

Commune de VICHY

!



PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
approuvant le PLU en date du 28 septembre 2017

Le Président Claude MALHURET

!

!

!

!

!

Vidal
consultants

SOMMAIRE

| | |
|--|----------|
| CHAPITRE I : DIAGNOSTIC | 5 |
| I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT | 6 |
| Préambule : Méthodologie de l'évaluation environnementale | 6 |
| 1.1. Présentation de la commune de Vichy | 8 |
| 1.1.1. Localisation | 8 |
| 1.1.2. Intercommunalité | 9 |
| 1.1.3. Planification intercommunale | 9 |
| 1.2. Le milieu physique | 10 |
| 1.2.1. Topographie | 10 |
| 1.2.2. Géologie | 11 |
| 1.2.3. Le climat | 12 |
| 1.2.4. Hydrographie | 14 |
| 1.2.5. Les risques naturels | 16 |
| 1.2.6. Les risques technologiques | 23 |
| 1.3. Environnement naturel | 24 |
| 1.3.1. Les mesures réglementaires de protection de l'environnement | 24 |
| 1.3.2. Les inventaires environnementaux | 38 |
| 1.3.3. Les continuités écologiques – La trame bleue et verte | 41 |
| 1.4. Les paysages | 54 |
| 1.4.1. Le contexte supra-communal : Vichy, commune du Val d'Allier | 54 |
| 1.4.2. Les paysages vichyssois vus de l'extérieur | 57 |
| 1.4.3. Les paysages vichyssois vus de l'intérieur | 64 |
| 1.5. Accessibilité et déplacements | 72 |
| 1.5.1. L'accessibilité routière | 72 |
| 1.5.2. Le trafic routier | 76 |
| 1.5.3. Nuisances sonores | 77 |
| 1.5.4. Les transports en commun | 78 |
| 1.5.5. Les circulations douces | 80 |
| 1.5.6. Le stationnement | 81 |
| 1.6. Occupation du sol et analyse du tissu bâti | 85 |
| 1.6.1. Historique du développement urbain | 85 |
| 1.6.2. Occupation du sol | 85 |
| 1.6.3. Analyse de la consommation foncière | 86 |
| 1.6.4. Analyse du tissu bâti par îlots-type | 86 |
| 1.6.5. Patrimoine bâti | 97 |
| 1.7. Réseaux et déchets | 101 |
| 1.7.1. Les réseaux | 101 |
| 1.7.2. Le traitement des déchets | 101 |
| II – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE | 103 |
| 2.1. Démographie | 103 |
| 2.1.1. L'évolution du nombre d'habitants | 103 |
| 2.1.2. La structure par âges | 103 |
| 2.1.3. Les ménages | 105 |
| 2.2. Les logements | 108 |
| 2.2.1. Evolution du parc de logements | 108 |
| 2.2.2. La structure du parc de logements | 109 |
| 2.2.3. Les caractéristiques des résidences principales | 111 |
| 2.2.4. Construction de logements | 115 |
| 2.3. Les activités économiques | 118 |
| 2.3.1. Caractéristiques de la population active | 118 |
| 2.3.2. Caractéristiques de l'emploi et des activités | 120 |
| 2.3.3. Les flux : construction de locaux | 124 |

| | |
|---|-----|
| 2.4. Le tourisme..... | 126 |
| 2.4.1. Les quatre formes de tourisme..... | 126 |
| 2.4.2. L'hébergement | 130 |
| 2.5. Les équipements | 131 |

CHAPITRE II : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 135

| | |
|---|-----|
| 1. IDENTIFICATION DES BESOINS | 136 |
| 1.1. L'habitat et la démographie | 136 |
| 1.2. Les activités économiques | 136 |
| 1.3. Les équipements urbains | 136 |
| 1.4. L'environnement et le patrimoine | 137 |
| 2. DEFINITION DES OBJECTIFS..... | 138 |
| 2.1. Promouvoir un habitat attractif | 138 |
| 2.2. Valoriser le patrimoine environnemental et paysager | 138 |
| 2.3. Améliorer et diversifier le système de déplacement..... | 139 |
| 2.4. Renforcer le tissu économique..... | 139 |
| 2.2. Développer l'attractivité touristique | 139 |
| 3. COMPATIBILITE DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE | 140 |
| 3.1. Objectif d'équilibre..... | 140 |
| 3.2. Objectif de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat..... | 141 |
| 3.3. Objectif de préservation | 142 |
| 4. PERSPECTIVES D'EVOLUTION..... | 143 |
| 4.1. L'habitat..... | 143 |
| 4.2. La démographie | 145 |
| 4.3. Les équipements | 146 |
| 4.4. Les activités économiques | 147 |
| 4.5. L'environnement et le patrimoine | 147 |

CHAPITRE III : DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX DE PLANIFICATION..... 148

| | |
|--|-----|
| 1. CARACTERES GENERAUX DES ZONES..... | 149 |
| 1.1. Les zones urbaines (U) | 149 |
| 1.2. Les zones à urbaniser ouvertes (1AU)..... | 178 |
| 1.3. La zone à urbaniser fermée (2AU)..... | 182 |
| 1.4. La zone naturelle (N)..... | 183 |
| 2. COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME..... | 188 |
| 3. PROGRAMME D'EQUIPEMENTS..... | 190 |
| 4. ESPACE BOISE CLASSE ET LOI PAYSAGE..... | 191 |

CHAPITRE IV : RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL 192

| | |
|---|-----|
| 1. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME | 193 |
| 1.1. Lois S.R.U. et U.H..... | 193 |
| 1.2. Prescriptions nationales ou particulières qui s'imposent..... | 193 |
| 2. PLANIFICATION SUPRACOMMUNALE | 194 |
| 2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique..... | 194 |
| 2.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale Vichy Val d'Allier..... | 194 |
| 2.3. Le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E. | 195 |
| 2.4. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (S.R.C.A.E.)..... | 196 |
| 3. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE | 197 |
| 3.1. Les servitudes relatives à la protection du patrimoine | 197 |

| | |
|--|------------|
| 3.2. Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique | 197 |
| 3.3. Les servitudes relatives aux équipements et réseaux..... | 198 |
| 4. AUTRES PRESCRIPTIONS | 200 |
| 4.1. Protection des sites archéologiques..... | 200 |
| 4.2. Risques majeurs..... | 200 |
| 4.3. Autres risques | 200 |
| CHAPITRE V : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE - INCIDENCES DU PLU | 201 |
| 1. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 202 |
| 2. ANALYSE DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLU SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT | 203 |
| 2.1. Evaluation des incidences Natura 2000 | 203 |
| 3. EXPLICATION DES CHOIX..... | 214 |
| 3.1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. | 214 |
| 3.2. Les choix retenus pour établir les O.A.P. | 214 |
| 3.3. Les choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique..... | 215 |
| 4. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU | 219 |
| 5. RESUME NON TECHNIQUE..... | 220 |
| 5.1. Le contexte réglementaire | 220 |
| 5.2. L'analyse de l'état initial de l'environnement | 220 |
| 5.3. Les données socio-économiques..... | 222 |
| 5.4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables | 223 |
| 5.5. Les principales modifications apportées au PLU | 223 |
| 5.6. Zoom sur les secteurs de renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation ... | 224 |
| 5.7. Les incidences sur l'environnement | 224 |
| 5.8. L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes | 227 |
| CHAPITRE VI : INDICATEURS DE SUIVI..... | 228 |
| CHAPITRE VII : TABLEAU DES SUPERFICIES..... | 231 |

Chapitre I :

DIAGNOSTIC

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Préambule : Méthodologie de l'évaluation environnementale

La méthode pour réaliser ce document d'urbanisme a consisté, dans un premier temps, à faire un inventaire précis et complet des servitudes et contraintes environnementales qui pèsent sur le territoire communal.

Ce premier audit est synthétisé sous la forme d'une carte qui juxtapose les différentes protections réglementaires, mais aussi les espaces identifiés dans des inventaires de type Z.N.I.E.F.F.

Les deux sites Natura 2000 pour lesquels nous avons réalisé une évaluation des incidences du PLU sont dotés de DOCOB. Les inventaires naturalistes qui ont été réalisés dans le cadre de leur élaboration puis de leur révision ont été précieux. C'est pourquoi, nous précisons dans l'encadré ci-après la façon dont ils ont été réalisés.

Pour le site Natura 2000 – ZSC-SIC « Vallée de l'Allier Sud » - FR8301016

La photo-interprétation a permis une délimitation des différentes entités susceptibles de receler des habitats naturels. L'ensemble des milieux naturels de la zone d'étude a ensuite fait l'objet de prospections de terrains, réalisées durant les périodes optimales de la végétation (du 15 mai à fin juillet 2000, par l'agence Mosaïque Environnement).

Pour le site Natura 2000 – ZPS « Val d'Allier Bourbonnais » - FR8310079

Afin d'établir un état de référence, deux missions ont été confiées à la Ligue pour la Protection des Oiseaux, délégation Auvergne :

- une expertise portant sur 9 espèces inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux ;*
- la cartographie des grands milieux nécessaires aux espèces de la directive Oiseaux.*

Compte tenu qu'il n'était pas possible de cartographier précisément l'ensemble des espèces de l'annexe I (18 espèces à l'écologie très différente, sur 17900 hectares), le choix des espèces a été fait en fonction de plusieurs critères : sensibilité forte lors de la nidification, présence dans des milieux bien représentés dans la ZICO, enjeu patrimonial, niveau de responsabilité du site.

La prospection a débuté sur le terrain à partir du mois de mai et a été systématique dans l'ensemble de la ZICO jusqu'en août 2000.

D'autres données fournies par les ornithologues de la LPO Auvergne (données anciennes, suivi annuel des sternes, enquête nationale hérons nicheurs, enquête rapaces nationale, enquête atlas régional des oiseaux nicheurs) ont également été intégrées.

Cette expertise a permis une estimation des effectifs nicheurs de 7 espèces (la Sterne pierregarin, la Sterne naine, l'Oedicnème criard, le Milan noir, le Bihoreau gris, l'Aigrette garzette, le Crabier chevelu) avec une bonne précision et une cartographie des zones de reproduction et d'alimentation. Elles correspondent aux espèces d'importance majeure.

La cartographie des milieux présents dans le périmètre d'étude a été réalisée à l'échelle du 1/25000. Les sources utilisées sont :

- les photographies aériennes en couleur de l'IGN, au 1/30000, réalisées en 1998 ;*
- les relevés CORINE land cover au 1/100000 : ils manquaient de précision pour passer au 1/25000, mais ont été utilisés pour vérifier la cohérence de la photo-interprétation ;*
- des visites de terrain : pour caler l'ensemble et vérifier les points litigieux.*

Pour le DOCOB commun validé en janvier 2017 :

Entre 2013 et 2015, une cartographie d'habitats a été réalisée à l'échelle du Val d'Allier Nord et Val d'Allier Sud selon la méthodologie CHANES. Les habitats alluviaux sont

soumis à de fortes évolutions liées aux crues et à la mobilité de la rivière. Des évaluations et réactualisations pourront être mises en place ponctuellement sur la cartographie des habitats sur les zones à forte mobilité de l'Allier (comme les grèves et vases exondées et les pelouses soumises aux crues).

Les effectifs des oiseaux nicheurs inscrits à l'annexe I de la Directive Oiseaux, proviennent des connaissances liées à la base de données de la L.P.O. Auvergne, mais aucune prospection spécifique n'a été menée sur ceux-ci. Ce travail à l'avenir permettrait d'apporter une meilleure évaluation des populations présentes dans la Z.P.S., site très important pour l'avifaune, notamment liée aux zones alluviales.

Par ailleurs, aucun suivi spécifique n'étant mené sur les oiseaux migrateurs inscrits à cette même annexe I, aucune estimation actualisée et fiable des effectifs ne peut être donnée.

Les cartographies des habitats potentiels des espèces annexe II de la DHFF (ZSC) et des Oiseaux (ZPS) ont été réalisées à partir de la cartographie d'habitats réalisée à l'échelle des deux ZSC (en 2015-2015) pour les espèces annexe II de la DHFF et à partir des données Corine Land Cover (2012) pour les Oiseaux de la ZPS. Une analyse croisée a été réalisée entre les données existantes sur les espèces d'intérêt communautaire connues sur les sites du Val d'Allier 03 et sur la sélection des habitats potentiels.

Certaines données cartographiques extraites des premiers DOCOB ont été utilisées et maintenues dans l'état initial de l'environnement. En effet, elles comportent des informations sur les observations d'espèces d'intérêt communautaires, les cartographies présentes dans le DOCOB 2017 figurant uniquement des habitats potentiels d'espèces. Au travers de ces documents plus récents, ce sont l'habitat ou les habitats à enjeux vis-à-vis des espèces qui sont reconnus favorables (et non des cartes d'absence/présence des espèces).

D'autres sources documentaires ont, bien sûr, été consultées (Déclinaison régionale du plan national d'actions Sonneur à ventre jaune Auvergne 2013-2017, Site internet du Conservatoire National du Saumon Sauvage, Fiches méthodologiques mises au point par la D.R.E.A.L. Picardie pour les évaluations Natura 2000, par exemples) et diverses personnes – ressources contactées (notamment au Conservatoire d'Espaces Naturels Allier, à la cellule Espaces Naturels Sensibles du Département etc.).

Les services des espaces verts de la Ville de Vichy ont été consultés, pour leurs connaissances relatives au patrimoine arboré de la Ville, qu'il s'agisse des différents parcs et autres espaces publics verts et / ou plantés, ainsi que des nombreuses plantations d'alignement qui agrémentent les rues de la ville.

Ces différentes informations ont été complétées par des visites de terrains, réalisées en 2015 et 2016.

L'ensemble des données recueillies a permis de définir les grands enjeux en matière environnementale et, notamment, de préciser les cartes des trames vertes et bleues issues du S.R.C.E. et du SCoT à l'échelle de la commune.

Les projets d'aménagement du PLU ont, ensuite, pu être confrontés aux cartes de hiérarchisation des espaces d'intérêt écologique, afin d'en évaluer les impacts potentiels.

Enfin, les diverses évolutions d'aménagement envisagées par rapport au PLU antérieur ont été analysées au regard de leur :

- impact sur les milieux,
- insertion paysagère et urbaine,
- production de déchets, rejets...

1.1. Présentation de la commune de Vichy

1.1.1. Localisation

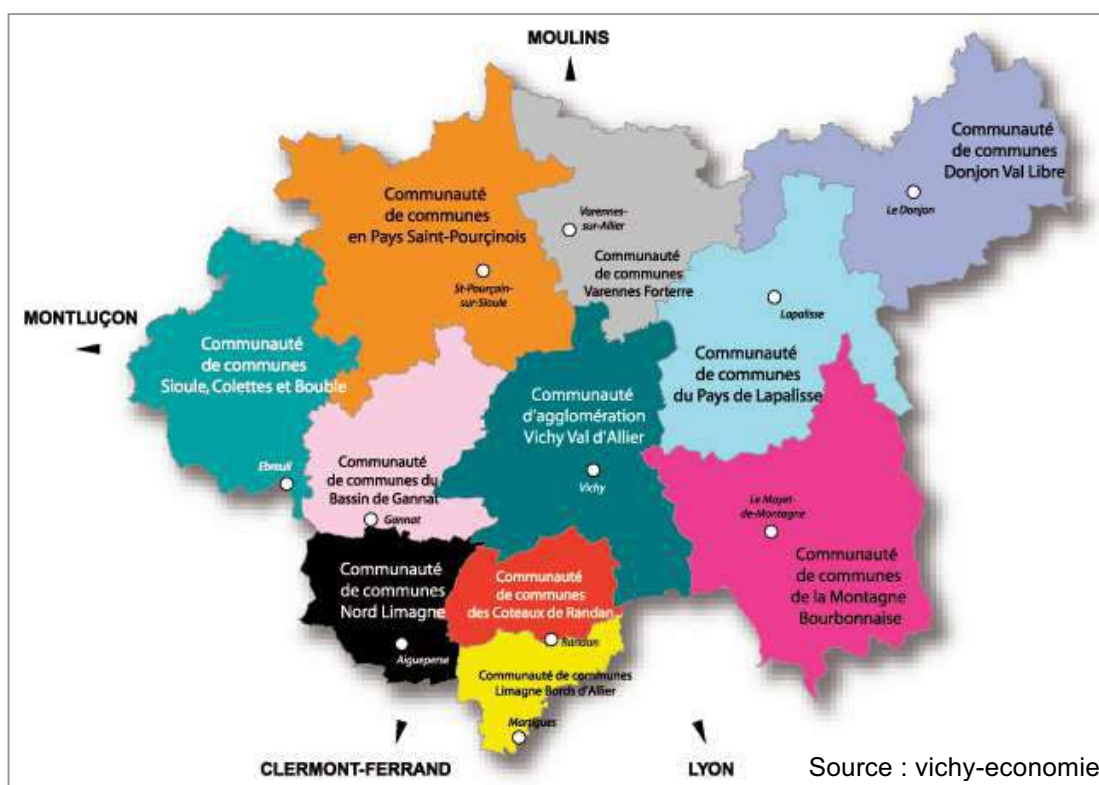
La commune de Vichy se situe dans le Bourbonnais, au Sud-Est du département de l'Allier, au cœur du Pays Vichy-Auvergne, sur la rive droite de la rivière de l'Allier. La commune se divise en deux cantons : Vichy Nord et Vichy Sud. La région est Auvergne-Rhône-Alpes.

Par voie routière, la commune est située à une distance d'environ 60 km de Clermont-Ferrand et de Moulins et 90 km de Montluçon.

Vichy est limitrophe de 6 communes : Bellerive-sur-Allier, Charmeil, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Le Vernet, Abrest.

Le ban communal couvre une superficie de 585 hectares.

En 2014, la commune compte 25 279 habitants et présente une densité de 4 321 habitants au km².



1.1.2. Intercommunalité

Vichy fait partie de la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté créée depuis le 1^{er} janvier 2017 par l'addition de la Communauté de Commune de la Montagne Bourbonnaise à la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier, elle même créée en 2001. Elle compte 38 communes membres. Sa population totale est de 83 374 habitants (INSEE 2014).

Dans le courant de ce rapport, les comparatifs à l'échelle intercommunale seront effectués avec l'ancienne Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier. Son territoire est représenté sur la carte ci-contre. Elle comptait 23 communes et 76 963 habitants en 2014.

