et les zones agricoles/naturelles.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les aires de stationnement de plus de 30 places, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées d'arbres de haute tige. 	<i>Afin d'assurer une végétalisation des espaces non bâtis et notamment des zones de stationnement, contribuant à conforter la biodiversité sur le territoire.</i>

Stationnement :Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans un souci de sécurité, le PLU rappelle que le stationnement doit se faire en dehors des voies publiques.

Stationnement des cycles :

En plus des obligations prévues ci-dessus, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Pour favoriser la mise en place des Grenelles il est nécessaire de favoriser les équipements.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Desserte par les voies publiques ou privées :**Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue

Assainissement :

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

4- Les zones urbaines Ui

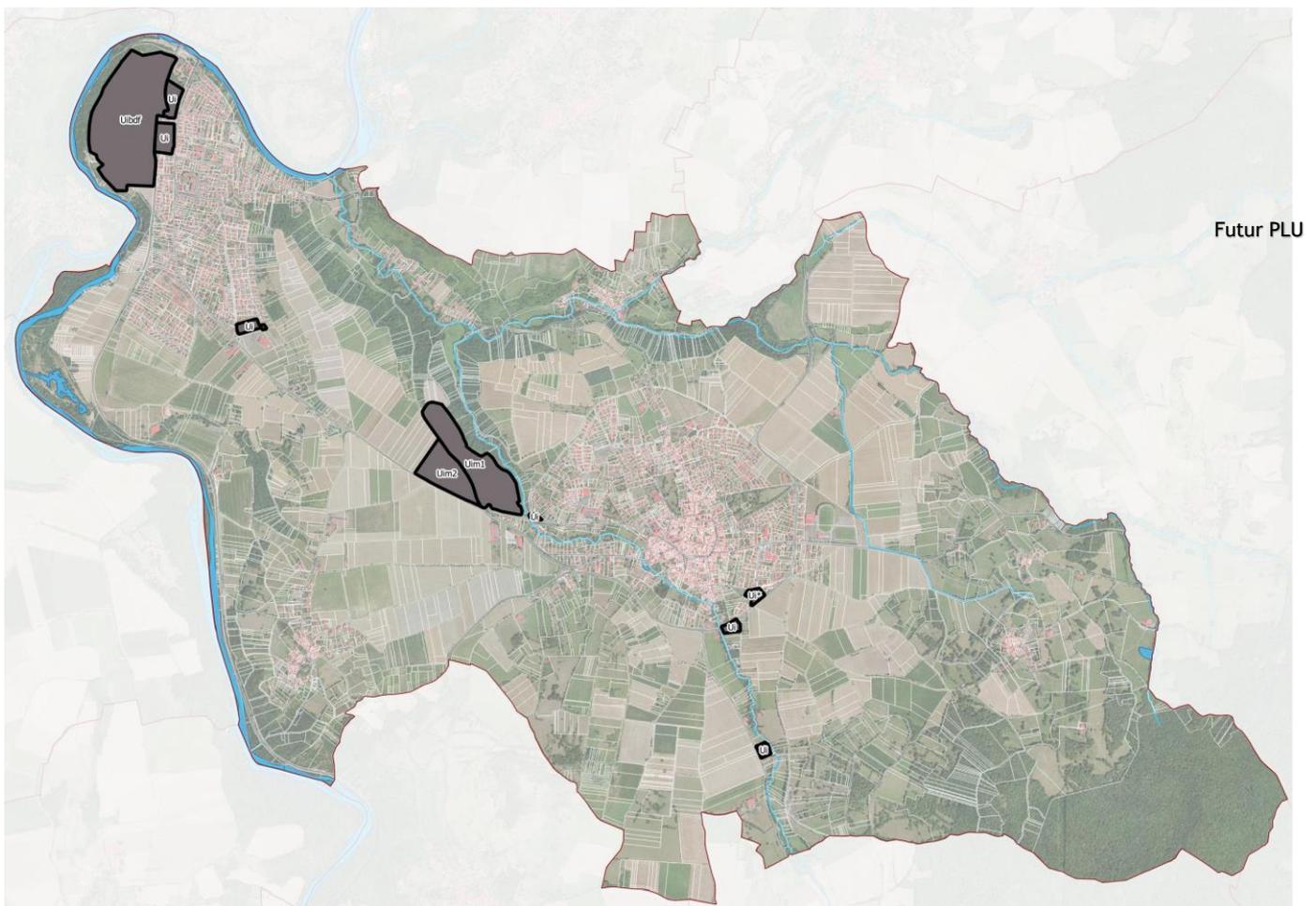
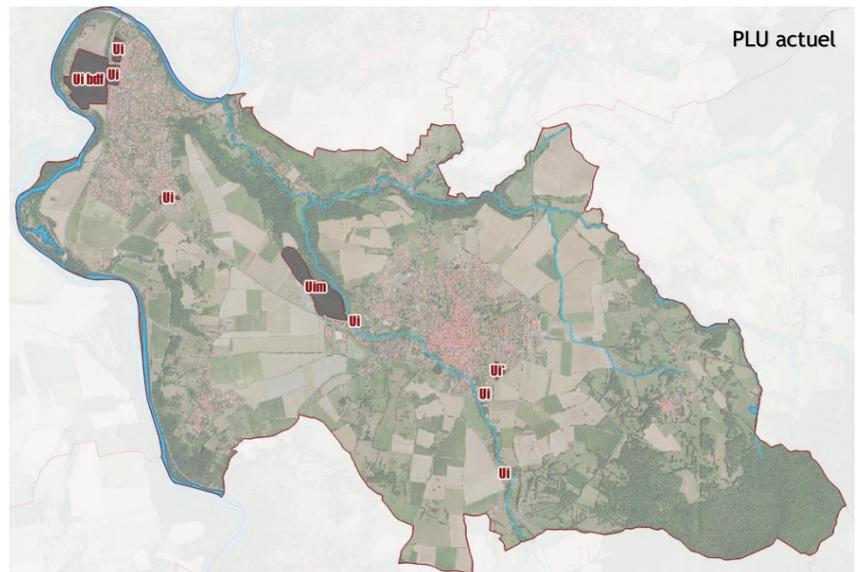
La zone Ui est destinée aux activités secondaires, tertiaires et industrielles.

Plusieurs secteurs sont distingués :

- Le secteur **Uibdf** identifie le site de la Banque de France, à LONGUES.
- Les secteurs **Uim1** et **Uim2** identifient le site des Meules, en entrée de VIC.
- Le secteur **Ui*** identifie un secteur concerné par un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Toutes les zones Ui du PLU actuel sont conservées au futur PLU,

- à l'identique pour la plupart des sites ;
- avec des modifications apportées au futur PLU pour les sites de la Banque de France et des Meules.



Les zones Ui sur LONGUES



LA ZONE UI BDF

Le secteur Ui bdf se localise sur le site de la Banque de France, à Longues.

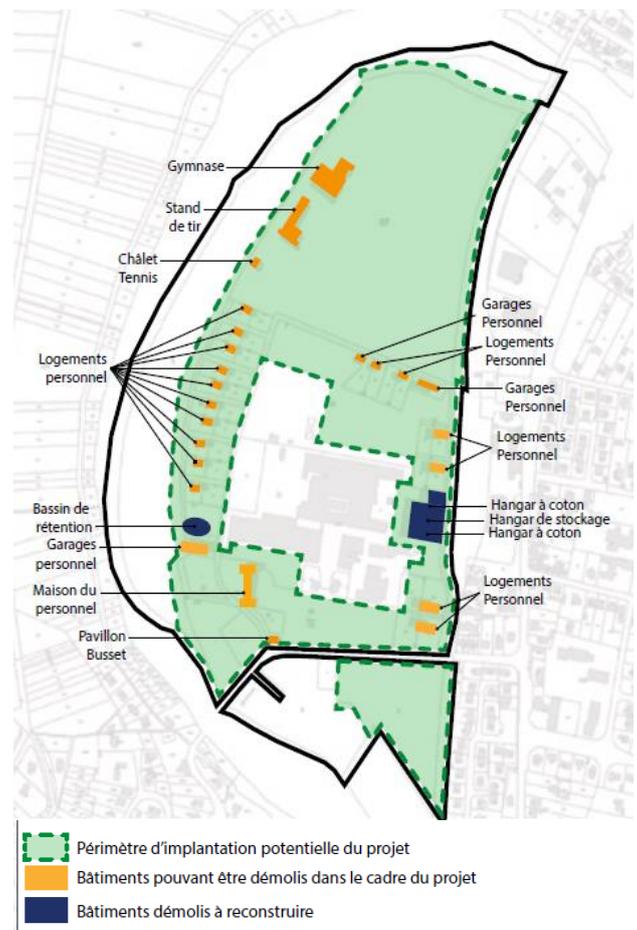
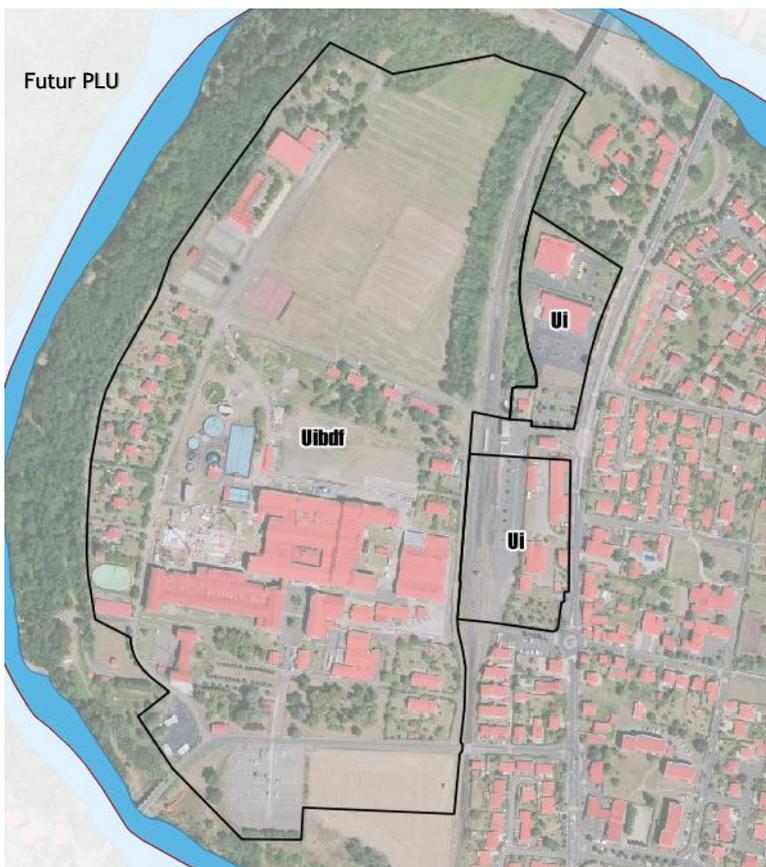
Le futur PLU opère une refonte de ce secteur afin de permettre de répondre au projet de la Banque de France, lequel est un des points majeurs de la révision du PLU.

Aujourd'hui, la Banque de France est présente sur les 2 sites de Chamalières (impression des billets) et de Vic le Comte (papeterie). L'institution travaille sur un projet d'investissement sur la modernisation de l'outil de production par l'acquisition d'une nouvelle machine à papier. L'usine compte produire la moitié du papier fiduciaire de l'Eurogroupe contre un cinquième aujourd'hui, et devenir le premier producteur européen. Seule papeterie publique de la zone euro, l'usine de Vic-le-Comte fait face à une concurrence très forte.

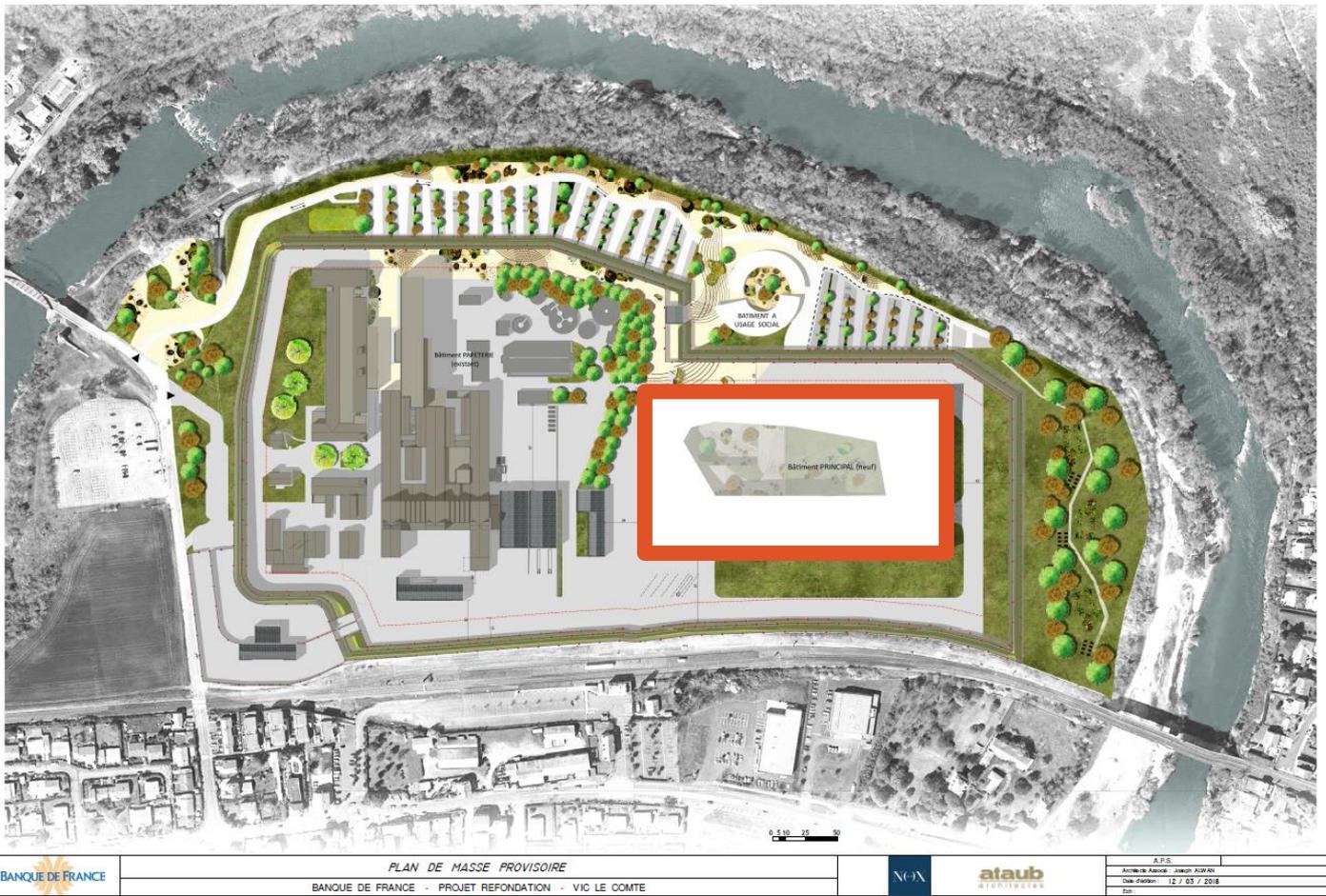
De fait le projet de déménagement du site de Chamalières qui imprime directement les billets sur celui de Vic Le Comte pour en faire l'outil industriel le plus performant d'Europe est envisagé. Le projet permettra donc à l'usine de Vic-le-Comte de fabriquer du papier pour d'autres banques qui ne possèdent pas de papeterie, et ainsi de doubler la production du site auvergnat dès 2018.

Dans cette optique, environ 600 salariés du site de Chamalières seront déplacés sur le site de Longues et s'ajouteront aux 230 salariés locaux.

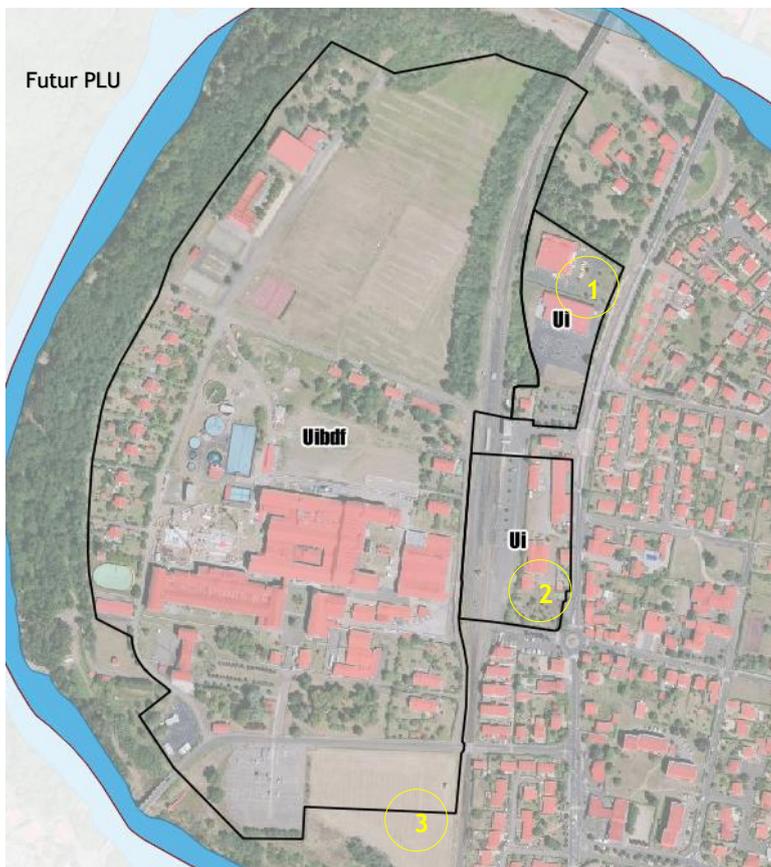
Le projet de développement de la Banque de France vise l'implantation de nouveaux bâtiments (en réponse à la délocalisation des structures installées sur Chamalières). La nouvelle zone Uibdf englobe ainsi les zones Uibdf, UL, Ugc du PLU actuel.



Cette extension du site prévue au nord de l'existant va induire la disparition de certains équipements (terrains de sports, bâtiments à vocation sportive) et certaines constructions (logements de la Banque de France identifiés en zone Ugc au PLU actuel - ces habitations sont d'ores et déjà détruites).



Ce plan de masse provisoire (source : Banque de France) indique les grands principes du projet global à venir. Le cadre rouge signale l'emplacement d'une future construction dont les caractéristiques ne peuvent être portées à la connaissance du grand public, au regard des enjeux (sécuritaires) du site.



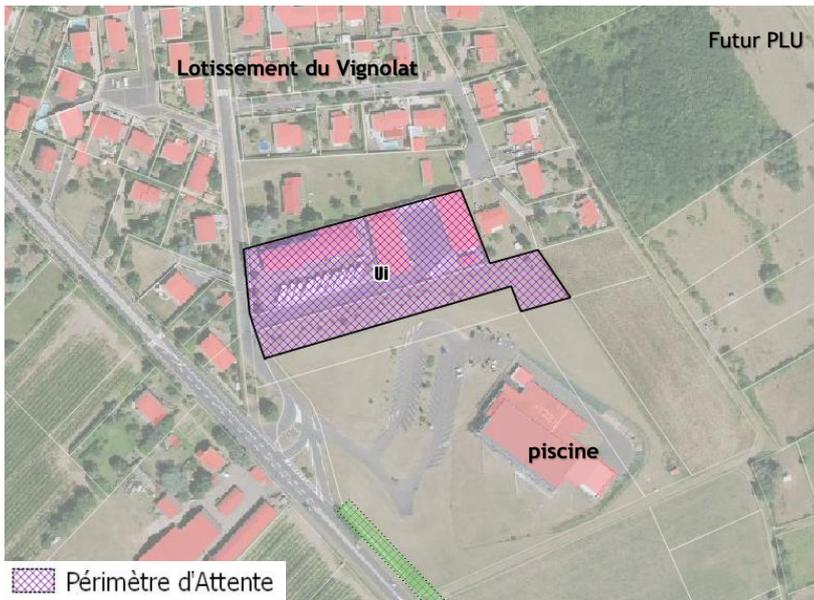
Pour compenser la disparition des équipements sportifs, un nouveau lieu d'accueil de ces équipements est envisagé aux abords de la piscine intercommunale, en entrée sud-est de Longues. La relocalisation des terrains de sports s'inscrit dans un renforcement du pôle existant de Longues.

Une légère ouverture au sud de la zone Uibdf est proposée au futur PLU (n°3 sur la carte) pour répondre à une des composantes sécuritaires du projet de la Banque de France par l'installation éventuelle d'un poste de gendarmerie.

LES AUTRES ZONES UI AU NORD DE LONGUES

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.



LA ZONE Ui EN ENTREE SUD-EST DE LONGUES

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

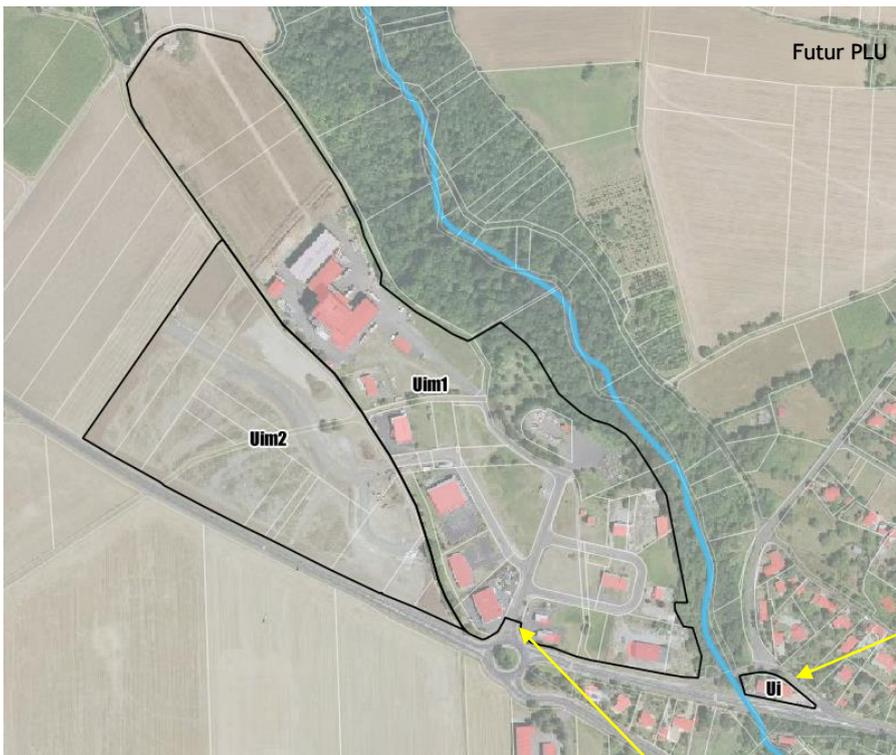
Ce site est actuellement occupé par une entreprise de transport (autocars). Le site apparaît désormais saturé et l'entreprise a exprimé de ce fait, des difficultés pour développer son activité et ambitionne de se délocaliser au niveau de la ZAC des Meules, secteur plus approprié à son activité.

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 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.

Les zones Ui sur VIC

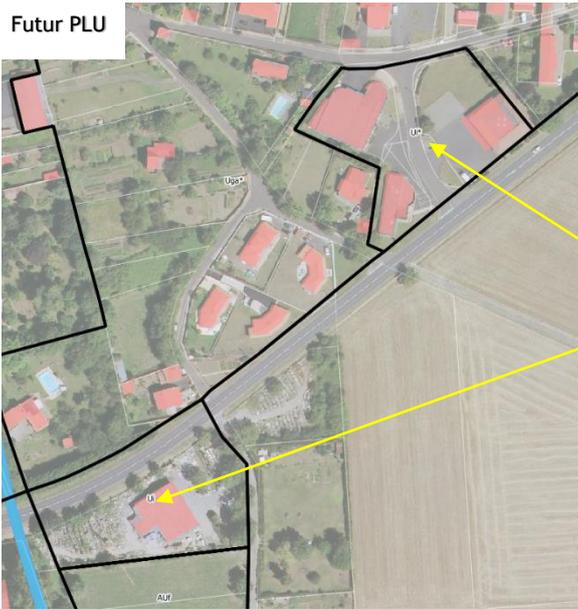


Le PLU actuel identifiait sur le site des Meules, 2 zones (Ui et AUi). Le futur PLU opère une actualisation des zonages tout en conservant des limites identiques. La zone Ui existante devient Uim1 ; la zone AUi ayant été désormais ouverte à l'urbanisation, devient Uim2.

La petite zone Ui au sud-est est également conservée, à l'identique. Elle identifie une entreprise artisanale existante.



Futur PLU



Au sud-est de VIC, 2 zones d'activités existantes, identifiées au PLU actuel, sont reprises à l'identique au futur 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.

Futur PLU



Les BASSES CHAUMES, au sud de la commune : Ce site identifie un artisan. Le zonage du PLU actuel est repris à l'existant.

Traductions réglementaires

1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	En secteurs Ui, Ui*, Uim1 et Uim2, les logements sont autorisés sous conditions : *d'être liés aux destinations et sous-destinations autorisées, *d'être intégrés ou contigus aux bâtiments d'activités. En secteurs Ui bdf, les logements sont autorisés sous condition

				d'être liés aux destinations et sous-destinations autorisées.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- Concernant les destinations interdites, s'il y a besoin de ce type de vocation, des zonages spécifiques seront définis au PLU.*
- Pour répondre aux besoins éventuels de logements de fonction ou de gardiennage, l'habitation peut être autorisée si elle est intégrée au bâtiment principal. Elle ne doit pas faire penser par ses formes et son implantation, que le secteur est ouvert à la vocation résidentielle. Il ne s'agit pas d'une vocation mixte.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.

Le principe de base est celui de l'implantation en limite. Mais une marge de recul de 3m est tolérée afin de

- préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public,
- avoir une marge de manœuvre pour les véhicules
- améliorer la sécurité.

Le recul est porté à 15 m le long de la RD225, excepté pour les éléments architecturaux ponctuels de type auvent qui pourront être autorisés en saillie de 2 m maximum par rapport à la façade.

Cette disposition réglementaire concerne la zone Uim2 des Meules. Elle fait suite à l'OAP qui avait été mise en place sur l'ancienne zone AUi. La zone AUi ayant été ouverte à l'urbanisation, est en cours de construction. De ce fait, il a été jugé intéressant de rappeler cette disposition.

Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Néanmoins, certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance (surface inférieure à 30m²) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire,

voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.	<i>le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.</i>
Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel du fil d'eau.	<i>Afin d'obtenir des niveaux compatibles, sur le plan technique, il est important d'avoir un écart pour un bon écoulement des eaux ainsi qu'une accessibilité correcte.</i>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Zone Ui et secteurs Uim1, Uim2 et Ui* : A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.	<i>L'objectif est de pouvoir éventuellement faire le tour du bâtiment avec des engins si celui-ci n'est pas implanté en limite de propriété.</i>
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.	<i>Certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe.</i>
Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.	<i>Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.</i>
Secteur Uibdf : Sans objet.	<i>Afin de ne pas bloquer les projets d'intérêt général de la Banque de France.</i>
Hauteur des constructions : La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Sur une verticale donnée, cette hauteur ne peut excéder : <ul style="list-style-type: none"> • en secteurs Ui et Ui* : 8 m. • en secteur Uibdf : 30 m. • en secteurs Uim1 et Uim2 : <ul style="list-style-type: none"> • Uim1 : 10 m à l'égout sans dépasser 28 m au faitage pour les silos. • Uim2 : 15 m à l'égout. La hauteur maximale des constructions situées sur les parcelles le long de la RD225 ne dépassera pas 9 m. 	<i>Ces hauteurs sont conformes à celles existantes actuellement sur la commune de VIC le COMTE.</i>
	<i>Ces hauteurs sont conformes à celles existantes actuellement sur la commune de VIC le COMTE et aux OAP qui avaient été définies sur le secteur des Meules. Une hauteur particulière est nécessaire pour le développement des activités de la Banque de France.</i>
Cependant, lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.	<i>D'autres bâtiments au cas par cas peuvent présenter une hauteur supérieure. Le PLU ne souhaite pas bloquer leur évolution et autorise une hauteur supérieure, équivalente à celle de l'existant concerné par le projet.</i>
Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions suivantes, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site : <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur), • La reconstruction à l'identique après sinistre, • Les ouvrages techniques de faible emprise ($\leq 30 \text{ m}^2$) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. 	<i>Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certaines constructions, le PLU n'impose pas à ces constructions une hauteur plafond pouvant être préjudiciable à leur vocation. Il en va de même dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.</i>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :	
<ul style="list-style-type: none"> • Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains. 	<i>Afin d'assurer la meilleure intégration possible. Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les exhaussements et les affouillements sont interdits sauf sur le secteur Uibdf. 	<i>Pour éviter les constructions sur talus ou butte, à l'exception du site de la Banque de France, pour lequel il est indispensable de ne pas bloquer le projet d'intérêt général.</i>
• Le secteur Ui* est réglementé par le SPR.	<i>Il est nécessaire de se référer au règlement du SPR.</i>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<ul style="list-style-type: none"> Tout terrain recevant une construction doit être planté. 	<i>Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme. Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. 	<i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts à l'air libre seront disposés de manière à ne pas être perçus depuis les routes principales. 	<i>Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. 	
<ul style="list-style-type: none"> Les aires de stationnement de plus de 30 places, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées d'arbres de haute tige. 	<i>Afin d'assurer une végétalisation des espaces non bâtis et notamment des zones de stationnement, contribuant à conforter la biodiversité sur le territoire.</i>

Stationnement :Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. 	<i>Les destinations de constructions neuves doivent assurer le stationnement sur leur site d'installation afin de libérer l'espace public d'un trop grand nombre de véhicules au même endroit et ainsi générer des problèmes de sécurité pour les usagers. Les ratios proposés apparaissent suffisant au regard des spécificités et des besoins de la commune.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente. 	
Sur le secteur Uibdf le stationnement des véhicules motorisés n'est pas réglementé.	<i>Pour une gestion la plus optimale possible du site agrandi de la Banque de France, il apparaît nécessaire de ne pas réglementer les stationnements.</i>

Stationnement des cycles :

En plus des obligations prévues ci-dessus, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.	<i>Pour favoriser la mise en place des Grenelles et valoriser les déplacements doux, il apparaît nécessaire d'autoriser et favoriser l'installation d'équipements.</i>
--	--

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Desserte par les voies publiques ou privées :**Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de

réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

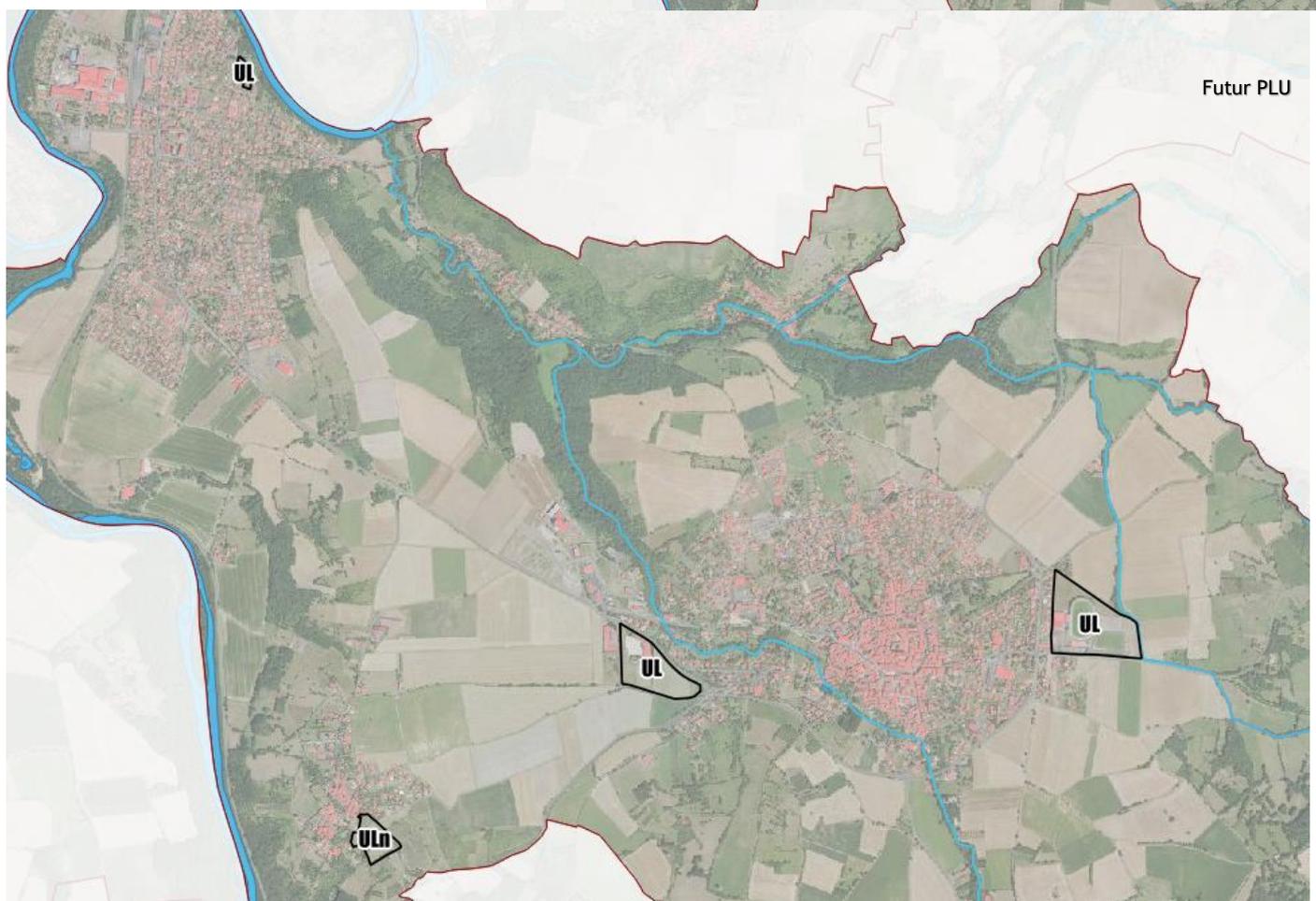
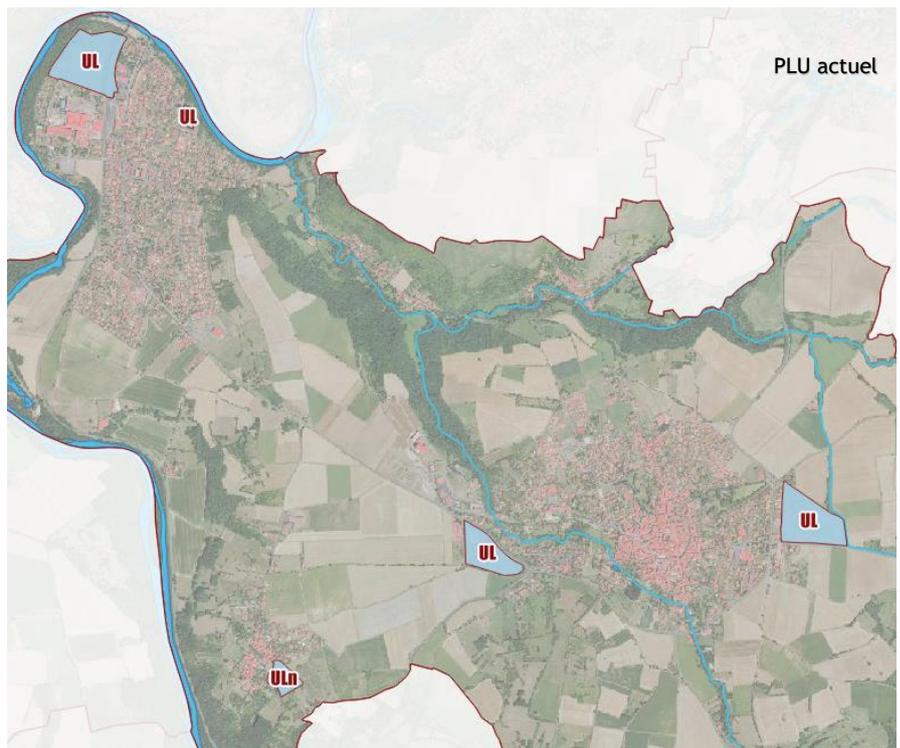
5- Les zones urbaines UL

La zone UL est destinée à recevoir des activités à caractère touristique, sportif, loisirs principalement équestres, avec des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de ces activités.