Territoire de la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté

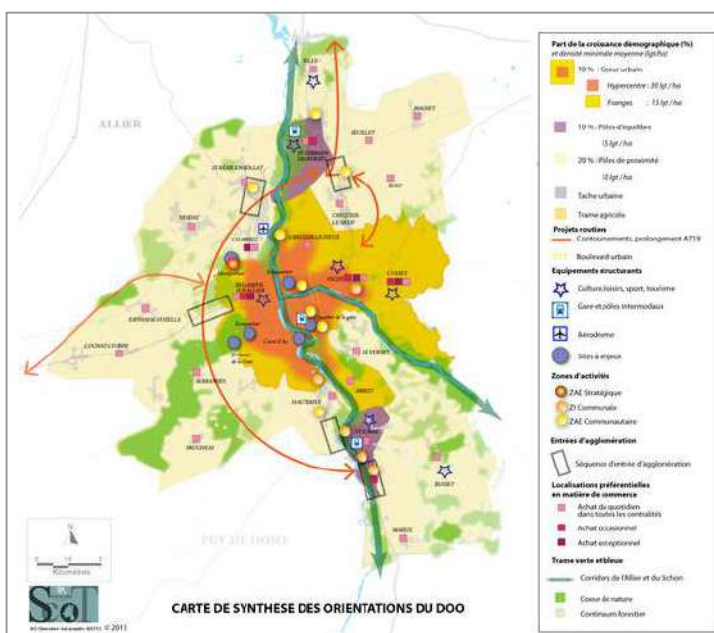


Territoire de l'ancienne Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier



1.1.3. Planification intercommunale

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Vichy Val d'Allier**



Il s'inscrit à l'échelle des 23 communes de Vichy Val d'Allier. Le document a été approuvé le 18 juillet 2013.

Le SCOT s'articule autour des trois grandes orientations suivantes :

- Pour un territoire dynamique et ouvert : jouer un rôle dans le renforcement de la plaque urbaine clermontoise
- Pour un territoire structuré et solidaire : améliorer le cadre de vie des habitants en privilégiant la solidarité et la proximité territoriale.
- Pour un territoire décarboné, préservé et reconnu pour sa qualité de vie.

- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Vichy Val d'Allier**

Le Programme Local de l'Habitat a été approuvé en juin 2010, il a été défini pour une durée de 6 ans, sur la période 2010-2015.

Ces objectifs sont les suivants :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
- Assurer, entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement.

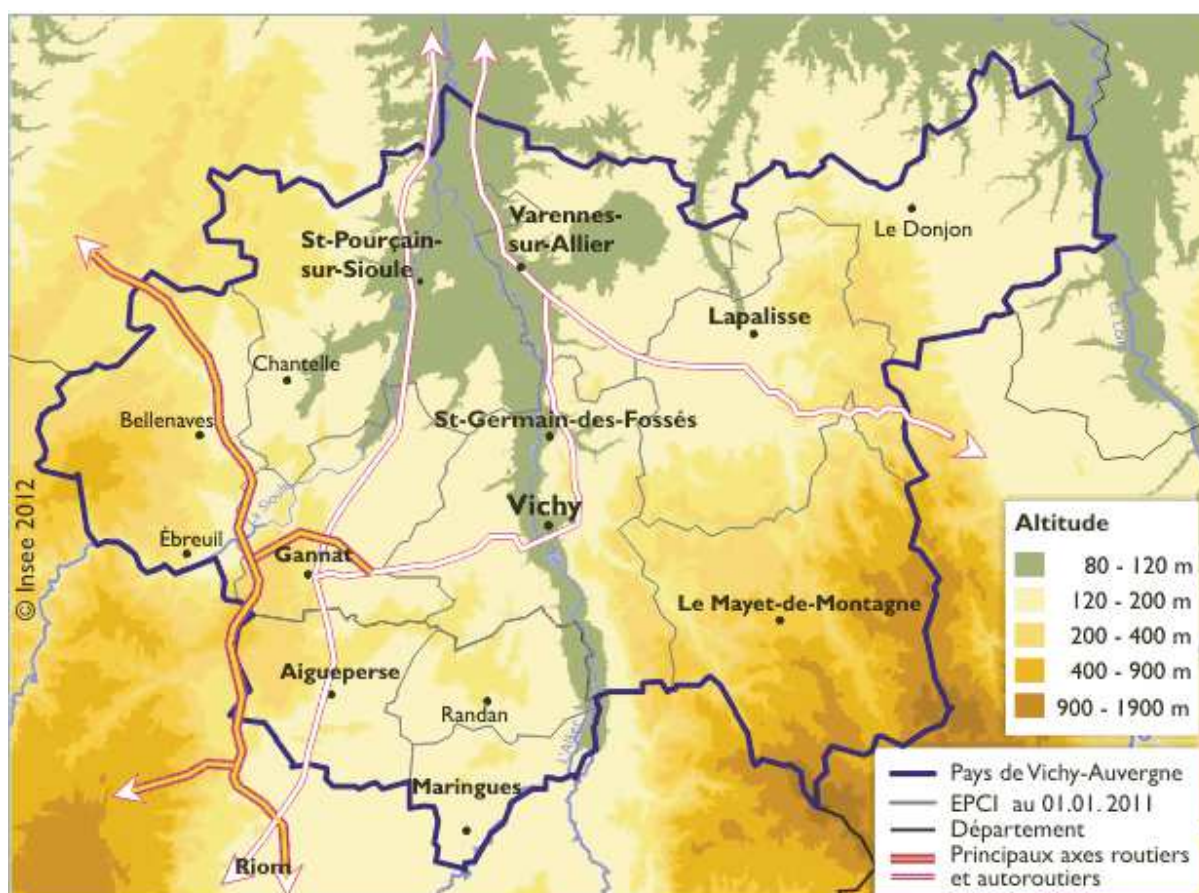
Un nouveau PLH pour la période 2016-2021 est en cours d'élaboration.

1.2. Le milieu physique

1.2.1. Topographie

La vallée de l'Allier est peu marquée par le relief. L'essentiel de l'urbanisation de Vichy s'est niché au cœur de cette vallée plate. Lorsqu'on s'éloigne de la rivière, le territoire présente des dénivelées progressives au Nord et au Sud de la commune.

La commune culmine à 317 mètres. Le point le plus bas est à 243 mètres d'altitude.



Source : Insee

1.2.2. Géologie

(Source : BRGM)

Sur la commune de Vichy, on distingue deux grands types de formations pédologiques :

- Des formations alluvionnaires

Ces formations correspondent au lit majeur des cours d'eau, l'espace où ceux-ci ont déposé ou déposent encore leurs matériaux en suspension. Ainsi la large vallée de l'Allier mais aussi celle du Sichon, plus étroite et perpendiculaire à l'Allier, se distinguent très nettement en entaillant profondément les assises oligocènes.

Ces formations sont, dans la majorité des cas, des sables, des limons mais aussi des graviers et des galets.

- Des formations sédimentaires tertiaires

Elles forment une bande de coteaux Nord / Sud à l'Est de l'Allier, entrecoupées par des formations alluvionnaires provenant des cours d'eau comme le Sichon. Ces formations sédimentaires sont principalement des calcaires et des grès.

La carte géologique du secteur fait apparaître les formations suivantes :

- La majorité du tissu urbanisé est construite sur des remblais partiels avec nivellement des alluvions.
- Une partie à l'Est est composée de sables, graviers, galets de roches volcaniques, de granites et de quartz.
- La partie Sud-Est est composée de sables, graviers, galets, de granites, de roches volcaniques, de gneiss altérés, de silex et de quartz avec des colluvions diverses des fonds de vallons.
- La partie à l'extrême Sud-Est est caractérisée par des marnes et calcaires beiges, marnes et argiles vertes à Cypris (oligocène supérieur).
- Au Nord, on trouve des sables, graviers, galets, blocailles de roches cristallines, de tufs volcaniques, et de schistes.
- A l'extrême Nord, sont présents des colluvions d'alluvions sur substrat oligocène.



1.2.3. Le climat

(Source : Météofrance)

Le climat est de type océanique dégradé en limite du climat semi-continental mais qui comporte quelques caractéristiques du climat de montagne, comme l'abondance des précipitations avec 790 mm en moyenne par an.

- **Température**

Sur la période 1981-2010, la température moyenne annuelle minimale est de 6°C et la température maximale de 16,7°C. Sur l'année 2014, elle est respectivement de 7,1°C et 18,1°C.

- **Pluviométrie**

Entre 1981 et 2010, le cumul annuel moyen du nombre de jours avec précipitations (>1mm) est de 110. Concernant la hauteur des précipitations, celle-ci s'établit en moyenne à 910,3 mm par an. Les extrêmes ont été relevés en 1949 (seulement 469,6 mm) et en 1977 (1098 mm).



- **Ensoleillement**

La durée d'insolation annuelle en 2014 a atteint 1899 heures. Le nombre de jours avec bon ensoleillement est de 72. Sur la période 1991-2010, il est de 68,7 jours.



Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) de l'Auvergne, élaboré conjointement par la région Auvergne et l'Etat, a été approuvé par arrêté préfectoral le 20/07/2012. Il fixe à l'horizon 2020 et 2050 les orientations permettant de réduire la consommation d'énergie par secteur et les objectifs régionaux en matière de maîtrise et de récupération d'énergie, ainsi que de production d'énergie renouvelable.

Les cibles choisies pour le SRCAE d'Auvergne sont les suivantes :

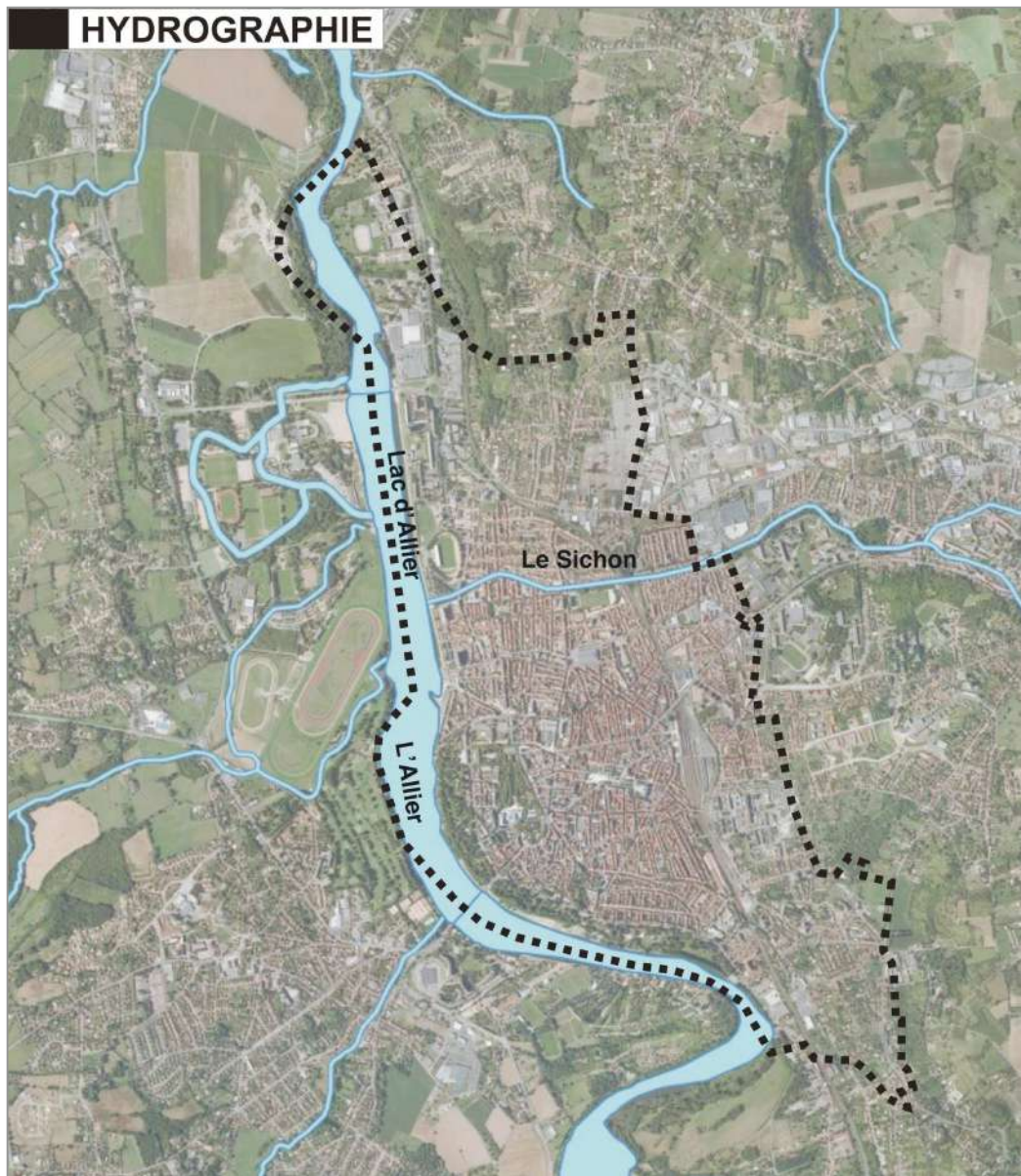
- une réduction de 22,4% des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008,
- une réduction de 15% des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 2007,
- une division par 4 des émissions de GES d'ici 2050 par rapport à celles enregistrées en 1990,
- une production des énergies renouvelables équivalente à 30% de la consommation énergétique finale en 2020, soit un doublement de la proportion actuelle,
- une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote (NOx).

Les collectivités de plus de 50 000 habitants doivent chacune élaborer un Plan Climat Energie Territoriale. Le PECT de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier a été approuvé en février 2014.

1.2.4. Hydrographie

(Source : Gest'Eau, Géoportail)

L'eau est sans conteste un élément essentiel de Vichy. L'abondance de sources minérales et thermales a fait de Vichy la reine des villes d'eau. Ces sources thermales et minérales sont toutes originaires du bassin de Vichy-Saint-Yorre, dont des points de captage sont présents sur sept communes : Abrest, Bellerive-sur-Allier, Cusset, Hauterive, Vichy, Mariol et Saint-Yorre. Toutes ces sources bénéficient d'un périmètre de protection datant du 17 avril 1930.



Le réseau hydrographique de la commune est principalement constitué de la rivière de l'Allier qui longe la ville sur sa partie Ouest.

L'Allier, affluent rive gauche de la Loire, s'étend sur un bassin versant de 14 310 km² et déroule son cours sur 425 km depuis sa source en Lozère (le Moure de la Gardille) jusqu'à sa confluence avec la Loire au bec d'Allier, près de Nevers.

Sur la commune, l'Allier est tributaire d'un affluent, le Sichon, qui lui est perpendiculaire. Il prend sa source à Lavoine et se jette 41 km plus bas dans l'Allier.

Selon les données de l'agence de l'eau Loire-Bretagne, la qualité de la masse d'eau superficielle de l'Allier est bonne en 2011 tandis que la masse d'eau souterraine est médiocre en 2010 pour le paramètre « Pesticides »¹.

La qualité de la masse d'eau superficielle du Sichon est bonne selon l'état physico-chimique en 2011.

Pour gérer de manière plus équilibrée la ressource, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé plusieurs outils de planification dont, et surtout, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Grâce à cet outil, chaque grand bassin hydrographique peut désormais mieux organiser et mieux prévoir ses orientations fondamentales.

La commune de Vichy est comprise dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne, qui constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

La Loi du 21 avril 2004, transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau, impose la révision du SDAGE pour intégrer ces nouvelles exigences et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015.

Le SDAGE 2010-2015 avait été approuvé par arrêté du 18 novembre 2009 et devait ensuite être révisé tous les 6 ans. Le SDAGE 2016-2021 a ainsi été approuvé le 18 novembre 2015.

La commune est comprise dans le périmètre d'un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), document local ayant une réglementation plus fine de gestion des eaux.

Le SAGE Allier Aval a été approuvé le 13 novembre 2015. Il identifie 8 enjeux :

- Mettre en place une gouvernance et une animation adaptées aux ambitions du SAGE et à son périmètre
- Gérer les besoins et les milieux dans un objectif de satisfaction et d'équilibre à long terme
- Vivre avec/à côté de la rivière en cas de crues
- Restaurer et préserver la qualité de la nappe alluviale de l'Allier afin de distribuer une eau potable à l'ensemble des usagers du bassin versant
- Restaurer les masses d'eau dégradées afin d'atteindre le bon état écologique et chimique demandé par la DCE
- Empêcher la dégradation, préserver voire restaurer les têtes de bassin versant
- Maintenir les biotopes et la biodiversité
- Préserver et restaurer la dynamique fluviale de la rivière Allier en mettant en œuvre une gestion différenciée suivant les secteurs



¹ Données issues du document provisoire du SAGE (janvier 2014)

Caractéristiques physiques du bassin :

La partie Sud-Ouest du bassin de l'Allier aval en amont de Clermont-Ferrand, limitée par la chaîne des Puys, les Monts Dore et le Massif du Cézallier présente un réseau dense de cours d'eau montagnards telles que la Couze d'Ardes, la Couze Pavin, la Couze Chambon ou la Veyre.

Ces cours d'eau sont relativement préservés mais subissent tout de même des dégradations (pollutions domestique et agricole notamment).

Les affluents de la plaine se caractérisent par des étiages naturels sévères pouvant être accentués par les prélèvements pour l'irrigation. Ces cours d'eau sont perturbés par les nombreuses activités anthropiques (pollution, rectification du lit...).

Caractéristiques socio-économiques du bassin :

L'Allier aval se distingue du Haut Allier par une forte anthropisation avec la présence de pôles urbains importants (Issoire, Clermont-Ferrand, Vichy, Moulins) et de nombreuses activités socio-économiques concentrées dans ces pôles mais aussi dans la plaine alluviale.

Dans la plaine alluviale, la mobilité de la rivière génère une mosaïque de milieux naturels remarquables et conditionne le bon fonctionnement de la rivière. Grâce à un potentiel en eau souterraine important et au soutien d'étiage de l'Allier par la retenue de Naussac, l'irrigation et les cultures intensives se sont développées dans ce val. La nappe alluviale est également la principale ressource en eau potable pour les collectivités de la région avec 60 % des prélèvements.

1.2.5. Les risques naturels

(Sources : BRGM, prim.net, Géorisques, DDT03, DREAL Auvergne)

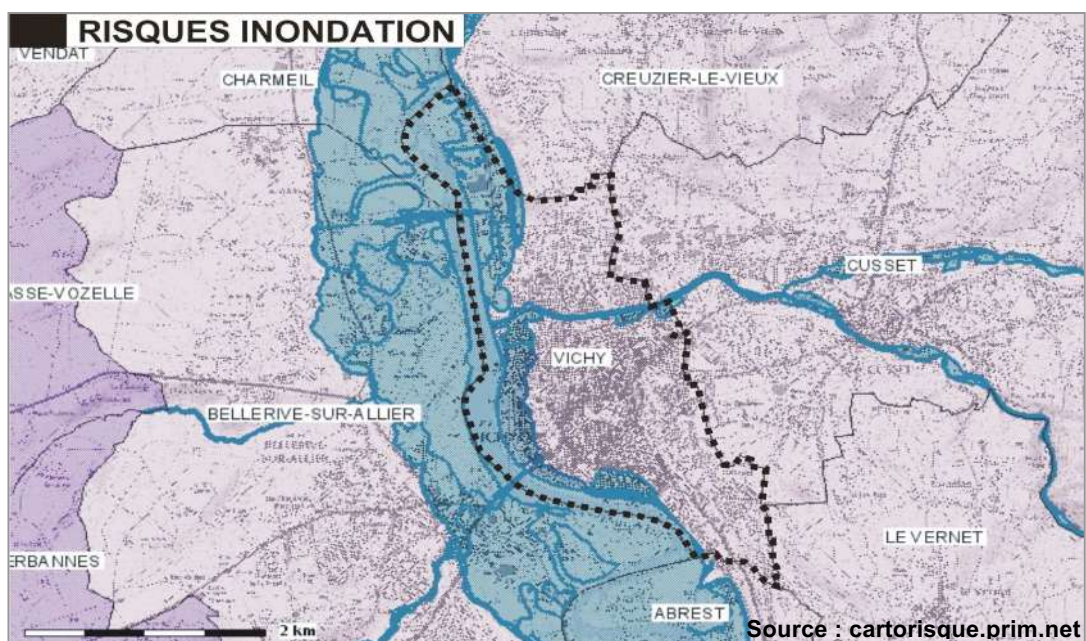
- **Risques d'inondation**

La commune présente plusieurs risques d'inondation. Deux aléas sont répertoriés : un aléa inondation et un aléa rupture de barrage

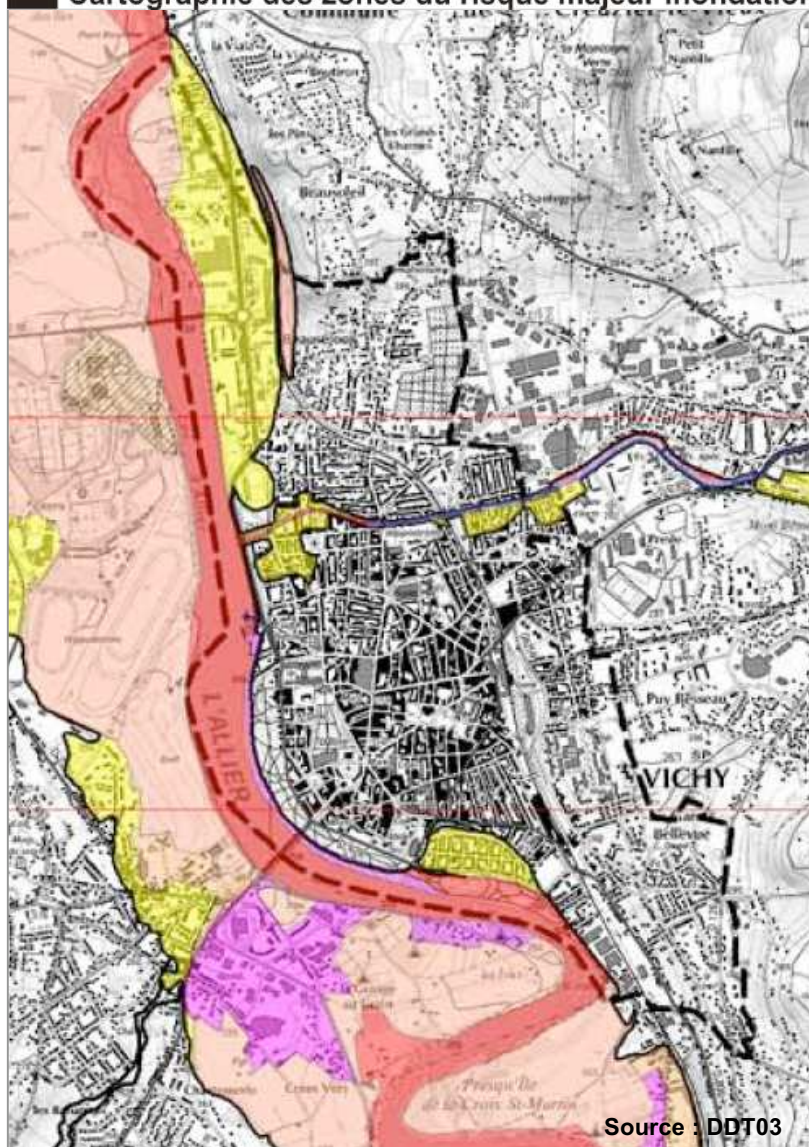
Elle est identifiée comme territoire à risque important d'inondation (TRI) par une crue à débordement lent de cours d'eau (arrêté préfectoral du 26/11/2012).

Elle est également concernée par deux plans de prévention des risques naturels Inondation : le PPRi Allier approuvé le 26/07/2001 et le PPRi Sichon-Jolan approuvé le 30/07/2001.

Les zones urbanisées incluses dans le périmètre des PPRI sont concernées par un aléa faible.



Cartographie des zones du risque majeur inondation



Légende_PPRI_Agglomération_de_VICHY

- Champ d'expansion des crues non bâti
- Zone d'aléa très fort
- Zone Urbanisée d'aléa faible (ZU3)
- Zone Urbanisée d'aléa fort (ZU1)
- Zone Urbanisée d'aléa fort - Secteur 1A (ZU1A)
- Zone Urbanisée d'aléa moyen (ZU2)
- Zone Urbanisée d'aléa moyen - Secteur 2A (ZU2A)
- Zone Urbanisée d'aléa moyen - Secteur 2B (ZU2B)

Légende PPRI_SICHON_JOLAN

- Zone Urbanisée 1
- Zone Urbanisée 2
- Zone Urbanisée 3
- Champ d'expansion - non bâti
- Limite communale

La commune de Vichy est identifiée comme territoire à risque important d'inondation par arrêté préfectoral du 26 novembre 2012.

La cartographie réalisée par la DREAL Auvergne identifie trois scénarios concernant le débordement de l'Allier² :

Scénario fréquent : ce scénario correspond à la crue de décembre 2003. Elle est associée à une hauteur de 5,46 m à l'échelle de la station de Saint-Yorre et à un débit de 1 660 m³/s. Sa période de retour est estimée entre 10 et 20 ans. Les ouvrages de protection (Digue Napoléon et ouvrages d'entonnement sur Hauterive et Saint-Germain-des-Fossés) sont considérés comme résistants à la crue correspondant à l'événement fréquent.

Scénario moyen : Ce scénario correspond à la crue historique de mai 1866 associé à une hauteur de 4,06 m à l'échelle de Vichy et à un débit de 3 720 m³/s. Sa période de retour est estimée entre 150 et 200 ans.

Il s'agit de l'aléa de référence du PPRi. Compte tenu des caractéristiques de la digue Napoléon et du contexte hydraulique (largeur importante, terrain naturel côté val supérieur au niveau de la crue centennale), l'ouvrage est considéré comme résistant à l'événement. Les autres ouvrages sont considérés transparents.

Scénario exceptionnel : Ce scénario correspond à un événement de période de retour 1000 ans. Le débit retenu est de l'ordre de 4 870 m³/s. Les ouvrages de protection ne sont pas pris en compte.

Les analyses conduites permettent notamment de mettre en évidence les enjeux suivants :

- Environ 8 500 personnes résidentes et 7 200 emplois sont susceptibles d'être impactés directement par une inondation exceptionnelle, 4 000 personnes et 4 100 emplois pour un événement de probabilité moyenne et 850 personnes et 330 emplois pour des événements fréquents. Il convient également de prendre en compte les touristes et curistes qui visitent temporairement Vichy.

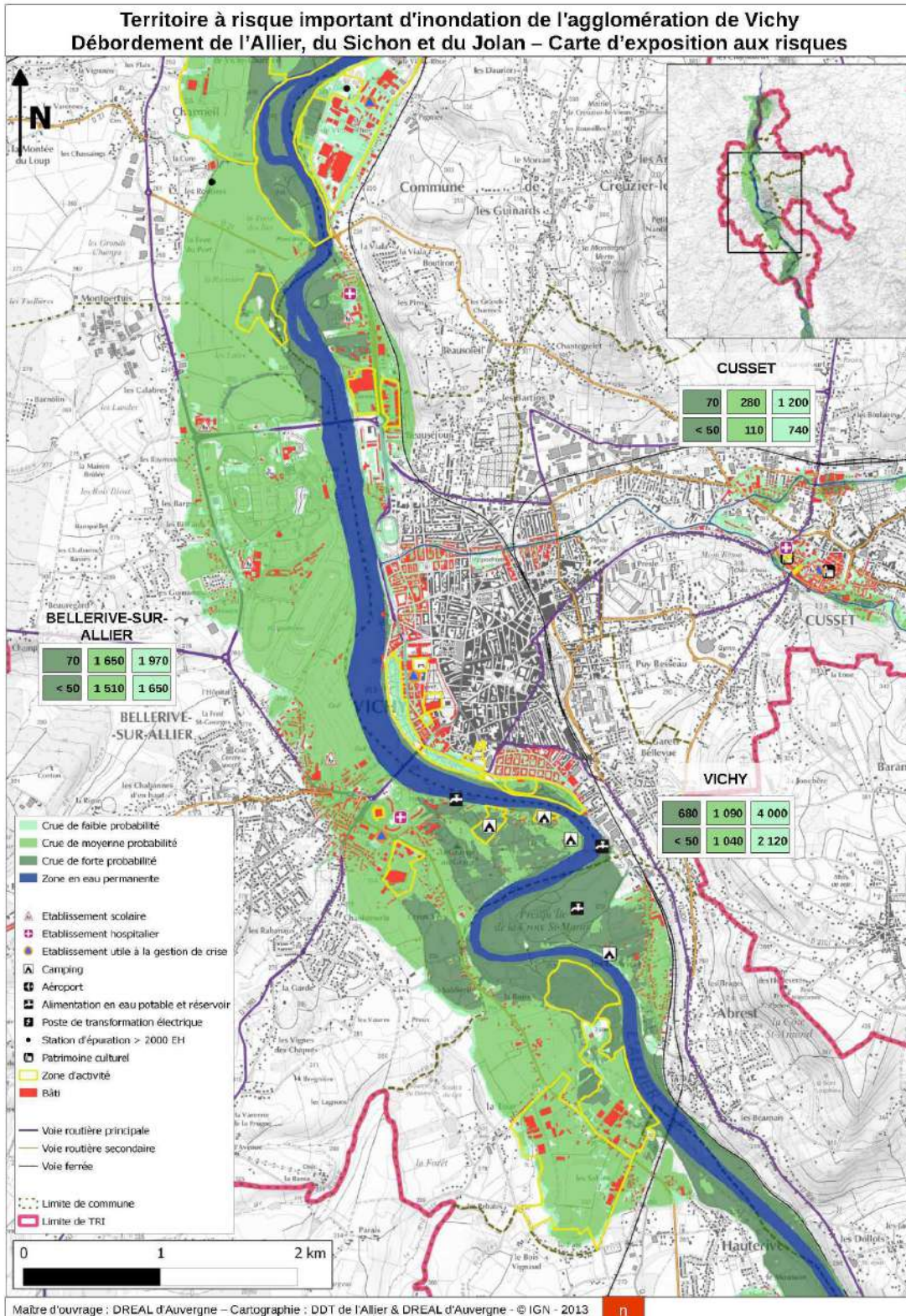
- Plusieurs installations classées IPPC pourraient être impactées. Parmi elles, une se trouve en dehors des limites du TRI mais à moins de 30 km en amont de celui-ci. Elle est donc à considérer. Une IPPC est située très près de la zone inondable (mais à l'extérieur) ; elle est représentée sur la carte d'exposition aux risques.

Pour l'évènement fréquent, l'inondation de l'Allier impacte l'habitat du quartier des Ailes et atteint les trois campings localisés dans les boucles de l'Allier (Saint-Yorre, Boucles des Isles à Bellerive et Croix-saint-Martin à Abrest), des installations de sports ou de loisirs (plages de Vichy, stade de foot), des captages d'eaux potables (Abrest, Bellerive, St-Yorre), un poste électrique sur Saint-Yorre, ainsi que la station d'épuration.

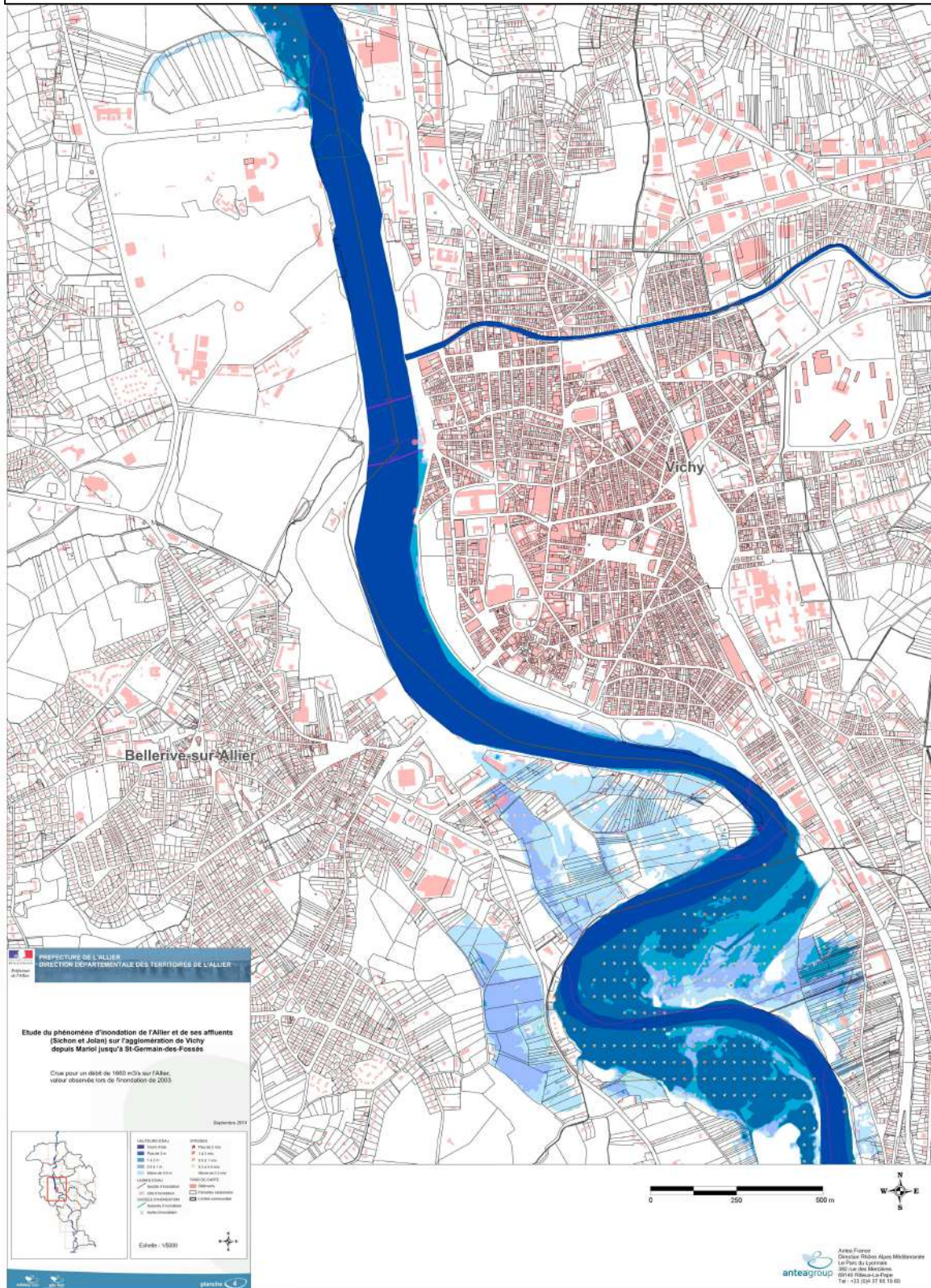
Pour l'évènement de probabilité moyenne, les principaux secteurs inondés sont le secteur de la ZAC de Saint-Yorre, la ZAC de la zone de la Tour à Abrest, la partie basse de la commune de Bellerive-sur-Allier (de l'habitat, des commerces, des établissements scolaires, des installations sportives dont l'hippodrome, la gendarmerie et une maison de retraite), le quartier des Ailes à Vichy (habitat, commerces, la clinique et deux établissements scolaires), l'aéroport de Vichy-Charmeil, la partie basse de la commune de Saint-Germain-des-Fossés. La plupart des stations d'épuration de l'agglomération sont impactées.

² Directives inondations Bassin Loire-Bretagne : Rapport de présentation de la cartographie du risque inondation sur le secteur de Vichy – novembre 2013 – DREAL Auvergne

Les principales évolutions des secteurs impactés par la crue, pour l'événement de faible probabilité, portent sur l'usine d'embouteillage de Saint-Yorre (extension de la zone), le quartier de France, la zone protégée par la digue Napoléon (dont l'opéra et la sous-préfecture) et la zone industrielle de Vichy Rhue.



TRI – Scénario fréquent correspondant à la crue de 2003

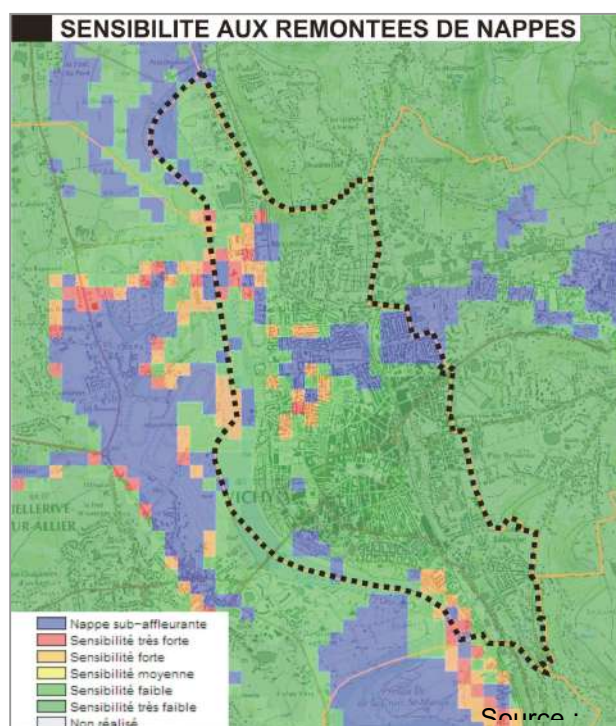


- **Risque d'inondation par remontées de nappes**

Dans les formations géologiques sédimentaires, l'eau s'écoule dans les roches poreuses (sables, grès, craies, certains calcaires...). Si aucune couche imperméable ne recouvre ces formations, l'eau forme une nappe libre dont le niveau peut fluctuer.