Le secteur ULn mêle la double vocation loisirs et nature (Village de LACHAUX).

Sur les 5 sites UL identifiés au PLU actuel, le futur PLU n'en conserve que 4, à l'identique.

La zone UL supprimée au futur PLU correspond aux espaces de sports et loisirs au Nord de Longues, désormais compris dans le projet d'extension de la Banque de France. Pour compenser la disparition des équipements sportifs, un nouveau lieu d'accueil de ces équipements est envisagé aux abords de la piscine de Longues. La relocalisation des terrains de sports s'inscrit dans un renforcement du pôle existant de Longues.

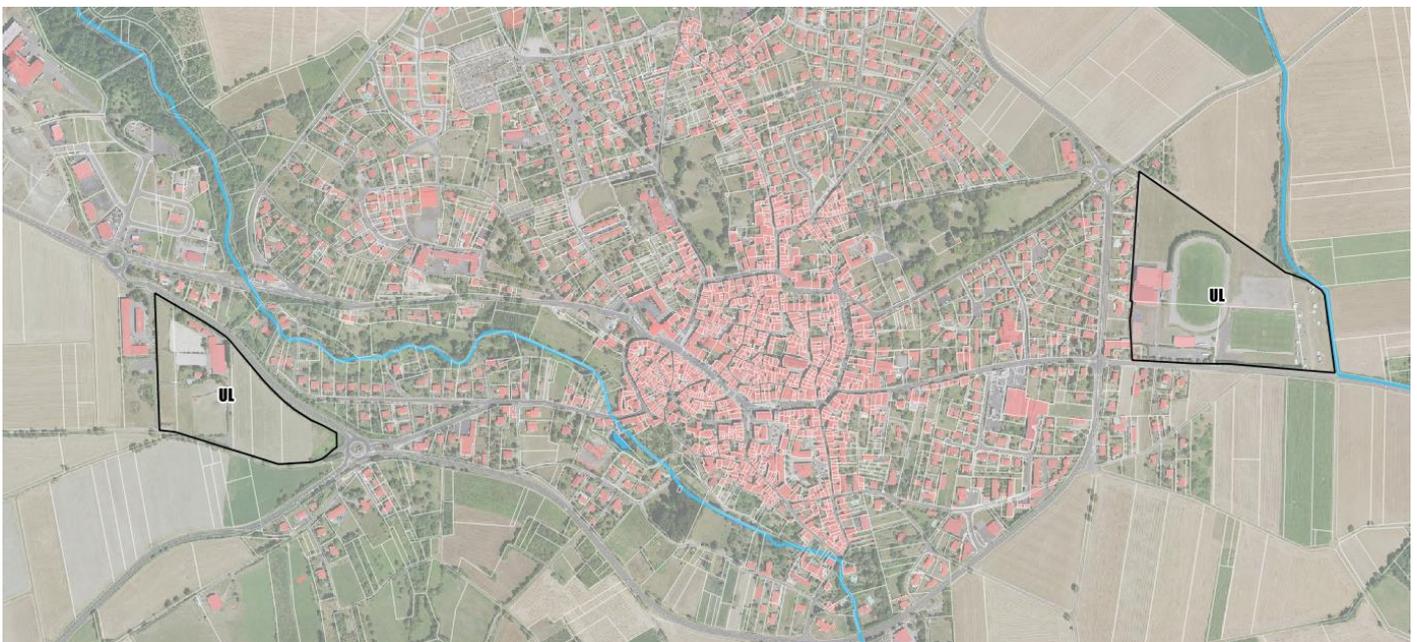




Ce secteur au nord de LONGUES, situé entre urbanisation et rivière Allier, est un terrain communal, comprenant un local technique et des espaces verts. La volonté est de conserver ce secteur à usage de loisirs, détente, Il constitue un espace de proximité entre quartier résidentiel et rivière.

Les entrées Est et Ouest de VIC sont marquées par la vocation de loisirs :

- Le secteur en entrée Ouest concerne un club hippique et des terrains agricoles annexes, utilisés pour cette vocation.
- Le secteur concerne en entrée Est, les équipements sportifs de la Ville.



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.





Traductions réglementaires

1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Sous réserve d'être lié aux destinations et sous-destinations autorisées.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- *Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- *Concernant les destinations interdites, s'il y a besoin de ce type de vocation, des zonages spécifiques seront définis au PLU.*
- *Pour répondre aux besoins éventuels de logements de fonction ou de gardiennage, l'habitation peut être autorisée si elle est liée aux destinations autorisées. Elle ne doit pas faire penser par ses formes et son implantation, que le secteur est ouvert à la vocation résidentielle. Il ne s'agit pas d'une vocation mixte.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées en limite ou avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.

Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance (surface inférieure à 30m²) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel du fil d'eau.

Le principe de base est celui de l'implantation en limite. Mais une marge de recul de 3m est tolérée afin de

- préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public,
- avoir une marge de manœuvre pour les véhicules
- améliorer la sécurité.

Néanmoins, certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Afin d'obtenir des niveaux compatibles, sur le plan technique, il est important d'avoir un écart pour un bon écoulement des eaux ainsi qu'une accessibilité correcte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

La règle générale demande une implantation à l'alignement ou avec un recul minimal de 3m par rapport aux limites séparatives. Compte tenu de la vocation de la zone UL, l'implantation en limite peut concourir à une meilleure utilisation des parcelles.

Le recul de 3m permet la végétalisation des abords des constructions et le passage aisé des véhicules, de secours notamment.

Certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Sur une verticale donnée, cette hauteur ne peut excéder :

- Zone UL : 12 m.
- Secteur ULn : 6 m.

Cependant, lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions suivantes, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

La hauteur de 12m correspond aux activités notamment sportives que ce site pourrait accueillir même si la probabilité reste très faible, d'avoir une construction de ce type.

La hauteur de 6m correspond aux hauteurs nécessaires pour des abris de chevaux.

D'autres bâtiments au cas par cas peuvent présenter une hauteur supérieure. Le PLU ne souhaite pas bloquer leur évolution et autorise une hauteur supérieure, équivalente à celle de l'existant concerné par le projet.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certaines constructions, le PLU n'impose pas à ces constructions une hauteur plafond pouvant être préjudiciable à leur vocation.

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ($\leq 30 \text{ m}^2$) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Il en va de même dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les toitures seront soit de faible pente (inférieure à 50%), soit en toiture-terrasse.

Afin d'assurer la meilleure intégration possible.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.

Pour éviter les constructions sur talus ou butte.

Dans ces secteurs où les constructions sont limitées, il est important que les constructions soient insérées dans le paysage environnant et respectent les caractéristiques architecturales du territoire.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface.
- Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement 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 naturel.
- Les aires de stationnement de plus de 30 places, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées d'arbres de haute tige.

Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme. Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).

Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.

Afin d'assurer une végétalisation des espaces non bâtis et notamment des zones de stationnement, contribuant à conforter la biodiversité sur le territoire.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans un souci de sécurité, le PLU rappelle que le stationnement doit se faire en dehors des voies publiques.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

Les ZONES d'URBANISATION FUTURE

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

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU " .

- Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Ces zones peuvent couvrir toutes les vocations.

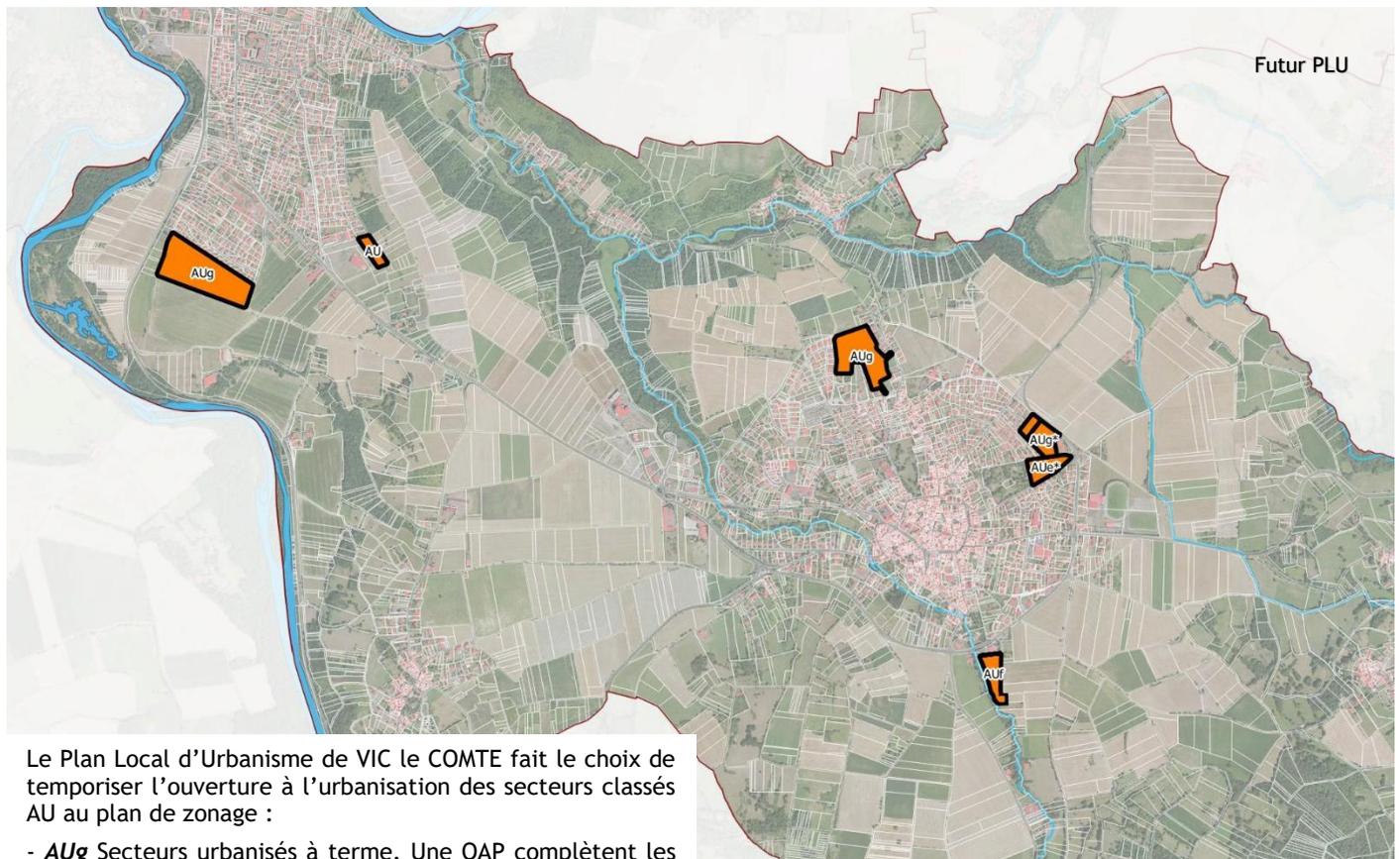
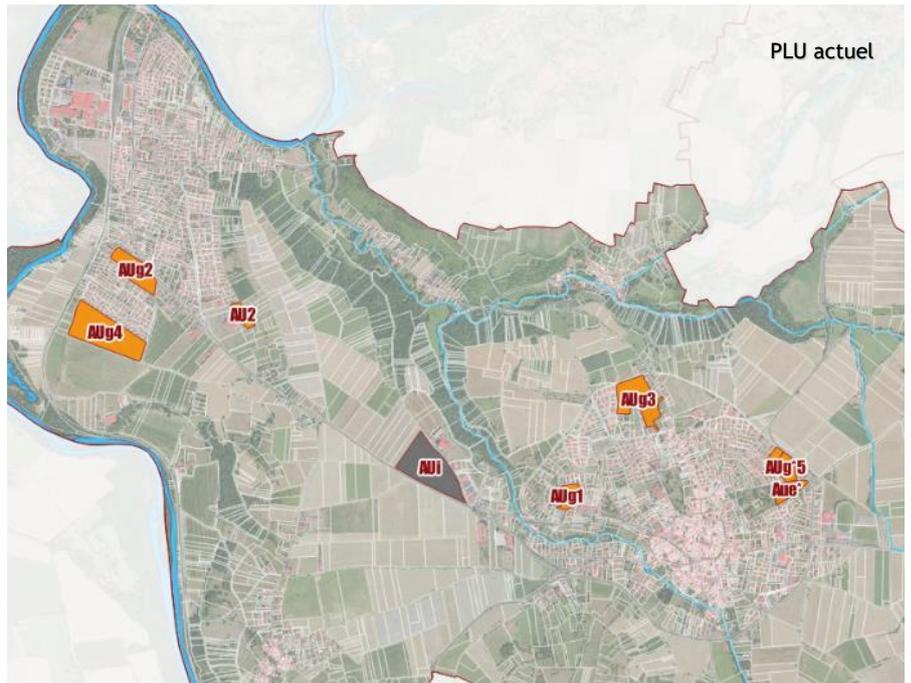
Les zones AU et AUg délimitées par le PLU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Ces zones doivent contribuer à conforter les potentialités d'extension du tissu urbain afin de répondre à la diversité des demandes de logements en permettant l'accueil des nouvelles populations attendues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

Au futur PLU, les zones d'urbanisation future concernent l'habitat (AUg, AU) et la vocation d'équipement (Ue*).

Sur les 9 zones d'urbanisation future du PLU actuel, seules 6 sont conservées au futur PLU, à l'identique, du fait de l'actualisation du développement urbain du territoire. En effet, 3 zones d'urbanisation future prévues au PLU actuel, ont désormais été ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit de :

- la zone AUg2 sur LONGUES (désormais intégrée dans la zone Ug du futur PLU)
- la zone AUg1 sur VIC (désormais intégrée dans la zone Ug du futur PLU)
- la zone AUi (extension de la zone d'activités des Meules en entrée de VIC, devenues Uim2 au futur PLU).

Le futur PLU propose une zone d'urbanisation supplémentaire AUf, au sud du bourg de VIC.



Le Plan Local d'Urbanisme de VIC le COMTE fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés AU au plan de zonage :

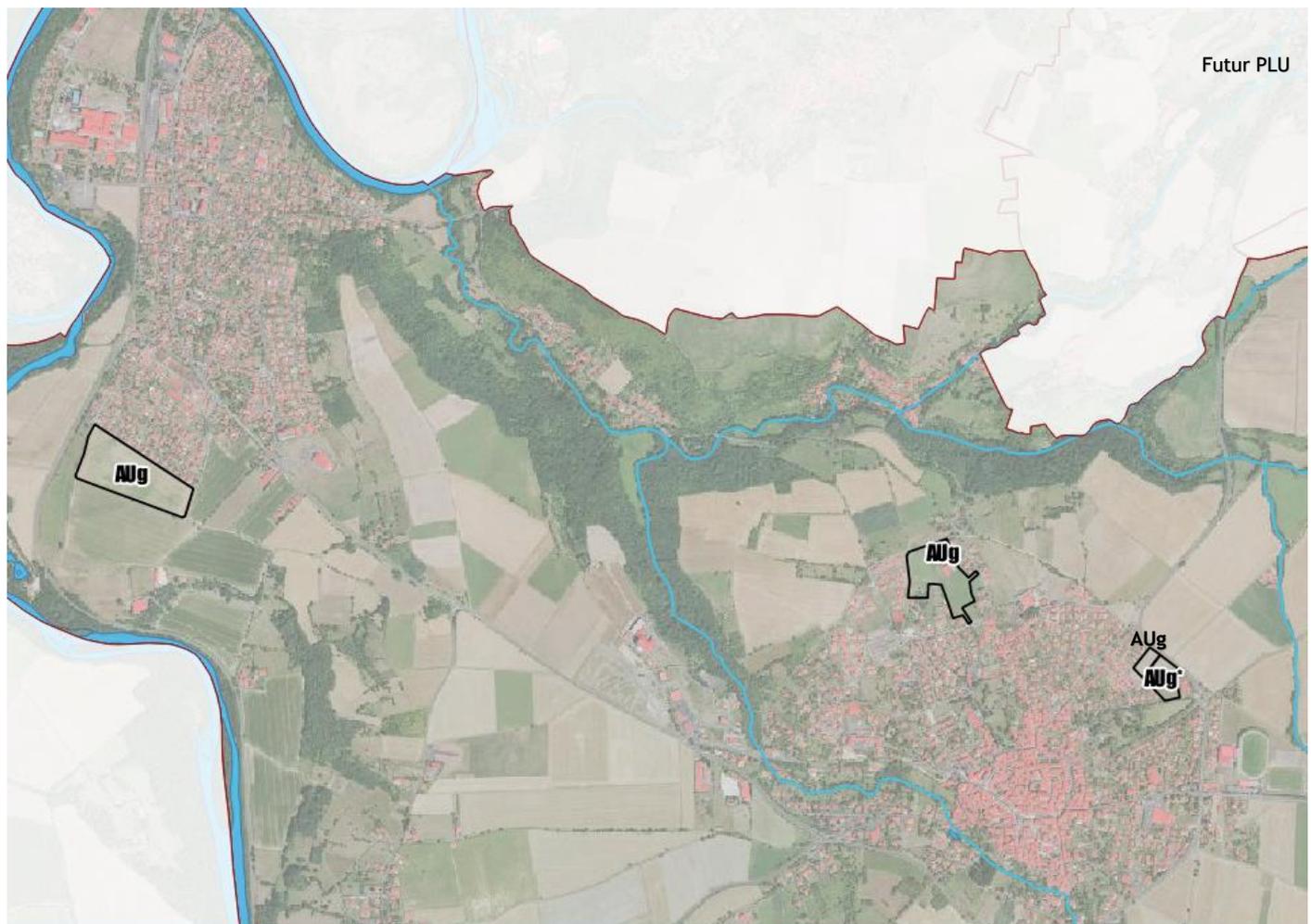
- **AUg** Secteurs urbanisés à terme. Une OAP complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).
- **AU** Secteurs insuffisamment équipé pour être urbanisé en l'état et soumis à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture.

1- Les zones AUg

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.

La zone AUg - AUg* est une 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. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

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



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) des zones à urbaniser.

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 Durables (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).

Ces zones doivent contribuer à conforter les capacités d'accueil de la commune.

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant,
- Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »),
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.

Les OAP cherchent un équilibre entre

- les objectifs de densité du PLH et du SCoT (500 m² en moyenne par logement individuel)
- les enjeux paysagers et patrimoniaux du territoire.

- le cadre de vie des habitants.

Ces différents éléments combinés à la prise en compte de la topographie des zones AU et AUg, justifient les principes proposés aux OAP.

La zone AUg sur LONGUES Sud

Cette zone existait au PLU actuel, a été conservée à l'identique au futur PLU.



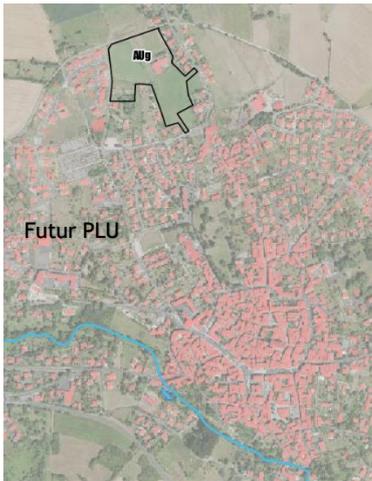
Futur PLU

- Créer une offre diversifiée en logements : petits locatifs, accession à la propriété, maisons mitoyennes, maisons individuelles....pouvant favoriser la mixité générationnelle et les parcours résidentiels.
 - Parcelles présentant une topographie en légère pente en direction de l'Ouest.
 - Capacité d'accueil théorique : 6.09 ha, soit 122 logements (sur une base de 500 m² par logement).
 - 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.
- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant. L'urbanisation de ce secteur vient clore l'extension pavillonnaire du bourg en direction du Sud.
 - Des hauteurs et des implantations des constructions à mettre en adéquation avec l'existant afin de ne pas « boucher » les vues.
 - Une orientation Nord / Sud des bâtiments à privilégier.
- Des vues ouvertes en direction de l'Ouest (plateau de Corent) et du val d'Allier à préserver.
 - Des hauteurs et des implantations des constructions à mettre en adéquation avec l'existant afin de ne pas « boucher » les vues.
 - Une orientation Nord / Sud des bâtiments à privilégier.



- principe de maillage viaire structurant
- ←----- principe de maillage doux
- - - - - limites secteur concerné
- principe de valorisation des perspectives sur le Grand Paysage
- espace vert public structurant
type bassin de rétention paysager
- 🌿 plantations en phytoremédiation
- ▨ zone d'implantation des constructions

La zone AUg sur VIC à Croix Parouty



Futur PLU

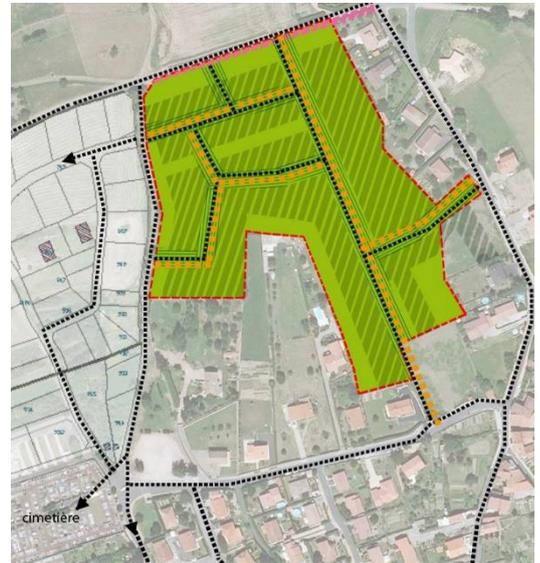


Cette zone existait au PLU actuel, a été conservée à l'identique au futur PLU.

- Créer une offre diversifiée en logements : petits locatifs, accession à la propriété, maisons mitoyennes, maisons individuelles....pouvant favoriser la mixité générationnelle et les parcours résidentiels.

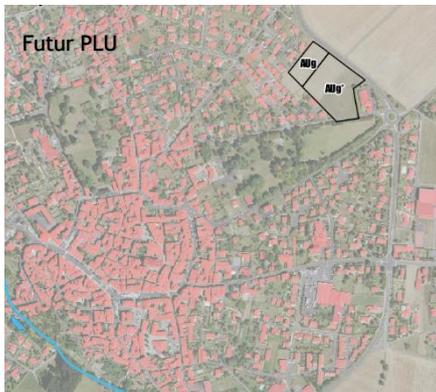
Capacité d'accueil théorique : 3.67 ha, soit 73 logements individuels (sur une base de 500 m² par logement).

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.



- Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »). L'urbanisation de ce secteur vient s'inscrire au sein d'une zone d'extension pavillonnaire existante.

Les zones AUg et AUg*sur VIC - secteur pompiers



Futur PLU

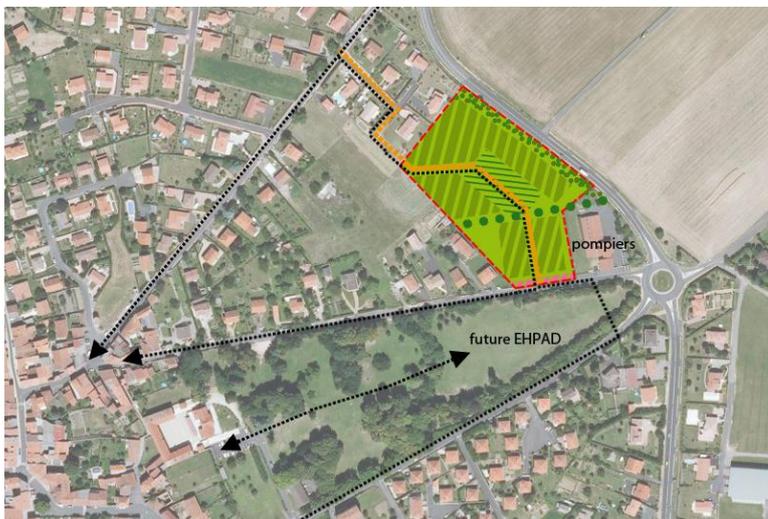
Ces zones existaient au PLU actuel, ont été conservées à l'identique au futur PLU. Afin d'être parfaitement conforme au zonage et règlement du SPR, la zone est divisée en 2 sous-secteurs : AUg* et AUg. Néanmoins l'OAP porte sur les 2 zones pour un projet d'ensemble optimal.

- Créer une offre diversifiée en logements : petits locatifs, accession à la propriété, maisons mitoyennes, maisons individuelles....pouvant favoriser la mixité générationnelle et les parcours résidentiels.

Capacité d'accueil théorique : 1.69 ha, soit 33 logements individuels (sur une base de 500 m² par logement).

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.

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant : cohérence de densité.



Le maillage d'arbres existants pourra être poursuivi afin de relier les différents espaces entres eux. La situation en entrée de ville de ce quartier suppose que l'aménagement de la frange urbaine Ouest soit l'occasion de conforter le caractère paysager du site en lien avec le domaine agricole.

- principe de maillage viaire structurant
- principe de maillage doux
- limites secteur concerné
- emplacement réservé
- espace vert public structurant
- plantations en phytoremédiation travail de la frange urbaine
- axe paysager structurant en liaison avec l'existant
- zone d'implantation des constructions

Traductions réglementaires

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	Sous condition d'être à usage artisanal et de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- *Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- *Objectifs : Privilégier la destination résidentielle ; Favoriser la diversité du parc de logement et la mixité sociale.*
- *Les destinations interdites nécessitent des zonages spécifiques pour ces vocations (en l'occurrence, des zones agricoles A et Anc, naturelles N, et à vocation d'activités Ui pour les commerces de gros - en effet, ce type de construction peut nécessiter des grandes surfaces, peu appropriées en zone AUg).*
- *Les industries et les entrepôts sont autorisés sous condition : La zone AUg a une vocation multifonctionnelle. Objectif : Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour. Il est intéressant d'autoriser certaines constructions sous certaines conditions afin de ne pas déséquilibrer la vocation de la zone.*
- *Les autres destinations sont autorisées sans condition car la zone AUg a une vocation multifonctionnelle. Objectif : maintenir la mixité urbaine ; Permettre le développement commercial afin de dynamiser le centre historique.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le principe de base est celui de l'implantation avec un retrait minimum de 5m afin de permettre le

<p>Les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> à l'alignement des voies ou avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières et emprises publiques. <p>Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul minimum de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.</p>	<p><i>stationnement sur la parcelle entre le bâtiment et la voie, ainsi que l'aménagement paysager contribuant à conforter la biodiversité du territoire.</i></p>
<p>La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p>	<p><i>Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.</i></p>
<p>Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel du fil d'eau.</p>	<p><i>Afin d'obtenir des niveaux compatibles, sur le plan technique, il est important d'avoir un écart pour un bon écoulement des eaux ainsi qu'une accessibilité correcte.</i></p>
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas où les constructions ne jouxtent la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m. Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p>	<p><i>L'implantation sur au moins une limite séparative est demandée en zone Ug afin de conforter la densité, les fronts bâtis et la silhouette générale du centre bourg. Le recul de 2m permet de respecter l'intimité de chaque pétitionnaire, permet un apport de lumière naturelle dans les constructions et autorise la végétalisation des abords des constructions.</i></p> <p><i>Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.</i></p>
<p><u>Hauteur des constructions :</u> La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder 7 m sur une verticale donnée. La hauteur des façades en limite séparative ne peut dépasser 3,50 m à l'égout de toiture, sans dépasser 5 m au faîtage. Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions suivantes, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur), Les ouvrages techniques de faible emprise ($\leq 30 \text{ m}^2$) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. 	<p><i>Ces hauteurs sont conformes à celles existantes actuellement en zone périphérique sur la commune de VIC le COMTE.</i></p> <p><i>Pour préserver les vues et intimités de chacun, pour améliorer le cadre de vie des habitants.</i></p> <p><i>Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certaines constructions, le PLU n'impose pas à ces constructions une hauteur plafond pouvant être préjudiciable à leur vocation.</i></p>
<p><u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains. Pour les immeubles collectifs, l'équipement en antennes paraboliques sera collectif. Les couvertures seront en tuiles romanes ou rondes, de teinte rouge homogène sur toiture à faible pente : 50 % maximum. Les matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés. 	<p><i>Afin d'assurer la meilleure intégration possible. Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.</i></p> <p><i>Afin d'éviter une multiplication d'éléments techniques pouvant entamer la qualité urbaine. Pour être cohérent avec le paysage urbain.</i></p> <p><i>La commune souhaite laisser plus de liberté pour les couvertures dans les zones résidentielles hors SPR, notamment pour initier de nouvelles formes architecturales, modernes.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> Les annexes, les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. La pente sera adaptée au matériau utilisé. 	<i>Pour permettre l'intégration harmonieuse d'autres matériaux de couverture. Il s'agit ici de permettre l'emploi d'autres matériaux sur certaines constructions qui répondent entre autre au confort d'habiter.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées. 	<i>Le PLU ne souhaite pas empêcher certains projets qui pourraient nécessiter la mise en œuvre de terrasse. Ainsi afin de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de favoriser le réinvestissement de l'existant, d'autres formes de toitures sont autorisées.</i>
<ul style="list-style-type: none"> L'emploi de matériaux de teinte blanche pure, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades. Les menuiseries ne sont pas concernées. 	<i>Les quartiers périphériques doivent conserver des liens avec les caractéristiques vernaculaires des centres bourgs. Il est nécessaire de conserver et de voir perdurer ces éléments patrimoniaux afin de préserver ce caractère identitaire et les liens entre quartiers.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles auront une hauteur maximum de 2 m et seront constituées : *soit d'une grille ou d'un grillage doublé de haies composées majoritairement d'essences locales, *soit d'un muret en pierre ou enduit de 1 m de haut maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales. 	<i>L'absence de clôture permet de créer des espaces plus ouverts. La présence de clôtures fait un lien transitionnel avec les principes en centre ancien.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé. 	<i>En raison de la topographie de la commune, il apparaît important de permettre la construction de murs de soutènement qui peuvent s'avérer nécessaire pour répondre à certains cas particuliers.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits. 	<i>Pour des raisons de qualité urbaine.</i>
Le secteur AUG* est réglementé par le SPR.	<i>Il est nécessaire de se référer au règlement du SPR.</i>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<ul style="list-style-type: none"> Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface 	<i>Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme. Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. 	<i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. 	<i>Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.</i>
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<i>Pour des raisons paysagères, de mise en valeur des sites urbains et de protection des habitants (espace végétal faisant tampon entre les zones urbaines et les zones agricoles/naturelles.</i>

Stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ou hébergement. 	<i>Ce ratio est conforme aux données Insee qui précise que plus de la moitié des ménages bénéficient de 2 véhicules. Cette norme minimale n'empêche pas les constructeurs de créer un nombre supplémentaire de places.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage commercial de plus de 50m²: 1 place pour 25m² de surface de vente. 	<i>Les autres destinations de constructions neuves comme les locaux artisanaux autorisés doivent assurer le stationnement sur leur site d'installation afin de libérer l'espace public d'un trop grand nombre de véhicules au même endroit et ainsi générer des problèmes de sécurité pour les usagers.</i>

Stationnement des cycles :

Pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Il sera prévu 1 place de stationnement deux-roues par logement (1,5 m²), dans un local abrité.

Pour favoriser la mise en place des Grenelles et valoriser les déplacements doux, des emplacements pour les cycles sont souhaités. Cette disposition ne s'applique que pour les opérations d'habitat collectif ou intermédiaire.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

2- La zone AUe*



La zone AUe* est une zone à urbaniser à vocation gérontologique et médicale 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 l'orientation d'aménagement et de programmation qui définit avec le règlement les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

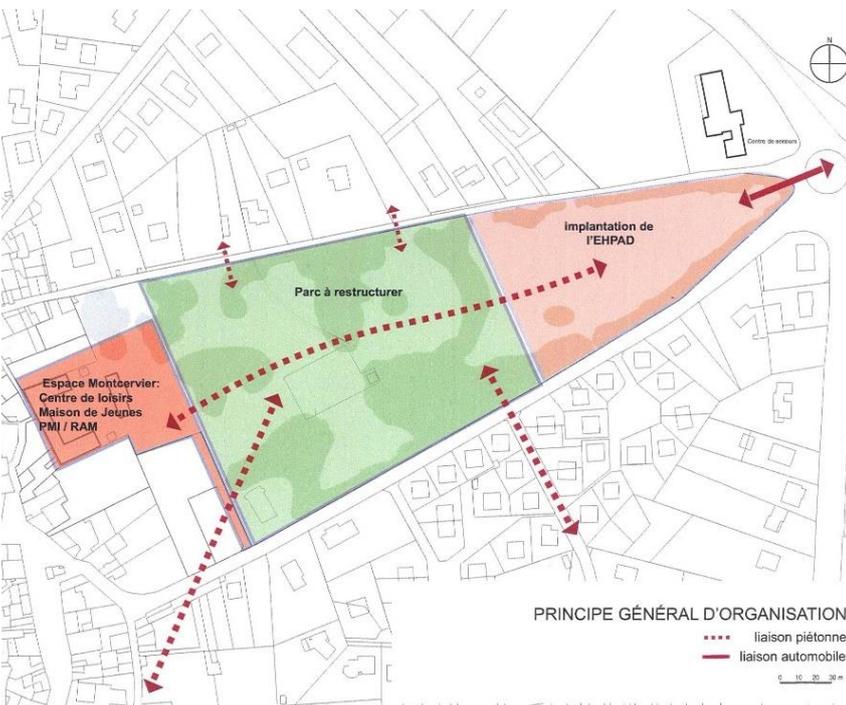
L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le futur PLU définit une unique zone AUe* sur le centre de VIC. Ce secteur porte un projet fort pour la commune : la création d'une EHPAD dans une partie du Parc Urbains de MONTCERVIER (les Pares Blances). Le projet de réaliser une EHPAD en centre bourg de Vic est toujours d'actualité.



La commune dispose 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 d'une structure d'intérêt collectif, ayant comme vocation les personnes âgées et les soins médicaux. L'ambition est de réaliser ce projet dans un environnement paysager de qualité : le Parc de Montcervier dans le centre bourg de Vic. Le programme s'attachera également à répondre aux notions de Développement Durable.