Le phénomène de remontées de nappes peut alors se produire lors d'épisodes pluvieux importants. Le sol se gorge d'eau et le niveau de la nappe atteint la surface du sol, créant des inondations. Celles-ci peuvent avoir des conséquences importantes sur les constructions et les aménagements (fissures de bâtiments, remontées des canalisations, pollutions...).

La sensibilité aux remontées de nappe est très faible sur l'essentiel de la commune. On constate cependant que la nappe est sub-affleurante aux abords du Sichon. On la retrouve également, de manière ponctuelle, le long des rives de l'Allier. Celle-ci s'accompagne d'une sensibilité forte autour.



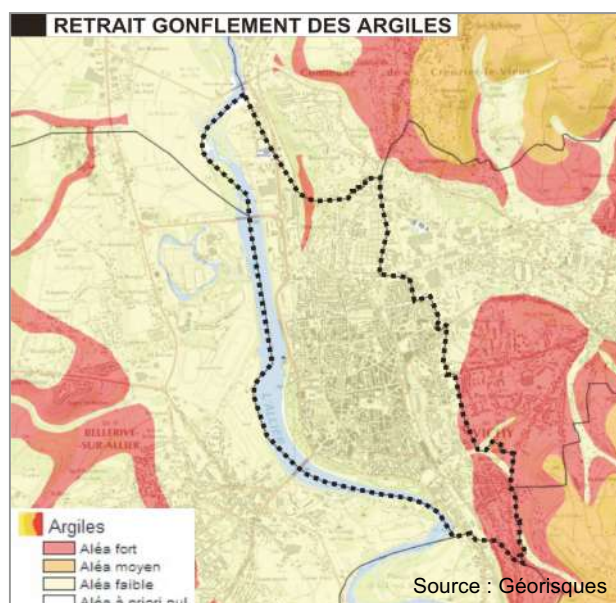
- **Risque de retrait gonflement des argiles**

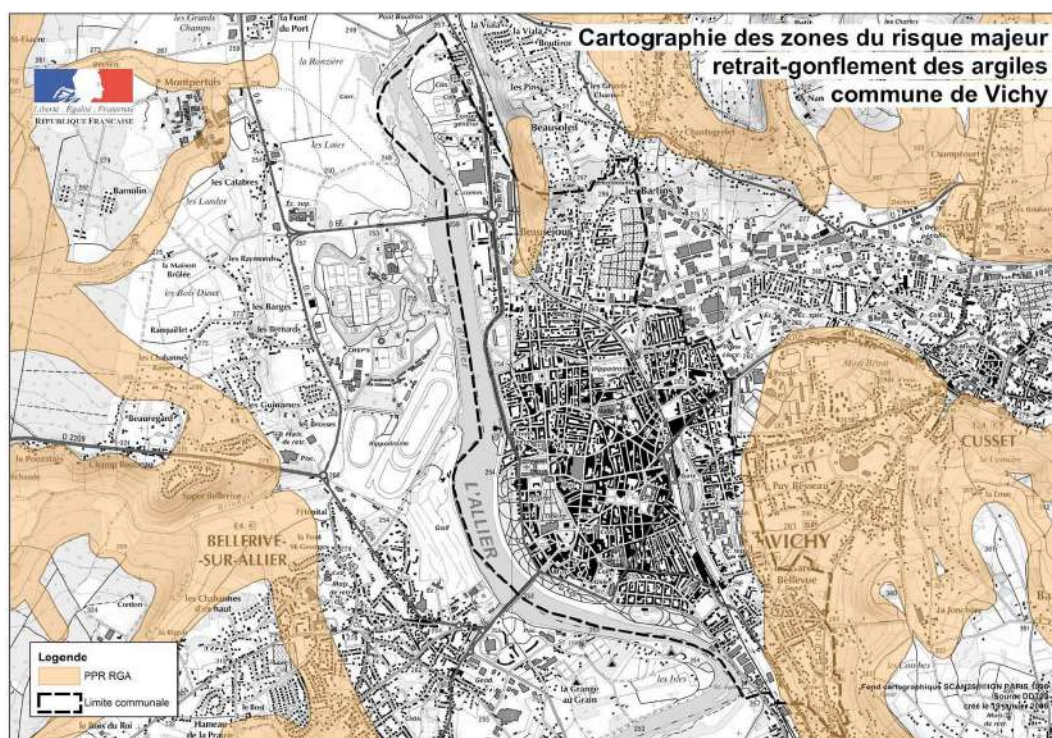
Selon sa teneur en eau, la consistance d'un matériau argileux se modifie. Il est dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Cette modification de consistance s'accompagne de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

Lors des périodes sèches, l'évaporation de l'eau contenue dans le sol entraîne un retrait des argiles et un tassement différencié du sol pouvant provoquer d'importants dégâts tels que des fissures dans les constructions, la rupture de canalisations, la distorsion des ouvertures.

La majorité du territoire communal est en aléa faible.

La partie extrême Sud-Est est concernée par un aléa fort. On relève également un risque d'aléa fort au Nord situé entre la zone d'activités et la zone pavillonnaire. Ces deux secteurs font l'objet d'un PPR approuvé le 22/08/2008 qui impose des prescriptions techniques.





- **Autres risques de mouvements de terrain**

Vichy est concernée par un risque d'effondrement identifié en limite extrême Nord du territoire communal.

Une cavité souterraine est répertoriée dans le même secteur, il s'agit d'un ouvrage civil.

Vichy est classée en zone de sismicité niveau 2 (faible).

La commune a fait l'objet de nombreux arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

| Type de catastrophe | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|--|------------|------------|------------|--------------|
| Tempête | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 |
| Inondations et coulées de boue | 18/05/1983 | 23/05/1983 | 21/06/1983 | 24/06/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 12/06/1983 | 12/06/1983 | 05/10/1983 | 08/10/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 11/08/1983 | 11/08/1983 | 15/11/1983 | 18/11/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 06/07/1987 | 06/07/1987 | 27/09/1987 | 09/10/1987 |
| Inondations et coulées de boue | 13/05/1988 | 19/05/1988 | 24/08/1988 | 14/09/1988 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/06/1989 | 31/12/1991 | 31/07/1992 | 18/08/1992 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1992 | 28/02/1998 | 15/07/1998 | 29/07/1998 |
| Inondations et coulées de boue | 25/08/1997 | 26/08/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 25/08/2004 | 26/08/2004 |
| Inondations et coulées de boue | 04/12/2003 | 07/12/2003 | 19/12/2003 | 20/12/2003 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/04/2011 | 30/06/2011 | 11/07/2012 | 17/07/2012 |

1.2.6. Les risques technologiques

- **Les installations classées**

3 installations classées sont répertoriées sur Vichy :

Cora et la blanchisserie hospitalière sont en fonctionnement tandis que la Société Vichyssoise d'Apéritifs Non Alcoolisés est à l'arrêt.

| Nom établissement | Code postal | Commune | Régime | Statut Seveso |
|--|-------------|---------|----------------|---------------|
| CORA | 03200 | VICHY | Enregistrement | Non Seveso |
| GIP Blanchisserie Interhospitalière | 03200 | VICHY | Autorisation | Non Seveso |
| Société Vichyssoise d'Apéritifs Non Alco | 03200 | VICHY | Inconnu | Non Seveso |

- **Inventaire historique de sites industriels et activités de services**

(Source : BRGM - BASIAS)

La base de données « BASIAS », établie par le BRGM, dresse l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services. 47 sites sont répertoriés pour la commune de Vichy dont 13 sont toujours en activité :

- Garages – station service : 18
- Garages - carrosserie : 6
- Stockage produits chimiques peinture : 1
- Blanchisserie industrielle : 2
- Teinturerie industrielle : 1
- Usine d'embouteillage : 1
- Imprimerie : 1
- Ateliers traitement des métaux : 2
- Dépôt de combustibles : 4
- Dépôt d'hydrocarbures : 1
- Pastillerie : 1
- Fonderie d'aluminium : 1
- Usine / ateliers de construction électrique : 2
- Fabrique de colle : 1
- Dépôt de ferrailles et de gravats : 2
- Fabrique de capsules et bouchons : 1
- Fabrique de matériel électro-acoustique : 1
- Fabrique d'objets en matière plastique : 1

Le milieu physique en résumé...

- Le réseau hydrographique de la commune est constitué de la rivière de l'Allier et de son affluent Le Sichon.
- La commune est concernée par plusieurs risques naturels :
 - risques d'inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappes : PPRI + TRI
 - risque de retrait-gonflement des argiles : PPR
- Différents risques technologiques ont été recensés : 3 installations classées et 47 anciens sites industriels et activités de services.

1.3. Environnement naturel

(Sources : Site Internet D.R.E.A.L. Auvergne, site internet Inventaire National du Patrimoine Naturel, DOCOB des sites Natura 2000 « Val d'Allier Sud » et « Val d'Allier Bourbonnais » DOCOB révisé, commun aux 2 sites : Violaine LAUCOIN, Magalie RAMBOURDIN (2016) – Document d'objectifs des sites Natura 2000 Vallée de l'Allier Sud « FR 830 1016 », Vallée de l'Allier Nord « FR 830 1015 » et Val d'Allier Bourbonnais « FR 8310079 », Conservatoire d'Espaces Naturels de l'Allier, 152 pages + annexes
Fiches Espaces Naturels Sensibles Vichy Val d'Allier, observations de terrain.)

La commune de Vichy compte plusieurs espaces assujettis à des mesures réglementaires de protection de l'environnement. D'autres sites ont été repérés dans le cadre d'inventaires des espaces d'intérêt écologique.

1.3.1. Les mesures réglementaires de protection de l'environnement

- **Les protections au niveau européen : Sites Natura 2000**

Le réseau Natura 2000 est constitué de deux types de zones naturelles : les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive européenne « Habitats » de 1992, et les Zones de Protection Spéciale (ZPS-SIC) issues de la directive européenne « Oiseaux » de 1979. Ce dispositif doit permettre de protéger un « échantillon représentatif des habitats et des espèces les plus menacées en Europe », en le faisant coexister de façon équilibrée avec les activités humaines.

Le territoire de la Commune est directement concerné par un site Natura 2000, issu de la directive « Habitats » : la ZSC-SIC « Vallée de l'Allier Sud ». Un premier document d'objectif (DOCOB) a été validé le 16 juillet 2001. Notons, par ailleurs, que la ZPS « Val d'Allier Bourbonnais » débute juste au Nord du territoire communal de Vichy ; il est également doté d'un DOCOB depuis 2002.

Ces deux DOCOB, ainsi que celui de la ZSC-SIC « Vallée de l'Allier Nord », ont été fusionnés et actualisés dans un DOCOB commun, validé en janvier 2017

La ZSC-SIC « Vallée de l'Allier Sud » - FR8301016

Source : *Formulaire Standard de Données et DOCOB (2001)*

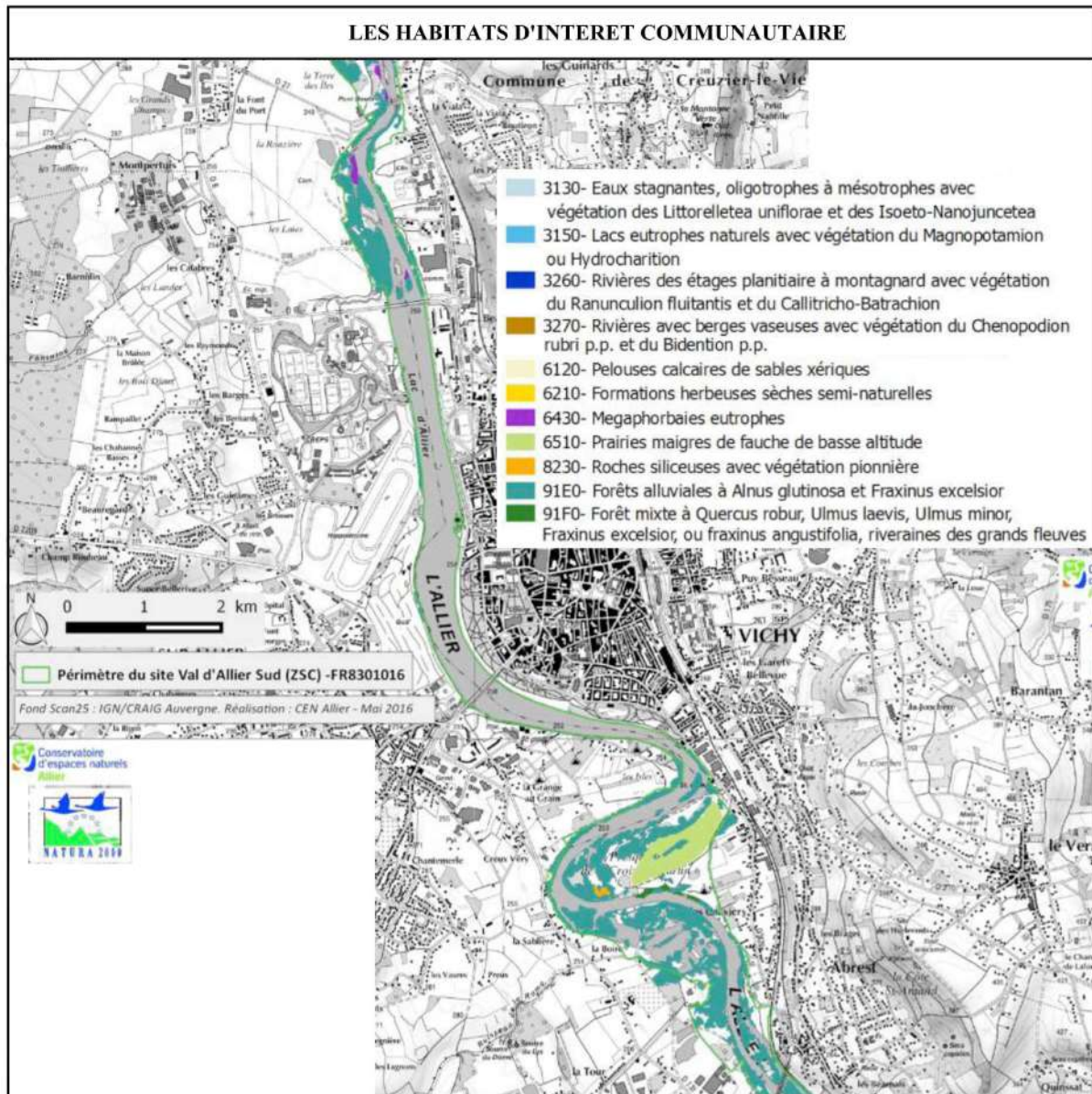
La superficie du site Natura 2000 retenu au titre de la directive européenne « Habitats, faune et flore » 92/43/CEE est de 1941 hectares.



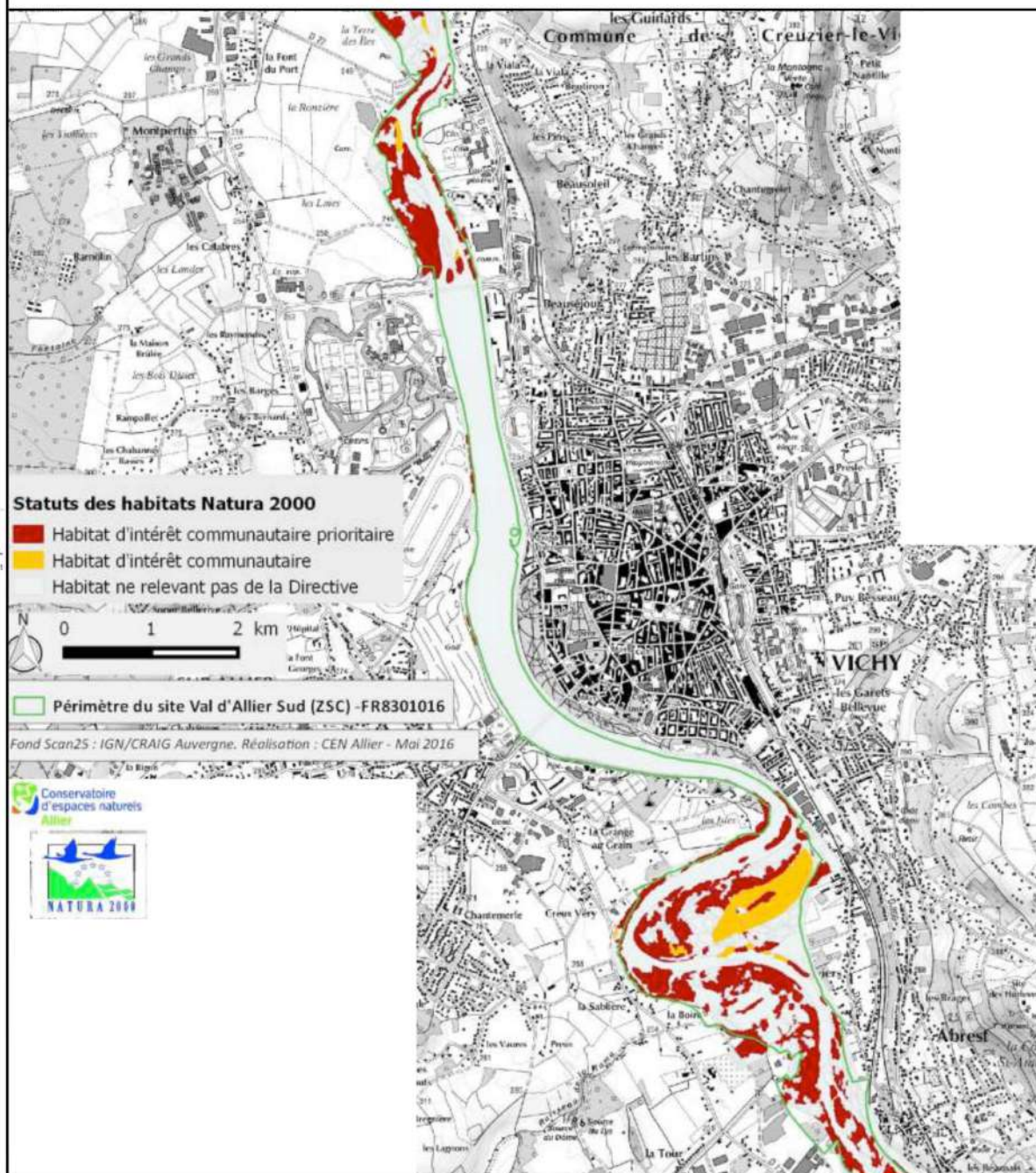
Le site concerne les communes de Abrest, Bellerive sur Allier, Billy, Charmeil, Crechy, Creuzier le Vieux, Hauterive, Marcenat, Mariol, Paray sous Briailles, Saint Germain des Fossés, Saint Priest Bramefant, Saint Rémy en Rollat, Saint Yorre, Varennes sur Allier, Vichy.