La situation d'un tel équipement en centre bourg présente différents avantages :

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,

Un Principe Général d'Organisation a été élaboré dans le cadre du SPR, par C.Charbonnel et C.Camus, en 2013 :

- Principes d'implantation et d'accès : Le bâtiment sera implanté en partie nord de la prairie, de manière à conserver le maximum d'espace en partie sud utilisable en espace vert ; et préserver les cônes de vues vers l'est, sur les alignements d'arbres de la limite sud du parc et sur le paysage lointain (puy de Mercuro).

- Hauteur : La hauteur devra correspondre au gabarit des bâtiments voisins, afin de ne pas bloquer les vues depuis le parc et de ne pas ombrager les constructions en alignement sur la rue du Puits. La hauteur sera de R



• Les accès véhicules : La pointe est de la prairie est actuellement ouverte sur un carrefour, traité par un giratoire. Le principe est d'organiser l'accès automobile près du giratoire, afin de ne pas augmenter la circulation sur les rues du Puits et Jean Mouly.

• Seule une entrée livraison sera éventuellement créée sur la première voie, s'il s'avère nécessaire de dissocier ces accès.

• Les accès piétons : Les liaisons piétonnes avec la ville s'articulent à partir des accès actuels du parc. Un cheminement piéton est à affirmer en partie centrale du parc afin de renforcer la liaison entre les équipements publics : Espace Montcervier et EHPAD.

Traductions réglementaires

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Sous conditions d'être lié aux destinations et sous-destinations autorisées.
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- *Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- *La vocation première de la zone AUe est l'équipement d'intérêt collectif. Les destinations et sous-destinations interdites correspondent à des vocations qui ne répondent pas à cet objectif. S'il y a besoin de ce type de vocation, des zonages spécifiques sont définis au PLU.*
- *Les logements sont autorisés sous conditions, car ils ne constituent pas une destination première de la vocation, néanmoins, pour répondre aux besoins de logements de fonction ou de gardiennage, l'habitation peut être autorisée si elle est liée aux vocations de la zone. Elle ne doit pas faire penser par ses formes et son implantation, que le secteur est ouvert à l'habitat pavillonnaire.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Hauteur des constructions :

Sans objet.

La zone AUe doit accueillir un EHPAD. Pour faciliter la mise en place de ce projet d'intérêt général, dans un contexte de protection du patrimoine, il apparaît plus judicieux de laisser libre les règles d'implantation, afin de favoriser la meilleure insertion possible des constructions à venir.*

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.

Afin d'assurer la meilleure intégration possible. Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.

La zone AUe* est réglementé par le SPR.

Il est nécessaire de se référer au règlement du SPR.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface

Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

- Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.

Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).

- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.

Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.

- Les aires de stationnement de plus de 30 places, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées d'arbres de haute tige.

Afin d'assurer une végétalisation des espaces non bâtis et notamment des zones de stationnement, contribuant à conforter la biodiversité sur le territoire.

Stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans un souci de sécurité, le PLU rappelle que le stationnement doit se faire en dehors des voies publiques.

Stationnement des cycles :

Il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Pour favoriser la mise en place des Grenelles il est nécessaire de favoriser les équipements.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées :Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

3- La zone AUF

La zone AUF est une zone à urbaniser destinée principalement à la construction et à l'installation d'habitations diversifiées en logements adaptés, y compris les résidences mobiles et démontables constituant l'habitat permanent des personnes.

Le futur PLU définit une unique zone AUF sur le secteur du MACHARAT, au sud du bourg de VIC.

Le PLU actuel identifiait une zone Ah, spécifiquement réservée aux Gens du Voyage.

L'évolution apportée par le futur PLU sur ce secteur se traduit par :

- un changement d'appellation de la zone,
- un agrandissement notable de la zone,

afin de pouvoir répondre à une des orientations inscrites au PADD : « Une commune accueillante : Répondre aux besoins de Logements tout en maîtrisant la pression urbaine ».

Le contexte : le site du Macharat est occupé depuis plus de 30 ans par un groupe familial composé de 5 familles, réparti sur 3 terrains.

La sur-occupation du site constitue désormais une problématique. En 2015 et 2017, 2 des 5 ménages se sont déplacés et installés sur d'autres parcelles environnantes, situées en A et N.

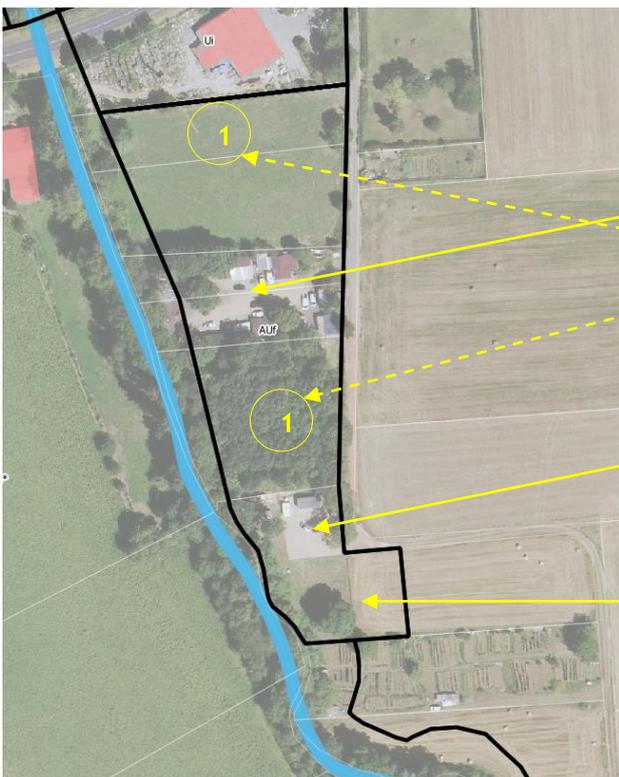
Un travail de réflexion a été engagé entre la Commune, l'AGSGV 63 (Association départementale de Gestion du Schéma des Gens du Voyage) et les familles concernées.



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.



- - - limite du secteur concerné par l'OAP
- - - maillage viaire existant
- principe de maillage viaire à mettre en place
- trame verte structurante existante à conforter
- secteur existant d'habitat
- secteur préférentiel pour une opération d'habitat groupé

Un des points majeurs de l'OAP de la zone AUF est de conserver, conforter la trame verte existante (ripisylve et maillage de haies), notamment afin d'assurer une parfaite intégration des futures constructions, lesquelles devront respecter une volumétrie en R + 1 maximum.

Traductions réglementaires

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	La construction de nouveaux logements est autorisée, sous réserve d'une superficie maximale de 80 m ² de surface de plancher.
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- *Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- *Objectifs : Favoriser la diversité du parc de logement et la mixité sociale.*
- *La construction de nouveaux logements est autorisée, sous réserve d'une superficie maximale de 80 m² de surface de plancher, conformément aux préconisations de l'AGSGV.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

La zone AUF se situe en milieu agricole, le long d'un cours d'eau. Il apparaît nécessaire d'instaurer un certain recul pour réduire l'impact et éviter de donner une image trop urbaine.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Le recul de 3 m permet de respecter l'intimité de chaque pétitionnaire, permet un apport de lumière naturelle dans les constructions et autorise la végétalisation des abords des constructions.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder 7 m sur une verticale donnée.

Pour les annexes, cette hauteur est portée à 3 m au faîtage.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Ces hauteurs sont conformes à celles existantes actuellement sur la commune de VIC le COMTE.

Cette hauteur réduite correspond à celles d'annexes qui ne sont pas des habitations.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certaines constructions, le PLU n'impose pas à ces constructions une hauteur plafond pouvant être préjudiciable à leur vocation. Il en va de même dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter

Afin d'assurer la meilleure intégration possible. Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.	
<ul style="list-style-type: none"> Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. 	<i>Eviter les constructions sur butte et talus, viser une insertion des constructions dans le paysage.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les toitures seront soit de faible pente (inférieure à 50%), soit en toiture-terrasse. Dans le cas de toitures en pente, les couvertures seront en tuiles romanes ou rondes de teinte rouge homogène. Les matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés. 	<i>Pour être cohérent avec le paysage urbain.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les annexes, les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. La pente sera adaptée au matériau utilisé. 	<i>Pour permettre l'intégration harmonieuse d'autres matériaux de couverture. Il s'agit ici de permettre l'emploi d'autres matériaux sur certaines constructions qui répondent entre autre au confort d'habiter.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées. 	<i>Le PLU ne souhaite pas empêcher certains projets qui pourraient nécessiter la mise en œuvre de terrasse. Ainsi afin de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de favoriser le réinvestissement de l'existant, d'autres formes de toitures sont autorisées.</i>
<ul style="list-style-type: none"> L'emploi de matériaux de teinte blanche pure, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades. Les menuiseries ne sont pas concernées. 	<i>Eviter les points noirs visuels. Tendre vers la meilleure insertion possible.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits. 	<i>Pour réduire les fragmentations des espaces et favoriser le déplacement de la petite faune.</i>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<ul style="list-style-type: none"> Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. 	<i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. 	<i>Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.</i>

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.	<i>Afin d'éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrente générant des problèmes de sécurité pour les usagers, il est rappelé que le stationnement des véhicules motorisés doit se faire sur les parcelles.</i>
---	--

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

4- Les zones AU



La zone AU est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle pourra être urbanisée à condition d'accueillir une ou des opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Elle devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement d'ensemble et sera alors soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone AU du PLU actuel, située derrière la piscine de LONGUES, est maintenue au futur PLU. Le zonage est repris à l'identique.

L'urbanisation de ce secteur vient s'inscrire en prolongement d'une zone d'extension pavillonnaire et à l'arrière du site accueillant la piscine intercommunale.

Capacité d'accueil théorique : 0.71 ha, soit 14 logements individuels (sur une base de 500 m² par logement).

Le site en pieds de coteau, présente une topographie marquée par une pente légère en direction du Sud-Ouest. La situation topographique du site, l'implantation et les volumes de la piscine, et les préconisations architecturales mises en œuvre dans l'OAP, devraient permettre une insertion des constructions à venir.



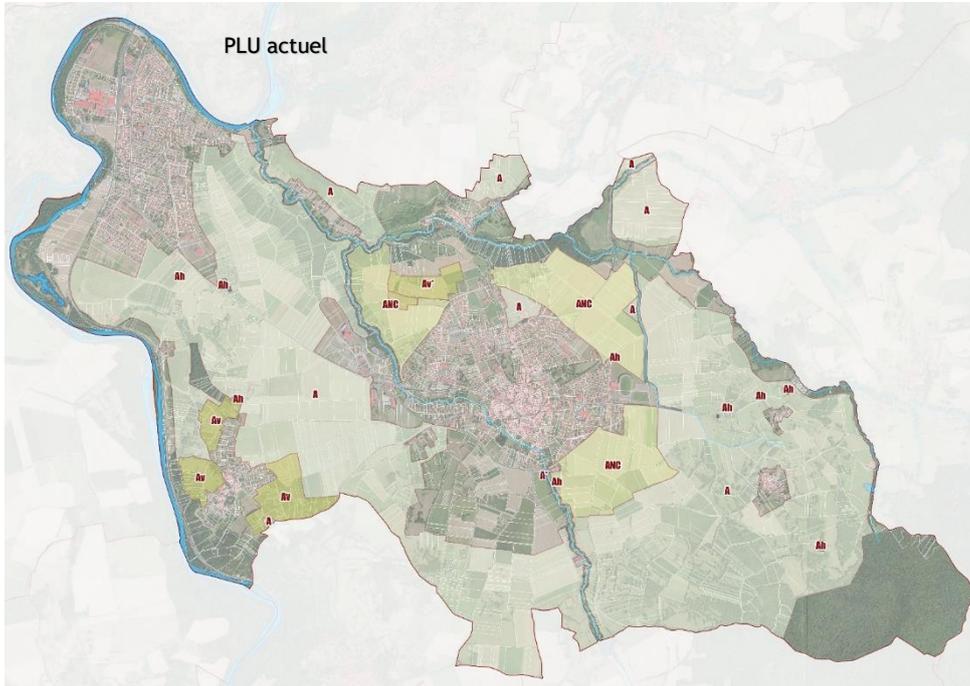
- principe de maillage viaire structurant
- principe de maillage doux
- limites secteur concerné
- espace vert public structurant
- trame verte en complément
- zone d'implantation des constructions
- noue paysagère

Les zones AGRICOLES

« secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Le PLU définit des zones agricoles sur l'essentiel des espaces et distingue 4 types de zonages :

- La zone A correspond à des secteurs où le maintien et/ou la restructuration des activités agricoles est nécessaire. La construction des bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisés.



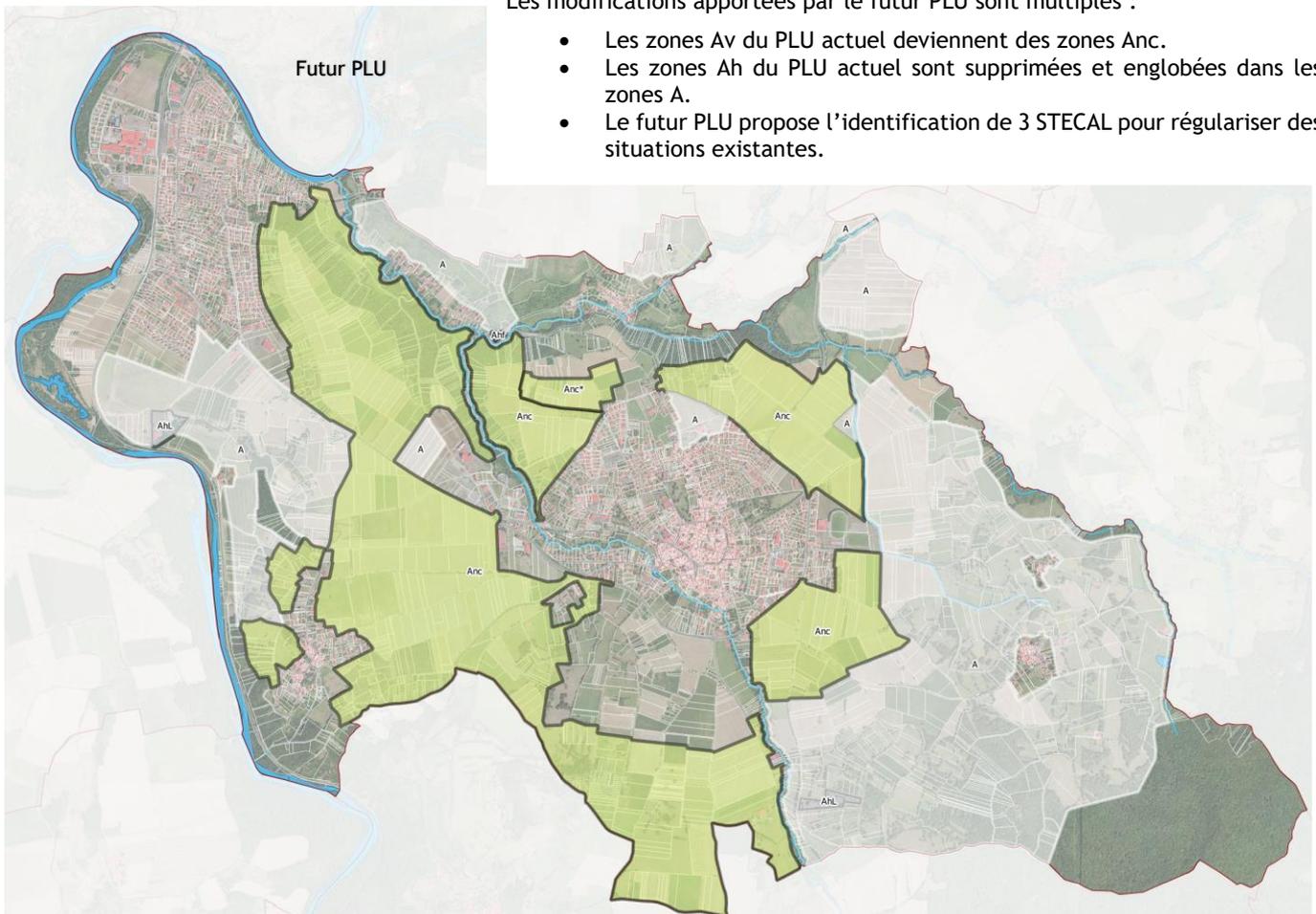
- La zone Anc - Anc* correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'indice * souligne la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

- La zone AhL est un 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.

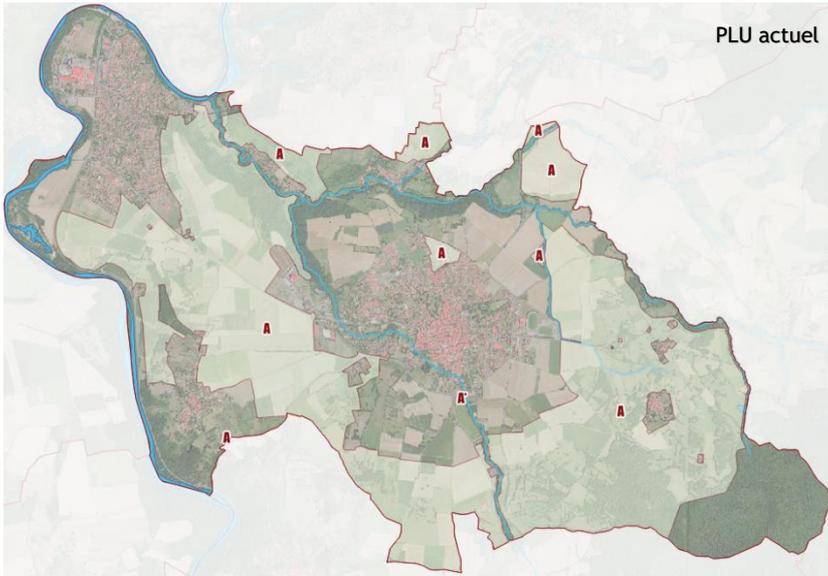
- La zone Ahf est un Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) repérant l'installation d'habitations et de résidences mobiles et démontables constituant l'habitat permanent des personnes.

Les modifications apportées par le futur PLU sont multiples :

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



1- Les zones A

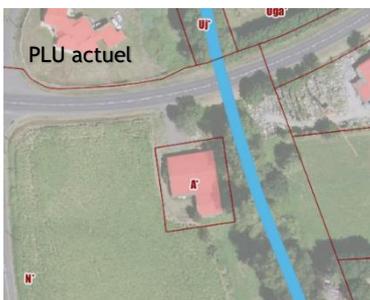
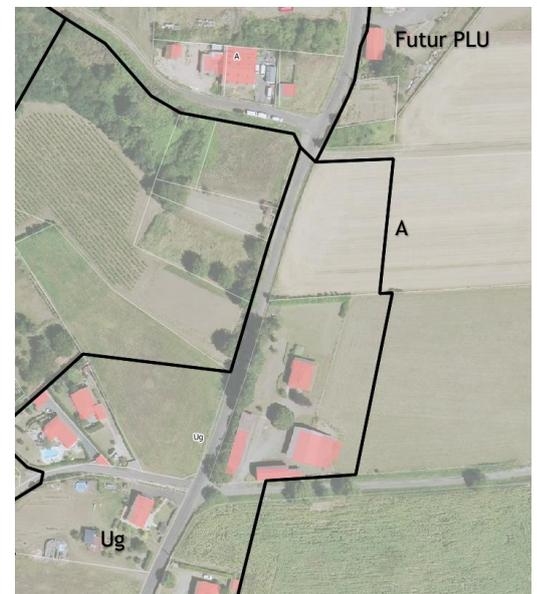
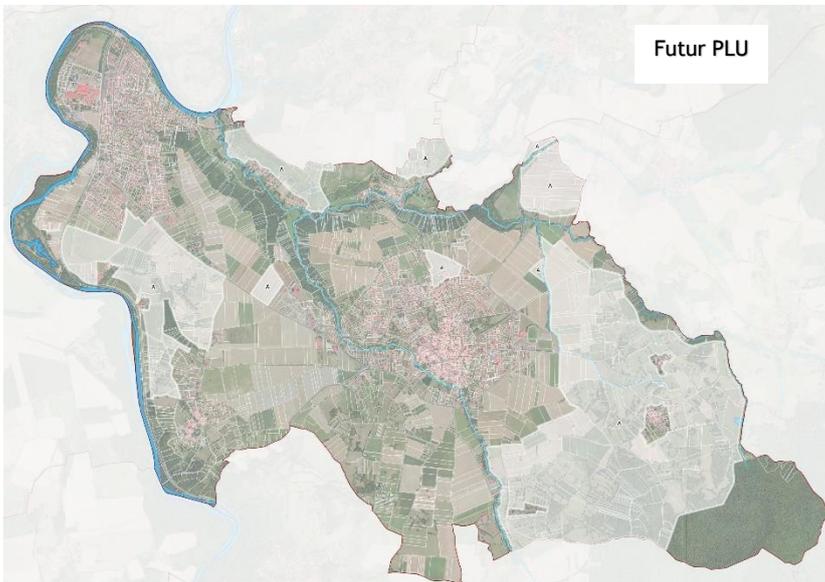


La zone A correspond à des secteurs où le maintien et/ou la restructuration des activités agricoles est nécessaire. Les constructions de bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.

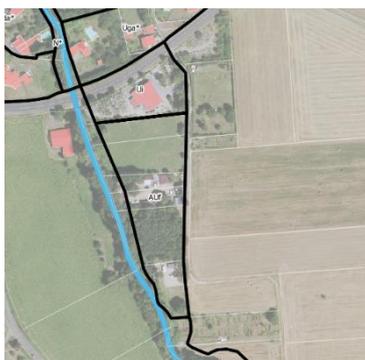
Elles permettent l'installation des exploitations agricoles.

Les zones du PLU actuel sont reprises dans leur intégralité, à l'exception de 3 petits secteurs :

- Une parcelle au niveau de LACHAUX est proposée au reclassement en zone Ug. Cette parcelle appartient à un exploitant agricole qui souhaite construire une maison d'habitation afin de se rapprocher de ses bâtiments agricoles situés à proximité.



- Un secteur A* du Plu actuel est supprimé (au sud du Bourg de VIC). Il s'agit d'un petit bâtiment agricole isolé dans la zone paysagère du SPR. Il n'apparaît pas judicieux de le conserver en l'état, au regard des enjeux de protection du paysage. Ce secteur est donc reclassé en zone N* au futur PLU, et ne sera pas condamné car le règlement de la zone naturelle autorise l'extension de l'existant.



- La mise en place d'une zone AUF au MACHARAT.

Le PLU actuel identifiait une zone Ah, spécifiquement réservée aux Gens du Voyage. L'évolution apportée par le futur PLU sur ce secteur se traduit par un changement d'appellation de la zone, et un agrandissement notable de la zone, afin de

- 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.

Traductions réglementaires

1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	Les exhaussements et les affouillements sont également autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que : * cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique * qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m ² , l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m ² . La construction d'annexes des habitations existantes est autorisée sous réserve : *qu'elle respecte une emprise au sol de 30 m ² maximum et d'une par unité foncière. *et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.
		Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- *Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- *La zone A est spécifiquement destinée aux exploitations agricoles et vise à permettre le développement des activités agricoles nécessaires, en terme de bâtiments notamment.*
- *Objectifs recherchés des zones 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 ;*
- *Néanmoins, il apparaît indispensable de ne pas condamner la présence ponctuelle d'habitations existantes ; il apparaît nécessaire de laisser vivre les constructions existantes, et éviter de favoriser l'abandon de logements existants : les habitations existantes peuvent s'étendre sous conditions, car la vocation principale de la zone A reste bien dévolue au développement des exploitations agricoles. Cette autorisation vise à remplacer les zonages Ah qui avaient été définis au PLU actuel.*
- *Les activités de service, commerces, activités secondaires et tertiaires sont interdites car ils ne correspondent pas à la vocation définie en préambule de zone. S'il y a besoin de ce type de vocation, des zonages spécifiques sont définis au PLU.*
- *Les équipements d'intérêt généraux sont autorisés car peuvent être nécessaire à la gestion de ces zones, mais sous condition de bonne intégration.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Compte tenu de la vocation de la zone et des constructions agricoles qui y sont permises, un recul de 5m par rapport aux voies et emprises publiques est demandé afin non seulement de permettre l'aménagement paysager en bord de route, mais également pour des raisons de sécurité vis-à-vis des engins agricoles qu'il n'est pas souhaitable de voir déboucher directement sur les voies.

Il apparaît nécessaire d'instaurer un certain recul pour réduire l'impact et éviter de donner une image trop urbaine.

Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci dans la mesure où elles n'engendrent pas un rapprochement par rapport aux voies et emprises publiques.

Néanmoins, certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel du fil d'eau.

Certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

Il apparaît nécessaire d'instaurer un certain recul pour réduire l'impact et éviter de donner une image trop urbaine.

Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci dans la

Néanmoins, certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas

mesure où elles n'engendrent pas un rapprochement par rapport aux limites séparatives.	<i>empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe.</i>
Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.	<i>Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.</i>
Hauteur des constructions : La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Sur une verticale donnée, cette hauteur ne peut excéder : <ul style="list-style-type: none"> • 7 m pour les maisons d'habitation, • 10 m pour les bâtiments d'exploitation, • 12 m pour les silos. 	<i>La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage, destiné à garantir l'intégration du projet et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de l'architecture communale. Cela se traduit par l'établissement de règles cohérentes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu existant et le paysage environnant. Les hauteurs définies devraient suffire pour répondre aux besoins des agriculteurs.</i>
Pour les annexes, cette hauteur est portée à 3 m au faîtage.	<i>Cette hauteur réduite correspond à celles d'annexes qui ne sont pas des habitations.</i>
Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.	<i>Pour ne pas bloquer certains projets. Dans un but de préservation des espaces et paysages, même si l'évolution des constructions existantes est autorisée, les hauteurs doivent rester contraintes à celles existantes.</i>
Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions suivantes, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site : <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur), • La reconstruction à l'identique après sinistre, • Les ouvrages techniques de faible emprise ($\leq 30 \text{ m}^2$) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. 	<i>Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certaines constructions, le PLU n'impose pas à ces constructions une hauteur plafond pouvant être préjudiciable à leur vocation. Il en va de même dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.</i>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :	
<ul style="list-style-type: none"> • Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains. 	<i>Afin d'assurer la meilleure intégration possible. Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. 	<i>Eviter les constructions sur butte et talus, viser une insertion des constructions dans le paysage. Pour être cohérent avec le paysage urbain.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures seront soit de faible pente (inférieure à 50%), soit en toiture-terrasse. Dans le cas de toitures en pente, les couvertures seront en tuiles romanes ou rondes de teinte rouge homogène. • Les matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés. 	<i>Pour permettre l'intégration harmonieuse d'autres matériaux de couverture. Il s'agit ici de permettre l'emploi d'autres matériaux sur certaines constructions qui répondent entre autre au confort d'habiter.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Les annexes, les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. La pente sera adaptée au matériau utilisé. 	<i>Le PLU ne souhaite pas empêcher certains projets qui pourraient nécessiter la mise en œuvre de terrasse. Ainsi afin de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de favoriser le réinvestissement de l'existant, d'autres formes de toitures sont autorisées.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées. 	<i>Le PLU ne souhaite pas empêcher certains projets qui pourraient nécessiter la mise en œuvre de terrasse. Ainsi afin de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de favoriser le réinvestissement de l'existant, d'autres formes de toitures sont autorisées.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • L'emploi de matériaux de teinte blanche pure, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades. Les menuiseries ne sont pas concernées. 	<i>Eviter les points noirs visuels. Tendre vers la meilleure insertion possible.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas d'extension ou surélévation partielle, l'emploi d'autres matériaux sera possible s'ils sont d'aspect identique à ceux de la construction d'origine et la pente de la toiture pourra être adaptée. 	<i>Le principal est de conserver une cohérence de teinte pour préserver les caractéristiques du territoire.</i>

<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits. 	<i>Pour réduire les fragmentations des espaces et favoriser le déplacement de la petite faune.</i>
<p>Pour les bâtiments d'activités agricoles ou forestières :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les matériaux de couverture devront rappeler les toits traditionnels de couleur rouge sur des pentes inférieures à 50%. L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant. 	<p><i>Le principal est de conserver une cohérence de teinte pour préserver les caractéristiques du territoire.</i></p> <p><i>Eviter les points noirs visuels. Tendre vers la meilleure insertion possible.</i></p>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<ul style="list-style-type: none"> Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. 	<i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. 	<i>Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.</i>

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.	<i>Afin d'éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrente générant des problèmes de sécurité pour les usagers, il est rappelé que le stationnement des véhicules motorisés doit se faire sur les parcelles.</i>
---	--

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

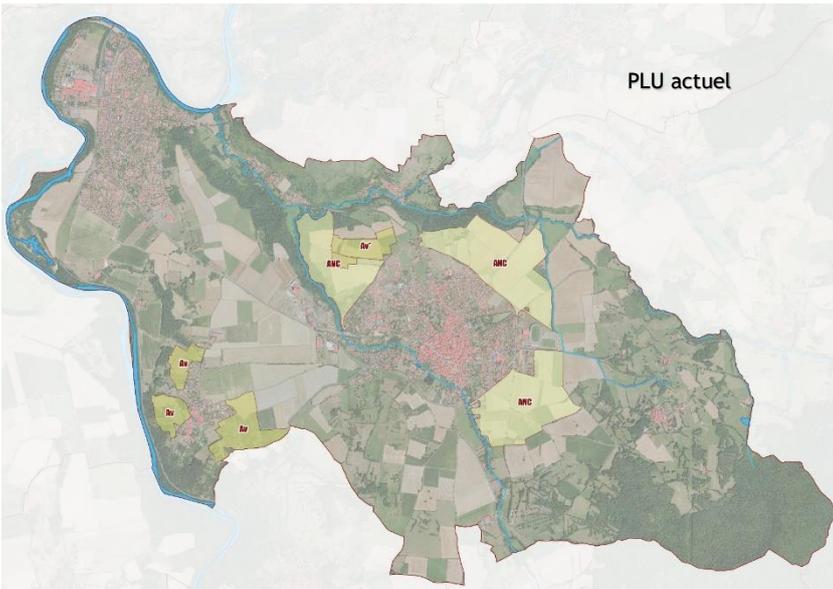
Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

2- Les zones Anc

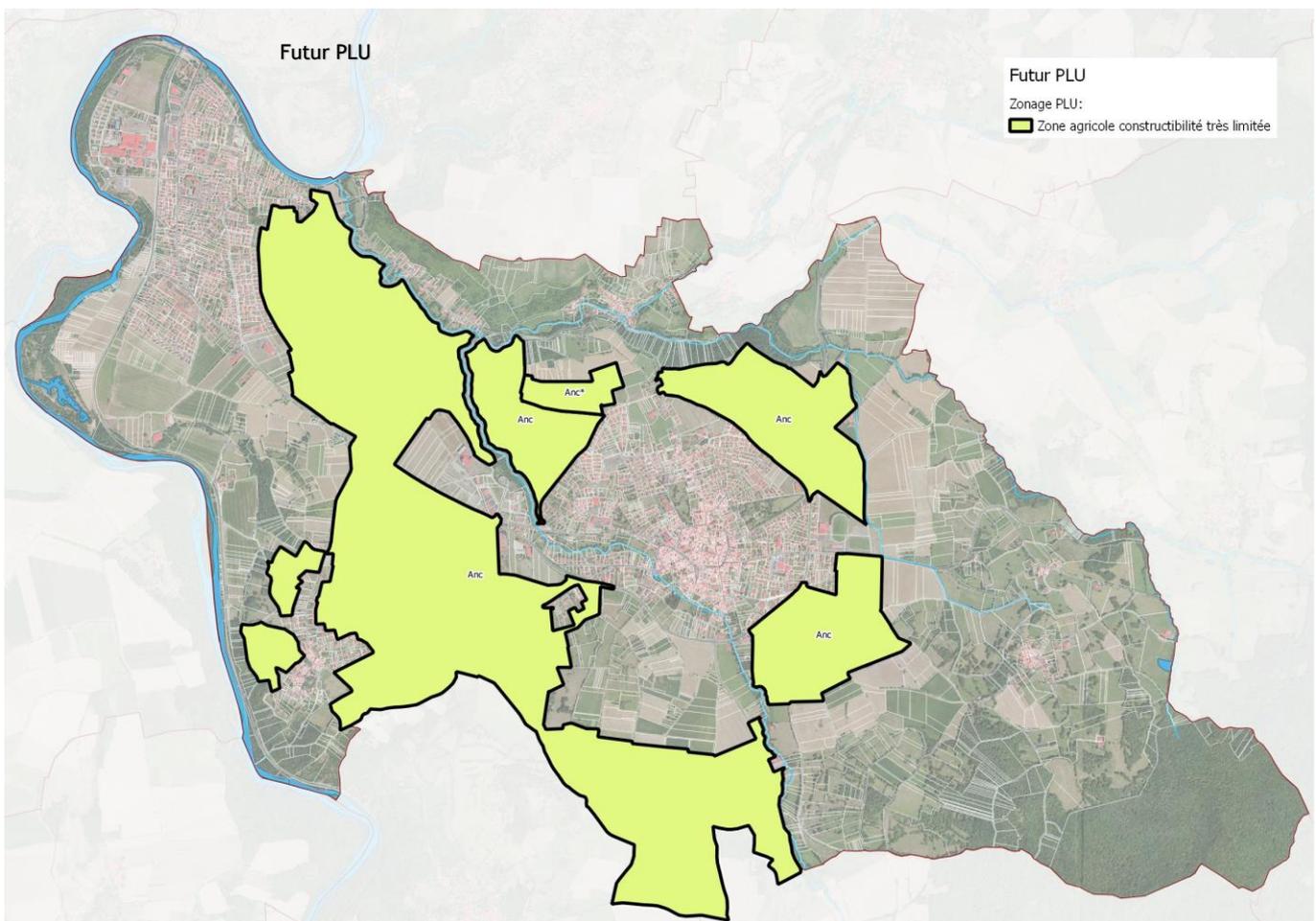


La zone Anc - Anc* correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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 Plu actuel 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. .



Vue sur Vic centre depuis l'axe périphérique extérieur.

Traductions réglementaires

1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	Seule l'extension des constructions agricoles et forestières existantes est autorisée dans une proportion de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	Seule l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que : * cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique * qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m ² , l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m ² . La construction d'annexes pour les habitations existantes est autorisée sous réserve : *qu'elle respecte une emprise au sol de 30 m ² maximum et d'une par unité foncière. *et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.
	Hébergement	X		
	Artisanat et commerce de détail		X	

Commerce et activités de service	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- La vocation première de la zone Anc est de préserver les espaces agricoles, pour leurs valeurs économiques, agronomiques, paysagères. La constructibilité sans limite de ces secteurs participe à concourir à une perte de surfaces agricoles, une dégradation/banalisation des paysages, un mitage des espaces. Néanmoins, il apparaît indispensable de ne pas condamner ces espaces ; il apparaît nécessaire de laisser vivre les constructions existantes,*
 - Tant pour conforter la vocation économique de l'agriculture : les bâtiments agricoles existants peuvent s'étendre.*
 - Tant pour préserver la vocation d'habitat car il serait dommageable de favoriser l'abandon de logements existants : les habitations existantes peuvent s'étendre sous conditions, car l'objectif n'est pas de miter le territoire. L'extension de l'existant dans la continuité permet de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et d'éviter la désaffectation des lieux et leur abandon.**Cette autorisation vise à remplacer les zonages Ah qui avaient été définis au PLU actuel.*
- Objectifs recherchés des zones 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 ;
- Les activités de service, commerces, activités secondaires et tertiaires sont interdites car ils ne correspondent pas à la vocation définie en préambule de zone. S'il y a besoin de ce type de vocation, des zonages spécifiques sont définis au PLU.*
- Les équipements d'intérêt généraux sont autorisés car peuvent être nécessaire à la gestion de ces zones, mais sous condition de bonne intégration.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Sans objet.