L'Allier divague ici dans une plaine alluviale large de 100 à 1700 mètres. La dynamique fluviale entraîne la création permanente de milieux diversifiés allant de l'eau courante à la forêt alluviale en passant par les vasières, les grèves, les plages sableuses, les pelouses sèches, les boires et les reculs.

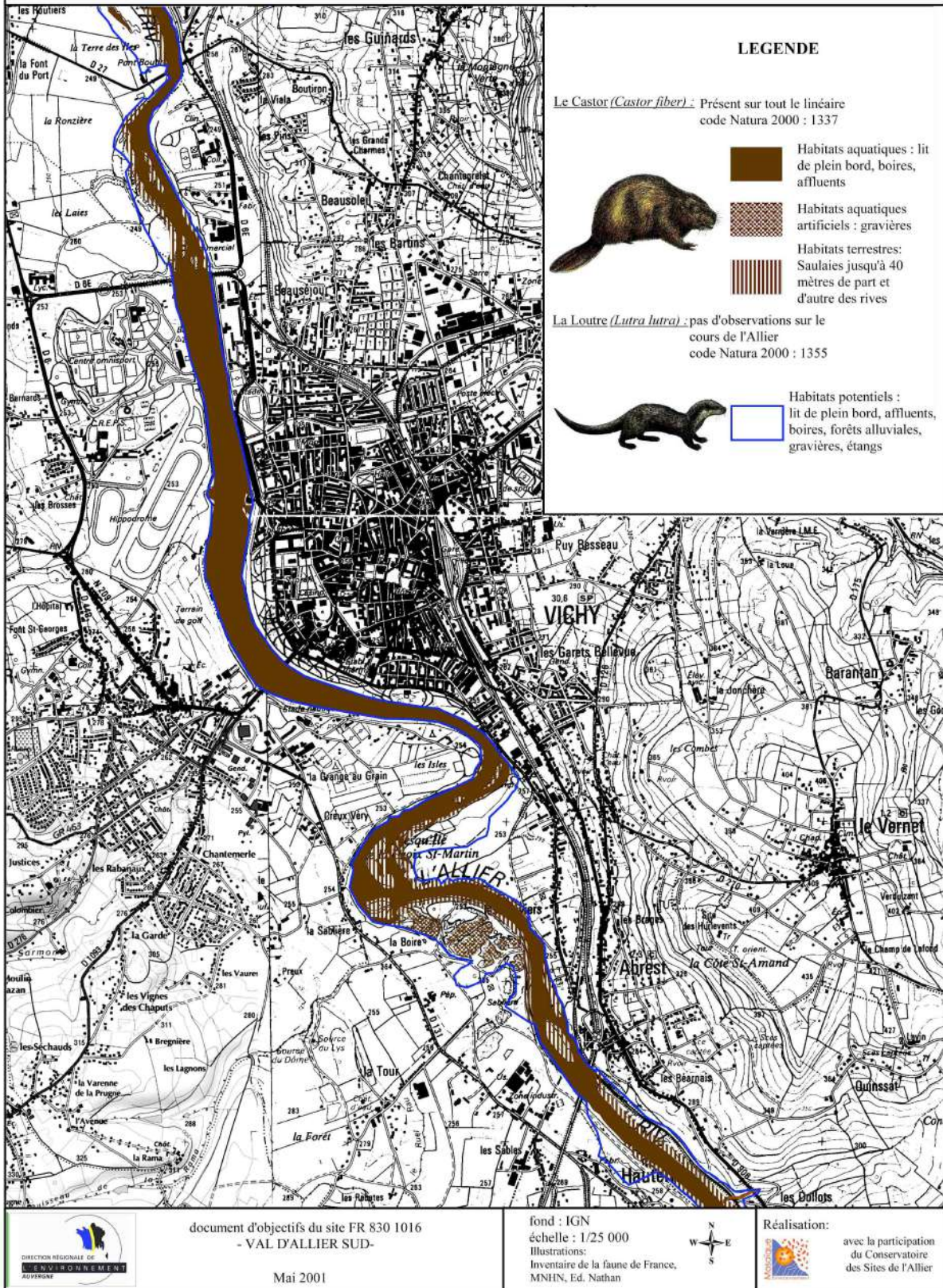
La rectification des méandres, les enrochements, les ponts génère une érosion plus importante en aval. L'extraction des granulats, les cultures intensives, la plantation des peupliers, les décharges et campings sauvages entraînent des risques de banalisation des milieux et des menaces sur la qualité de l'eau.



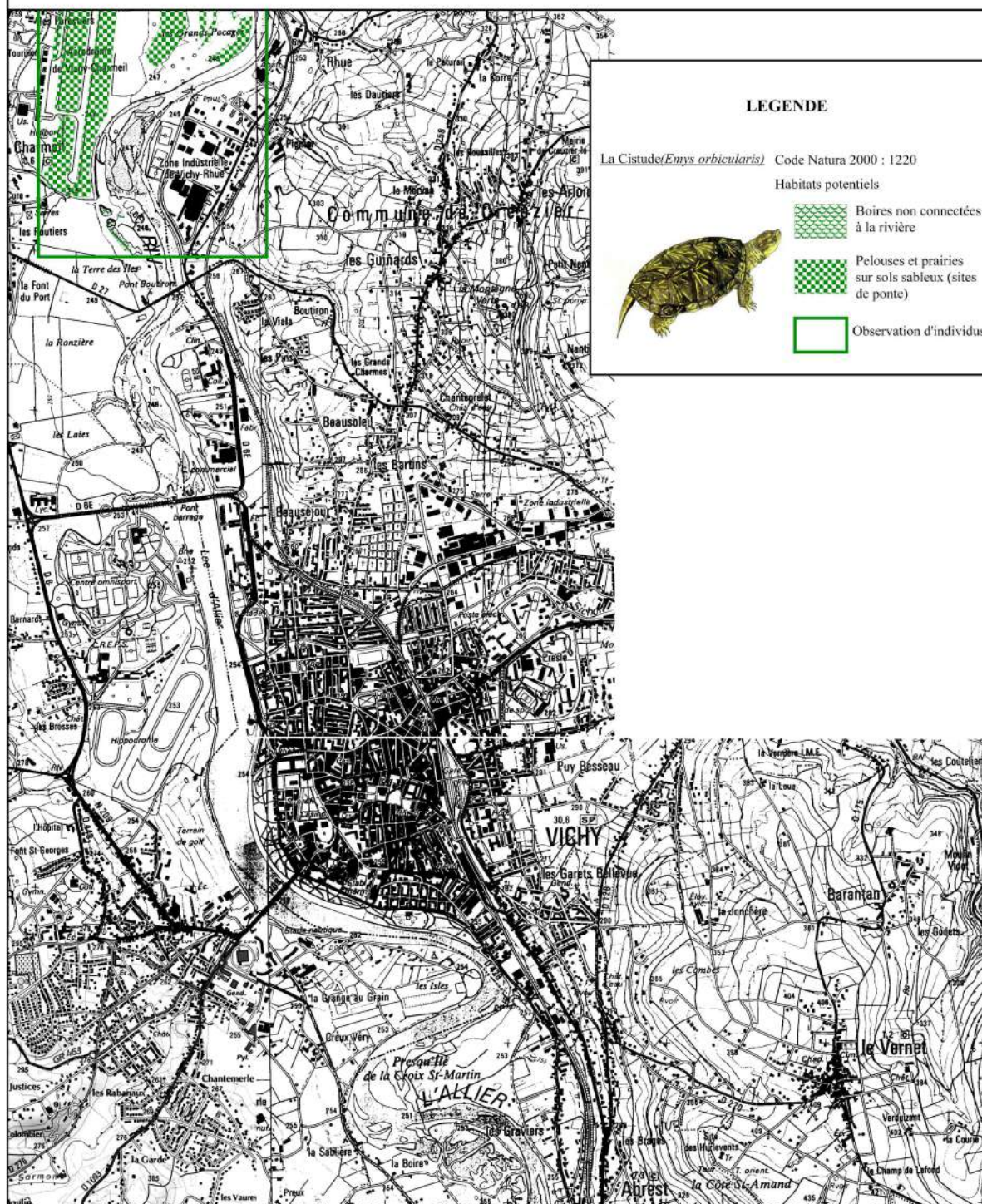
LES HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE PRIORITAIRE



LES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : LES MAMMIFERES




LES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : LES REPTILES




LEGENDE

La Cistude (*Emys orbicularis*) Code Natura 2000 : 1220

Habitats potentiels

 Boires non connectées à la rivière

 Pelouses et prairies sur sols sableux (sites de ponte)

 Observation d'individus



document d'objectifs du site FR 830 1016
- VAL D'ALLIER SUD -

Mai 2001

fond : IGN
échelle : 1/25 000

Illustrations:
Inventaire de la faune de France,
MNHN, Ed. Nathan

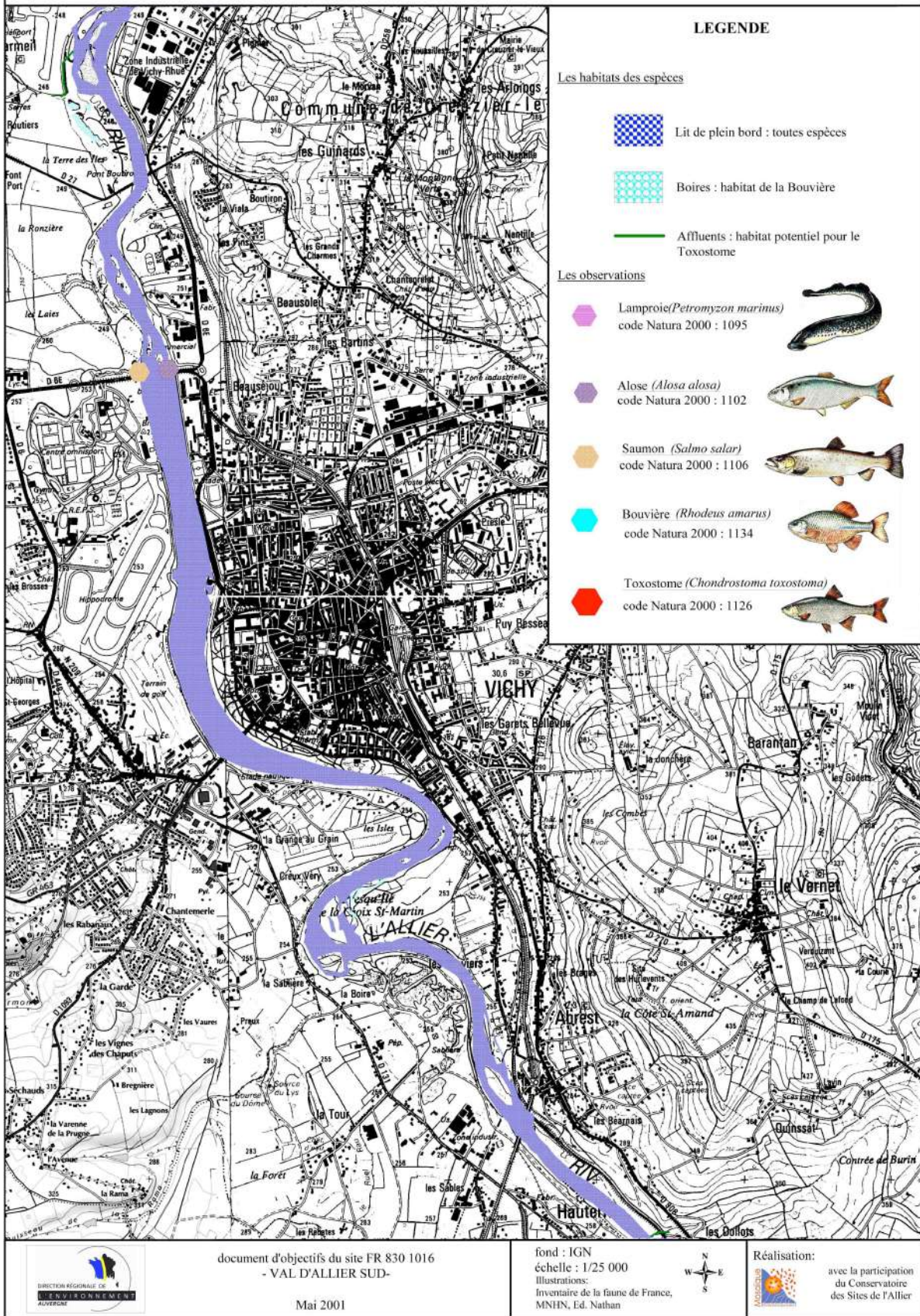


Réalisation:

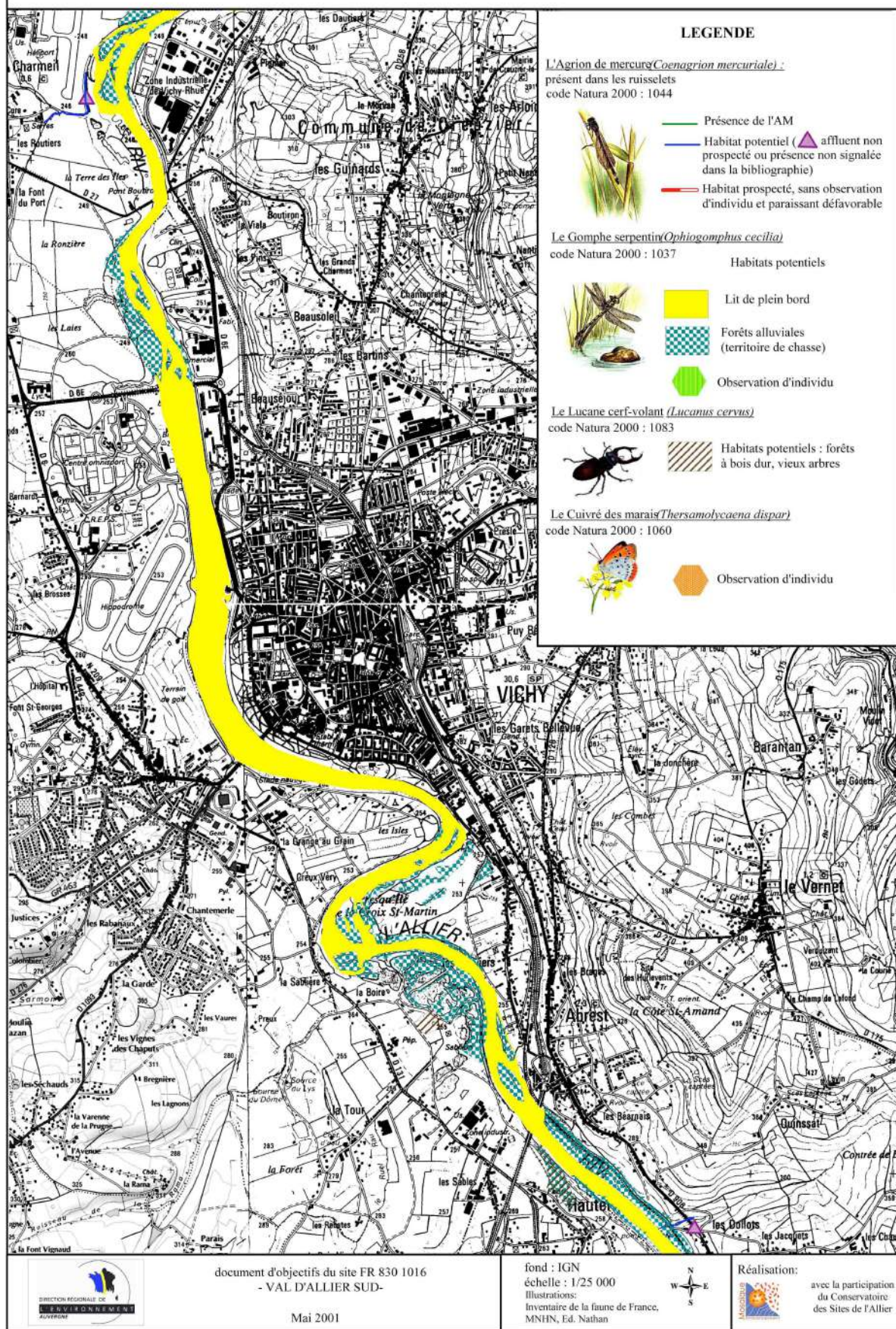


avec la participation
du Conservatoire
des Sites de l'Allier

LES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : LES POISSONS



LES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : LES INSECTES



| Code | Habitats naturels de l'annexe I de la Directive 92/43 |
|-------------|--|
| 2330 | Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à <i>Corynephorus</i> et <i>Agrostis</i> |
| 3130 | Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des <i>Littorelletea uniflorae</i> et/ou des <i>Isoeto-Nanojuncetea</i> |
| 3150 | Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Rivières avec |
| 3270 | Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodion rubri p.p.</i> et du |
| 6210 | Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco Brometalia</i>) (* sites d'orchidées remarquables) |
| 6430 | Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin |
| 6510 | Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba</i> |
| 91E0 | Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>) |
| 91F0 | Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves (<i>Ulmenion minoris</i>) planitiaires |

(Source : Formulaire Standard de Données)

| Groupe* | Code | Espèces inscrites à l'Annexe II de la Directive 92/43 |
|----------------|-------------|--|
| I | 1044 | Agrion de Mercure |
| F | 1095 | Lamproie marine |
| F | 1102 | Grande alose |
| F | 1106 | Saumon Atlantique |
| A | 1166 | Triton crêté |
| A | 1193 | Sonneur à ventre jaune |
| R | 1220 | Cistude d'Europe |
| M | 1337 | Castor d'Europe |
| M | 1355 | Loutre d'Europe |
| P | 1428 | Marsilée à quatre feuilles** |

(Source : Formulaire Standard de Données)

* A = Amphibiens

F = Poissons

I = Invertébrés

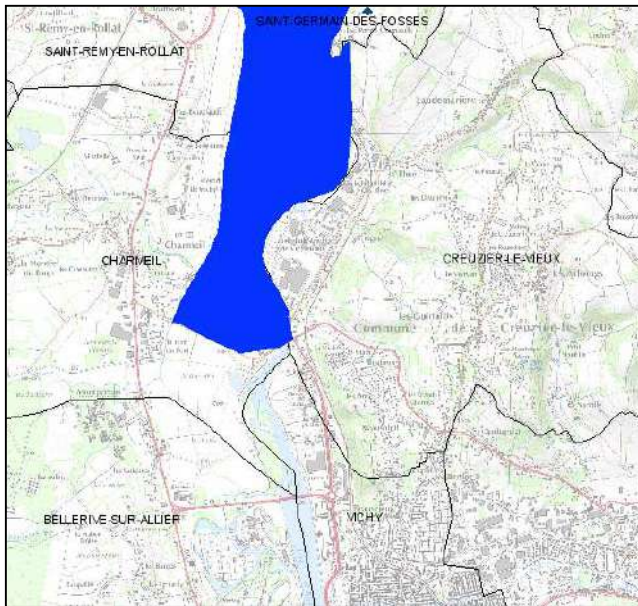
M = Mammifères

P = Plantes

R = Reptiles

** Non observée sur le secteur vichyssois (relevé DOCOB)

La ZPS « Val d'Allier Bourbonnais » - FR8310079
(Source : Formulaire Standard de Données et DOCOB)



La superficie du site Natura 2000 retenu au titre de la directive européenne « Oiseaux » est de 18093 hectares. Le site concerne les communes de Aubigny, Avermes, Bagneux, Bessay sur Allier, Billy, Bressolles, Chantenay Saint Imbert, Charmeil, Château sur Allier, Chatel de Neuvre, Chemilly, Contigny, Crechy, Creuzier le Vieux, La Ferté Hauterive, Livry, Marcenat, Monetay sur Allier, Montilly, Moulins, Neuvy, Paray sous Briailles, Saint Germain des Fossés, Saint- Léopardin d'Augy, Saint Loup, Saint Pourcain sur Sioule, Saint Rémy en Rollat, Toulon sur Allier, Tresnay, Trevol, Varennes sur Allier, Le Veudre, Villeneuve sur Allier.