Compte tenu de la vocation de la zone et du peu de possibilités de construire, l'implantation reste libre pour une recherche de la meilleure insertion possible dans le paysage environnant.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.

Les extensions et travaux de réhabilitation d'une construction existante disposent d'une hauteur équivalente à celle-ci.

Pour les annexes, cette hauteur est portée à 3 m au faîtage.

La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage, destiné à garantir l'intégration du projet et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de l'architecture communale. Cela se traduit par l'établissement de règles cohérentes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu existant et le paysage environnant.

Les hauteurs définies devraient suffire pour répondre aux besoins des agriculteurs.

Cette hauteur réduite correspond à celles d'annexes qui ne sont pas des habitations.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

<ul style="list-style-type: none"> Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains. 	<p><i>Afin d'assurer la meilleure intégration possible. Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. 	<p><i>Eviter les constructions sur butte et talus, viser une insertion des constructions dans le paysage. Pour être cohérent avec le paysage urbain.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Les toitures seront soit de faible pente (inférieure à 50%), soit en toiture-terrasse. Dans le cas de toitures en pente, les couvertures seront en tuiles romanes ou rondes de teinte rouge homogène. Les matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés. 	<p><i>Pour permettre l'intégration harmonieuse d'autres matériaux de couverture. Il s'agit ici de permettre l'emploi d'autres matériaux sur certaines constructions qui répondent entre autre au confort d'habiter.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Les annexes, les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. La pente sera adaptée au matériau utilisé. 	<p><i>Le PLU ne souhaite pas empêcher certains projets qui pourraient nécessiter la mise en œuvre de terrasse. Ainsi afin de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de favoriser le réinvestissement de l'existant, d'autres formes de toitures sont autorisées.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées. 	<p><i>Eviter les points noirs visuels. Tendre vers la meilleure insertion possible.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> L'emploi de matériaux de teinte blanche pure, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades. Les menuiseries ne sont pas concernées. 	<p><i>Le principal est de conserver une cohérence de teinte pour préserver les caractéristiques du territoire.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'extension ou surélévation partielle, l'emploi d'autres matériaux sera possible s'ils sont d'aspect identique à ceux de la construction d'origine et la pente de la toiture pourra être adaptée. 	<p><i>Pour réduire les fragmentations des espaces et favoriser le déplacement de la petite faune.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits. 	<p><i>Le principal est de conserver une cohérence de teinte pour préserver les caractéristiques du territoire.</i></p>
<p>Pour les bâtiments d'activités agricoles ou forestières :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les matériaux de couverture devront rappeler les toits traditionnels de couleur rouge sur des pentes inférieures à 50%. L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant. 	<p><i>Eviter les points noirs visuels. Tendre vers la meilleure insertion possible.</i></p>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).*

- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. *Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.*

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. *Afin d'éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrente générant des problèmes de sécurité pour les usagers, il est rappelé que le stationnement des véhicules motorisés doit se faire sur les parcelles.*

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Desserte par les voies publiques ou privées :****Accès :**

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :**Eau potable :**

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

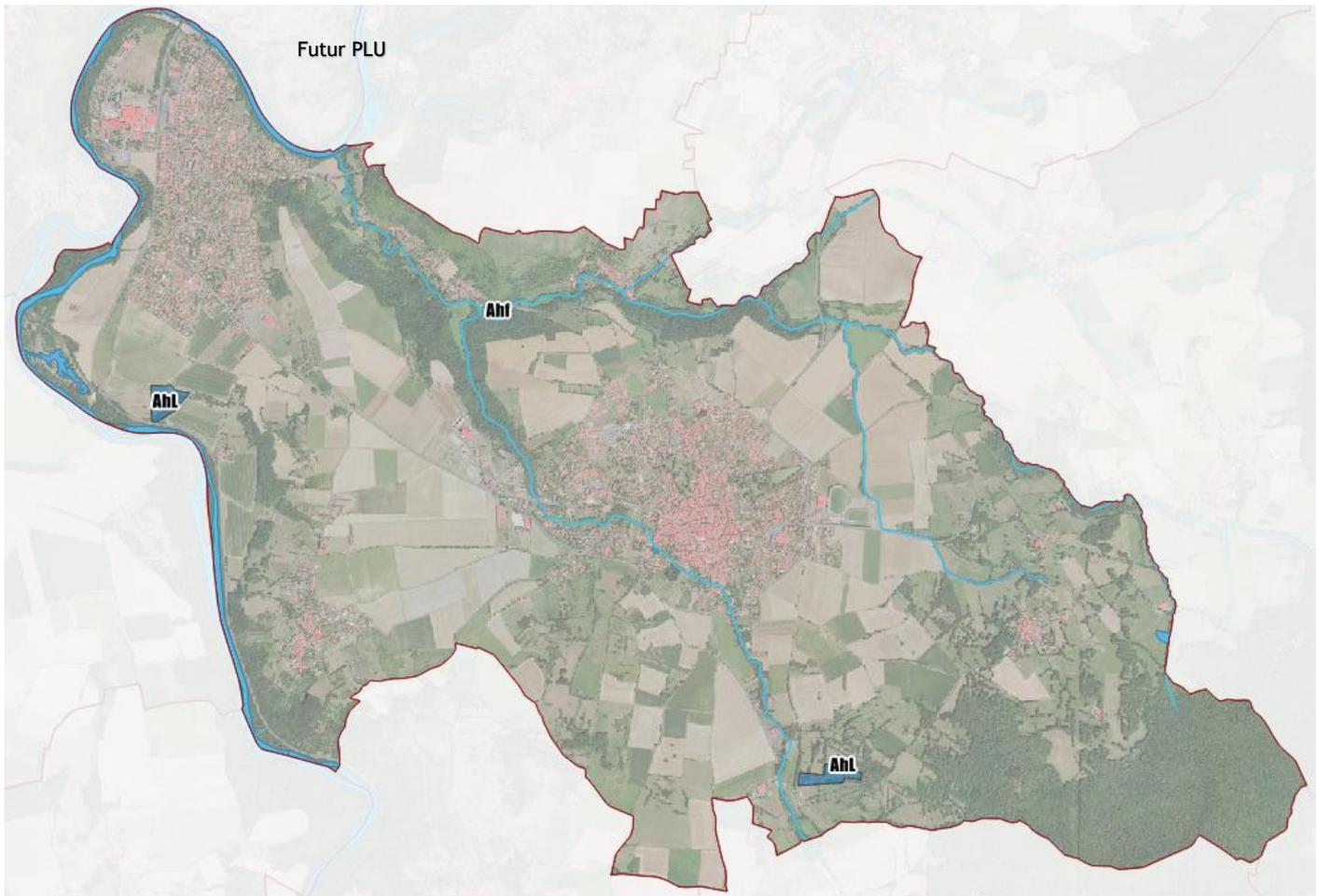
Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

3- Les STECAL en zone agricole

Le règlement d'urbanisme peut « à titre exceptionnel » délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Le futur PLU propose l'identification de 2 types de STECAL : AhL et Ahf.



La zone AhL

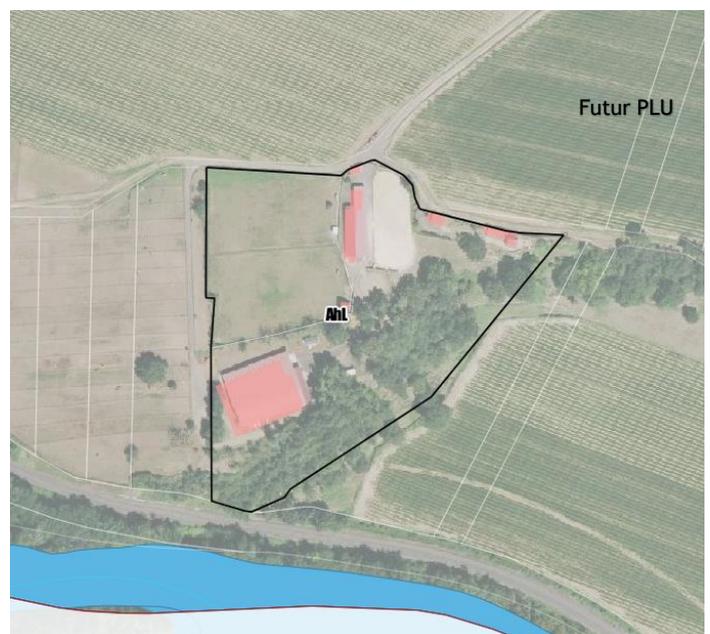
La zone AhL est un Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) repérant des activités de loisirs (centre équestre et terrain de moto cross).

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.

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

La mise en place de cette zone se fait sur la zone N du Plu actuel. Néanmoins, elle ne peut être appréhendée comme de la consommation d'espaces car il s'agit plutôt d'une régularisation d'existant. De plus, cette modification apportée n'est pas de nature à bouleverser le projet général du PLU, au regard :

- du transfert de zonages de N à A.
- de la limitation de la zone à l'existant
- de la constructibilité très limitée.



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

Cette modification se fait au détriment de la zone A. Néanmoins, elle ne peut être appréhendée comme de la consommation d'espaces car il s'agit plutôt d'une régularisation d'existant. De plus, cette modification apportée n'est pas de nature à bouleverser le projet général du PLU, au regard :

- du transfert entre les zones agricoles.
- de la limitation de la zone à l'existant
- de la constructibilité très limitée.



Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

- Le STECAL du centre équestre est en parti soumis au risque Argiles, aléa moyen. Les surfaces concernées correspondent aux parties boisées et à la construction existante (le plus au sud de la zone).
- Le STECAL du moto-cross est en aléa modéré.

Traductions réglementaires

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		

	Salles d'art et de spectacles	X		Sont autorisés : * les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'activité de moto-cross. * les nouvelles constructions en lien avec les activités du centre équestre et du moto-cross.
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- *Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- *Les destinations autorisées sont très limitées, ne concernent que les activités en place. L'habitation n'est pas autorisée car elle existe déjà. La vocation de cette zone n'est pas prioritairement l'habitat.*
- *Les équipements d'intérêt généraux sont autorisés car peuvent être nécessaire à la gestion de ces zones, mais sous condition de bonne intégration.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

Compte tenu de la vocation de la zone et du peu de possibilités de construire, l'implantation reste libre pour une recherche de la meilleure insertion possible dans le paysage environnant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Sur une verticale donnée, cette hauteur ne peut excéder 10 m pour le centre équestre et 3 m pour l'activité de moto-cross.

La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage, destiné à garantir l'intégration du projet et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de l'architecture communale. Cela se traduit par l'établissement de règles cohérentes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu existant et le paysage environnant. Les hauteurs définies devraient suffire pour répondre aux besoins des agriculteurs.

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions suivantes, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certaines constructions, le PLU n'impose pas à ces constructions une hauteur plafond pouvant être préjudiciable à leur vocation.

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ($\leq 30 \text{ m}^2$) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Il en va de même dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les toitures seront soit de faible pente (inférieure à 50%), soit en toiture-terrasse. Dans le cas de toitures en pente, les

Afin d'assurer la meilleure intégration possible. Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.

Eviter les constructions sur butte et talus, viser une insertion des constructions dans le paysage.

Pour être cohérent avec le paysage urbain.

couvertures seront en tuiles romanes ou rondes de teinte rouge homogène. Les matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.	
<ul style="list-style-type: none"> Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées. 	<i>Le PLU ne souhaite pas empêcher certains projets qui pourraient nécessiter la mise en œuvre de terrasse. Ainsi afin de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de favoriser le réinvestissement de l'existant, d'autres formes de toitures sont autorisées.</i>
<ul style="list-style-type: none"> L'emploi de matériaux de teinte blanche pure, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades. Les menuiseries ne sont pas concernées. 	<i>Eviter les points noirs visuels. Tendre vers la meilleure insertion possible.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'extension ou surélévation partielle, l'emploi d'autres matériaux sera possible s'ils sont d'aspect identique à ceux de la construction d'origine et la pente de la toiture pourra être adaptée. 	<i>Le principal est de conserver une cohérence de teinte pour préserver les caractéristiques du territoire.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits. 	<i>Pour réduire les fragmentations des espaces et favoriser le déplacement de la petite faune.</i>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<ul style="list-style-type: none"> Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. 	<i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. 	<i>Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.</i>

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.	<i>Afin d'éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrente générant des problèmes de sécurité pour les usagers, il est rappelé que le stationnement des véhicules motorisés doit se faire sur les parcelles.</i>
---	--

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter

réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

La zone Ahf

La zone Ahf est un 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.

Le futur PLU définit un unique STECAL au lieu-dit des PETADES.

Le contexte : le site des Petades est occupé depuis plus de 30 ans par un groupe familial composé de 4 familles, réparti sur 2 terrains. La sur-occupation du site constitue une problématique, c'est pourquoi un second terrain a été acquis par les familles présentes sur le site, dans l'attente d'une prochaine occupation.

Un travail de réflexion a été engagé entre la Commune, l'AGSGV 63 (Association départementale de Gestion du Schéma des Gens du Voyage) et les familles concernées.

La zone Ahf 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.
- répondre à la problématique de sur-occupation,

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

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 le cas des Pétades, 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.

Cette modification se fait au détriment de la zone A. Néanmoins, elle ne peut être appréhendée comme de la consommation d'espaces car il s'agit plutôt d'une régularisation d'existant. Cette modification de zonage répond également à une des orientations du PADD : « Une commune accueillante : Répondre aux besoins de Logements tout en maîtrisant la pression urbaine ».

De plus, cette modification apportée n'est pas de nature à bouleverser le projet général du PLU, au regard :

- du transfert entre les zones agricoles.
- de la limitation de la zone à l'existant
- de la constructibilité très limitée.



Traductions réglementaires

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	La construction de nouveaux logements est autorisée, sous réserve d'une superficie maximale de 50 m ² de surface de plancher.
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- *Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- *Objectifs : Favoriser la diversité du parc de logement et la mixité sociale.*
- *La construction de nouveaux logements est autorisée, sous réserve d'une superficie maximale de 50 m² de surface de plancher, conformément aux préconisations de l'AGSGV.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance (≤ 30 m²) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

La zone AUF se situe en milieu agricole, le long d'un cours d'eau. Il apparaît nécessaire d'instaurer un certain recul pour réduire l'impact et éviter de donner une image trop urbaine.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Le recul de 3 m permet de respecter l'intimité de chaque pétitionnaire, permet un apport de lumière naturelle dans les constructions et autorise la végétalisation des abords des constructions.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder 7 m sur une verticale donnée.

Ces hauteurs sont conformes à celles existantes actuellement sur la commune de VIC le COMTE.

Pour les annexes, cette hauteur est portée à 3 m au faîtage.

Cette hauteur réduite correspond à celles d'annexes qui ne sont pas des habitations.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certaines constructions, le PLU n'impose pas à ces constructions une hauteur plafond pouvant être préjudiciable à leur vocation. Il en va de même dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les toitures seront soit de faible pente (inférieure à 50%), soit en toiture-terrasse. Dans le cas de toitures en pente, les couvertures seront en tuiles romanes ou rondes de teinte rouge homogène.
- Les matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.
- Les annexes, les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. La pente sera adaptée au matériau utilisé.
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- L'emploi de matériaux de teinte blanche pure, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades. Les menuiseries ne sont pas concernées.
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.

Afin d'assurer la meilleure intégration possible.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.

Eviter les constructions sur butte et talus, viser une insertion des constructions dans le paysage.

Pour être cohérent avec le paysage urbain.

Pour permettre l'intégration harmonieuse d'autres matériaux de couverture. Il s'agit ici de permettre l'emploi d'autres matériaux sur certaines constructions qui répondent entre autre au confort d'habiter.

Le PLU ne souhaite pas empêcher certains projets qui pourraient nécessiter la mise en œuvre de terrasse. Ainsi afin de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de favoriser le réinvestissement de l'existant, d'autres formes de toitures sont autorisées.

Eviter les points noirs visuels. Tendrez vers la meilleure insertion possible.

Pour réduire les fragmentations des espaces et favoriser le déplacement de la petite faune.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.

Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).

- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. *Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.*

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. *Afin d'éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrente générant des problèmes de sécurité pour les usagers, il est rappelé que le stationnement des véhicules motorisés doit se faire sur les parcelles.*

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Desserte par les voies publiques ou privées :****Accès :**

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :**Eau potable :**

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

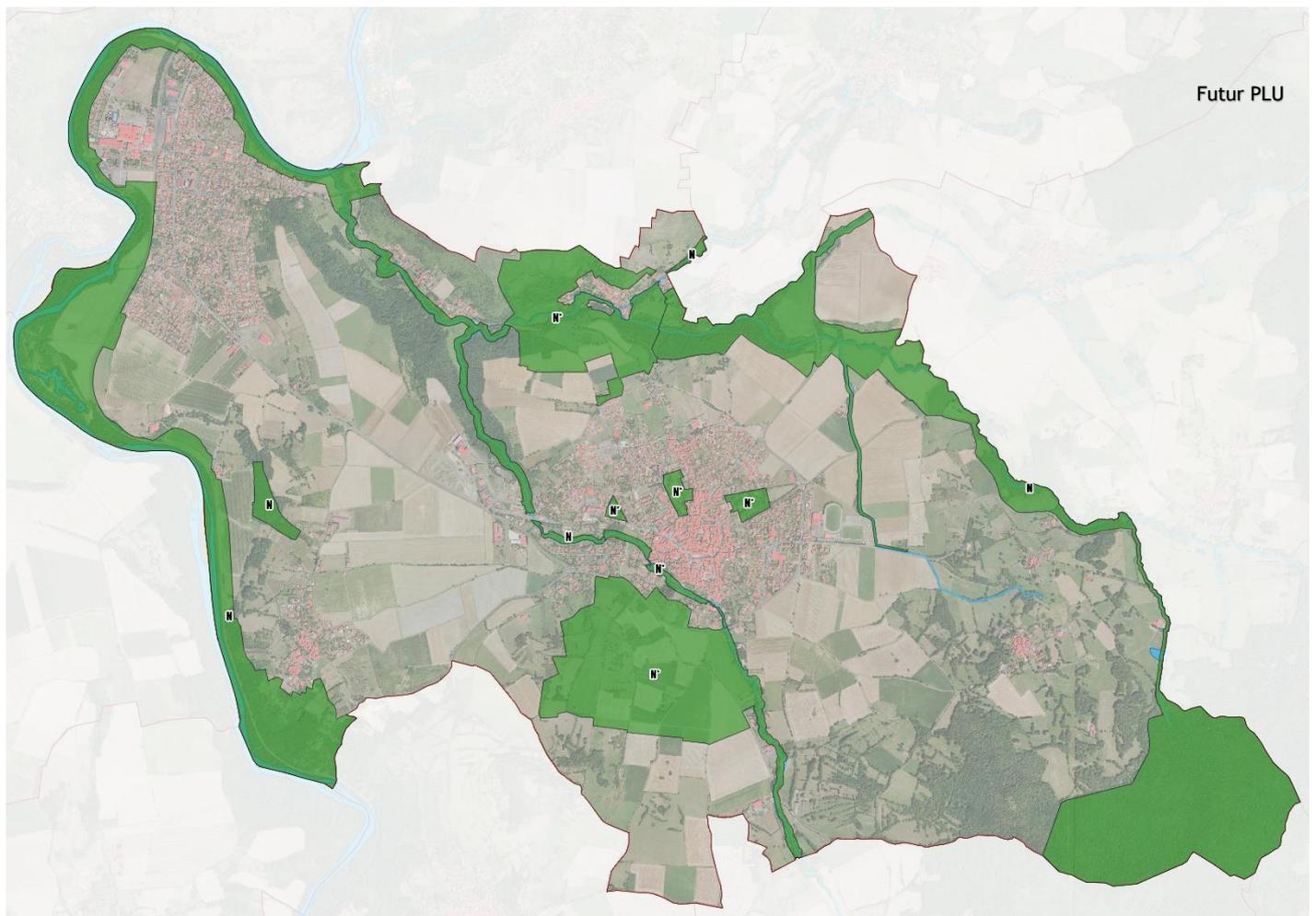
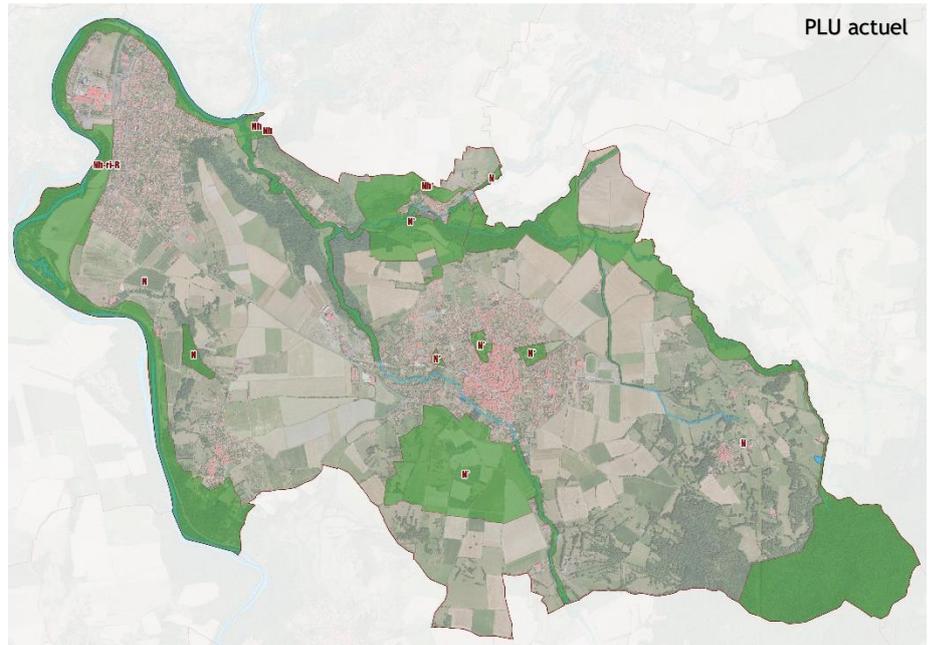
Les zones NATURELLES

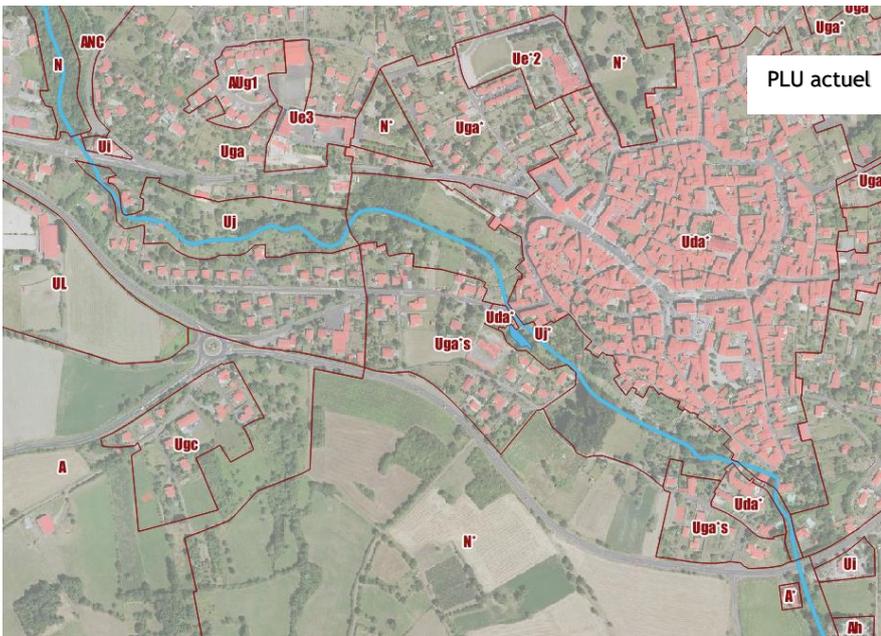
La zone N - N* est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

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.



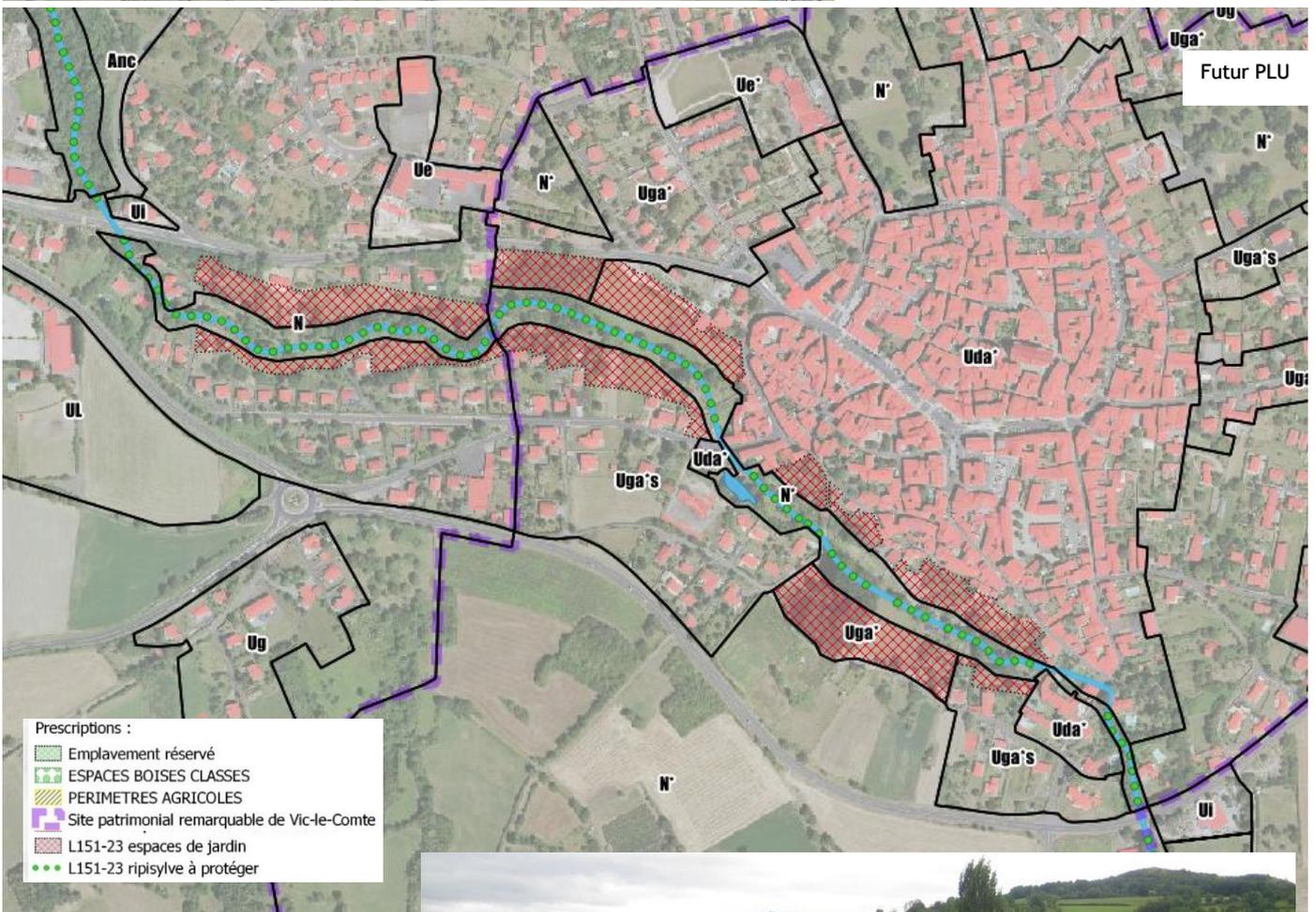


Le futur PLU propose de flécher la coulée verte du ruisseau de Cougoul traversant le bourg de VIC.

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.



Le plan d'eau des Orleaux : Ce secteur est situé dans la zone inondable de l'Allier, est concerné par des zonages naturels type ZNIEFF et Natura 2000. Pour l'ensemble de ces raisons, le site des Orleaux est classé en zone naturelle. Le règlement de la zone N ne gênera en rien l'activité de pêche, loisirs et détente du site.



Traductions réglementaires

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	Seule l'extension des constructions agricoles et forestières existantes est autorisée dans une proportion de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	Seule l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que : * cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique * qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m ² , l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m ² . La construction d'annexes pour les habitations existantes est autorisée sous réserve : *qu'elle respecte une emprise au sol de 30 m ² maximum et d'une par unité foncière. *et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.

				Les cabanes de jardin et abris sont autorisés d'une surface de plancher ou emprise au sol de 15 m ² maximum. Dans les secteurs de SPR, leur emprise au sol est limitée à 8 m ² maximum, à raison d'une par unité foncière.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- *Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- *La vocation première de la zone N est de préserver les espaces naturels. Néanmoins, il apparaît indispensable de ne pas condamner ces espaces ; il apparaît nécessaire de laisser vivre les constructions existantes,*
 - *Tant pour conforter la vocation économique de l'agriculture : les bâtiments agricoles existants peuvent s'étendre.*
 - *Tant pour préserver la vocation d'habitat car il serait dommageable de favoriser l'abandon de logements existants : les habitations existantes peuvent s'étendre sous conditions, car l'objectif n'est pas de miter le territoire. L'extension de l'existant dans la continuité permet de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et d'éviter la désaffectation des lieux et leur abandon.*
Cette autorisation vise à remplacer les zonages Ah qui avaient été définis au PLU actuel.
- *Les activités de service, commerces, activités secondaires et tertiaires sont interdites car ils ne correspondent pas à la vocation définie en préambule de zone. S'il y a besoin de ce type de vocation, des zonages spécifiques sont définis au PLU.*
- *Les équipements d'intérêt généraux sont autorisés car peuvent être nécessaire à la gestion de ces zones, mais sous condition de bonne intégration.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumentrie et implantation des constructions :

<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u> Sans objet.	Compte tenu de la vocation de la zone et du peu de possibilités de construire, l'implantation reste libre pour une recherche de la meilleure insertion possible dans le paysage environnant.
<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Sans objet.	