Il s'agit du plus important site alluvial d'Auvergne. Le Val d'Allier est reconnu comme étant une zone humide d'importance internationale par la richesse de ses milieux et son importance pour les oiseaux.

De nombreuses espèces, dont certaines sont rares (5 espèces de hérons arboricoles, Milan noir, fortes populations d'Oedicnèmes criards, colonies de Sternes pierregarin et naine...), y nidifient. C'est aussi un site d'importance majeure pour la migration et l'hivernage.

Au total, 70 espèces inscrites à l'annexe I de la Directive fréquentent le site, dont 15 s'y reproduisent régulièrement. D'autres espèces migratrices, concernées par la directive et justifiant également la désignation du site, sont présentes, au nombre de 76.

On peut également noter la présence d'autres espèces occasionnelles mais qui complètent utilement le panorama de l'avifaune du site, certaines étant inscrites à l'annexe 1 de la directive.

Les principaux enjeux identifiés dans le Formulaire Standard de Données sont le maintien de la dynamique fluviale (par application de la réglementation existante, interdiction des enrochements et extractions de granulats dans le lit...) et la limitation du « grignotage » par les cultures irriguées (disparition des prairies et des forêts et landes alluviales à surveiller).

| Nom des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire identifiées dans le FSD | Nom commun de l'espèce | Code européen Natura 2000 de l'espèce | Estimation de la population en 2016 | Habitat de l'espèce Structure et fonctionnalité de la population | Statut de conservation sur le site Natura 2000 (estimation 2016) | État de conservation à l'échelle biogéographique continentale (2) (classification LPO Oiseaux nicheurs d'Auvergne)* | Nidifère | Hivernant | Migrateur |
|---|--------------------------------|---------------------------------------|---|---|--|---|----------|-----------|-----------|
| <i>Egretta garzetta</i> | Aigrette garzette | A697 | 18-20 couples 1 seule colonie au bec de Sioule | L'aigrette garzette se trouve dans une large variété de zones humides ouvertes, près des rivières et des fleuves possédant une forêt alluviale développée. Intérêt majeur du Val d'Allier, responsabilité de niveau régionale pour la conservation de l'espèce. | Défavorable (population vulnérable) | EN | x | | |
| <i>Lullula arborea</i> | Alouette lulu | A246 | Fréquente (+ de 100 couples) | L'alouette lulu affectionne les milieux dégagés, secs et ensoleillés : bocage, landes, friches, pâturages pauvres et clairières forestières. Présente sur une majeure partie du linéaire du Val d'Allier avec des densités particulièrement importantes sur toutes les zones de landes et de pelouses | Assez favorable | NT | x | | |
| <i>Nycticorax nycticorax</i> | Bihoreau gris (Héron bihoreau) | A610-B | Environ 104 couples 3 colonies : Bec de Sioule, Charmeil et boire Talons (Abrest) | Le bihoreau gris vit près des rivières bordés de ripisylve dense. Ils nichent et dorment dans les arbres. Le Val d'Allier a une responsabilité forte pour la préservation du bihoreau en France et en Auvergne. | Assez favorable (mais population assez vulnérable) | VU | x | | |
| <i>Actitis hypoleucos</i> | Chevalier guillette | A168 | 20-30 couples | Cet oiseau est lié à la présence de zones humides (rivière, boires et mares) qui sont ses terrains de chasse (nourriture dans la vase). Pour sa nidification, il recherche des zones de galets et de sable le long de l'Allier. Espèce plutôt exigeante vis-à-vis de la qualité de l'eau. Les effectifs sont plus importants sur les départements 63 et 43. | Altéré | VU | x | | |
| <i>Ciconia ciconia</i> | Cigogne blanche | A667-A | 56-72 couples | La cigogne affectionne les prairies humides et zones marécageuses, tout en se nourrissant aussi dans les pâturages et cultures. Intérêt majeur : la nidification de la cigogne blanche représente un enjeu régional important. 6-7 couples fréquentent la partie nord où subsistent des boisements alluviaux quasi continus et de grands ensembles prairiaux avec de nombreuses boires dépourvues de végétation arborescente (essentiellement entre Le Veudre et Château). On observe une colonisation vers le sud (développement sur la commune de Billy). | Favorable (population en augmentation) | VU | x | | x |
| <i>Falco tinnunculus</i> | Faucon crécelle | A096 | - | Cet oiseau est lié aux régions cultivées ou peu boisées, et aux landes. | Favorable | LC | x | x | x |
| <i>Falco subbuteo</i> | Faucon hobereau | A099 | 10-12 couples | Ce faucon occupe les grandes vallées alluviales bocagères. Il préfère un mosaïque de milieux entre zones de prairies, de cultures et des zones boisées. Malgré des chiffres d'effectifs en hausse, cette espèce reste vulnérable. | Altéré | VU | x | x | x |
| <i>Merops apiaster</i> | Guépier d'Europe | A230 | 200-300 couples environ | Cet oiseau est lié aux vallées alluviales avec des rivières dynamiques possédant des talus d'érosion, dans lequel il creuse son nid. Il côtoie les terrains bocagers qui bordent l'Allier en tant que zone de chasse. Sur le Val d'Allier, les populations semblent stables et le site présente un fort enjeu de préservation puisque la rivière (sur les départements 03, 63 et 43) accueille plus de 55% des effectifs du bassin de la Loire. | Favorable | VU | x | | |
| <i>Riparia riparia</i> | Hirondelle des rivages | A249 | 1000-1500 couples environ | Tout comme le guépier, cette hirondelle affectionne les talus d'érosion de l'Allier. Elle recherche des rivières mobiles possédant des terrains meubles pour installer son nid. Sur la rivière Allier, sur le département 03, les populations concentrent plus de 84% des effectifs par rapport au bassin de la Loire (étude de 2004 de la LPO). | Favorable | LC | x | | |
| <i>Alcedo atthis</i> | Martin-pêcheur d'Europe | A229 | 12-25 couples | Cette espèce affectionne les rives de l'Allier, avec secteurs de berges meubles et abruptes (érodées) pour le forage du nid. Dispersé irrégulièrement tout au long de la rivière. Le maintien des zones d'érosion est primordial pour la conservation de l'espèce. | Favorable | VU | x | | |
| <i>Milvus migrans</i> | Milan noir | A073 | 50-80 couples | Le milan noir fréquente les grandes vallées alluviales. Il niche dans les zones forestières à proximité de milieux aquatiques mais fréquente une grande diversité de milieux pour se nourrir (zones cultivées, bocage, bois, zones humides...) Intérêt majeur du Val d'Allier pour la préservation de cette espèce qui affectionne les mosaïques de milieux des bords d'Allier. | Favorable (en augmentation) | LC | x | | |
| <i>Burhinus oedicnemus</i> | Oedicnème criard | A133 | 75-100 couples nicheurs sur le val d'Allier 37-42 couples au sein de la BNVA hivernant occasionnel | Il fréquente les lieux plats et caillouteux, chauds et secs, à végétation clairsemée : pelouses naturelles, berges et îles des cours d'eau. Intérêt majeur : le site a une responsabilité forte pour la conservation de l'espèce en France (dernière population liée aux plages de galets de rivières). Au niveau régional, site d'importance majeure sur le plan quantitatif. Une part importante de la population est concentrée sur la RNN du Val d'Allier (64 couples). Au nord de Moulins, l'espèce est moins représentée avec 26 couples répartis jusqu'au nord de Villeneuve. Pas de nidification plus en aval. 500 oiseaux en halte migratoire, 4 à 5 méandres concentrent la majorité des effectifs (Vermillière, Verdelet, Bessay, Monday, Echerolles). | Altéré sur l'enveloppe du lit moyen où les effectifs sont stables. Très défavorable sur le lit majeur, où les effectifs sont en baisses. | EN | x | x | |
| <i>Charadrius dubius</i> | Petit gravelot | A136 | 70-85 couples | Cette espèce fréquente les plages de sable et de galets le long de l'Allier. Il recherche sa nourriture dans les zones vaseuses des bords de rivière ou de boires. Espèce donc étroitement liée à la dynamique de l'Allier. L'axe Loire/Allier sur le département 03 joue un rôle important pour la préservation de l'espèce (abritant de 9 à 12% des effectifs nationaux). On observe une population stable ces dernières années sur le Val d'Allier 03. | Favorable | VU | x | | |
| <i>Dryocopus martius</i> | Pic noir | A236 | 6 couples nicheurs Quelques individus hivernants | Ce pic affectionne les grands massifs boisés (200-500ha), avec la présence d'arbres âgés et de bois mort en abondance (trunks, grosses branches, souches). En expansion, mais seuls quelques couples semblent nicher dans le périmètre ou à proximité. Le château de Lys et la zone de graviers de Bagnoux sont les sites où la nidification est la plus probable. Sa présence semble récente et sa population reste limitée à cause de la faible abondance des boisements. Le site du Val d'Allier 03 ne semble pas posséder d'intérêt majeur pour la préservation de l'espèce. | Altéré | LC | x | x | |
| <i>Sterna albifrons</i> | Sterne naine | A631-A | 30-60 couples | Cette espèce est liée aux bancs de sable et de galets et aux îles de l'Allier. Intérêt majeur : le Val d'Allier Bourbonnais a une responsabilité forte pour la conservation de l'espèce au niveau régional. En Auvergne, leur répartition est extrêmement restreinte, puisqu'elle se limite exclusivement au département de l'Allier. Elles restent très sensibles à toute perturbation sur les lieux de reproduction et aux vues des faibles effectifs et des sites de reproduction basés principalement dans l'Allier, le site présente un très fort enjeu de préservation pour l'espèce. | Altéré | EN | x | | x |
| <i>Sterna hirundo</i> | Sterne pierregarin | A193 | 60 à 100 couples nicheurs | Cette espèce est liée aux bancs de sable et de galets et aux îles de l'Allier. Intérêt majeur : le Val d'Allier Bourbonnais a une responsabilité forte pour la conservation de l'espèce au niveau régional. En Auvergne, leur répartition est extrêmement restreinte, puisqu'elle se limite presque exclusivement au département de l'Allier. Elles restent très sensibles à toute perturbation sur les lieux de reproduction et aux vues des faibles effectifs et des sites de reproduction basés principalement dans l'Allier (au Pont Régemortes). Le site présente un fort enjeu de préservation pour l'espèce. | Altéré | EN | x | | x |

| Nom des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire identifiées dans le FSD | Nom commun de l'espèce | Code européen Natura 2000 de l'espèce | Estimation de la population en 2016 | Habitat de l'espèce Structure et fonctionnalité de la population | Statut de conservation sur le site Natura 2000 (estimation 2016) | État de conservation à l'échelle biogéographique continentale (Z) (classification LPO Oiseaux nicheurs d'auvergne)* | Nicheur | Hivernant | Migrateur |
|---|---------------------------|---------------------------------------|--|---|--|---|---------|-----------|-----------|
| <i>Circus pygargus</i> | Busard cendré | A084 | - | Le busard cendré occupe des milieux ouverts variés à végétation peu élevée : champs de céréales, prairies, friches, landes, marais, jeunes plantations, ... Il semble avoir fortement régressé dans le Val d'Allier Bourbonnais, notamment les couples nichant dans les landes. Les rares couples se maintenant semblent nicher dans les zones agricoles du lit majeur en bordure, voir à l'extérieur du périmètre. | Défavorable | VU | ? | | x |
| <i>Circus cyaneus</i> | Busard Saint-Martin | A082 | - | Ce busard affectionne les milieux ouverts à végétation peu élevée : champs, prairies, friches basses, landes, coupes forestières et zones humides. A quasiment disparu du Val d'Allier Bourbonnais depuis le développement du maïs dans le lit majeur | Défavorable | CR | | x | x |
| <i>Numenius arquata</i> | Courlis cendré | A160 | 70-120 hivernants | Sur le Val d'Allier, l'espèce n'est pas nicheuse mais hivernante. Ce courlis occupe les milieux ouverts (prairies humides des plaines inondables) en mosaïque avec des zones de cultures ou de labours. | Défavorable | EN | x | | |
| <i>Falco columbarius</i> | Faucon émeraillon | A098 | 1 à 10 individus hivernants | En hiver, principalement hôte des estuaires et du littoral ouest, mais pouvant être rencontré partout ailleurs en plaine notamment lors des migrations : marais, polders, landes, cultures... | Altéré | - | | x | x |
| <i>Falco peregrinus</i> | Faucon pèlerin | A708 | 1 à 3 individus hivernants | Cette espèce occupe des sites rupestres (falaises, barres rocheuses) pour nicher. | Altéré | VU | | x | x |
| <i>Casmerodius albus</i> | Grande aigrette | A698 | 400 hivernants | Cette aigrette affectionne les eaux peu profondes et calmes (marais, berges d'étangs, bords des boires et de rivières). En hiver, elle recherche des roselières et arbres bordant les zones d'eau lente. | Assez favorable | - | x | | |
| <i>Grus grus</i> | Grue cendrée | A639-B | 1500 à 2000 hivernants | A l'automne et en hiver, la grue cendrée fréquente les grandes cultures et les prairies proches de la rivière et des vastes plans d'eau peu profonds (dortoirs nocturnes) comme les grandes boires. | Favorable | - | | x | x |
| <i>Hieroaetus pennatus</i> | Aigle botté | A092 | - | Cette espèce affectionne les milieux forestiers ou semi-forestiers calmes et secs, entrecoupés d'espaces ouverts ou de landes. Non nicheur sur le Val d'Allier, il côtoie cet espace en tant que zone de chasse privilégiée. | Défavorable | EN | | | x |
| <i>Pandion haliaetus</i> | Balibuzard pêcheur | A094 | - | Hôte des abords largement boisés des grands cours d'eau, étangs et lacs lui procurant des territoires de pêche vastes et variés. Cette espèce est soupçonnée comme étant nicheuse sur la confluence Sioule/Allier. Le site du Val d'Allier 03 pourrait ainsi devenir une zone à enjeu pour la préservation de l'espèce. | Altéré | - | | | x |
| <i>Pernis apivorus</i> | Bondrée apivore | A072 | - | Cette espèce côtoie les massifs boisés et prairies en mosaïque, avec présence régulière de zones humides. | Assez favorable Population stable sur le val d'Allier | LC | | | x |
| <i>Circus oeruginosus</i> | Busard des roseaux | A081 | - | Cette espèce affectionne les grandes roselières dans les marais ainsi que des prairies humides pour chasser. Pour le moment, le site du Val d'Allier 03 ne semble pas avoir d'intérêt majeur pour la conservation de cette espèce. | Défavorable | - | | | x |
| <i>Ciconia nigra</i> | Cigogne noire | A030-A | - | La cigogne noire est liée aux grandes zones boisées surtout feuillues, en plaine et près de zones humides. Très peu connues sur les bords d'Allier, le site ne semble pas posséder de massifs forestiers favorables à son installation. Le site du Val d'Allier 03 ne semble donc pas posséder un fort enjeu pour la préservation de cette espèce. | Favorable | CR | | | x |
| <i>Philomachus pugnax</i> | Combattant varié | A151 | - | Tous les sites qu'il fréquente sont liés à la proximité de l'eau. Dans son aire de reproduction, il niche dans les marais humides, et au bord des plans d'eau douce. Le reste de l'année, dans son aire d'hivernage, il fréquente les bords vaseux des plans d'eau douce et les prairies inondées. | Favorable | - | | | x |
| <i>Ardeola ralloides</i> | Crabier chevelu | A635 | - | Ce héron niche dans les galeries riveraines, de préférence dans des zones de végétation bien développées et la prédominance d'une végétation aquatique. En migration et pour se nourrir, il fréquente également les mares ou les boires et les fossés. Responsabilité faible au niveau quantitatif, faible proportion de l'effectif nicheurs européens. | Défavorable (espèce rarissime) | NA | | | x |
| <i>Ardea purpurea</i> | Héron pourpré | A634-A | Nicheur potentiel non avéré pour le moment | Adeptes des grandes roselières le long des cours d'eau, lacs, étangs et dans les marais. Il est soupçonné comme étant nicheur potentiel sur les grandes boires du Val d'Allier. Pour le moment, le site du Val d'Allier 03 ne semble pas avoir d'intérêt majeur pour la conservation de cette espèce. | Altéré | CR | | | x |
| <i>Milvus milvus</i> | Milan royal | A074 | - | Le milan royal affectionne les zones agricoles ouvertes associant élevage extensif et polyculture et les lisières de massifs forestiers (niche le plus souvent en forêt). | Altéré | VU | | | x |
| <i>Picus canus</i> | Pic cendré | A234 | - | Cette espèce est liée à la présence de forêts de feuillues claires (hêtraies et chênaies surtout), à grande diversité de structure ; loge souvent dans un hêtre mort. Le site du Val d'Allier 03 ne semble pas posséder d'intérêt majeur pour la préservation de l'espèce. | Défavorable | EN | | | x |
| <i>Lanius senator</i> | Pie-grièche à tête rousse | A341 | - | La pie-grièche à tête rousse est un oiseau qui aime la chaleur. Elle choisit, pour installer son nid, un endroit exposé au soleil le plus longtemps possible. Elle aime les versants ensoleillés, exposés plein sud, avec une végétation clairsemée de buissons ou d'arbres. | Défavorable | EN | | | x |
| <i>Lanius collurio</i> | Pie-grièche écarqueur | A338 | - | Cette espèce affectionne les milieux semi ouverts : pelouses, prairies et près extensifs ponctués de buissons bas et d'arbres isolés (souvent épineux). L'espèce est bien représentée dans les prairies pâturées du site, soit dans le bocage, soit dans les francs-bords (landes et zones à végétation pionnière parsemées de massifs arbustifs du lit moyen). Le site du Val d'Allier 03 semble posséder un certain intérêt pour la préservation de l'espèce. | Favorable | LC | | | x |

Document d'Objectifs Natura 2000 Vallée de l'Allier Sud, Vallée de l'Allier Nord, Val d'Allier Bourbonnais – CEN Allier – Janvier 2017

CR : En danger critique / EN : En danger / VU : Vulnérable / NT : Quasi menacée
LC : Préoccupation mineure / DD : Données insuffisantes

Source : Violaine LAUCOIN, Magalie RAMBOURDIN (2016) – Document d'objectifs des sites Natura 2000 Vallée de l'Allier Sud « FR 830 1016 », Vallée de l'Allier Nord « FR 830 1015 » et Val d'Allier Bourbonnais « FR 8310079 », Conservatoire d'Espaces Naturels de l'Allier, 152 pages + annexes.

1. Bilan des DOCOB antérieurs

Dès le début de la mise en oeuvre des premiers DOCOB, l'accent a été mis sur les actions liées à l'information sur la prise en compte de l'enjeu principal du site : le maintien voire la restauration de la dynamique fluviale. La prépondérance de l'usage agricole et son interaction avec les enjeux Natura 2000 a incité la structure animatrice à proposer de nombreuses actions autour de cette thématique. La connaissance des enjeux floristiques et faunistiques ont également été des axes majeurs de travail.

La structure animatrice a ainsi pu être concertée pour un nombre important de projets, pour faire comprendre les enjeux et le fonctionnement du site. Elle s'est peu à peu imposée comme interlocuteur privilégié pour l'aménagement du territoire.

Force est de constater que certaines actions ont été mises en oeuvre en priorité aux dépens d'autres actions jugées non prioritaires ou dont la pertinence a été remise en question.

L'évolution du territoire et des procédures encadrant les activités ainsi que la progression de la connaissance ont induit la définition de nouveaux enjeux de conservation et la nécessité d'une refonte des DOCOB.

2. Les objectifs de développement durable

Au nombre de 6, les objectifs de développement durable du nouveau DOCOB sont principalement centrés sur les habitats naturels à forte valeur patrimoniale (pelouses pionnières et forêts alluviales) ainsi que sur les espèces et habitats d'espèces liées aux milieux alluviaux, ayant justifiés la désignation des sites en ZSC et ZPS. Le but majeur est de favoriser une gestion durable et adaptée aux enjeux de préservation et de restauration de cette mosaïque d'habitats d'intérêt communautaire :

- A. Préserver voire restaurer une dynamique fluviale active et un espace de mobilité ;
- B. Préserver les habitats naturels et les habitats d'espèces et les espèces d'intérêt communautaire ;
- C. Restaurer les milieux naturels dégradés ;
- D. Mobiliser et informer les acteurs locaux pour la mise en oeuvre du DOCOB ;
- E. Concilier les activités avec la préservation des habitats et des espèces ;
- F. Evaluer la mise en oeuvre du DOCOB et suivre l'évaluation des habitats et des espèces.

3. Les mesures de gestion prévues

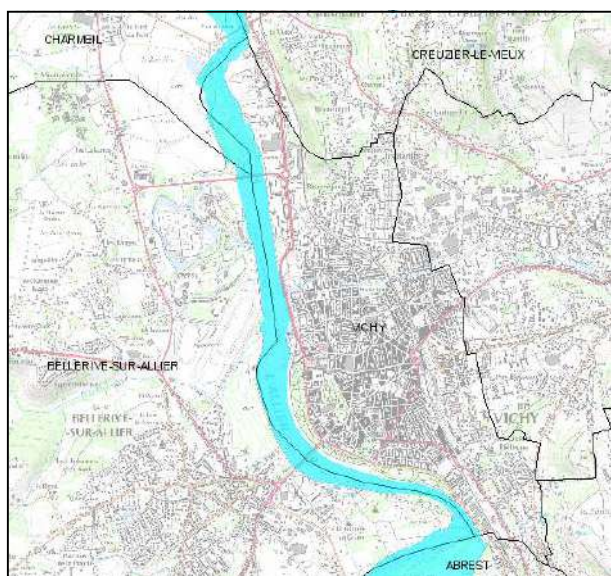
Les mesures proposées sont de 4 grands types :

- Etudes et suivis : améliorer la connaissance et le suivi de l'évolution écologique du site pour constituer une base nécessaire aux actions de gestion ;
- Gestion : adapter des pratiques (agricoles, forestières...) ou mettre en oeuvre des actions précises visant le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation d'habitats ou espèces lorsque cela est nécessaire ;
- Valorisation et sensibilisation : constituer un moyen d'appropriation locale de la démarche et intégrer les enjeux écologiques au fonctionnement du territoire. La sensibilisation est, par ailleurs, un parallèle nécessaire à la préservation ;
- Animation : pour mettre en oeuvre l'ensemble des objectifs fixés dans le DOCOB.

Le budget prévisionnel

L'ensemble des actions proposées se traduit par une prévision budgétaire sur les 6 ans de validité de ce Document d'objectifs (2017-2022) de 427 880 €, Mesures Agro-Environnementales et Climatiques et contrats Natura 2000 non inclus.

- **L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope de la rivière Allier (APB FR3800783)**

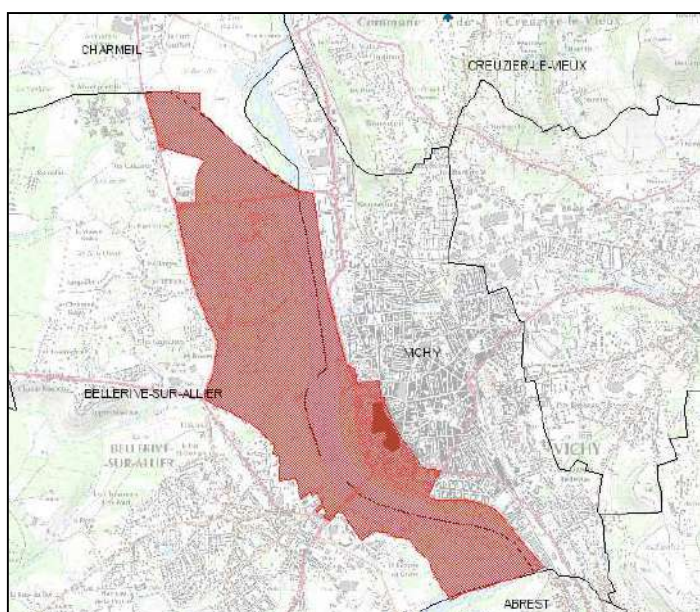


Un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope a pour but de protéger un habitat naturel abritant une ou plusieurs espèces animales et / ou végétales protégées.

Un arrêté de biotope a été pris pour protéger les habitats sur l'espace de mobilité de l'Allier en 2011, ceci pour préserver, d'une part, les espèces protégées occupant ce milieu (Oedicnème criard, héron bihoreau, campagnol amphibie, cistude d'Europe, lézard des souches, cuivrés des marais, marsilée à quatre feuilles...), en lien avec la réserve naturelle nationale du Val d'Allier, et d'autre part, les ressources en eau potable de la nappe alluviale de l'Allier.

Il y a une quinzaine d'années, déjà, le Conservatoire des Espaces Naturels achetait des parcelles pour les laisser à la divagation de l'Allier. Le principe sur lequel l'A.P.P.B. se fonde est simple : tout ce qui empêche la divagation de l'Allier accentue le creusement de son lit. Tout point dur (enrochements, piles de ponts par exemples) a pour conséquence cette accentuation. L'Allier a besoin de matériaux à transporter pour équilibrer son cours. Si on l'empêche d'éroder les rives comme elle le fait naturellement pour divaguer, elle creuse son lit et s'enfonce progressivement. Le niveau de la nappe alluviale baisse alors en même temps que les ressources en eau potable. Environ 60% de l'eau potable des bourbonnais provient des puits de captage situés le long de la rivière. L'arrêté de biotope allie donc des problématiques naturalistes à celle des ressources en eau potable.

- **Les sites protégés au titre des Monuments Historiques**



Le site inscrit du centre ancien de Vichy et des rives d'Allier

Les rives de la rivière Allier et le Lac d'Allier, les parcs qui les longent, ainsi qu'une partie du centre ancien (dans la profondeur, jusqu'à la rue du Président Wilson / rue du Maréchal Foch) sont classés en site inscrit depuis l'arrêté du 5/10/1982. Le périmètre s'étend aussi sur une partie du territoire de Bellerive-sur-Allier.

L'inscription d'un site produit des effets limités à une obligation d'informer l'administration, quatre mois à l'avance, de tous projets de travaux de nature à modifier l'état

ou l'aspect du site. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition. L'inscription crée une Servitude d'Utilité Publique opposable aux tiers.

Le site classé du Parc des Sources

En 1994, l'ensemble du parc des Sources avec son terrain d'assiette et ses aménagements (comprenant : le hall des Sources, les galeries couvertes, les deux kiosques abritant des boutiques, les galeries marchandes en fer à cheval et le kiosque à musique) ont été classés Monuments Historiques.

Le classement concerne les sites de qualité exceptionnelle qui ont vocation à être maintenus en l'état, avec autorisation obligatoire pour les travaux susceptibles de détruire ou modifier l'état ou l'aspect des lieux. Le classement crée une Servitude d'Utilité Publique opposable aux tiers.

1.3.2. Les inventaires environnementaux

Initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour but la localisation et la description des sites présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier.

Cet inventaire est régulièrement actualisé (ZNIEFF dites de « 2^{ème} génération ») avec, notamment, la mise à jour des informations des zones existantes, l'inventaire de nouvelles zones ou la désinscription de zones qui ont perdu leur intérêt.

La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire.

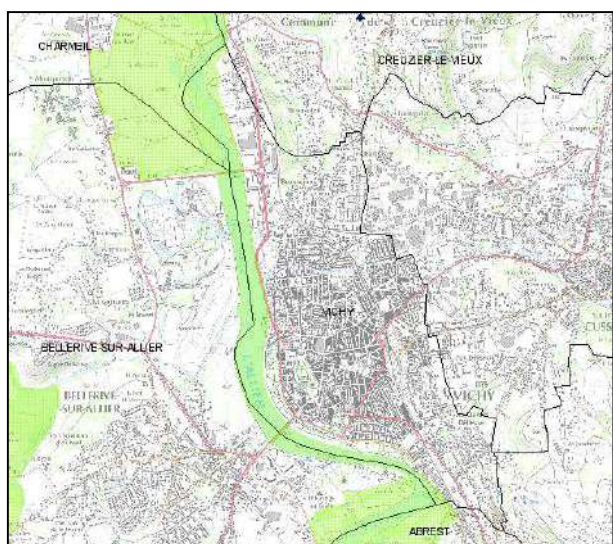
L'inventaire distingue deux types de zones :

- Les ZNIEFF de type 1 correspondent à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Ces zones abritent obligatoirement au moins une espèce ou un habitat caractéristique, remarquable ou rare, justifiant le périmètre.
- Les ZNIEFF de type 2 recouvrent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par leur contenu patrimonial plus riche et leur degré d'artificialisation plus faible.

La commune de Vichy est concernée par la ZNIEFF de type I du Val d'Allier et la ZNIEFF de type II du lit majeur de l'Allier moyen.

- **La Z.N.I.E.F.F. de type I du Val d'Allier (n° 830020416 et 830005433)**

Source : Fiche réalisée par le Conservatoire d'Espaces Naturels Auvergne, 2012



Pour le tronçon compris entre Vichy et Varennes-sur-Allier, la fiche descriptive de la ZNIEFF note que la zone est à forte présence humaine, mais reste intéressante au point de vue faune-flore. Son état de conservation est moyen.

Les milieux humides se caractérisent par des eaux dormantes eutrophes, formations amphibies annuelles des eaux oligotrophes, des bancs de vase avec une végétation euro-sibérienne, des Aulnaies-Frênaies médio-européennes, et des dunes sableuses, apparentés à 5 milieux déterminants.

L'avifaune s'illustre avec 17 espèces de la liste rouge régionale et 13 espèces déterminantes.

L'intérêt floristique est noté par la présence de 7 espèces menacées. 6 espèces animales inscrites sur la liste rouge régionale, 1 mammifère, 2 odonates, 2 poissons, 1 amphibien, prennent aussi place sur le site.

La ZNIEFF possède donc un intérêt patrimonial majeur.

Le périmètre de la ZNIEFF a été modifié notamment vers le Sud, afin d'inclure des stations supplémentaires de Crassule mousse (*Crassula tillaea*, plante succulente), de Pulicaire commune (*Pulicaria vulgaris*, famille des Astéracées) et d'Orme lisse (*Ulmus laevis*).

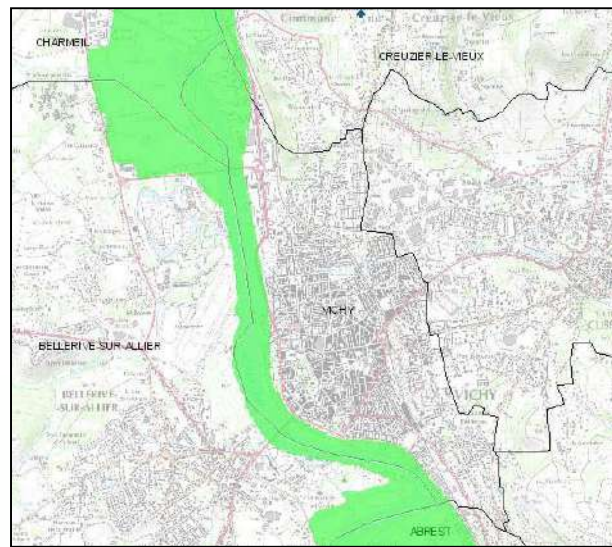
Entre Vichy et Mariol, les espèces déterminantes se répartissent de la façon suivante :

- 2 insectes (Caloptéryx),
- 1 mammifère (Castor d'Europe),
- 7 oiseaux (Bihoreau gris, Chevalier guignette, Faucon hobereau, Milan noir, Pluvier petit-gravelot, Guêpier d'Europe, Hirondelle de rivage),
- 4 poissons (Lamproie marine, Grande alose, Toxostome, Saumon atlantique),
- 5 plantes (Agrostis à panicule interrompue, Pulicaire commune, Orme lisse, Frêne oxyphylle, Marsilée à quatre feuilles).

• **La Z.N.I.E.F.F. de type II du lit majeur de l'Allier moyen (n° 830007463)**

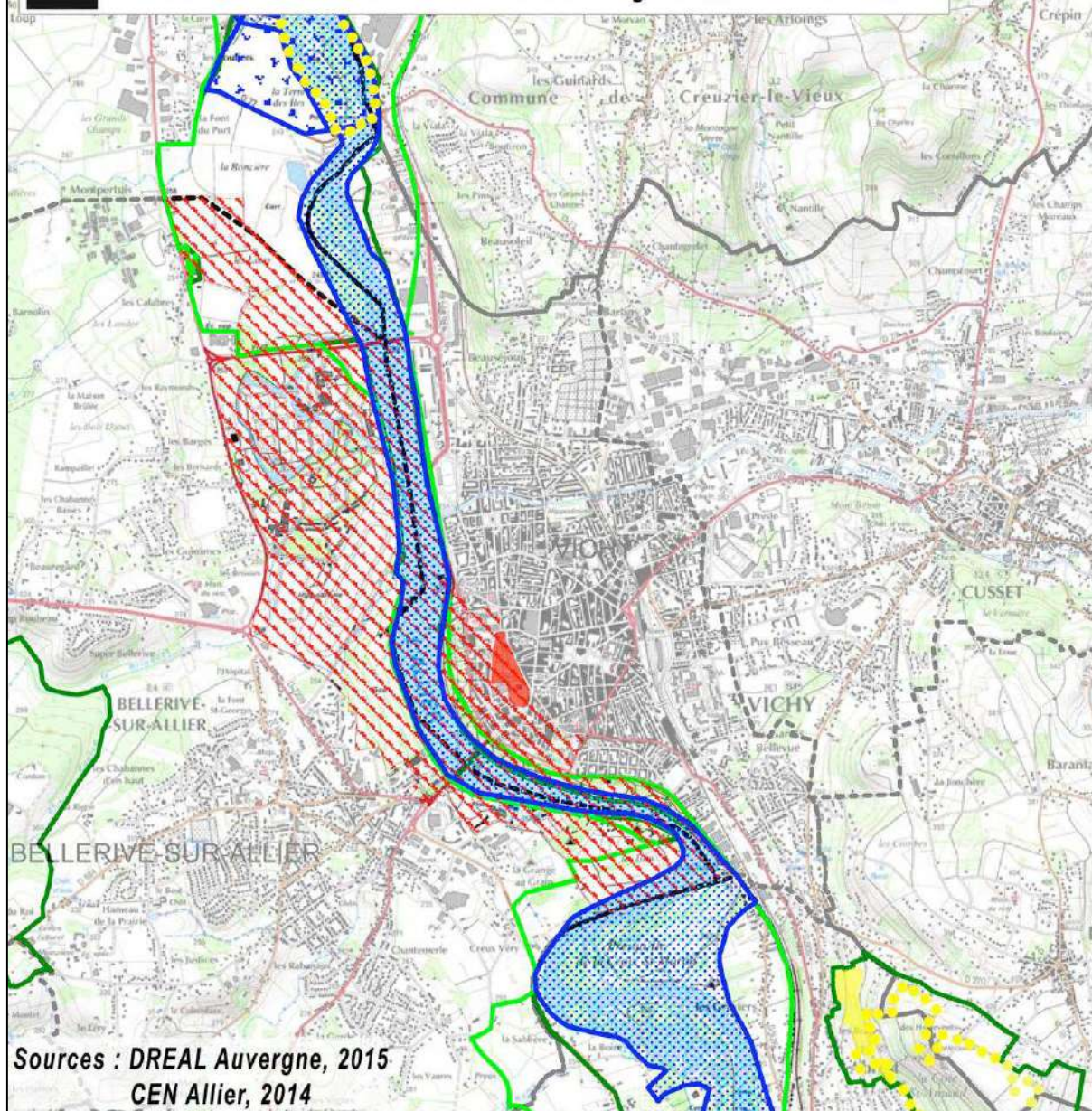
Source : Fiche réalisée par le Conservatoire d'Espaces Naturels Auvergne, 2012











Cette ZNIEFF de type II s'étend sur 34934,31 hectares.