<u>Hauteur des constructions :</u> La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Les extensions et travaux de réhabilitation d'une construction existante disposent d'une hauteur équivalente à celle-ci.	La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage, destiné à garantir l'intégration du projet et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de l'architecture communale. Cela se traduit par l'établissement de règles cohérentes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu existant et le paysage environnant. Les hauteurs définies devraient suffire pour répondre aux besoins des agriculteurs.
Pour les annexes, cette hauteur est portée à 3 m au faîtage.	Cette hauteur réduite correspond à celles d'annexes qui ne sont pas des habitations.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

<ul style="list-style-type: none"> Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains. 	Afin d'assurer la meilleure intégration possible. Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.
<ul style="list-style-type: none"> Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. 	Eviter les constructions sur butte et talus, viser une insertion des constructions dans le paysage. Pour être cohérent avec le paysage urbain.
<ul style="list-style-type: none"> Les toitures seront soit de faible pente (inférieure à 50%), soit en toiture-terrasse. Dans le cas de toitures en pente, les couvertures seront en tuiles romanes ou rondes de teinte rouge homogène. Les matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés. 	Pour permettre l'intégration harmonieuse d'autres matériaux de couverture. Il s'agit ici de permettre l'emploi d'autres matériaux sur certaines constructions qui répondent entre autre au confort d'habiter.
<ul style="list-style-type: none"> Les annexes, les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. La pente sera adaptée au matériau utilisé. 	Le PLU ne souhaite pas empêcher certains projets qui pourraient nécessiter la mise en œuvre de terrasse. Ainsi afin de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de favoriser le réinvestissement de l'existant, d'autres formes de toitures sont autorisées.
<ul style="list-style-type: none"> Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées. 	Eviter les points noirs visuels. Tendre vers la meilleure insertion possible.
<ul style="list-style-type: none"> L'emploi de matériaux de teinte blanche pure, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades. Les menuiseries ne sont pas concernées. 	Le principal est de conserver une cohérence de teinte pour préserver les caractéristiques du territoire.
<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'extension ou surélévation partielle, l'emploi d'autres matériaux sera possible s'ils sont d'aspect identique à ceux de la construction d'origine et la pente de la toiture pourra être adaptée. 	Pour réduire les fragmentations des espaces et favoriser le déplacement de la petite faune.
<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits. 	Le principal est de conserver une cohérence de teinte pour préserver les caractéristiques du territoire.
<p>Pour les bâtiments d'activités agricoles ou forestières :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les matériaux de couverture devront rappeler les toits traditionnels de couleur rouge sur des pentes inférieures à 50%. L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant. 	Eviter les points noirs visuels. Tendre vers la meilleure insertion possible.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<ul style="list-style-type: none"> Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement 	Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des
---	--

d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.	<i>recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. 	<i>Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ripisylves) sont à protéger. 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. 	<i>Dans le cadre de la protection des trames bleues et vertes.</i>

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrente générant des problèmes de sécurité pour les usagers, il est rappelé que le stationnement des véhicules motorisés doit se faire sur les parcelles.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Desserte par les voies publiques ou privées :**Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

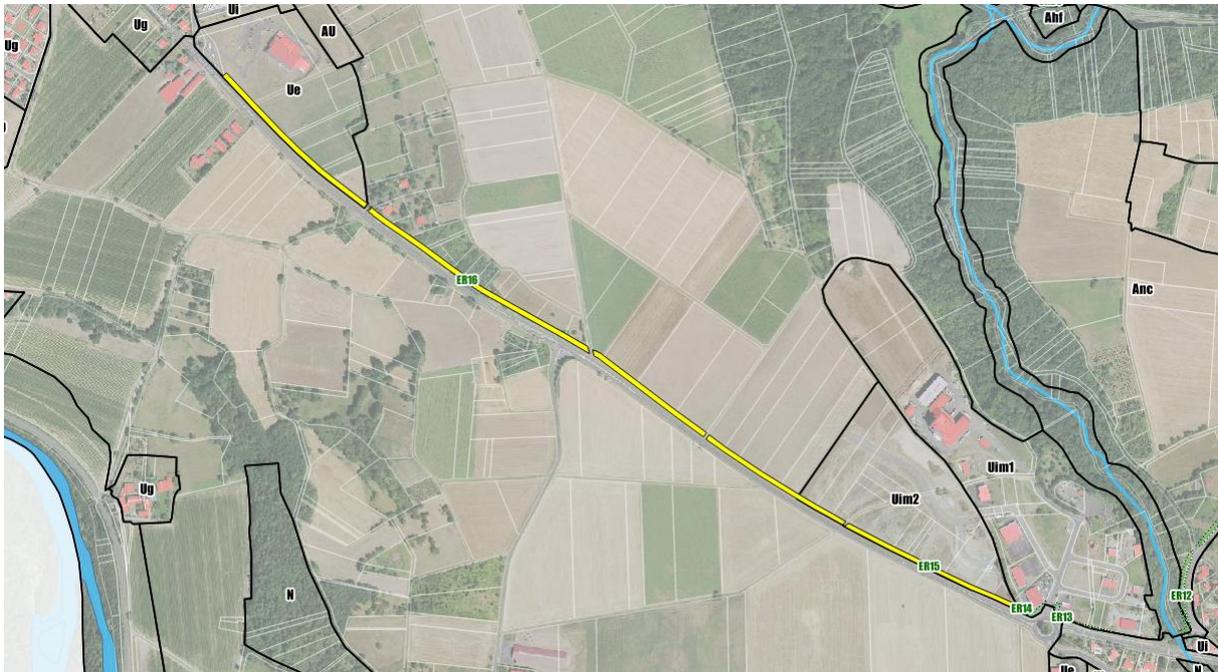
Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

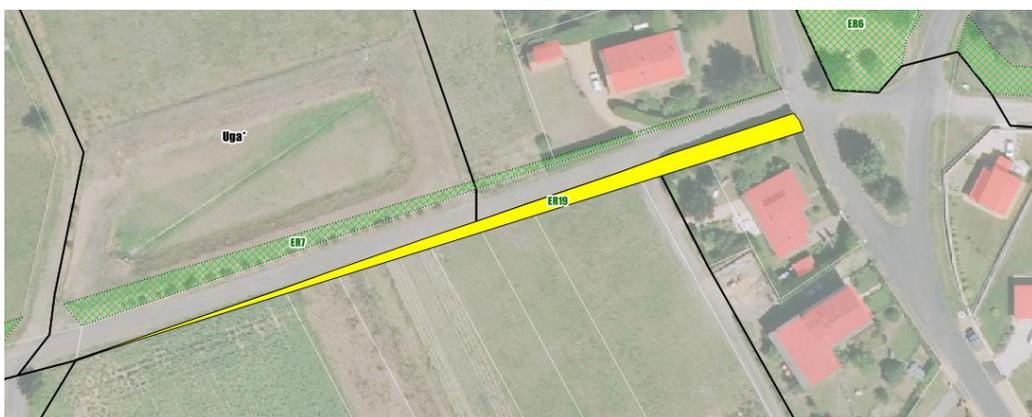
Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

ER12	Chemin du Paradis Objectif : Elargissement de la voirie, Aménagements paysagers et sécuritaires (cheminements doux).	COMMUNE	1161 m ²
ER13	Route de Clermont Objectif : Elargissement de la voirie, Aménagements paysagers et sécuritaires (cheminements doux).	COMMUNE	474 m ²
ER14	Route de Clermont Objectif : Elargissement de la voirie, Aménagements paysagers et sécuritaires (cheminements doux).	COMMUNE	423 m ²



ER15	Route de Clermont - RD225 Objectif : Elargissement de la voirie, Aménagements paysagers et sécuritaires (cheminements doux).	COMMUNE	2475 m ²
ER16 a	Route de Clermont - RD225 Objectif : Elargissement de la voirie, Aménagements paysagers et sécuritaires (cheminements doux).	COMMUNE	ER16a : 2284 m ²
ER16 b	Route de Clermont - RD225 Objectif : Elargissement de la voirie, Aménagements paysagers et sécuritaires (cheminements doux).	COMMUNE	ER16b : 2107 m ²
ER16 c	Route de Clermont - RD225 Objectif : Elargissement de la voirie, Aménagements paysagers et sécuritaires (cheminements doux).	COMMUNE	ER16c : 3964 m ²
ER16 d	Route de Clermont - RD225 Objectif : Elargissement de la voirie, Aménagements paysagers et sécuritaires (cheminements doux).	COMMUNE	ER16 d : 2939 m ²



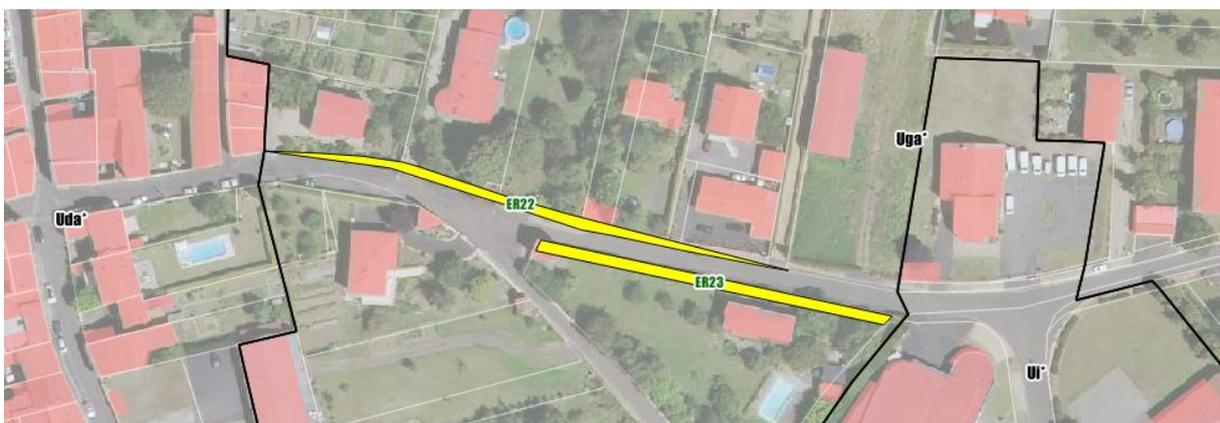
ER19	Objectif : Elargissement de la voirie, Aménagements paysagers et sécuritaires (élargissement de la voirie).	COMMUNE	407 m ²
------	---	---------	--------------------



ER20	Objectif : Réalisation d'un cheminement doux, pour favoriser la perméabilité entre les quartiers.	COMMUNE	342m ²
------	---	---------	-------------------



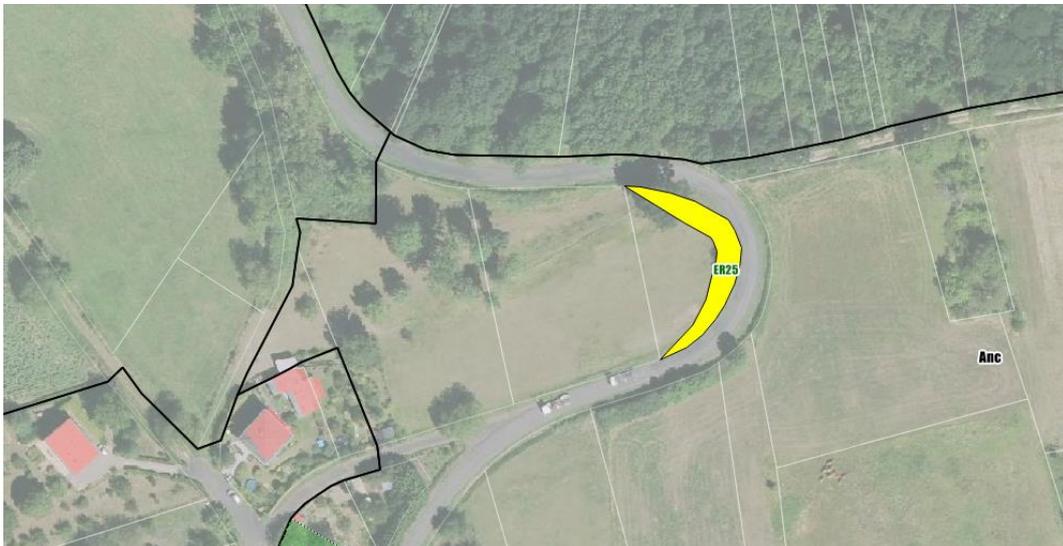
ER21	Rue du Puits Objectif : Elargissement de la rue du Puits, amélioration de l'accès à la future zone AUg*.	COMMUNE	321 m ²
------	---	---------	--------------------



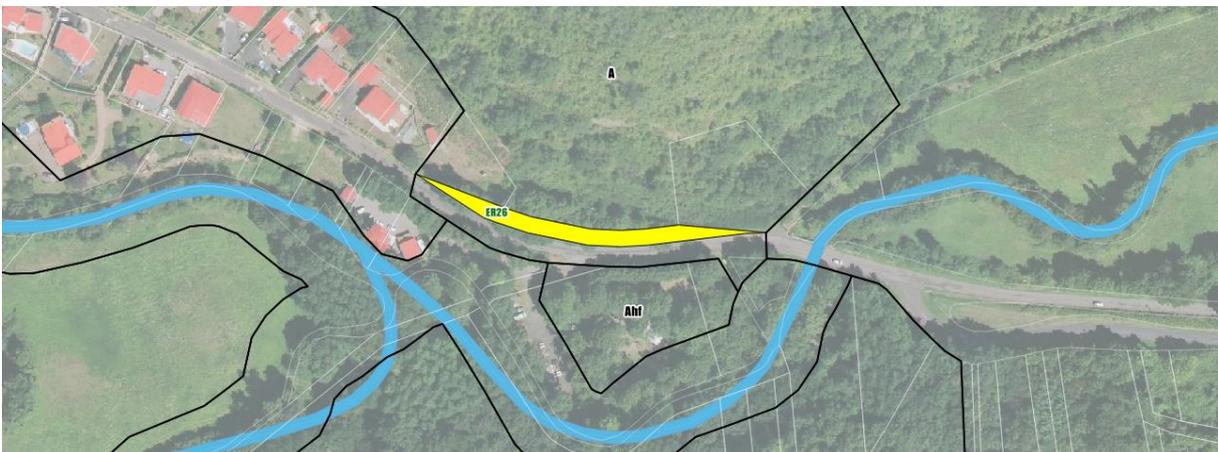
ER22	Rue du Sauzet Objectif : Elargissement de la voirie, Aménagements paysagers et sécuritaires (cheminements doux).	COMMUNE	224 m ²
ER23	Rue du Sauzet Objectif : Elargissement de la voirie, Aménagements paysagers et sécuritaires (cheminements doux).	COMMUNE	213 m ²



ER24	<p>Au-dessous du Collège</p> <p>Objectif : Assurer la continuité de la liaison piétonne entre la Rue du Moulin et la Route de Clermont.</p>	COMMUNE	<p>300 m²</p> <p>6m de large.</p>
------	---	---------	--



ER25	<p>La Côte d'Enval</p> <p>Objectif : Réaliser des aménagements sécuritaires, sur la RD81 entre VIC et LEPETADES. Cet ER s'inscrit dans le cadre des nouvelles opérations routières à prévoir du Conseil Général du PDD.</p>	COMMUNE	<p>390 m²</p> <p>7m de large maximum.</p>
------	---	---------	--



ER26	<p>La Combe d'Enval.</p> <p>Objectif : réaliser des aménagements sécuritaires le long de la RD116, en entrée Est du village de LEPETADES. Cet ER s'inscrit dans le cadre des nouvelles opérations routières à prévoir du Conseil Général du PDD.</p>	COMMUNE	<p>830 m²</p> <p>7m de large maximum.</p>
------	--	---------	--



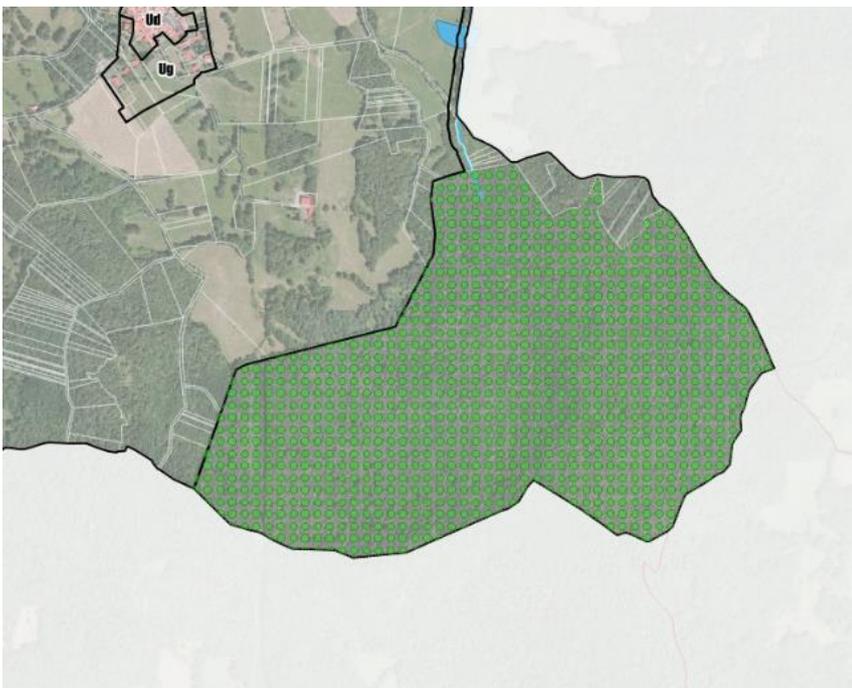
ER27	Longues Objectif : réaliser un cheminement doux permettant la liaison entre les quartiers résidentiels du sud de Longues, et les services et équipements du centre de Longues, notamment la Gare.	COMMUNE	1987m ² .
------	--	---------	----------------------

Les Espaces boisés classés (EBC)

Les EBC définis au futur PLU concernent le BOIS de la COMTE.

Ce vaste ensemble forestier d'environ 1500 ha, dominé par les chênes, prend place autour de necks et éboulis basaltiques, et s'étend sur plusieurs communes.

La forêt de la Comté représente, parmi les grandes chênaies d'Auvergne, l'un des massifs les plus diversifiés et les plus riches floristiquement. Naturellement boisée en essences feuillues, elle est menacée d'enrésinements artificiels qui rompent dans ce secteur les équilibres paysagers et écologiques, et appauvrissent faune et flore.



Le classement de cet ensemble forestier en zone naturelle stricte (N) et en Espace Boisé Classé, devrait favoriser sa préservation. L'objectif de ces classements est de préserver cette spécificité et ne pas intensifier l'enrésinement.

→ Tout aménagement et construction est interdit, en zone N ;

→ Les espaces boisés classés figurant au plan devront être entretenus et sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces articles, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Article L151-23, Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux.

Article *R421-23, Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

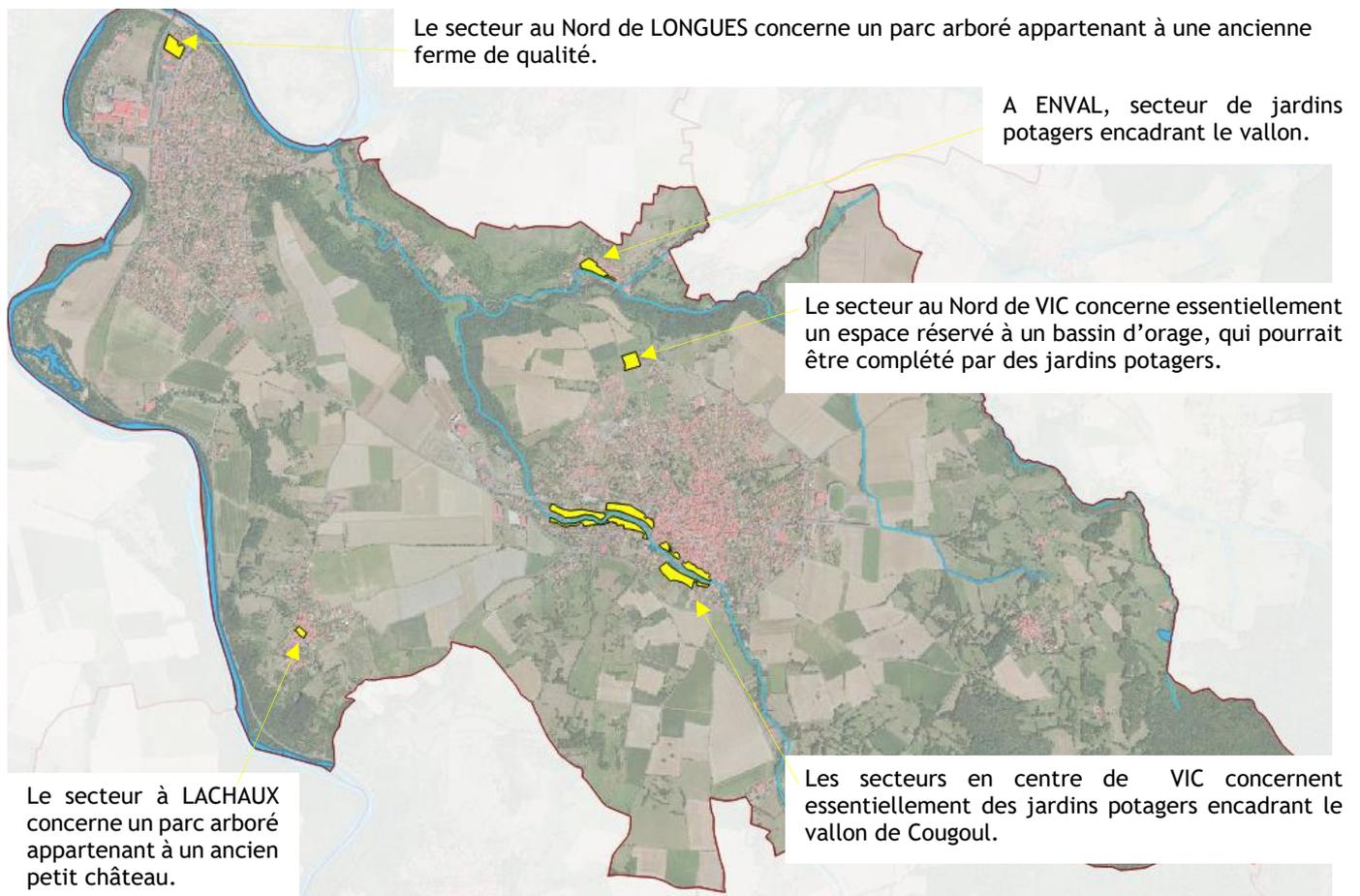
L'article L.151-23 est utilisé au futur PLU à plusieurs égards :

- **Des espaces de jardins :**

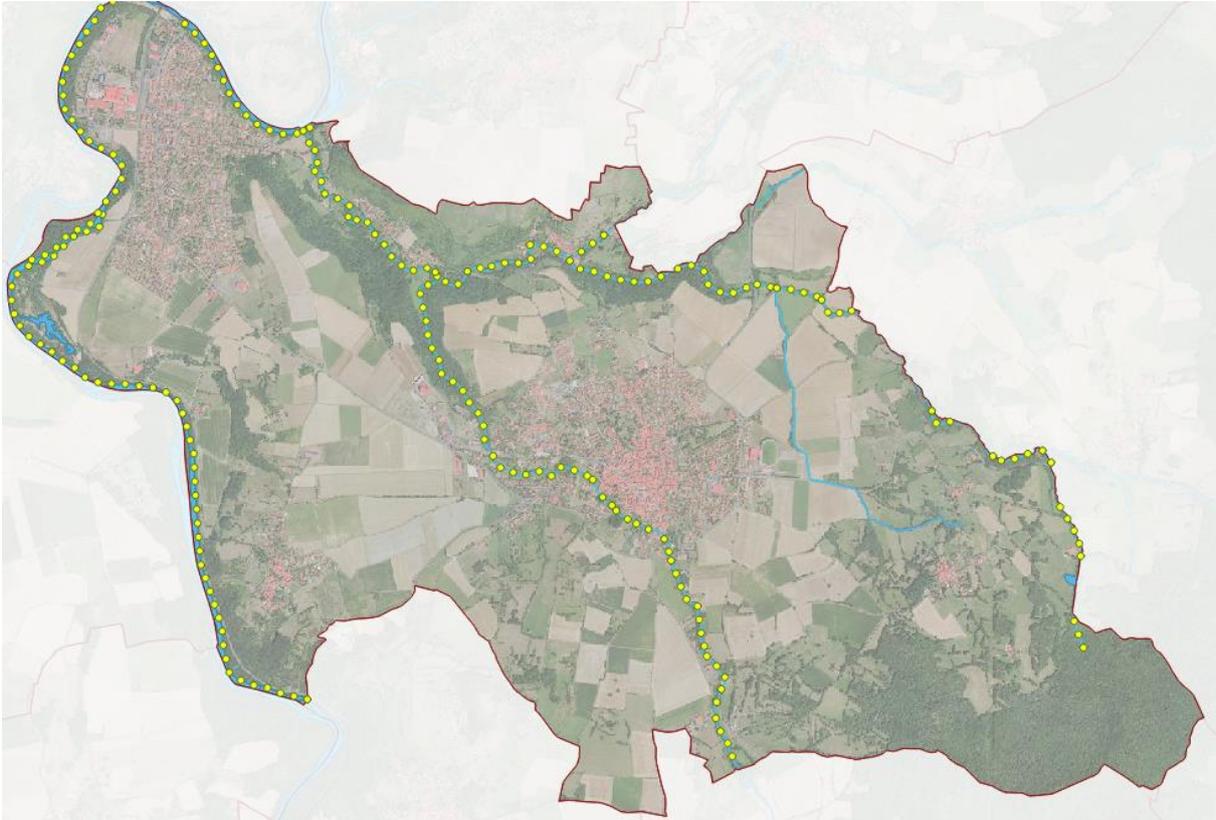
Les secteurs repérés aux documents graphiques comme espaces de jardins (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) sont à préserver et mettre en valeur. Leur constructibilité est limitée. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage :

- d'une surface de plancher de 15 m² maximum.
- d'une surface de plancher de 8 m² maximum dans les secteurs du SPR, et à raison d'une par unité foncière.

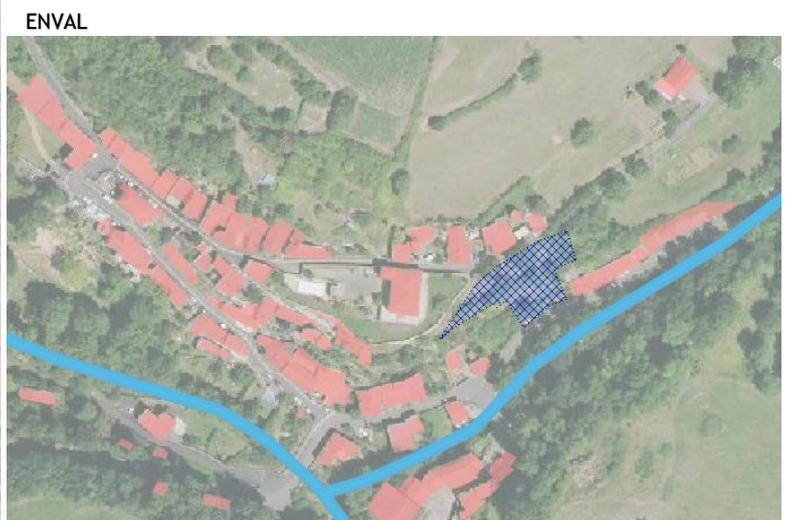
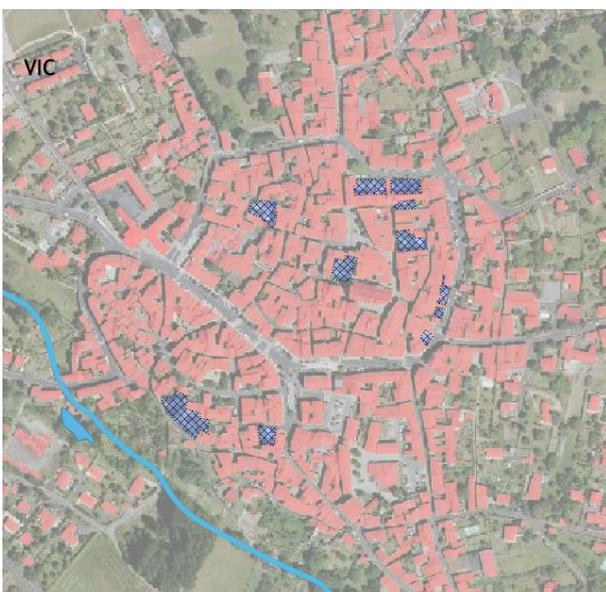
L'identification de ces espaces est issue des zones Uj du PLU actuel.



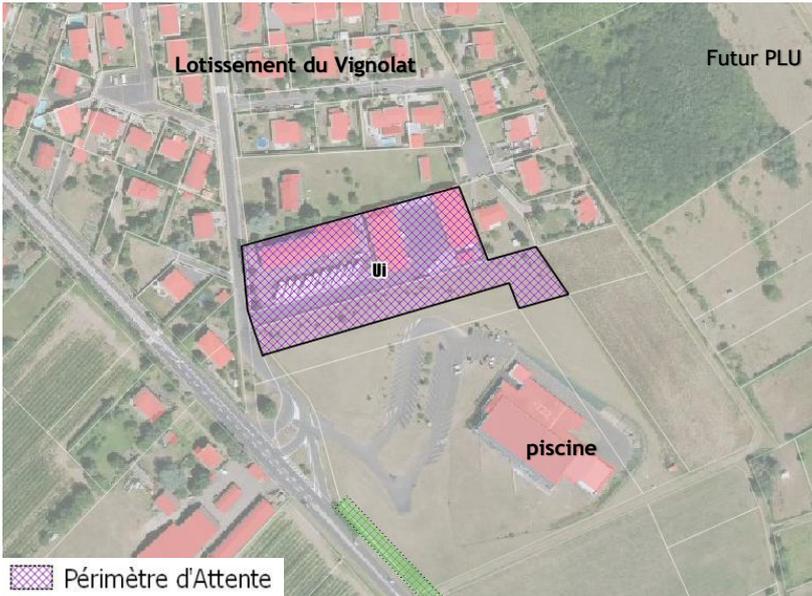
- Les ripisylves existantes identifiées sont à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau. Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux.



- Des espaces non bâtis inconstructibles :
Ces espaces sont définis sur
 - VIC : L'identification de ces espaces est issue du SPR, lequel repère des espaces non bâtis autour des monuments historiques qu'il est nécessaire de maintenir inconstructible pour leur mise en valeur.
 - ENVAL : Ce secteur localise des risques naturels (effondrement, éboulement). Les risques sont difficiles à localiser précisément. Ils concernent d'une manière générale l'ensemble du centre ancien, construit sur et dans la falaise. Néanmoins, pour prévenir ces risques et protéger les personnes et les biens, ces surfaces sont donc inconstructibles.



Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPA)



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.

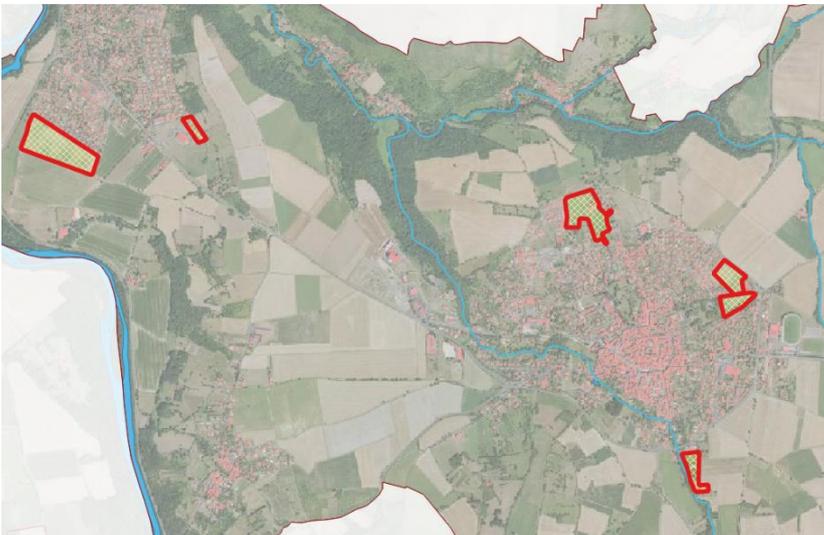
Consciente que la délocalisation de cette activité va générer une friche artisanale dans l'enveloppe urbaine de Longues, la Commune souhaite anticiper la problématique de cette future friche et envisage une restructuration urbaine : les terrains concernés pourraient être destinés à accueillir de l'habitat,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

Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global, sont interdites toutes constructions et toutes installations pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Les secteurs concernés par une OAP



Ces périmètres indiquent les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à laquelle il est nécessaire de référer pour connaître les dispositions d'urbanisation.

Ces périmètres ciblent les zones d'urbanisation future proposées au futur PLU :

- AUg sur LONGUES au sud,
- AU sur LONGUES, derrière la piscine.
- AUg sur le centre de VIC (correspondant à plusieurs zones AUg/AUg* à vocation d'habitat).
- AUe* sur le centre de VIC (correspondant au projet d'EHPAD).
- AUf au sud de VIC (correspondant à une zone d'habitat pour les gens du voyage).

Les INFORMATIONS du zonage

Les périmètres agricoles

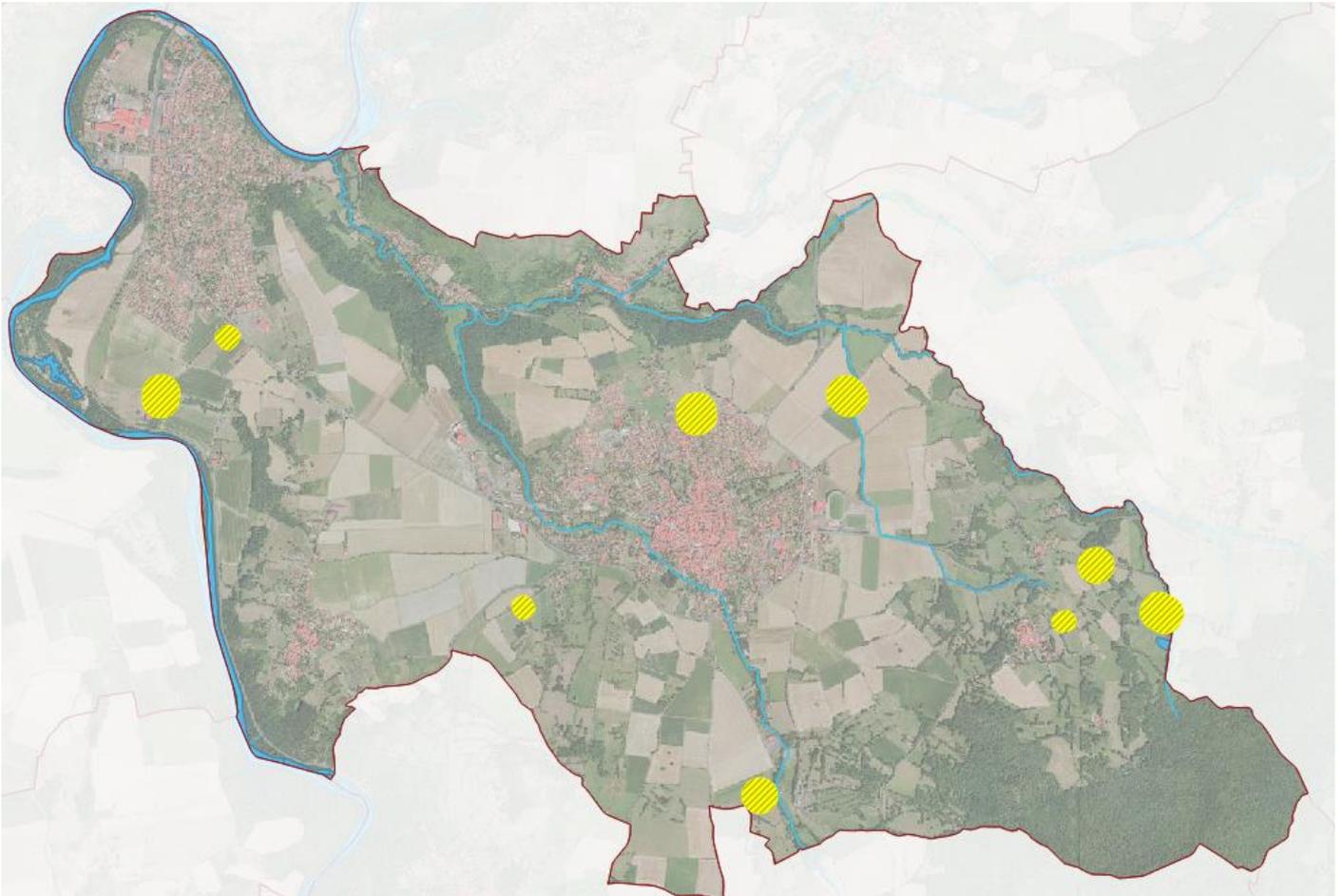
En fonction de leur nature, de leur taille et de leur mode de conduite, les bâtiments d'élevage et certaines de leurs annexes bénéficient de périmètres de protection sanitaire d'un rayon de 50 à 100 m.

Le périmètre sanitaire rend cette zone inconstructible. Ainsi, un agriculteur ne peut pas construire un bâtiment d'élevage neuf ou une annexe à moins de 50 m ou 100 m de toute construction à usage d'habitation (habitations des tiers, stades, camping hors camping à la ferme, zones à urbaniser) (sauf cas particuliers sur un exploitant devant, pour mettre en conformité son installation autorisée, réaliser des annexes ou aménager ou reconstruire sur le même site un bâtiment de même capacité) (arrêtés ministériels du 7 février 2005 et circulaire d'application du 6 juillet 2005).

A l'inverse, une personne souhaitant construire à proximité d'une exploitation d'élevage doit respecter cette même distance. C'est la règle de réciprocité (Art L111-3 du Code Rural) qui prévoit une marge de recul entre un bâtiment d'élevage, ses annexes et les constructions de tiers à usage d'habitation ou à usage professionnel.

Les périmètres de réciprocité agricole ont été définis en collaboration avec la Mairie et les agriculteurs. Ils apparaissent sur la carte d'informations complémentaires du zonage.

Les bâtiments agricoles ont été définis à partir des informations collectées par la commune auprès de l'ensemble des exploitants.

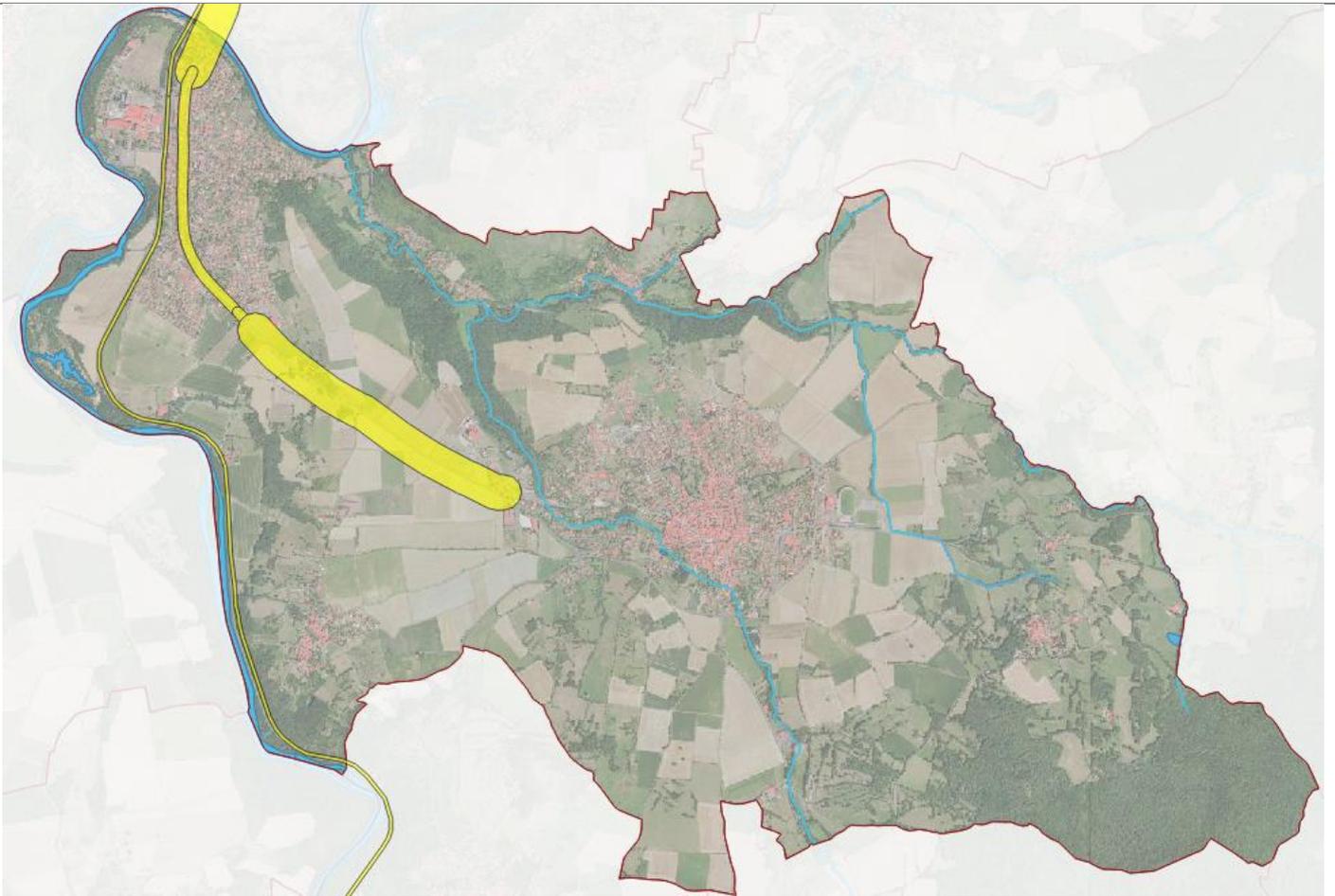


La Loi BRUIT

La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a conduit notamment à un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. La RD2144 traversant la commune de MONTAIGUT en COMBRAILLE est concernée par ce classement (arrêté du 9 janvier 2014). Les largeurs de secteur affectées par le Bruit sont de 30 et 100 m. Le tissu environnant à prendre en considération dans le calcul des isollements de façade pour ces deux infrastructures est un tissu ouvert.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions acoustiques qui s'y appliquent sont reportés à titre d'information sur le plan de zonage dénommé « Informations complémentaires » du plan local d'urbanisme (article R 123-11 du code de l'urbanisme).

L'arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2014 est consultable sur : <http://www.puy-de-dome.gouv.fr/les-infrastructures-de-transport-terrestre-a3707.html>



Ce classement a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2014. La commune de Vic-le-Comte est concernée par le classement de :

- **la route départementale 225 :**

Cette infrastructure est classée en catégorie 3 (arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 9 janvier 2014) du PR 2 + 240 au PR 3 + 910 et du PR 5 + 410 au PR 7 + 050.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est fixée à 100 mètres (cette distance est comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche).

- **la route départementale 225 :**

Cette infrastructure est classée en catégorie 4 (arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 9 janvier 2014) du PR 3 + 910 au PR 5 + 410.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est fixée à 30 mètres (cette distance est comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche).

- **la voie ferrée de Clermont-Ferrand à Issoire :**

Cette infrastructure est classée en catégorie 5 (arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 9 janvier 2014).

La largeur des secteurs affectés par le bruit est fixée à 10 mètres (cette distance est comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche).

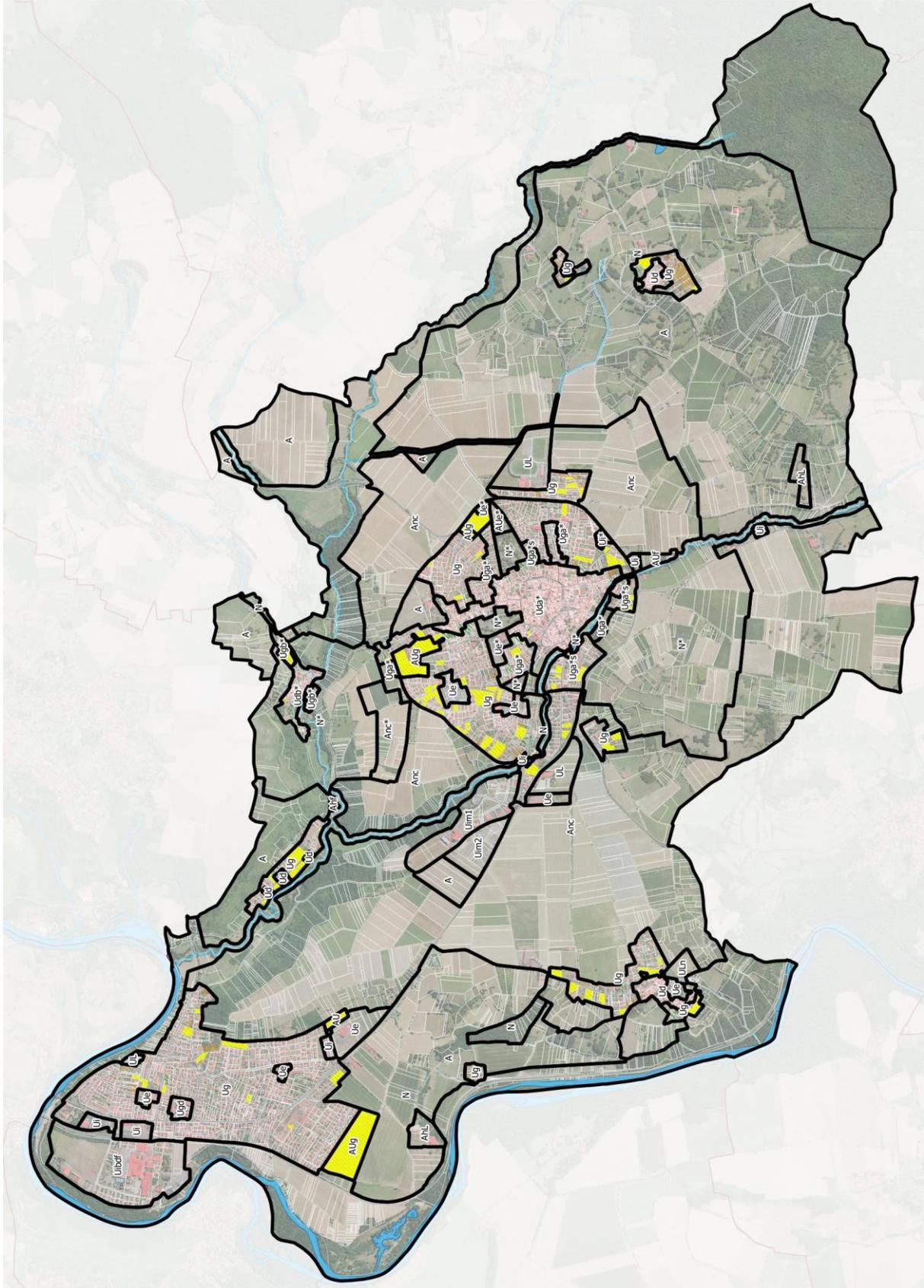
Le tissu environnant à prendre en considération dans le calcul des isolements de façade pour ces deux infrastructures est un tissu ouvert, conformément à l'arrêté du 9 janvier 2014 relatif à la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres dans le département.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions acoustiques qui s'y appliquent devront être reportés à titre d'information dans les annexes du plan local d'urbanisme (ancien article R.123-11 ou nouvel article R.151-53 du code de l'urbanisme).

7. Estimation des capacités d'accueil

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.



8. Compatibilité du PLU

Compatibilité PLU / SCOT du Grand Clermont

Vocation agricole

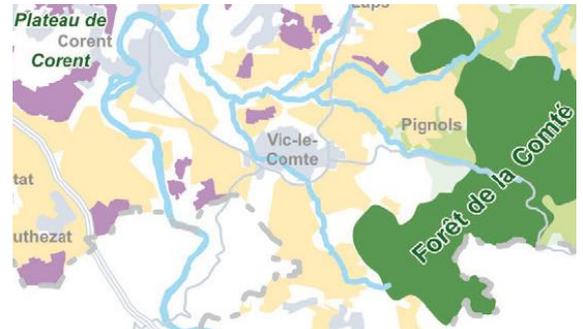
Assurer les emplois agricoles de demain

Terre de grande culture à maintenir : protection de niveau 2 qui vise à conserver les meilleures terres agricoles afin de développer le potentiel de développement et d'innovation du secteur agroalimentaire.

Zone de prairie à maintenir : protection de niveau 2 qui vise à pérenniser une agriculture agropastorale et à maintenir les milieux ouverts.

Pour ces espaces, le SCOT protège les terres agricoles dans leur globalité. Une urbanisation et/ou un aménagement de ces espaces (irrigation, cheminements...) sont autorisés à la condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre d'ensemble des exploitations agricoles et qu'ils s'établissent en continuité du tissu urbain existant dans les terres de grande culture. Les PLU doivent justifier la localisation des projets d'urbanisation et/ou d'aménagement et définir les conditions de la prise en compte de l'activité agricole.

Zone viticole à protéger : protection de niveau 1 qui fait l'objet d'une localisation précise en annexe du DOG p. 110, 111, 113 et 117. Seules y sont autorisées les constructions et les installations techniques liées directement à l'exploitation agricole (bâtiments et installations techniques agricoles, hébergements permanents...), les constructions et aménagements d'intérêt collectif à destination de l'enseignement ou de la recherche agricole, ainsi que tous les modes de faire valoir d'une agriculture périurbaine (commerce des produits de la ferme, vente directe, installations d'accueil du public...).



* **Surface de vergers et d'horticulture à protéger :** protection de niveau 3 pour laquelle le SCOT protège ces espaces et les PLU prescrivent des règles de prospect s'imposant aux constructions jouxtant des parcelles affectées à des plantations fruitières ou horticoles afin de favoriser le développement de ces filières.

Parc naturel régional au sein duquel une agriculture de terroir est à développer : terres protégées au titre de la spécificité des terroirs et de la diversification des productions et des filières.

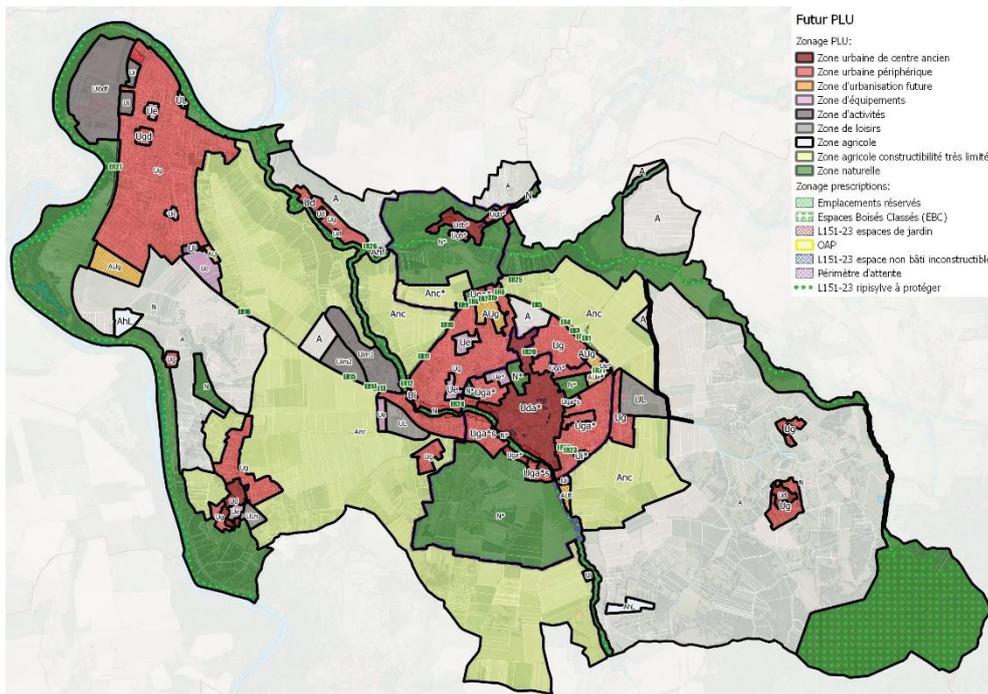
Pour la Chaîne des Puy et l'escarpement de faille, les PLU définissent des « zones tampons » d'un rayon de 100 m minimum autour des bâtiments d'exploitation afin de permettre le développement de l'activité d'élevage existante, la mise aux normes ou encore l'installation de nouvelles unités de production, mais également de prévenir les conflits de voisinage. Les PLU prennent notamment toute mesure de nature à assurer la pérennité des exploitations agricoles en déterminant, notamment, les conditions d'implantation des constructions nouvelles non liées à l'exploitation agricole.

Qualité des cours d'eau à préserver : maîtriser quantitativement et qualitativement la ressource et les besoins en eau (eau potable, irrigation, écosystème...).

Les espaces communaux sont identifiés dans le cadre du SCOT :

- Les espaces agraires sont à maintenir. L'essentiel des espaces de la commune sont concernés par la vocation agricole : les zones A ont été définies en prenant en compte les parcelles agricoles (déclarées à la PAC), l'implantation des exploitants et de leurs bâtiments. Des zones Anc sont définies autour du bourg de VIC et de LACHAUX. L'objectif étant de préserver ces espaces agraires, viticoles et paysagers.
- Les zones viticoles AOC sont à protéger. Elles sont incluses dans les zones Anc.
- La rivière Allier et les cours d'eau sont à préserver. Le PLU classe cet espace en zone naturelle N. De plus, la ripisylve de l'Allier est identifiée avec l'article L151-23.
- La forêt de la Comté est identifiée comme un réservoir naturel à protéger. Le PLU classe cet espace naturel en zone naturelle N et en EBC.

Le zonage du PLU apparaît compatible avec le SCOT.



VOCATION TOURISTIQUE

Contribuer à positionner l'Auvergne comme destination touristique

Polarités touristiques et récréatives à développer

-  Espace touristique majeur à conforter.
-  Pôle touristique majeur à conforter : le SCoT fixe pour orientation de rendre lisible les vestiges archéologiques, d'offrir des conditions d'accueil et de service aux visiteurs, de conserver les usages locaux (belvédère naturel, lieu de promenade), d'améliorer l'accessibilité du site (accès, signalétique, voirie, parking).
-  Pôle touristique complémentaire à valoriser.
-  Pôle à potentiel touristique ou récréatif à renforcer.
-  Espace à enjeux récréatifs ou pédagogiques à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public.

Dans ces cinq espaces, les constructions et aménagements touristiques et le développement de l'urbanisation existante sont autorisés à condition d'être adaptés et maîtrisés au regard de la fonction de l'espace concerné et de ne pas porter atteinte aux intérêts des espèces et des milieux dits déterminants'. Les PLU doivent justifier leur localisation, intégrer une évaluation de leurs impacts sur la biodiversité et définir les conditions de la prise en compte de la richesse écologique. En outre, ils fixent des orientations d'aménagement portant sur l'urbanisme et l'architecture et de nature à assurer l'intégration paysagère.

 Espace paysager à valoriser : le SCoT retient pour orientation de valoriser le patrimoine naturel, culturel et historique lié aux

rivières dans le respect des équilibres de ces sites naturels fragiles.

-  Patrimoine historique à valoriser : le SCoT protège ces éléments bâtis pour leur intérêt et autorise les aménagements de nature à permettre leur découverte et leur valorisation touristique : circuits de promenade, points d'information, tables d'orientation...

Réseaux de transport à conforter

-  Axe routier majeur à valoriser ou à requalifier dans une perspective d'attractivité touristique : en concevant une entrée sud du cœur métropolitain intégrant les trois oppida, la valorisation du Val d'Allier et l'urbanisation du sud de la plaine de Sarrivière ;
-  Parcours vélo structurant ou vélo-route voie verte à créer conformément au projet porté par la Région.

Complémentarité à rechercher

-  Complémentarité avec les autres pôles touristiques à développer dans une logique de mise en réseau de l'offre touristique : des coopérations en matière de développement touristique doivent être recherchées au sein du Grand Clermont, ainsi qu'avec d'autres pôles touristiques départementaux ou régionaux et d'autres villes d'Auvergne.



Au sein du SCoT :

- Le centre de VIC le COMTE est considéré comme un pôle touristique secondaire à valoriser. Le bourg de VIC est classée en zones urbaines (Ud, Ug, AUg) et respecte les zones patrimoniales et paysagères du SPR. Les abords du bourg sont classés en zone agricole Anc où la constructibilité est très limitée, dans le but de préserver les espaces agraires et surtout paysagers (conformément au SPR). Il est à noter qu'aucune nouvelle surface n'est proposée à l'urbanisation au futur PLU.
- Les vallées traversant le territoire sont des espaces paysagers à valoriser. Ces vallées sont identifiées en zone naturelle N. De plus, les ripisylves existantes sont à protéger en application de l'article L151-23. Le futur PLU propose une modification en faveur de la continuité des trames bleues et vertes.

Le futur PLU propose 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).



- Le Bois de la Comté est un espace récréatif ou pédagogique à aménager, à renforcer, pour l'accueil du public.
- Faire du Val d'Allier, la rivière de l'agglomération.

Le Bois de la Comté et le val d'Allier sont classés en zone naturelle N. Le PLU ne prévoit aucun projet dans ces secteurs.

Le zonage du PLU apparaît compatible avec le SCOT.

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

BIODIVERSITE

Maintenir la biodiversité et les trames écologiques orientations générales et particulières détaillées au DOC pages 44 à 47.

- Cœur de nature d'intérêt écologique majeur à conserver** : le SCoT protège ces cœurs de nature mais leur valorisation peut justifier le développement d'activités touristiques, récréatives ou agricoles. Les constructions et les aménagements y sont autorisés à ce titre à condition de ne pas porter atteinte aux intérêts des espèces et des milieux dits déterminants¹.
- Cœur de nature d'intérêt écologique à prendre en compte** : le SCoT protège ces grands ensembles de biodiversité dans leur globalité. Une urbanisation et/ou une gestion de ces espaces sont toutefois autorisées à la condition qu'elles ne compromettent pas l'équilibre d'ensemble de l'écosystème concerné.
- Espace urbanisé présentant un intérêt écologique** : le SCoT protège ces espaces dans leur globalité. Cette orientation n'interdit pas, cependant, le développement de l'urbanisation dans la mesure où elle est adaptée et maîtrisée au regard de la fonction de l'espace concerné qui a justifié sa protection.
Pour ces trois espaces, les PLU doivent justifier la localisation des constructions ou des aménagements, intégrer une évaluation de leurs impacts sur la biodiversité et définir les conditions de la prise en compte de la richesse écologique. Ils fixent des orientations d'aménagement portant sur l'architecture des constructions et leur intégration paysagère.
-  **Vallée majeur / ou secondaire, à protéger ou à reconquérir en tant que cœur de nature ou corridor écologique** : le SCoT fixe pour orientations de maintenir ou de restaurer les continuités écologiques assurées par les milieux aquatiques qui constituent ces vallées. Les PLU protègent les vallées suivant des zonages de protection et/ou des prescriptions réglementaires qui intègrent les spécificités de terrain (zone urbanisée ou non) et/ou la présence d'une ou plusieurs espèces d'intérêt communautaire.
-  **Principe de corridor écologique entre cœurs de nature à protéger ou à constituer** : le SCoT fixe pour orientations de préserver, voire de restaurer ou de créer la fonctionnalité de ces espaces pour leur intérêt au regard de la communication biologique indispensable à la stabilité des espèces. C'est pourquoi, ils sont identifiés dans leur principe. Ces liaisons écologiques, existantes ou à établir, peuvent être soit linéaires, soit discontinues. Les PLU garantissent leur viabilité et leur fonctionnalité écologique grâce à la mise en place de zonages de protection d'une largeur suffisante et/ou de prescriptions réglementaires adaptées aux espèces et milieux naturels concernés.
- Secteur sensible des parcs naturels régionaux à préserver et valoriser** : dans ces espaces remarquables, les décisions d'aménagement du territoire s'inscrivent dans le respect des chartes des deux parcs qui les régissent et dans une logique de cohérence écologique intégrant à la fois les zones qui assument une fonction de cœurs de nature et de corridors écologiques.



Le SCOT du Grand Clermont vise le maintien de la biodiversité et des corridors écologiques. Concernant la commune de Vic le Comte, le seul objectif défini, porte sur la préservation des trames bleues (vallées) et de la forêt de la Comté, comme corridors écologiques.

Dans le cadre de la protection des ressources naturelles, le SCOT rappelle l'importance de laisser libre la divagation de la rivière Allier.

Les vallées traversant le territoire sont identifiées en zone naturelle N. De plus, les ripisylves existantes sont à protéger en application de l'article L151-23.

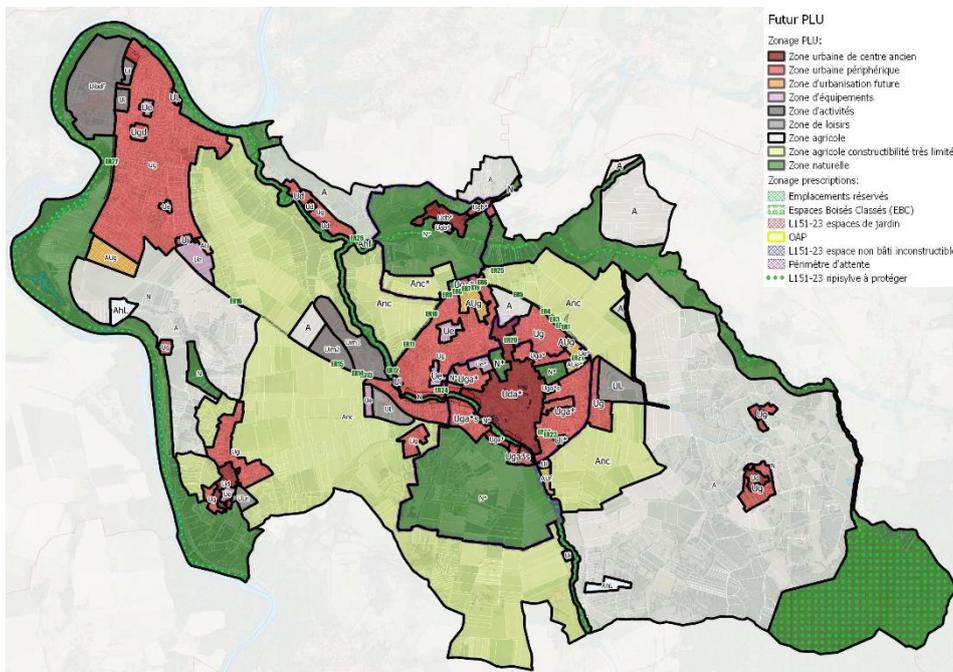
Le futur PLU propose une modification en faveur de la continuité des trames bleues et vertes.

Le futur PLU propose 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).

Le Bois de la Comté et le val d'Allier sont classés en zone naturelle N. Le PLU ne prévoit aucun projet dans ces secteurs.

Des poumons verts intra muros sur Vic et Lachaux sont identifiés en zone N et avec l'article L.151-23. Il s'agit d'espace de jardins ou parc arboré, à préserver. Ils participent aux continuités écologiques à la manière de pas japonais.

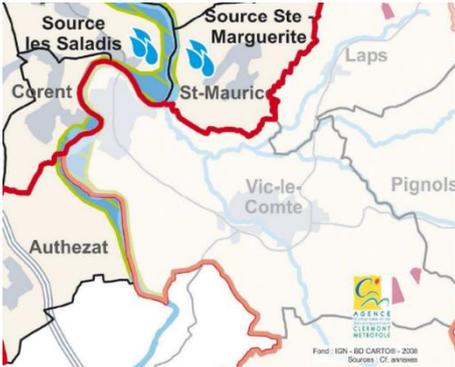
Le zonage du PLU apparaît compatible avec le SCoT.



LES RESSOURCES

Economiser les ressources

-  **Ressource en eau potable de l'agglomération à pérenniser :** le SCoT permet la création de nouveaux points de captage prioritairement dans les zones les plus éloignées possible de l'urbanisation et des réseaux d'infrastructures de transports. La mise en place de nouveaux captages relève des objectifs du SDAGE sur le volet « rendement des réseaux ». Afin de préserver le niveau et la qualité des nappes phréatiques, il recommande de réduire les pratiques agricoles intensives et les pratiques urbaines qui peuvent entraîner la pollution des cours d'eau (stérilisation des sols, eaux de ruissellement, traitements des cultures, rejets non traités, pollutions accidentelles sur les routes) ;
-  **Zone de captage à protéger (périmètre de protection rapproché) / (périmètre de protection éloigné ou périmètre de protection non numérisable) :** le SCoT fixe pour orientation de généraliser la protection des champs captants (périmètres rapproché et éloigné) de l'Allier afin de limiter l'habitation ou les activités industrielles ou artisanales à proximité des captages. Concernant l'Allier, en particulier, le SCoT fixe pour orientation de poursuivre la mise en place des périmètres de protection en prévoyant des mesures de compensation pour permettre la divagation de la rivière. Par exemple, en cas d'enrochements indispensables à réaliser, la mesure compensatoire peut consister à enlever ceux devenus inutiles. A défaut de mesures de compensation adéquates, les captages situés dans les zones de mobilité de l'Allier sont susceptibles d'être déplacés ;
-  **Source à préserver et à valoriser :** le SCoT fixe pour orientation de préserver le fonctionnement naturel de l'ensemble de ces sources.
-  **Espace de divagation de la rivière Allier à maintenir :** dans le respect des orientations du SAGE Allier Aval, le SCoT fixe pour orientation de maintenir ces sites de divagation dans la totalité des surfaces concernées afin de restaurer les équilibres dynamiques (renouvellement des masses filtrantes et arrêt de l'incision du lit et du rabattement de la nappe). Cette orientation peut se combiner avec celle relative à la création de nouveaux champs captants.



La commune de VIC est concernée par des zones de captages au niveau du Bois de la Comté. Il s'agit de Servitudes d'utilité publique. Ce secteur est classé en zone A. L'espace de divagation de l'Allier est en zone N.

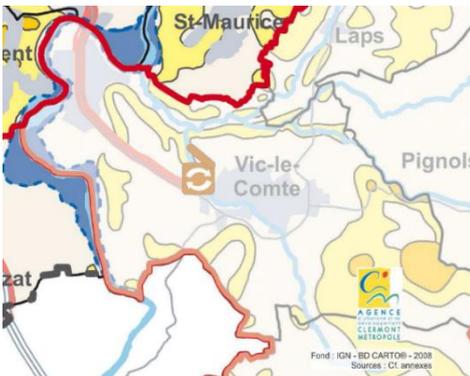
LES RISQUES

Prévenir les risques, les pollutions et les nuisances

Inondation :

-  **Vulnérabilité aux inondations :** les zones concernées sont identifiées dans les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations (PPRNP). Pour ces zones le SCoT arrête les orientations suivantes :
 - interdire l'urbanisation dans les zones les plus exposées ;
 - intégrer les risques naturels liés aux crues dans les choix d'aménagement urbain.
 - engager des actions préventives sur les bâtiments déjà existants en zone à risques (recensement des bâtiments à risques, délocalisations ou mesures préventives envisageables) ;
 - maintenir les zones naturelles d'expansion des crues le long des cours d'eau (champs inondables, zones humides) ;
 - procéder à une analyse, en amont de l'urbanisation, de la capacité des réseaux à absorber de nouveaux débits ;
 - recourir à des aménagements permettant une transparence hydraulique¹ lorsqu'une nouvelle infrastructure est créée en zone inondable... ;
 - limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en œuvre de techniques alternatives (toiture végétalisée, chaussées drainantes...) ;
 - maîtriser les rejets (coefficient d'imperméabilisation maximal, débit maximal en sortie de parcelle...) ;

-  **Mouvement de terrain :**
 - préserver la dynamique naturelle de l'Allier, et en général, des cours d'eau (limitation des canalisations et des ouvrages contraignants).
-  **Préemption d'instabilité élevée, moyenne, faible ou mal connue :** le SCoT arrête les orientations suivantes :
 - adapter les prescriptions afin d'éviter que l'urbanisation n'aggrave le risque de déstabilisation des terrains ;
 - adapter les choix de techniques de construction utilisées pour prévenir les dégâts matériels ;
 - maintenir les activités (agriculture, forêts de pentes...) contribuant à limiter ces risques.
-  **Secteur potentiellement affecté par le bruit :**
 - Infrastructures de transports terrestres :** pour corriger et prévenir les nuisances sonores le SCOT recommande des aménagements adaptés (limitation des vitesses, murs anti-bruit, orientation des bâtiments, revêtements des chaussées, isolation phonique, bâtiments écrans...).
-  **Déchets :**
 - Déchetterie nécessaire à l'accueil et au traitement des déchets :** les PLU réservent les emprises nécessaires à l'implantation de déchetteries ou à leur extension, lorsqu'il existe un projet identifié, en prévoyant, si nécessaire, des structures spécifiques adaptées aux besoins des activités.



Le PLU a cherché à préserver les personnes et les biens contre les risques naturels. Concernant le risque inondation le risque mouvement de terrain et les contraintes liées au bruit, le PLU n'ouvre aucune nouvelle surface constructible dans ces zones à risques. L'ensemble de ces risques et contraintes est visible sur la planche d'Informations complémentaires au zonage afin que chaque pétitionnaire puisse en prendre connaissance. Le zonage du PLU apparaît compatible avec le SCOT.

LE PATRIMOINE

Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine

Patrimoine paysager

Haut-lieu à protéger et à valoriser pour la richesse écologique et, en particulier, la biodiversité et la dynamique fluviale, ainsi que les espaces naturels exposés et/ou menacés, notamment le plateau de Gergovie.

Site paysager remarquable à protéger et à valoriser dans leurs usages écologiques et agricoles et/ou comme des espaces de détente et de découverte des richesses patrimoniales du territoire (amélioration des conditions d'accessibilité, d'accueil et de visite des sites) ;

Espace d'intérêt paysager à protéger et à valoriser

Dans ces trois espaces, les constructions et les aménagements y sont autorisés au titre de la valorisation touristique et récréative. Cette orientation n'interdit pas, cependant, le développement de l'urbanisation existante qui doit être adapté et maîtrisé au regard de la fonction de l'espace concerné.

Les constructions et les aménagements qui sont autorisés ainsi que le développement de l'urbanisation ne doivent pas porter atteinte, aux intérêts des espèces et des milieux dits déterminants¹. Les PLU doivent en justifier la localisation, intégrer une évaluation de leurs impacts sur la biodiversité et définir les conditions de la prise en compte de la richesse écologique. Ils fixent des orientations d'aménagement portant sur l'urbanisme et l'architecture et de nature à assurer l'intégration paysagère.

Pour le Val d'Allier le SCOT retient pour orientation de mieux valoriser les espaces visuellement liés à la rivière (coteaux, terrasses, vestiges archéologiques...) et de veiller au maintien du caractère paysager des coteaux en portant une attention particulière aux extensions pavillonnaires et à leur intégration dans l'environnement ;

Espace de reconquête paysagère : afin de réintroduire des motifs paysagers (haies, arbres isolés ou en alignement ...) et de préserver des grandes perspectives paysagères.

¹ Des listes régionales d'espèces et de milieux déterminants ont été élaborées en Auvergne, afin de servir de référence de manière cohérente et homogène pour la définition des ZNIEFF (cf. DREAL Auvergne).

Vallée remarquable à protéger et à valoriser : en pérennisant la ressource en eau potable et minérale dans une logique globale de gestion amont-aval de la rivière et en préservant la richesse écologique et, en particulier, la biodiversité et la dynamique fluviale, ainsi que les espaces naturels exposés et/ou menacés ;

Panorama et point de vue majeurs à pérenniser : mieux valoriser les espaces visuellement remarquables notamment ceux liés à la rivière (coteaux, terrasses, vestiges archéologiques...) et veiller au maintien du caractère paysager des coteaux en portant une attention particulière aux extensions pavillonnaires et à leur intégration dans l'environnement ;

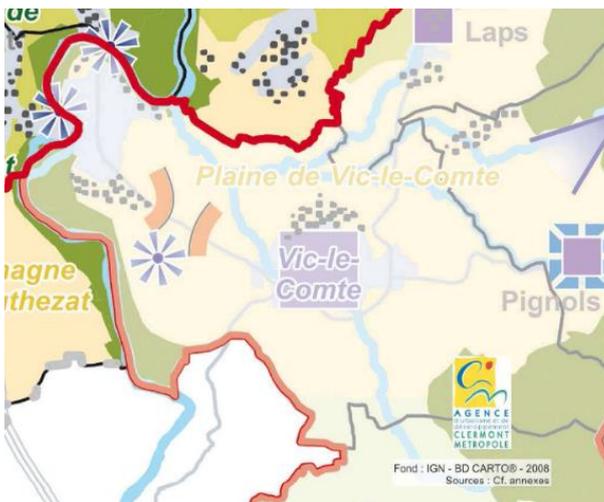
Grande perspective paysagère à préserver : assurer une mise en scène paysagère de l'agglomération par la valorisation des hauts lieux et le maintien de coupures d'urbanisation cartographiées ;

Patrimoine bâti

Patrimoine remarquable à réhabiliter : les PLU définissent les éléments patrimoniaux à protéger, les mesures permettant la mise en valeur des espaces urbains environnants et des zones de publicité restreintes permettant de limiter les impacts des enseignes aux abords des voies.

Maîtrise de l'urbanisation

Secteur sensible de maîtrise de l'urbanisation : les PLU fixent les orientations d'aménagement pour garantir la bonne intégration des constructions et des réhabilitations. Elles comportent un volet architectural (compacité et volume du bâti, couverture, matériaux, teinte, etc...) et un volet paysager (implantation sur la parcelle, rapport à l'espace public, insertion dans la pente, respect du relief et de la végétation...). Elles tiennent compte à la fois de l'histoire de la commune et du besoin de modernisation des typologies. Ces orientations prennent en compte les chartes architecturales et paysagères des Communautés de communes.



Le PLU a cherché à protéger au maximum les paysages de la commune, à maintenir ouvert les principales percées visuelles et à protéger les corridors écologiques identifiés.

Les zones Anc participent à préserver les paysages et points de vue.

Aucune urbanisation n'est prévue par le PLU entre Longues et Vic.

Les sites naturels à enjeux (val d'Allier, bois de la Comté) sont classés en zone N. Des EBC sur le bois de la Comté et l'article L151-23 sur le val d'Allier visent à préserver les trames vertes.

Les vallées traversant le territoire sont identifiées en zone naturelle N. De plus, les ripisylves existantes sont à protéger en application de l'article L151-23.

Des poumons verts intra muros sur Vic et Lachaux sont identifiés avec l'article L.151-23. Il s'agit d'espace de jardins ou parc arboré, à préserver. Ils participent aux continuités écologiques à la manière de pas japonais.

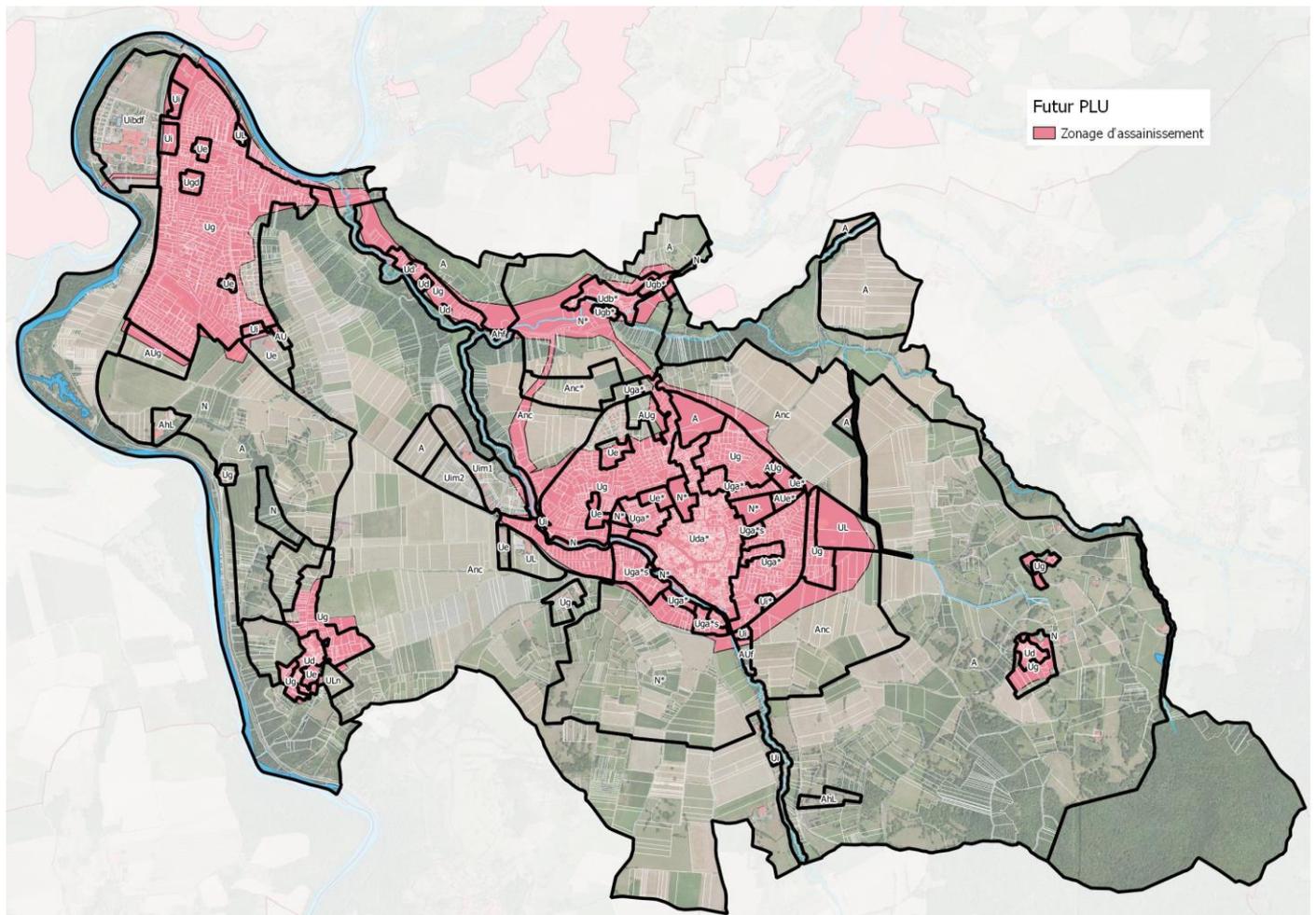
Le zonage du PLU apparaît compatible avec le SCOT.

Compatibilité PLU / PLH

Le PLH MOND'ARVERNE 2018-2023 indique la possibilité pour la commune de VIC le COMTE de réaliser 52 logements par an, ce qui représente une consommation foncière estimée en 23.5 et 30.6 ha.

Le bilan du PLU fait apparaître un foncier (immédiatement disponible*) dégagé estimé à 29.32 ha. Ce résultat affiche une compatibilité avec les objectifs du PLH.

Compatibilité PLU / Zonage d'assainissement



Les zones urbaines et à urbaniser sont compatibles dans leur grande majorité, avec le zonage d'assainissement.

Certains secteurs urbains/d'urbanisation future sont en dehors du zonage d'assainissement collectif.

La Commune, consciente de cette problématique (peu handicapante au demeurant), s'engage à revoir à terme, le zonage d'assainissement, notamment à l'occasion de la future élaboration d'un PLUi prévue à l'échelle de Mond'arverne Communauté.

Compatibilité PLU / SRCE

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.

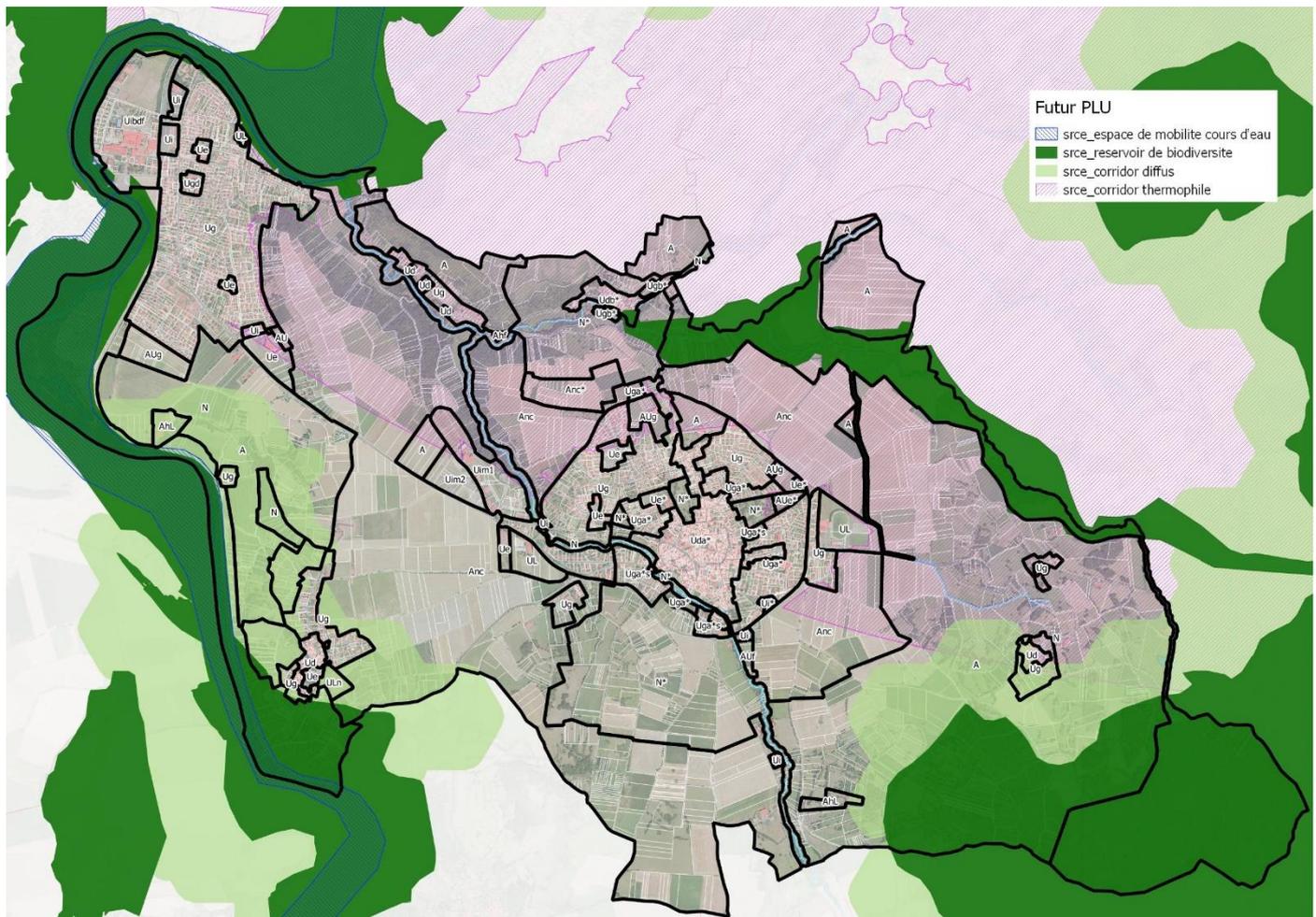
Le PLU identifie des secteurs de jardins, potagers, parcs, en cœur de bourg en zone N et au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments identifiés participent au maintien des continuités écologiques, à l'image de « pas japonais » en réduisant la fragmentation des espaces. C'est l'adéquation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

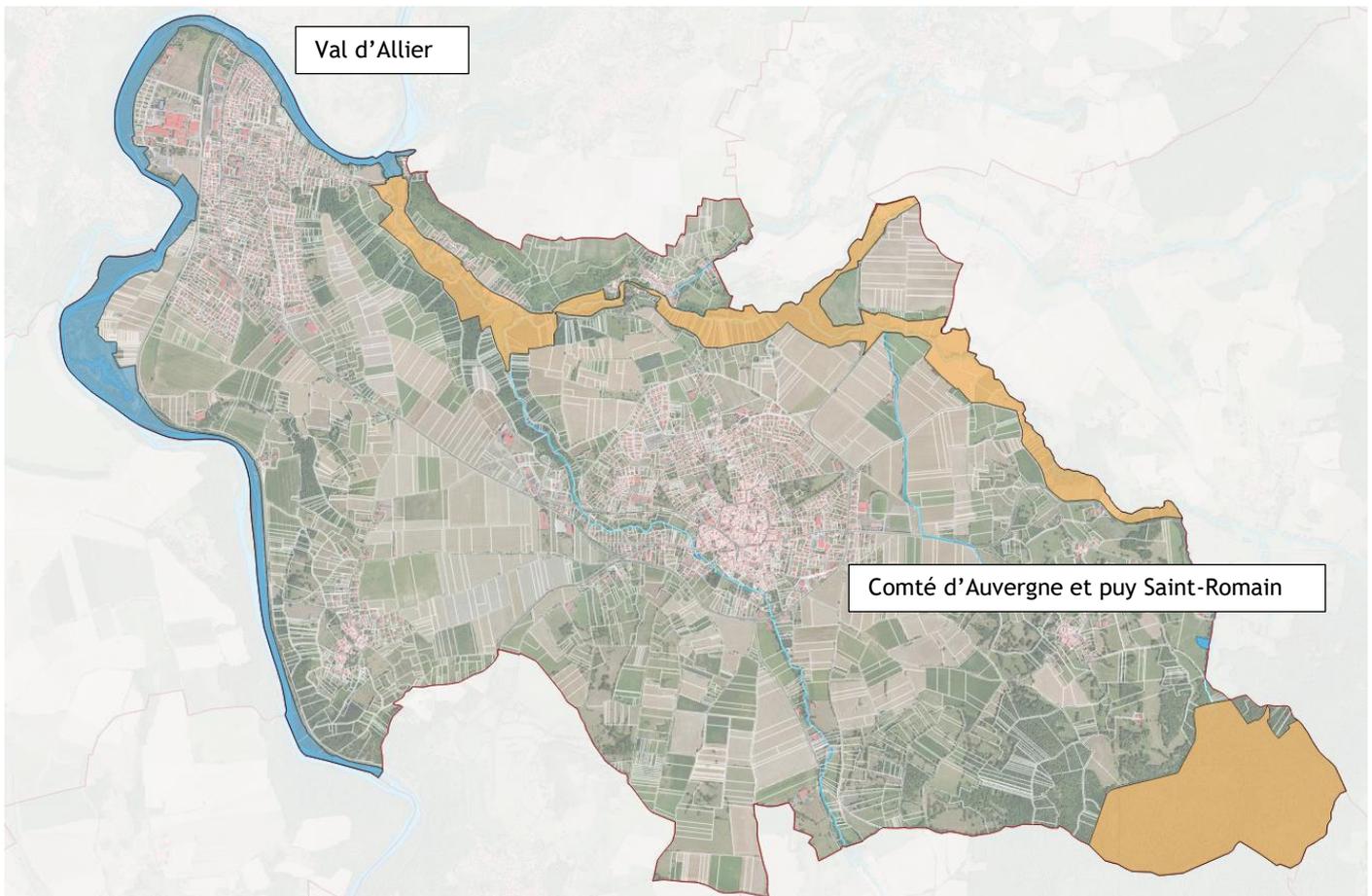
Les zones urbaines et à urbanisées de la commune, bien que très contenues et conservées à l'identique, semblent être concernées (en totalité pour Lepetades, Enval, Bord, Langlade ; et à la marge pour Vic, Lachaux), par les corridors thermophiles et diffus. Une disposition réglementaire vise à réduire 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.



Compatibilité PLU / Plan National Santé Environnement 3

Réduire l'usage des PESTICIDES.	<p>Le PLU n'a pas les compétences pour agir directement sur ce thème mais propose des mesures pour limiter et/ou réduire les effets liés à l'usage de pesticides.</p> <p>Notamment, dans le règlement de toutes les zones : Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</p>
Améliorer la QUALITE DE L'AIR.	<p>Le PLU opère un zonage urbain au plus près de l'existant. Ce principe induit une atténuation des impacts de l'urbanisation sur les ressources locales du territoire (moins de déplacements, secteurs en assainissement collectif privilégié, ...).</p> <p>Les zones agricoles et naturelles couvrent l'essentiel du territoire. Le zonage prend en compte les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité. Il participe à la qualité de l'air. L'article L.151-23 complète les outils du PLU en faveur de la préservation de « poumons verts » intra-muros et des ripisylves. Les boisements de la Comté sont identifiés en Espaces Boisés Classés.</p>
Réduire l'exposition aux PERTURBATEURS ENDOCRINIENS	Le PLU n'a pas les compétences pour agir directement sur ce thème.
Améliorer la QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT SONORE.	Le PLU ne propose pas de projets susceptibles d'augmenter les émissions sonores. Le PLU signale néanmoins le classement sonore des voies concernées.
Assurer une vigilance sur les RISQUES POTENTIELS LIES AUX NANOMATERIAUX.	Le PLU n'a pas les compétences pour agir directement sur ce thème.
Réduire les expositions liées aux CONTAMINATIONS ENVIRONNEMENTALES DES SOLS.	<p>La commune n'est pas concernée par la présence d'anciens sites pollués, ni par d'éventuelles pollutions des sols.</p> <p>Le PLU n'a pas de projet susceptible de modifier la qualité des sols.</p>
Améliorer la QUALITE DE L'EAU destinée à la consommation humaine.	<p>Pas de stratégie particulière.</p> <p>Néanmoins, la source captée sur la commune est classée en zone agricole. De plus, les ambitions démographiques de la commune restent raisonnables.</p>
Evaluer les risques de l'EXPOSITION AUX ONDES ELECTROMAGNETIQUES.	La connaissance relative à l'exposition aux ondes est intégrée au Diagnostic.
Prévenir le risque d'ALLERGIE LIE AUX POLLENS.	<p>Dans le règlement de toutes les zones : Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</p> <p>Le dossier OAP fournit une liste des plantes à pollens allergisants et des espèces exotiques envahissantes à porter à la connaissance des usagers.</p>
Mieux connaître et réduire l'EXPOSITION A L'AMIANTE NATURELLE.	Le PLU n'a pas les compétences pour agir directement sur ce thème.
Favoriser LA NATURE EN VILLE, créer des JARDINS THERAPEUTIQUES dans les établissements de soins.	<p>Des mesures en faveur de la diversité végétale et de la protection de la santé de l'homme sont mise en place par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le règlement de toutes les zones : Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essences indigènes adaptées à l'environnement. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites. - En zones urbaines : Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface. - L'article L.151-23 identifie des secteurs de jardins, de potagers et parcs dans les zones urbaines. Ces mesures permettent de préserver des « poumons verts » dans l'enveloppe urbaine, ce qui induit des effets positifs dans pour l'amélioration du cadre de vie (faire entrer la nature dans le bourg) que pour l'enrichissement des connexions biologiques entre elles (sous forme de pas japonais, ces secteurs permettent de relier les autres corridors du territoire).

9. Incidences du PLU sur Natura 2000



La commune de VIC le COMTE est concernée par 2 sites Natura 2000.

a - LE SITE NATURA 2000 « COMTE D'AUVERGNE ET PUY SAINT ROMAIN »

Le site s'étend sur 382 ha repartis en six zones distinctes, dont 2 dans les environs de Vic-le-Comte.

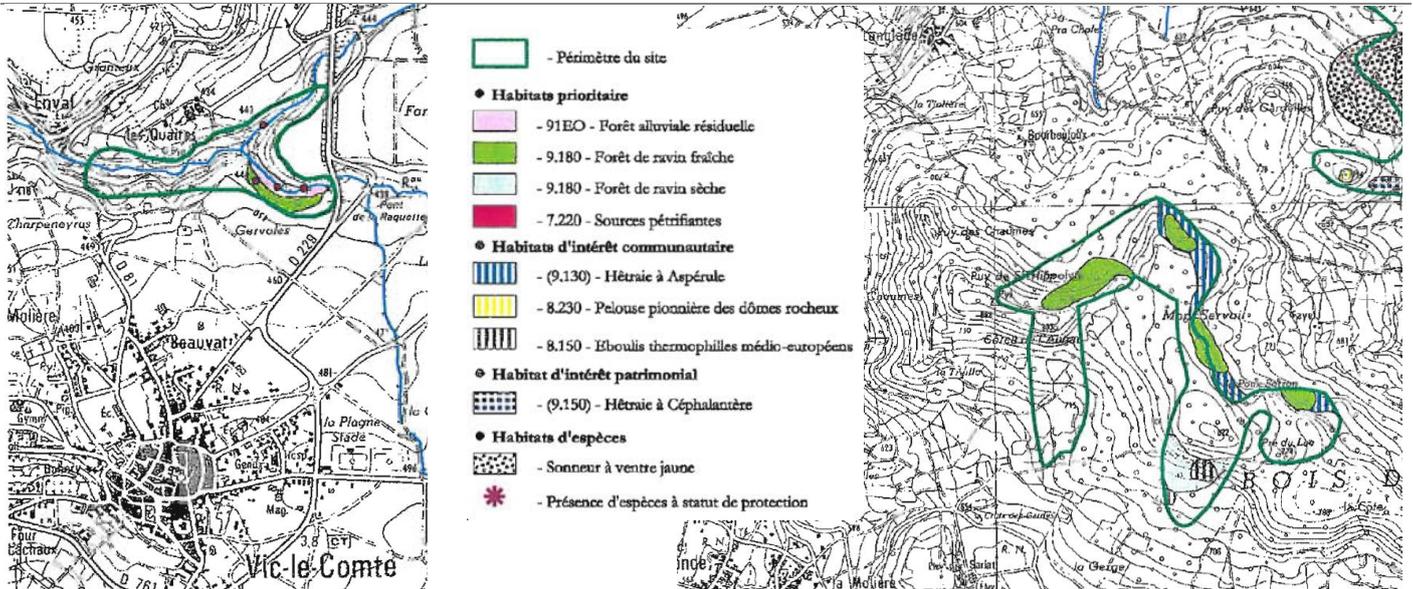
Deux grands types d'habitats caractérisent ce site :

- une majorité d'espaces forestiers où dominent les feuillus dans le bois de la Comté
- et des espaces ouverts concentrés essentiellement sur le puy St Romain.

La commune de Vic-le-Comte est concernée par ce site sur 48,82 ha. 2 ilots se répartissent sur le territoire de Vic le Comte.

- Au nord de la commune, dans le vallon d'Enval : le ruisseau des Quayres.
- Au sud-est, le bois de la Comté : le Mont Servaix.

Détail de la ventilation des unités sur le site				
Communes concernées par le site n° 38	Surface de la commune (ha)	Unités du site n° par commune	Surface du site par commune après modification (ha)	Pourcentage du territoire communal concerné par le site (ha)
Laps	71	Château des Quayres	5, 23	0,7 %
Mirefleurs	916	Puy Saint-Romain	87, 28	9,5 %
Pignols	933	Champerogne	17, 29	6,9 %
		Sous-les-Gardelles	46, 78	
Saint-Babel	1.951	Les Raymonds	22, 63	2,5 %
		Mont-Servait	6, 02	
		Sous-les-Gardelles	18, 57	
Saint-Maurice	536	Puy Saint-Romain	72, 98	13,6 %
Salledes	1.888	Sous-les-Gardelles	4, 93	0,3 %
Vic-le-Comte	1.812	Ruisseau des Quayres	15, 83	2,7 %
		Mont-Servait	32, 99	
Yronde et Buron	1.473	Mont-Servait	51, 48	3,5 %
Surface totale du site (en ha)			382,01	



Cartographie issue du DOCOB.

LE RUISSEAU DES QUAYRES A ENVAL EST CONCERNE PAR LES HABITATS SUIVANTS

- forêt alluviale résiduelle,

DOCOB	Le PLU
<p>Risques et Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Changement d'essence par plantation et acidification des eaux (plantation de résineux) - Curage du ruisseau - ouverture brutale du couvert (Il est important de doser la lumière au-dessus des cours d'eau) - Destruction des espèces animales par braconnage, par pollution (proximité de la route) - Dégradation de la qualité de l'eau (usage de produits polluants en amont, agropharmaceutiques à proximité). 	<p>Les outils du PLU en faveur des forêts alluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les cours d'eau sont classés en zone naturelle N. • L'identification de la ripisylve par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet de préserver et conforter une partie du couvert forestier. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. <p>Le PLU n'envisage aucun projet dans ce secteur.</p>
<p>Objectif général de gestion</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien et amélioration de ces forêts riveraines notamment en terme de composition d'essences - Ouverture ponctuelle du couvert. -maintien de la qualité des eaux 	
<p>Actions à engager</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion douce en mosaïque de zones éclairées et ombragées - Gestion des embâcles dans le lit mineur - Maintien d'une forte diversité de la végétation arborée et arbustive indigènes - Suivi de la qualité des eaux afin d'engager toutes actions utiles en cas de dégradation - Interdiction de plantations artificielles résineuses. 	

- forêt de ravin fraîche : Le tilleul domine la strate arborescente, accompagné du frêne. Présence de l'Orme des Montagnes. Absence de l'Erable sycomore et de l'Erable plane.

Caractéristiques stationnelles : Cet habitat est installé sur des pentes souvent fortes couvertes d'éboulis d'origine calcaire ou basaltique sous saturé. Ces éboulis libèrent des matières nutritives et l'ensemble des terres fines provient de la décomposition de la litière et des autres débris végétaux.

Répartition

On le trouve sur des pentes exposées au nord du puy Saint Hippolyte et du mont Servait et dans une moindre mesure, sur le Grand Raymond et sur le ruisseau d'Enval. Il s'étend sur 6 sites totalisant une surface d'environ 12 ha (5 dans le massif forestier de la Comté et 1 dans le ruisseau d'Enval).

DOCOB	Le PLU
<p>Risques et Enjeux</p> <p>Habitat fragile du fait de : la faible étendue des sites, l'instabilité des blocs et du sol, la forte pente. Défrichement et enrésinement.</p> <p>La fréquentation de minéralogistes amateurs augmente la fragilité du site et détruit le milieu.</p>	<p>Le PLU n'a pas compétence en la matière.</p> <p>Le PLU n'envisage aucun projet dans ce secteur.</p>
<p>Objectif général de gestion</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection sans intervention, - Suivi de la dynamique (lente du peuplement). 	
<p>Actions à engager</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réglementation de la fréquentation, - Suivi de la dynamique (lente du peuplement), - Etude de la phytosociologie des peuplements de la Comté, - Inventaire de la flore muscinée. 	

- sources pétrifiantes (point mauve sur la carte) : Sources très localisées situées au niveau de 2 cascades du ruisseau d'Enval. Ce ruisseau coule dans un milieu forestier se rapprochant de l'habitat (forêt alluviale résiduelle) avec des érables des frênes et des aulnes et de la forêt de ravin fraîche. Au niveau des cascades les sources suintent sous les cascades formant des concrétions calcaires et ferrugineuses. Il en résulte la formation de concrétions de grande ampleur.

Quatre sites ont été repérés dans les gorges d'Enval :

- au niveau de la première cascade
- au niveau de la seconde cascade
- sur le versant sud du ravin, un site dont l'alimentation est plus restreinte
- sur l'affluent au ruisseau de Pignols, au niveau de la cascade.



DOCOB	Le PLU
Risques et Enjeux - Fréquentation des cascades - Changement de la composition de l'eau ou du régime hydrique - Changement du couvert forestier, le cratoneurion nécessite une demi-ombre pour se développer.	Concernant la fréquentation, le PLU n'a pas compétence en la matière. Concernant l'eau, le PLU n'a pas compétence en la matière, mais le secteur concerné est classé en zone naturelle N. De plus, l'identification de la ripisylve par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet de préserver et conforter une partie du couvert forestier, propice au cratoneurion.
Objectif général de gestion - Protection active des sources pétrifiantes - Suivi de l'alimentation en eau	
Actions à engager - Canaliser la fréquentation - Sensibiliser à la protection de ces espaces sans en augmenter la fréquentation - Sécuriser le foncier. - Toute action possible en amont, en cas de dégradation constatée de la qualité des eaux	

LE MONT SERVAIX EST CONCERNE PAR

- forêt de ravin fraîche : Le tilleul domine la strate arborescente, accompagné du frêne. Présence de l'Orme des Montagnes. Absence de l'Erable sycomore et de l'Erable plane.

Caractéristiques stationnelles : Cet habitat est installé sur des pentes souvent fortes couvertes d'éboulis d'origine calcaire ou basaltique sous saturé. Ces éboulis libèrent des matières nutritives et l'ensemble des terres fines provient de la décomposition de la litière et des autres débris végétaux.

Répartition

On le trouve sur des pentes exposées au nord du puy Saint Hippolyte et du mont Servait et dans une moindre mesure, sur le Grand Raymond et sur le ruisseau d'Enval. Il s'étend sur 6 sites totalisant une surface d'environ 12 ha (5 dans le massif forestier de la Comté et 1 dans le ruisseau d'Enval).

DOCOB	Le PLU
Risques et Enjeux Habitat fragile du fait de : la faible étendue des sites, l'instabilité des blocs et du sol, la forte pente. Défrichement et enrésinement. La fréquentation de minéralogistes amateurs augmente la fragilité du site et détruit le milieu.	La totalité de l'emprise de Natura 2000 sur la commune de VIC le COMTE est classée en zone naturelle N. Le zonage N couvre même plus largement le massif de la Comté. De plus, ce couvert forestier est classé en Espace Boisé Classé au PLU. Les autres points ne relèvent pas du PLU.
Objectif général de gestion - Protection sans intervention, - Suivi de la dynamique (lente du peuplement).	
Actions à engager - Réglementation de la fréquentation, - Suivi de la dynamique (lente du peuplement), - Etude de la phytosociologie des peuplements de la Comté, - Inventaire de la flore muscinée.	

- la hêtraie à aspérule : Se situe dans la continuité des formations de ravin. L'exposition est, et la formation d'un sol colluvial profond à humus doux sont très favorables au développement du hêtre. La flore est variée et riche. Les espèces neutro-calicoles sont abondantes.

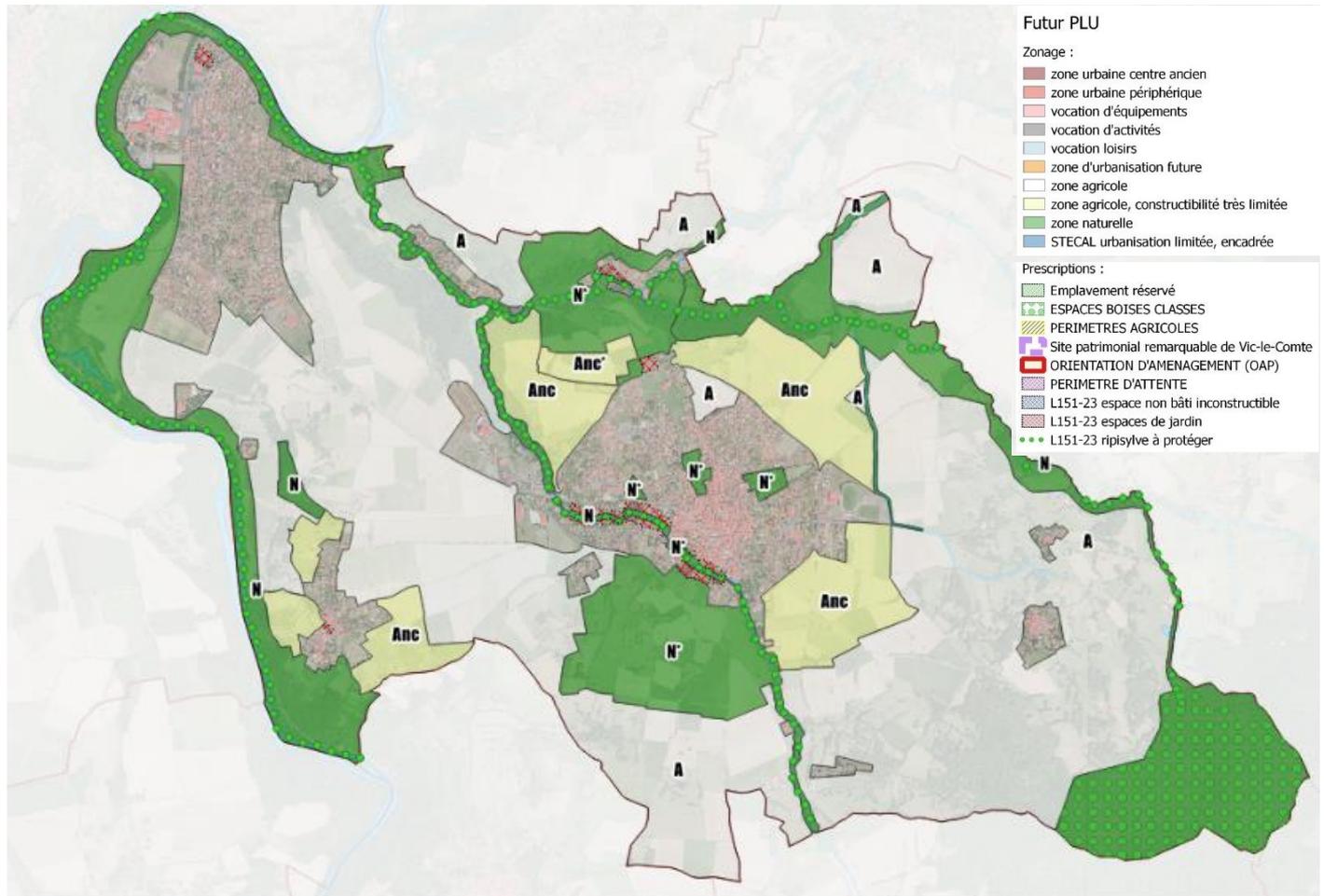
DOCOB	Le PLU
Risques et Enjeux - Substitution d'essences - Surexploitation	La totalité de l'emprise de Natura 2000 sur la commune de VIC le COMTE est classée en zone naturelle N. Le zonage N couvre même plus largement le massif de la Comté. De plus, ce couvert forestier est classé en Espace Boisé Classé au PLU.
Objectif général de gestion (préconisation) - Gestion douce de la futaie feuillue en favorisant les espèces dryades.	

BILAN : Le projet de PLU de VIC le COMTE ne porte pas atteinte au site Natura 2000 COMTE D'Auvergne et Puy Saint Romain.

b - LE SITE NATURA 2000 « VAL D'ALLIER : PONT DU CHATEAU, JUMEAUX, ALAGNON »

Le site correspond à une portion de la rivière Allier comprise entre Pont-du-Château au Nord et Jumeaux au Sud.

La rivière Allier et ses abords constituent un complexe alluvial riche en habitats divers (forêts alluviales, pelouses, prairies, bras morts). Plusieurs sources et marais salés se trouvent à proximité de la rivière (le Sail à St Maurice, les Saladis aux Martre-de-Veyre et le site de Sainte Marguerite). Ce site a une superficie totale de 2334 ha, dont 105 sur la commune de Vic-le-Comte.



DOCOB	Le PLU
Maintien d'une dynamique fluviale active et d'un espace de mobilité	L'intégralité du site Natura 2000 est identifiée en zone naturelle N. Le zonage N couvre même plus largement le val d'Allier. L'identification de la ripisylve par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet de préserver et conforter une partie du couvert forestier. 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. Le PLU ne prévoit aucun projet dans ces secteurs.
Préservation des zones naturelles riveraines existantes dans leur taille, unité et diversité (en priorité les habitats naturels d'intérêt communautaire) Préservation de la continuité longitudinale du cours d'eau (maintien de la libre circulation des habitats et des espèces). Préservation d'une continuité transversale des habitats naturels (y compris les habitats sans intérêt majeur)	Les vallées traversant le territoire sont identifiées en zone naturelle N. De plus, les ripisylves existantes sont à protéger en application de l'article L151-23. Le futur PLU propose une modification en faveur de la continuité des trames bleues et vertes : il propose 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). Des pommiers verts intra muros sur Vic, Longues et Lachaux sont identifiés en zone N et avec l'article L.151-23. Il s'agit d'espace de jardins ou parc arboré, à préserver. Ils participent aux continuités écologiques à la manière de pas japonais. Les zones urbaines et d'urbanisation future sont maintenues telles qu'elles étaient au PLU actuel. Des dispositions réglementaires sont en faveur de la biodiversité :

<p>=</p> <p>Eviter la fragmentation et la destruction directe par activités consommatrices de terrain : carrières, urbanisme, mise en culture, développement touristique.</p> <p>Maintenir des zones tampons et des corridors pour préserver les habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire des perturbations induites</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface • Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. • 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. • Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes • Dans les zones A et N : Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.
<p>Préservation de la qualité de l'eau de la rivière et des boires. Eviter les pollutions</p>	<p>Le PLU n'a pas compétence en la matière. Mais les zonages N, A, Ac supposent une constructibilité très limitée et contraintes et uniquement lorsque de l'existant est présent.</p>
<p>Maintien de l'alimentation en eau des habitats naturels et habitats d'espèces d'intérêt communautaire.</p>	
<p>Eviter les dégradations ponctuelles, la perturbation des habitats naturels et des espèces</p>	
<p>Préservation de la qualité générale du site et des équilibres écologiques</p>	<p>Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.</p>

BILAN : Le projet de PLU de VIC le COMTE ne porte pas atteinte au site Natura 2000 VAL D'ALLIER.

10. Evaluation environnementale des projets du PLU

Démographie, Habitat, Urbanisme : impact faible

TRADUCTION AU PADD

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...).

Depuis les années 2010, la croissance se maintient à 1%/an.

Les motivations de la révision du PLU sont essentiellement liées au projet d'extension de la Banque de France et des conséquences induites.

La commune souhaite poursuivre leur développement en tenant compte des objectifs du PLH et du SCOT, la commune aura besoin d'un foncier compris entre 23 et 30 ha. Ce scénario de développement affiche la volonté communale de poursuivre l'accueil de nouvelles populations, tout en maîtrisant la consommation foncière que cela induit.

Les potentiels fonciers disponibles au document d'urbanisme actuel, pour accueillir les 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.

Traductions directes au PADD : Une commune accueillante : Répondre aux besoins de Logements tout en maîtrisant la pression urbaine

- Développer l'offre Habitat
- Densifier et conforter les enveloppes urbaines actuelles

TRADUCTION AU PLU

Des zones urbaines (Ud et Ug) sont mises en place sur l'enveloppe urbaine existante du centre bourg. Ces zones constituent le socle de la production d'habitat. Elles permettent le renouvellement urbain et offre des disponibilités foncières pour l'implantation de nouvelles constructions.

Ces zones urbaines ont été définies au plus près de l'existant :

- pour être en compatibilité avec les perspectives démographiques de la commune,
- pour économiser au mieux le foncier et les terres agricoles et naturelle.

Ces enveloppes urbaines :

- favorisent le recyclage des logements avec réhabilitation de la vacance,
- offrent un potentiel foncier à investir avant de chercher à étendre la zone constructible,
- participent à limiter la consommation foncière.

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.

Les sites bâtis existants implantés de manière ponctuelle sur l'ensemble du territoire communal sont identifiés en zones essentiellement agricoles ou naturelles (très peu de constructions sont concernées) selon le secteur où ils se trouvent. Les zones A et N autorisent l'évolution de l'habitat existant, permettent leur recyclage et autorisent des extensions sous certaines conditions (voir règlement) permettant ainsi aux sites existants de continuer à "vivre" et de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de demain.

Les zonages AUf et Ahf sont destinés à l'installation d'habitations et de résidences mobiles et démontables constituant l'habitat permanent des personnes (Gens du Voyage).

IMPACTS POTENTIELS

La simple volonté de vouloir maintenir sa population peut générer des impacts. Le desserrement des ménages fait que pour maintenir un niveau démographique équivalent, des logements supplémentaires sont nécessaires. L'éventuel souhait d'accueillir

des populations supplémentaires génère un nombre de logements supplémentaires, et par conséquent, une consommation foncière plus importante.

Néanmoins, ces impacts sont, dans le cas de la commune de VIC le COMTE, modérés dans le sens où l'ambition démographique communale correspond au contexte communal (et aux directives supra communales) et que les zones urbaines ont été définies au plus près de l'existant à l'identique du PLU actuel.

Le futur PLU n'apporte qu'une modification à la marge sur les zones urbaines à vocation d'habitat : l'ouverture d'une parcelle en continuité de l'existant sur le village de LACHAUX.

Des zones d'urbanisation future sont proposées, issues du PLU actuel.

Ce principe met également en avant, le souhait de la commune de vouloir tout d'abord remplir, densifier les enveloppes urbaines actuelles, avant de chercher à s'étendre.

Les estimations d'accueil du futur PLU apparaissent compatibles avec les objectifs du PADD.

La consommation des espaces agricoles et naturels est inhérente au développement urbain. L'ampleur des impacts est à mettre en lien avec les ambitions de développement de la commune. Le seul maintien des populations en place nécessite de prendre en considération le desserrement des ménages qui va en augmentant et le vieillissement de la population qui va générer des besoins adaptés en termes de logements. Néanmoins, le PLU prend le parti d'être en conformité avec les directives nationales qui vise à densifier les villages existants, sans chercher à agrandir la zone constructible.

LES POTENTIALITES URBAINES SUR LA COMMUNE

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.

Il est à rappeler également les efforts très notables, opérés dans les documents d'urbanisme successifs de la commune de VIC.

- Les potentialités urbaines du PLU de 2007 étaient estimées à un peu plus de 68 ha.
- Les efforts de consommation des espaces ont été pris en compte dans l'élaboration du PLU de 2013 (actuel). La commune consciente de l'attractivité de son territoire, avait souhaité maîtriser sa croissance, et n'envisageait pas d'ouvrir de nouvelles grandes zones constructibles. Le PLU 2013 mettait en évidence une forte réduction des zones d'urbanisation future. Seules quelques poches, en contact direct avec l'urbanisation actuelle, ont été conservées. Les potentialités urbaines du PLU 2013 étaient estimées à 55 ha, soit une baisse de 13 ha en moins.

C'est pourquoi, le présent PADD fixe un objectif neutre de modération de consommation des espaces. 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.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

- Le règlement des zones urbaines favorise une certaine diversité des formes et des implantations, tout en cherchant une certaine cohérence avec l'existant.
- Les règlements des zones A et N autorisent l'entretien, la rénovation et l'extension des bâtiments existants, ce qui permet de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui. Ces principes permettent d'éviter la désaffectation des lieux et leur abandon.
- 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) qui 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 un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPA).

Ce principe permettra à terme de développer une zone d'habitat complémentaire sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Il en va de même pour L'hypermarché situé en centre bourg de VIC qui ambitionne de se délocaliser dans la zone d'activités des Meules. Les terrains concernés pourraient être destinés à terme à accueillir de l'habitat. Ce projet est porté par l'hypermarché.

- La mise en place de la zone AUF, à destination des gens du voyage

induit une certaine consommation d'espaces, à relativiser, car une partie de la zone AUF traduit une régularisation. De plus, afin de limiter les impacts, le règlement conditionne la taille et la hauteur des constructions autorisées.

Le PLU vise à contenir le développement urbain tout en permettant de poursuivre l'accueil de populations supplémentaires. La mise en place d'OAP sur les secteurs libres de grandes dimensions visent justement à maîtriser et optimiser au mieux le remplissage de l'enveloppe urbaine actuelle.



Economie, équipements, services, tourisme : impact modéré

TRADUCTION AU PADD

1. Une commune accueillante : Répondre aux besoins d'équipements

2. Une commune active et marchande

- 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

TRADUCTION AU PLU

Les zones urbaines Ud et Ug sont des zones multifonctionnelles et comprennent des services, équipements, activités. Le règlement de ces zones autorise ces vocations en complément de l'habitat.

Néanmoins, des zones spécifiques sont proposées sur des sites précis révélant une vocation dominante :

- Ue (vocation d'équipements),
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.

La zone Ue sur la piscine de Longues est large, mais contenue dans les mêmes limites qu'au PLU actuel, pour permettre la réalisation de services et équipements complémentaires nécessaires (du fait du développement de la commune, de sa position de pôle de vie au sein du SCOT, et du 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.

- Ui (activités artisanales et industrielles).

Plusieurs secteurs sont distingués :

- Le secteur Uibdf identifie le site de la Banque de France, à LONGUES.
- Les secteurs Uim1 et Uim2 identifient le site des Meules, en entrée de VIC.
- Le secteur Ui* identifie un secteur concerné par un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Toutes les zones Ui du PLU actuel sont conservées au futur PLU,

- à l'identique pour la plupart des sites ;
- avec des modifications apportées au futur PLU pour les sites de la Banque de France et des Meules.

- La vocation touristique sur la Commune se traduit essentiellement en la préservation des atouts naturels : des zones N couvrent le Val d'Allier, le Bois de la Comté, les vallées traversant le territoire.

Les zones urbaines autorisent la vocation touristique, pour répondre aux ambitions communales de développer l'offre d'hébergement à vocation touristique (acquisition de logements vacants et leur réhabilitation en hébergement locatif).

IMPACTS POTENTIELS

- Toutes les zones Ue du PLU actuel sont conservées au futur PLU, à l'identique.
- Concernant le site de la Banque de France, l'extension se fait sur d'anciennes zones urbaines du PLU actuel.
- Une légère ouverture au sud de la zone Uibdf est proposée au futur PLU pour répondre à une des composantes sécuritaires du projet de la Banque de France par l'installation éventuelle d'un poste de gendarmerie. Cette ouverture très réduite se fait sur des espaces agricoles.
- Dans l'attente de la réalisation d'éventuels projets d'intérêt général, ces terrains conservent une utilisation agricole.
- Concernant les autres zones Ui, le PLU n'induit pas d'impact. Les sites sont existants et les zonages n'ont pas été agrandis.
- Pas d'impact concernant la vocation touristique.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

- 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). Cette extension du site est prévue au nord de l'existant et induit la disparition de certains équipements (terrains de sports, bâtiments à vocation sportive). Pour compenser la disparition des équipements sportifs, un nouveau lieu d'accueil de ces équipements sera à trouver. Le site envisagé est aux abords de la piscine intercommunale, en entrée sud-est de Longues. La relocalisation des terrains de sports s'inscrira dans un renforcement du pôle existant de Longues.
- Le règlement rappelle qu'il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes aux futurs projets.

A l'exception du site de la Banque de France, le futur PLU n'ouvre aucune nouvelle surface pour les activités économiques.

Agriculture, espaces naturels, corridors écologiques, paysages : impact faible

TRADUCTION AU PADD

- Maintenir et conforter l'activité agricole
- Préserver les espaces naturels majeurs et la biodiversité
- Renforcer la continuité des corridors écologiques
- Protéger les ressources naturelles

TRADUCTION AU PLU

Des zones agricoles sont définies et couvrent largement le territoire.

- Des zones A spécifiquement destinées aux agriculteurs sont définies sont délimitées de manière à satisfaire leurs éventuels besoins de se développer.
Ce zonage a été défini à l'issue de réunions de travail regroupant les exploitants agricoles et la Chambre départementale d'agriculture.
- La zone Anc vise à préserver les espaces agricoles en limitant strictement la constructibilité. L'objectif étant de préserver ces espaces tant pour leur qualité agronomique (notamment viticoles) que pour leurs valeurs paysagères et identitaires (en lien avec le SPR)

Les espaces naturels reconnus majeurs sont classés en zone naturelle. Les zones N et N* couvrent :

- les grands ensembles naturels (VAL d'ALLIER, BOIS de la COMTE), lesquels sont notamment identifiés par des zonages ZNIEFF et Natura 2000,
- les espaces paysagers du SPR autour deENVAL et au sud de VIC,
- l'ensemble du réseau hydrographique identifié comme TRAMES BLEUES,
- les parcs et jardins, urbains du VIC comme Poumons VERTS intra muros.

L'article L.151-23 est utilisé pour la préservation de plusieurs éléments :

- des espaces de jardins dans le bourg encadrant le cours d'eau.
- les ripisylves existantes.

IMPACTS POTENTIELS

L'adéquation des zones N et des prescriptions permet sur l'ensemble du territoire :

- d'enrichir la préservation des différents motifs paysagers
- d'enrichir les connexions entre les différents corridors écologiques (notamment avec les espaces paysagers et de jardins identifiés en zones urbaines)
- tout en préservant les espaces à forte vocation agricole.

Les zones N ont été agrandies au futur PLU, notamment avec la mise en place de la continuité écologique sur le Cougoul dans sa traversée de VIC bourg.

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.

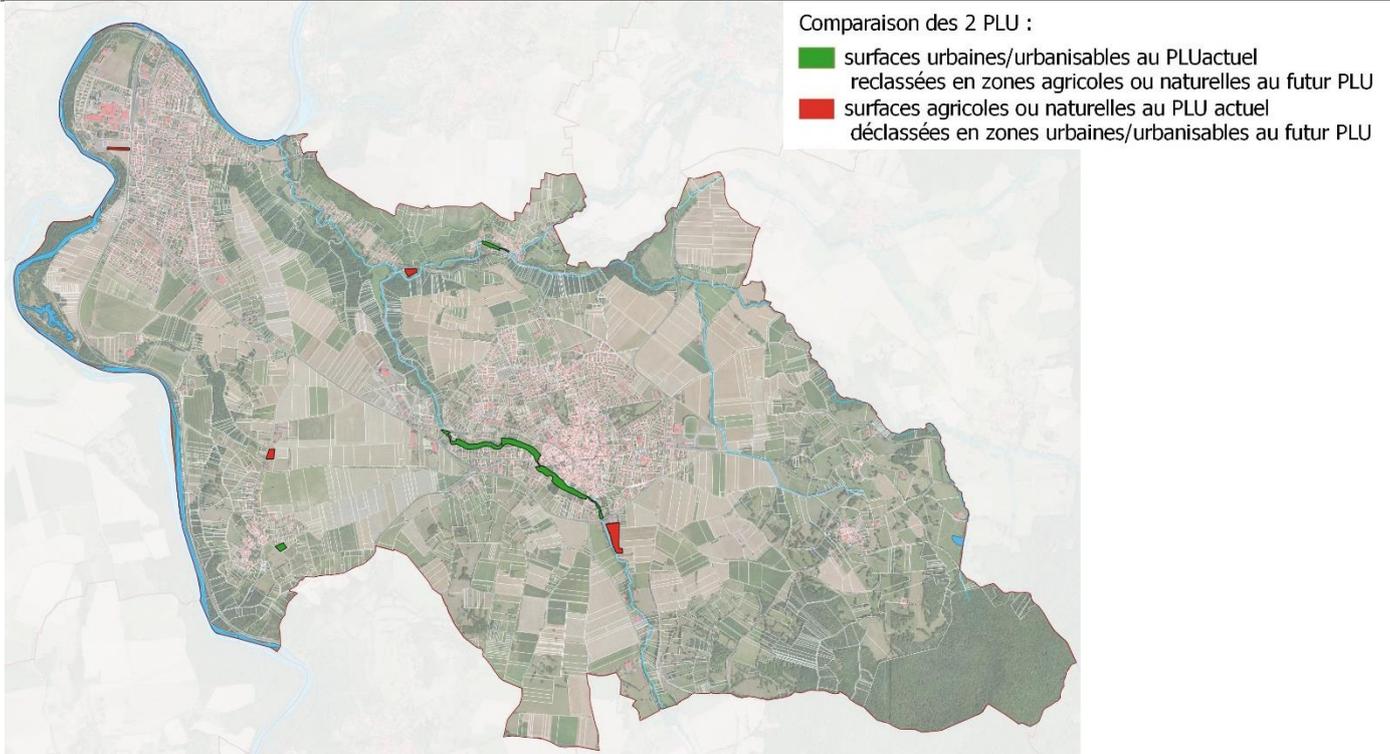
Ces modifications sont très restreintes.

- 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. Ces modifications sont en faveur des zones naturelles.
- 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). Cet agrandissement doit permettre de répondre à une des composantes sécuritaires du projet de la Banque de France par l'installation éventuelle d'un poste de gendarmerie.
- 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.

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.

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).

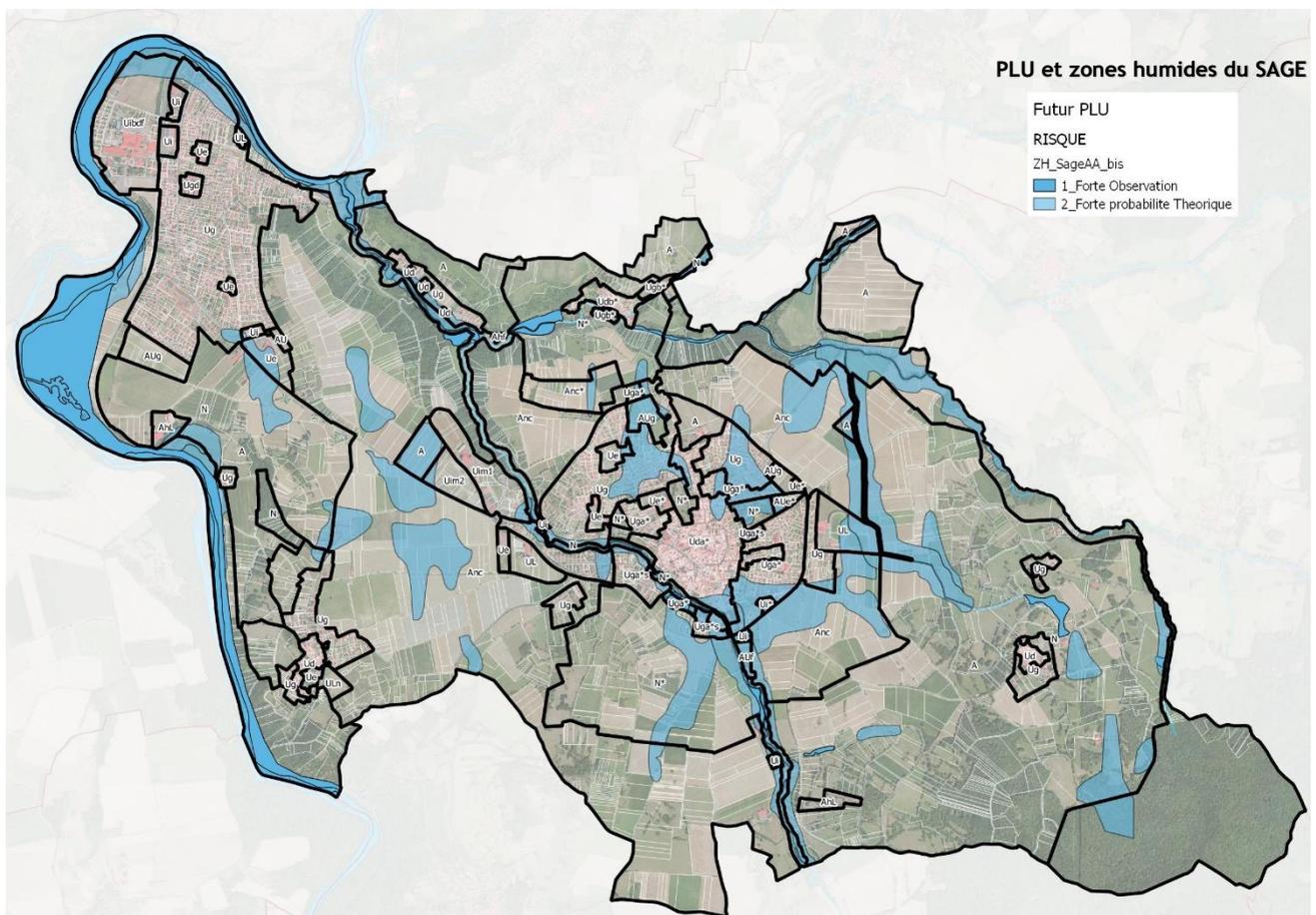


La commune de VIC le COMTE est concernée par la présence potentielle de zones humides (relevées par le SAGE Allier Aval). Même si ce pré-diagnostic reste insuffisant et doit être complété par des études plus poussées (notamment dans le cadre du futur PLUi prévu à l'échelle de Mond'Arverne Communauté), il reste néanmoins un bon outil d'information pour les pétitionnaires.

Le PLU apparait compatible dans le sens où plusieurs secteurs de fortes observations sont intégrés en zones A et N du PLU où la constructibilité est limitée.

Les secteurs urbains concernés le sont également par un risque d'inondabilité. Ce sont des secteurs bâtis déjà existants.

Dans tous les cas, des études de sols sont préconisées pour les pétitionnaires avant tout aménagement afin de vérifier la présence ou non de zones humides sur le terrain de la future construction.



MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

Le PLU ne propose pas de projet générant des impacts préjudiciables aux espaces naturels.

Au travers de son règlement, le PLU cherche à favoriser la libre circulation de la faune, à privilégier la plantation d'essences rustiques et locales, à préserver les plantations existantes :

- En zones A et N, les clôtures sur rue et en limites séparatives seront végétalisées et devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.
- En annexes du règlement, une liste des essences allergènes et des espèces exotiques envahissantes est fournie.

Des préconisations architecturales respectueuses de l'environnement, visant une insertion paysagère optimale, sont édictées au règlement d'urbanisme :

- les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques invasives et les essences allergènes sont à éviter.
- les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Afin d'éviter la fermeture des milieux, les EBC mis en place par le PLU ne portent pas sur l'ensemble des massifs boisés existants. L'objectif a été de préserver les boisements majeurs concentrés sur le BOIS de la COMTE. Le PLU n'a pas classé en EBC l'ensemble des boisements repérés, mais uniquement les plus stratégiques.

Afin d'éviter l'éventuelle constructibilité du centre du village de LACHAUX, et afin de conserver une pénétration de la « nature » dans le village, une zone Ue a été mise en place. 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.

Afin de réduire les impacts générés par l'ouverture des zones d'urbanisation future, des OAP sont mises en place, et préconisent des structures végétales à maintenir, conforter ou créer ; des noues ou des bassins de rétention, des zones de phytoremédiation, une palette de végétaux,

Afin de limiter les impacts vis-à-vis des zones humides, des études complémentaires sur l'existence ou non de zones humides seront effectuées dans le cadre du futur PLU prévu à l'échelle de Mond'Arverne Communauté.

Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le PLU présente un équilibre du territoire avec une prédominance des zones agricoles et naturelles.

L'essentiel des espaces de la commune sont concernés par la vocation agricole : les zones A ont été définies en prenant en compte les parcelles agricoles (déclarées à la PAC), l'implantation des exploitants et de leurs bâtiments.

Zooms PLU / Registre Parcelle Graphique :



Sur LONGUES, le zonage du PLU induit la disparition à terme d'espaces agricoles.

Il est à noter que les zonages du PLU actuel ont été repris à l'identique. L'urbanisation de ces espaces est déjà actée depuis l'ancien PLU. De plus, l'ouverture des sites concernés est conditionnée (zones d'urbanisation future).

Le futur PLU apporte une seule ouverture, au sud du site de la Banque de France, pour des raisons sécuritaires. Cette ouverture est très réduite.

Concernant les parcelles agricoles en UL : Le secteur UL concerne un club hippique et les terrains agricoles annexes, utilisés pour cette vocation. Le zonage n'a pas d'impact.

Concernant les zones AUg et AUf : l'urbanisation de ces sites induira la disparition de ces terres agricoles.

Mobilité : impact faible

TRADUCTION AU PADD

Renforcer les modes doux. Il s'agit de poursuivre la politique communale visant à développer les modes doux et la perméabilité entre les quartiers résidentiels et les centres (Vic, Longues).

TRADUCTION AU ZONAGE

La densification des zones urbaines et l'organisation des zones d'urbanisation future nécessitent des aménagements pour la circulation.

Les emplacements réservés déjà prévus à cet effet au document d'urbanisme actuel sont conservés au futur PLU.

Un ER complémentaire est ajouté au futur PLU dont l'objectif est de faciliter la liaison entre les quartiers résidentiels au sud de Longues et le centre de Longues (notamment la Gare).

IMPACTS POTENTIELS

La poursuite du développement urbain et donc l'accueil de nouveaux habitants, sont susceptibles d'augmenter le flux de véhicules sur le territoire communal (augmentation du nombre de déplacements proportionnellement au volume d'habitants accueillis), mais le PLU définit des zones urbaines au plus près de l'existant.

Les projets du PLU impliquant la création de voirie sont réduits : L'organisation des différentes zones d'urbanisation future nécessite la création de nouvelles voies en prolongement de celles existantes. Elles sont définies dans le cadre des OAP qui visent la perméabilité des futurs quartiers entre eux, et mettent l'accent dès que possible sur la mise en place de cheminements doux.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER

La limitation et la concentration des zones urbaines visent notamment à réduire les déplacements motorisés.

Plusieurs mesures du PLU visent à réduire l'augmentation des déplacements :

- Des surfaces urbaines définies au plus près de l'existant,
- Des OAP sur les zones AUg et AU préconisant la mise en place de cheminements doux et visant la perméabilité des futurs quartiers,
- Des emplacements réservés se situant dans le tissu urbain et correspondant à des voiries ou chemins d'exploitation déjà existant qu'il est nécessaire de conforter, d'élargir ou de poursuivre.
- Le PLU propose la mise en place d'un cheminement complémentaire, entre la gare de Longues et les quartiers résidentiels au sud de Longues.

Risques : impact faible

TRADUCTION AU PADD

Une commune accueillante

- Rendre les choix de développement compatibles avec les moyens techniques et les contraintes
- Développer un territoire durable

TRADUCTION AU ZONAGE

Pas de traduction particulière concernant les risques mineurs (seisme, tempête, radon).

Le plan de zonage et/ou le règlement rappellent la présence des risques à prendre en considération (inondation, argiles, mouvements de terrain, bruit).

Le zonage propose d'identifier des espaces non bâtis inconstructibles au titre de l'article L.151-23 sur ENVAL : Ce secteur localise des risques naturels (effondrement, éboulement). Ils concernent d'une manière générale l'ensemble du centre ancien, construit sur et dans la falaise. Néanmoins, pour prévenir ces risques et protéger les personnes et les biens, ces surfaces sont donc inconstructibles.

IMPACTS POTENTIELS

Le PLU n'ouvre pas de nouvelles surfaces conséquentes.

Le PPRI inondation est pris en compte dans une zone N laquelle est le plus souvent plus large que le PPRI lui-même.

Outre le risque inondation de l'Allier qui touche finalement peu de secteurs habités, il est nécessaire de rappeler que le territoire communal est traversé par d'autres cours d'eau. Naturellement, ces cours d'eau sont soumis au risque de débordement. La configuration du territoire et notamment l'emprise urbaine peut contribuer à accélérer ces risques. Ainsi, en application du principe de précaution, il est souhaitable de conserver un espace minimum de part et d'autre des cours d'eau, afin de laisser libre leur circulation, de mettre en place des champs d'expansion des crues, Dans ce contexte, le PLU a initié des zones N sur l'ensemble des cours d'eau traversant le territoire. Une marge de recul a été appliquée permettant ainsi de préserver les berges, et marquer un recul vis-à-vis des emprises bâties.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER

- Le futur PLU propose 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.
 - Afin d'éviter et réduire le plus possible les risques encourus par les habitants, le PLU n'a pas cherché à développer la vocation habitat dans la zone inondable de l'Allier.
 - Concernant le risque sismique et le risque mouvement de terrain (retrait/gonflement des argiles) 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).
 - Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme.
 - Concernant le risque « Mouvements de terrain » : Pour les futures constructions, il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer que toutes les dispositions préalables à la réalisation de son projet doivent être mises en œuvre, notamment les études géotechniques qui définiront les dispositions constructives si nécessaires.
 - Pour réduire l'exposition au radon, des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :
 - éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
 - limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.
- Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.

Qualité environnementale : impact faible

TRADUCTION AU PADD

Une commune accueillante

- Rendre les choix de développement compatibles avec les moyens techniques et les contraintes
- Développer un territoire durable

TRADUCTION AU ZONAGE

Concernant l'air : pas de stratégie particulière.

- Les principaux secteurs boisés sont classés N.
- Le couvert boisé de la Comté est protégé en Espace Boisé Classé.
- L'article L.151-23 protège un certain nombre d'éléments naturels : jardins, potagers, parcs, ripisylve.
- Les principaux cours d'eau et masses d'eau de la commune sont classés N.

Concernant l'eau : les principaux cours d'eau qui irriguent le territoire reçoivent un classement N. Leur ripisylve est identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La source captée est intégrée à la zone A.

Concernant l'eau potable et l'assainissement : Pas de traduction particulière si ce n'est un zonage urbain au plus près de l'existant. Les zones urbaines se concentrent sur les secteurs pourvus d'un assainissement collectif. Toutes les habitations sont connectées au réseau d'alimentation en eau potable. Le futur PLU propose la mise en place de zones d'urbanisation future AUg. Les capacités

des réseaux sont suffisantes au regard de l'urbanisation envisagée sur chacune de ces zones. Des préconisations en matière d'eaux pluviales sont données dans les OAP. Le règlement des zones U et AU du futur PLU rappelle que toute construction doit être raccordée au réseau.

Concernant les déchets ménagers : Le PLU ne prévoit pas de projet susceptible de générer des pollutions. Pas de traduction spécifique en ce qui concerne les déchets si ce n'est un zonage urbain au plus près des emprises bâties actuelles au regard des perspectives démographiques et des espaces libres à construire au sein des enveloppes urbaines actuelles.

Concernant les énergies :

- Des sous secteurs sur VIC Bourg : règles spécifiques en termes d'énergies renouvelables.
- Les énergies renouvelables et tous éléments permettant la réduction des consommations énergétiques de l'habitat ne sont pas interdites par le règlement du PLU.

IMPACTS POTENTIELS

Pas plus d'impacts qu'actuellement dans le sens où une des volontés du PADD est de maîtriser la consommation des espaces, ce qui s'est traduit au futur PLU par un zonage urbain au plus près de l'existant.

Au regard de la répartition spatiale envisagée pour l'accueil des nouveaux habitants, la mise en place de zones AUg n'induit pas plus d'impact qu'actuellement. Les zones AUg définies au futur PLU ne constituent pas des ouvertures à l'urbanisation en extension. Elles sont intégrées à la trame bâtie actuelle.

Le PLU n'ouvre pas de nouvelles surfaces conséquentes.

L'arrivée de nouvelles populations va générer une demande plus forte en eau potable. Vic le Comte est défini comme Pôle de Vie du SCOT du Grand Clermont.

Pas de projet pouvant générer des impacts négatifs au niveau des sols.

Pas de traduction spécifique en ce qui concerne les déchets si ce n'est un zonage urbain au plus près des emprises bâties actuelles au regard des perspectives démographiques et des espaces libres à construire au sein des enveloppes urbaines actuelles.

Les zones urbaines et à urbaniser sont compatibles dans leur grande majorité, avec le zonage d'assainissement. Certains secteurs urbains/d'urbanisation future sont en dehors du zonage d'assainissement collectif.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

La volonté de maîtriser la croissance urbaine en s'attachant à mettre en place des zonages urbains limités devrait participer à cet effort de qualité de l'air.

La Commune s'engage à revoir à terme, le zonage d'assainissement, notamment à l'occasion de la future élaboration d'un PLUi prévue à l'échelle de Mond'arverne Communauté.

La mise en place de zones naturelles, d'EBC, contribue à préserver la qualité de l'air.

Plusieurs mesures du futur PLU devraient participer au maintien de la qualité de l'air et de l'eau :

- Le zonage naturel N couvre les corridors écologiques protégeant ainsi les trames vertes du territoire.
- Le futur PLU propose d'identifier les ripisylves encadrant les cours d'eau, pour une meilleure protection des berges, des boisements linéaires et pour initier des continuités écologiques. Le règlement demande à ce que «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.».
- Des cheminements doux sont proposés dans les OAP des zones AUg et des Emplacements Réservés sont prévus dans le cadre d'une meilleure mobilité sur le territoire.

Des mesures en faveur de la diversité végétale et de la protection de la santé de l'homme sont également mise en place par le PLU :

- dans le règlement de toutes les zones : Les haies mono essence de résineux sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.
- Les zones d'urbanisation future sont localisées au plus près de l'existant (sur des espaces « vides », dans les enveloppes urbaines et en continuité directe avec l'existant). Ce principe vise à réduire les déplacements en voiture et favoriser les déplacements piétons. Il vise également à réduire le mitage et les frais, lourds, occasionnés par les extensions de réseaux. Les OAP cherchent à garantir la perméabilité des quartiers en mettant en place des voiries sans impasse (le plus souvent possible), et des cheminements doux permettant de favoriser les déplacements piétons.
- L'OAP propose une liste de végétaux à privilégier.

Plusieurs mesures du futur PLU participent à limiter les effets dus aux îlots de chaleur :

- La zone N favorise le maintien des trames vertes, appuyées également par l'article L.151-23 du CU.
- Le règlement autorise les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- Le règlement prévoit également des prescriptions en matière de plantations pour les zones de stationnement.

- Le PLU prend également des mesures en faveur de la perméabilisation des sols :
 - par le biais notamment du règlement des zones urbaines qui précise que « tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface ».
 - En zone naturelle N, le règlement demande que les aires de stationnement en surface soient aménagées avec un revêtement perméable.

11. Les indicateurs

Démographie

- Evolution de la population

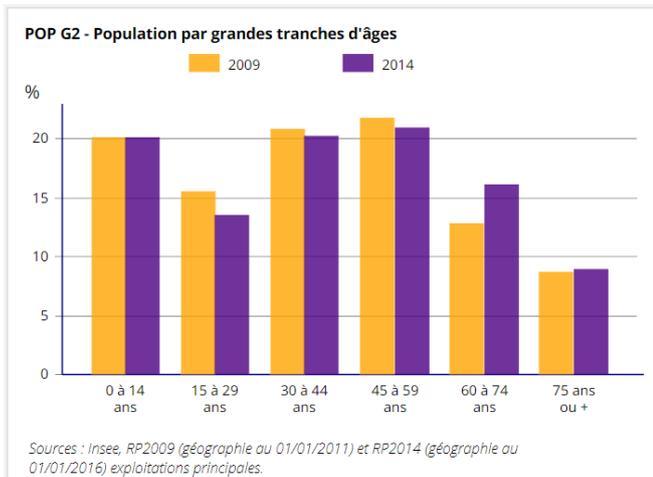
POP T1 - Population							
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	2 627	3 130	3 755	4 155	4 404	4 737	4 980
Densité moyenne (hab/km ²)	145,2	173,0	207,6	229,7	243,4	261,9	275,3

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

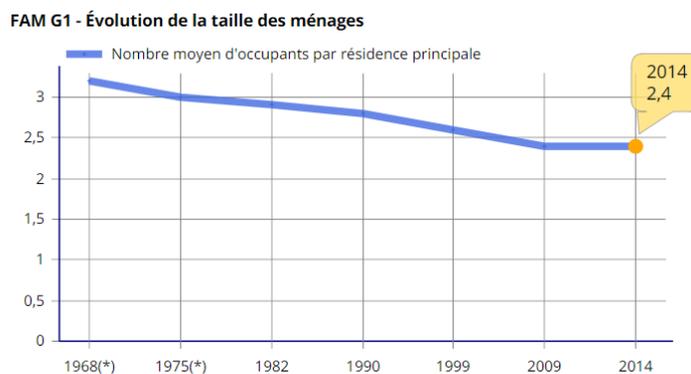
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

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

- Evolution de l'âge de la population



- Evolution de la taille des ménages



(*) 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 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

Habitat

- Evolution du nombre de logements

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

- Evolution du nombre de logements sociaux
2017 : 102 logements

.....

- Evolution du coefficient de rétention foncière
- Evolution de la consommation des espaces

L'analyse des 10 dernières années montre une consommation totale de 22 ha pour 371 logements créés (dont 269 logements collectifs/groupés). La surface moyenne consommée par logement (594 m²) est compatible avec les objectifs SCOT (500 m²).

ANNEE	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE DE TERRAIN CONSOMMEE (m ²)	SURFACE MOYENNE CONSOMMEE/LOGEMENT T (m ²)
2007	46 (dont 30 en immeuble collectif)	22 248 (dont 3 616 pour immeuble collectif)	483 m ²
2008	21	18 121	862 m ²
2009	33 (dont 18 pavillons groupés)	21 893 (dont 6134 pour pavillons groupés)	663 m ²
2010	44 (dont 24 logements collectifs)	25 316 (dont 5762 pour immeuble collectif)	575 m ²
2011	37 (dont 13 pavillons groupés)	21 842 (dont 4558 pour pavillons groupés)	590 m ²
2012	14	12 478	891 m ²
2013	37 (dont 17 pavillons groupés)	21 635 (3780 pour pavillons groupés)	584 m ²
2014	31	17 962	579 m ²
2015	54 (dont 13 pavillons groupés)	27 829 (dont 2410 pour pavillons groupés)	515 m ²
2016	36	20 572	571 m ²
2017 (au 1 ^{er} septembre)	18	10 548	586 m ²
TOTAL	371 logements	220 444 m²	594 m²

Emploi

- Evolution du nombre d'emplois sur la commune
- Evolution du nombre d'actifs travaillant sur la commune

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2014	%	2009	%
Ensemble	2 124	100	2 090	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	570	26,8	581	27,8
dans une commune autre que la commune de résidence	1 554	73,2	1 510	72,2

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Agriculture

- Evolution de la SAU
- Evolution du nombre d'exploitations sur le territoire