| ESPECES DETERMINANTES | | |
|-----------------------|--------------------------------|--|
| Groupe | Espèces | Nom commun, présence |
| Poisson | <i>Rhodeus sericeus amarus</i> | Bouvière, toute l'année |
| Plante | <i>Ulmus laevis</i> | Orme, à rechercher |
| Insecte | <i>Tipula dispar</i> | Tipule, toute l'année |
| Mollusque | <i>Unio crassus</i> | Mulette épaisse, coquilles mais présence d'une population vivante fortement possible |
| Poisson | <i>Lampetra planeri</i> | Lamproie de Planer, toute l'année |
| Poisson | <i>Salmo salar</i> | Saumon atlantique, station de comptage de Vichy |
| Poisson | <i>Esox lucius</i> | Grand brochet, toute l'année |
| Poisson | <i>Chondrostoma toxostoma</i> | Toxostome, toute l'année |
| Poisson | <i>Alosa alosa</i> | Grande Alose, avril-juin |
| Plante | <i>Puccinellia fasciculata</i> | Atropis fasciculé, à confirmer |
| Plante | <i>Ranunculus</i> | Renoncule des marais, à rechercher |
| Poisson | <i>Anguilla anguilla</i> | Anguille d'Europe, toute l'année |

L'ENVIRONNEMENT NATUREL - Protections réglementaires et inventaires



-  Natura 2000 / Directive Habitats ZSC - SIC de la vallée de l'Allier Sud
-  Natura 2000 / Directive Oiseaux
-  Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope de la Rivière Allier
-  Site inscrit MH du centre ancien de Vichy et des rives d'Allier
-  Site classé MH du Parc des Sources
-  Espace Naturel Sensible (extension de périmètre prévue : )
-  ZNIEFF de type 1 du Val d'Allier
-  ZNIEFF de type 2 du lit majeur de l'Allier Moyen
-  Limites communales



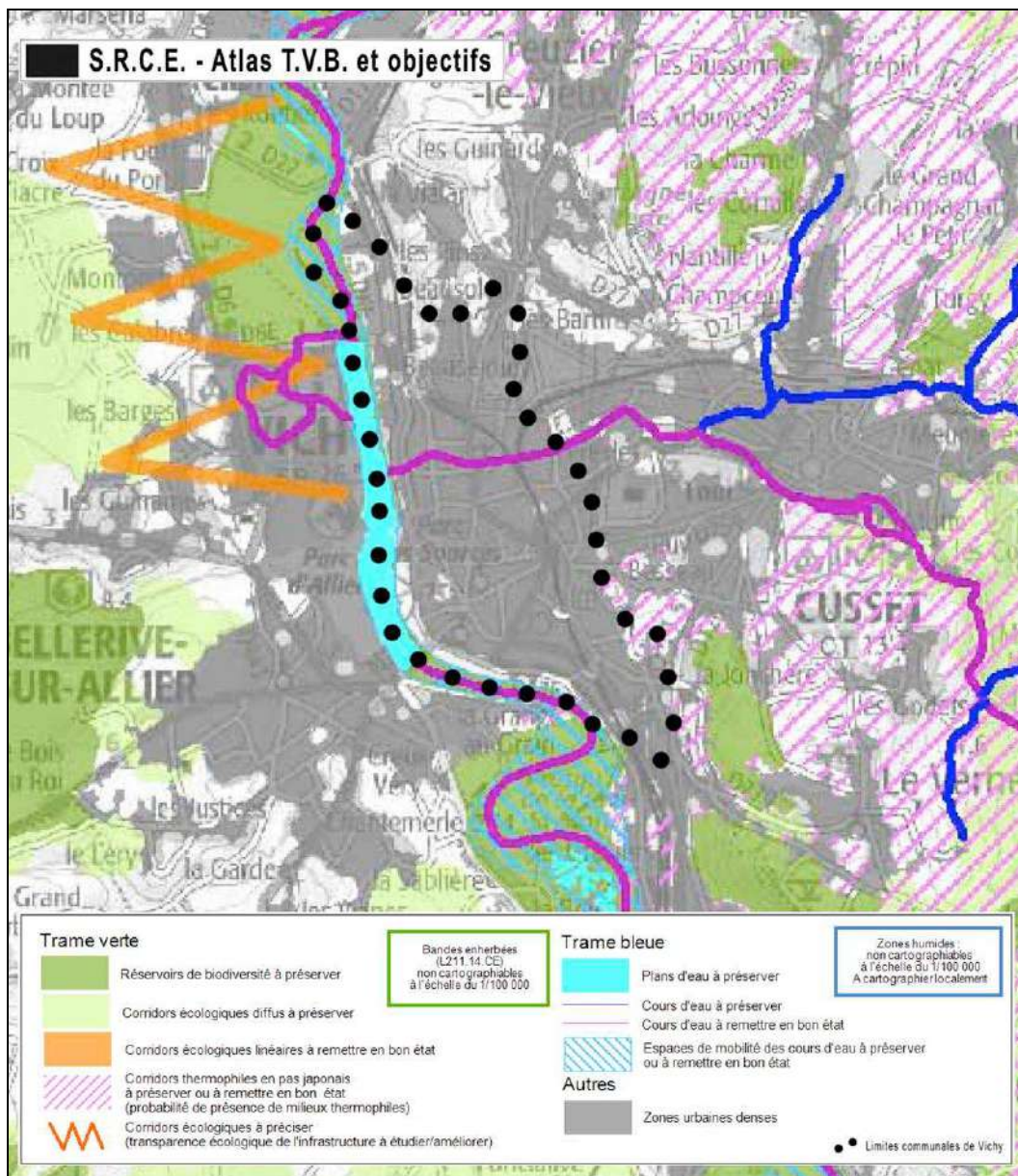
1.3.3. Les continuités écologiques – La trame bleue et verte

- **A l'échelle supracommunale**

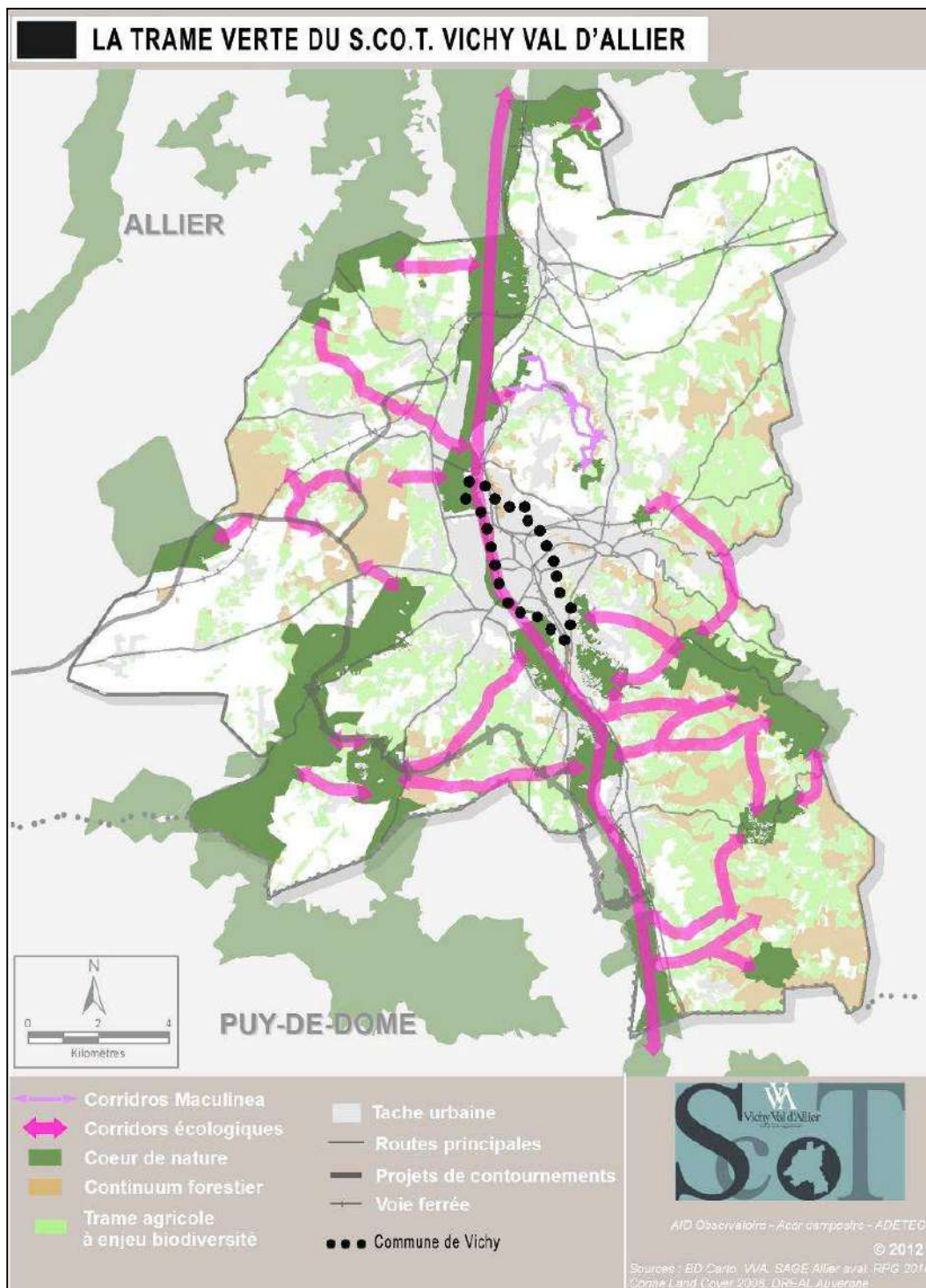
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été adopté le 7 juillet 2015. Il permet de situer le territoire de la commune de Vichy par rapport aux grandes continuités écologiques identifiées pour la région auvergnate. Son objectif est le maintien et la restauration des continuités écologiques à l'échelle de la région.

Concernant les cours d'eau, le Sichon ainsi que l'Allier, en amont et en aval du lac d'Allier, sont à « remettre en bon état ». Les espaces de mobilité de l'Allier sont également à « préserver ou à remettre en bon état ».

A la limite intercommunale entre Vichy et Cusset, sur l'espace non urbanisé des « Garets Bellevue », le S.R.C.E. identifie « un corridor thermophile en pas japonais à préserver ou remettre en bon état (probabilité de présence de milieux thermophiles) ».

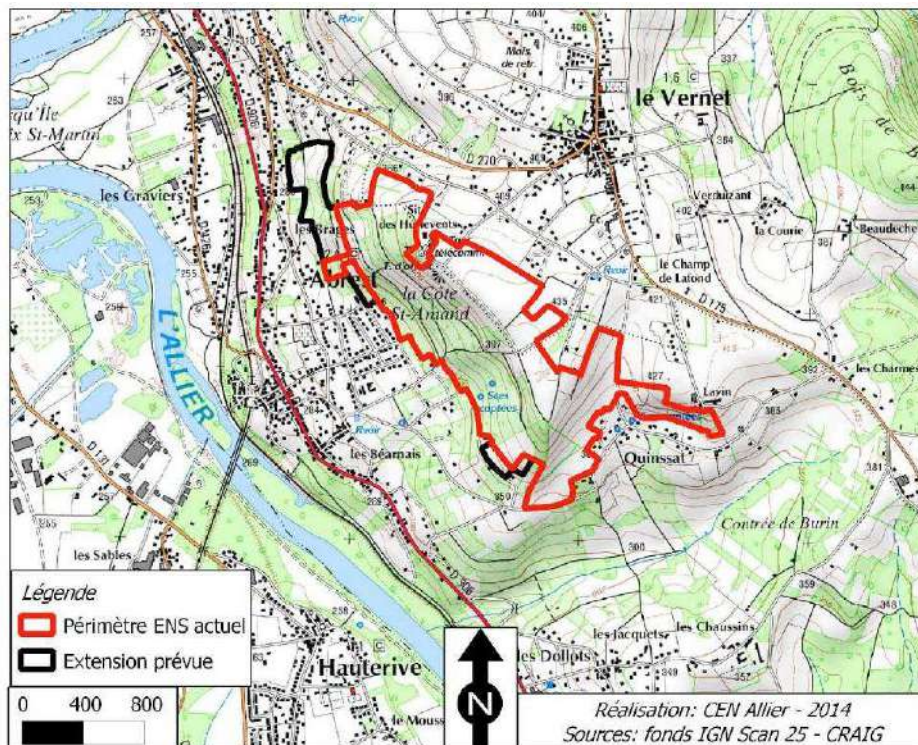


Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier a, quant-à-lui, été approuvé au mois de juillet 2014. En matière de trame verte, il apparaît que le territoire de la commune de Vichy n'est pas concerné par d'autres continuités écologiques que celle dessinée par l'Allier.



L'un des « cœurs de nature », identifié sur la carte de la trame verte du SCoT Vichy Val d'Allier et proche du territoire de la commune de Vichy, est un Espace Naturel Sensible : Il s'agit de l'Espace Naturel Sensible de la Côte Saint-Amand sur les communes d'Abrest et Le Vernet. Il couvre 76,5 ha dont 4,4 ha en maîtrise d'usage communale.

La politique en faveur des Espaces Naturels Sensibles (ENS) des Départements a été définie par la loi du 18 juillet 1985, révisée par la loi du 2 février 1995. Ces lois permettent aux Conseils Généraux qui le souhaitent de mener une politique décentralisée en faveur des sites, des paysages et des milieux naturels qui leur semblent importants. De fait, la loi laisse à chaque Conseil Général le soin de déterminer ses propres critères d'éligibilité.



Depuis le site des Hurlevents, le panorama est remarquable sur la rivière et ses méandres. Le site présente également un intérêt écologique (colline calcicole) et un enjeu foncier, étant essentiellement composé de petites parcelles privées (113 propriétaires, 182 terrains).

Issu de la longue sédimentation d'un ancien lac tropical datant de plus de 20 millions d'années, le site est occupé par des pelouses sèches thermophiles bien exposées, où se développe une végétation riche et originale. Parmi les 321 espèces répertoriées, 9 sortes d'orchidées ont été dénombrées (Orchis pyramidal, Ophrys mouche, Epipactis du Rhône...). On trouve également des espèces typiques des versants secs et ensoleillés, tel que le Baguenaudier. Certaines cultures céréalières extensives accueillent, enfin, des plantes messicoles devenues rares, comme l'Adonis d'automne. Cette mosaïque végétale attire évidemment une faune variée, dont de nombreux papillons et des oiseaux plus fréquents au Sud de la région, comme le Torcol fourmilier et la Pie-grièche à tête rousse.

Le coteau est, toutefois, en proie à une vive dynamique d'enfrichement, qui menace à court terme le caractère prestigieux de sa faune, de sa flore et de ses paysages, dont l'attrait touristique périurbain est indéniable.

Le plan de gestion établi pour 5 ans (2010-2014) a privilégié 4 axes : la restauration des habitats fortement dégradés, la gestion (mécanique et pâturage), la sensibilisation (animations), la coordination administrative et l'évaluation (suivi et comité de gestion).

Les actions remarquables réalisées ont été les suivantes :

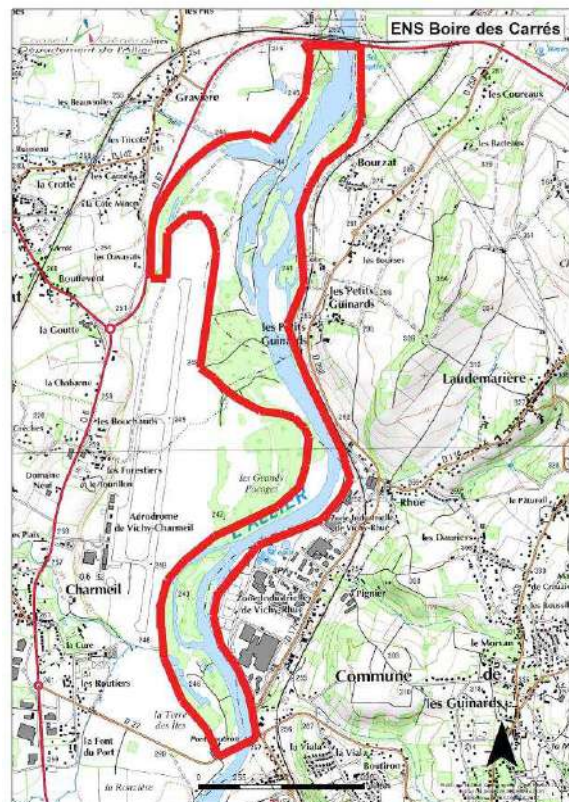
- 2010 : Restauration d'habitats refermés, restauration de zones humides (résurgence), ouverture chantier fronts de carrière ;
- 2011 : Restauration roselière, réouverture panorama méandre, maîtrise foncière (3,15 ha acquis - 1,4 ha en convention), suivis rhopalocères et phytosociologique ;
- 2012 : Installation pâturage, parking + panneau d'information, accès piétons et VTT ;
- 2013 : Suivis ornithologique et lépidoptères, inventaire orthoptères, conception sentier et restauration tables orientation, revalorisation anciens vergers ;
- 2014 : Suivi lépidoptères, mise en oeuvre sentier, évaluation du plan de gestion.

Le territoire communautaire de Vichy Val d'Allier compte un autre Espace Naturel Sensible, celui de « la boire des Carrés ».

Il correspond à un vestige du cours de l'Allier tel qu'il était vers 1945. Nous sommes donc à l'interface de la trame bleue et de la trame verte. Le périmètre de l'E.N.S. s'étend sur les communes de Saint Rémy en Rollat, Charmeil, Creuzier le Vieux et Saint Germain des fossés.

Les *boires* sont des bras morts de l'Allier, vestiges et témoins de sa divagation au cours du temps. Ce sont des milieux humides d'eau stagnante.

« La boire des Carrés » se trouve aux portes de l'agglomération de Vichy, comprise entre diverses infrastructures construites ces cinquante dernières années. Cependant, sa qualité écologique est restée importante. Elle a pour particularité de servir de limite à l'aérodrome de Vichy. La Cistude d'Europe (espèce de tortue autochtone qui bénéficie à l'échelle nationale d'une protection intégrale), présente dans la boire, se reproduit dans des zones sableuses sur les bords de l'aérodrome. La présence de l'aérodrome préserve ses espaces de reproduction de la fréquentation humaine et de grandes transformations irrémédiables.



Le plan de gestion établi pour 5 ans (2013-2017) est structuré autour de 4 axes : la restauration des habitats dégradés, la gestion (maintenir l'accueil de la faune et de la flore), la sensibilisation et l'animation (ouverture à tous les publics), la coordination administrative et l'évaluation (suivi et comité de gestion).

Les actions remarquables réalisées ou à venir sont les suivantes :

- 2013 : Etude qualité eau, restauration habitats au pont Boutiron, indicateurs photographiques, inventaire orthoptères ;
- 2014 : Etude fréquentation et satisfaction, création roselière, nouvelle plaquette INFO ;
- 2015 : Rendre le tour de la boire aux piétons, restauration zone humide sous héronnière ;
- 2016 : Suivis scientifiques odonates et reptiles, inventaire ichtyologique ;
- 2017 : Cartographie flore remarquable, géoréférencement des berges du lit mineur, suivis orthoptères, indicateurs photographiques.

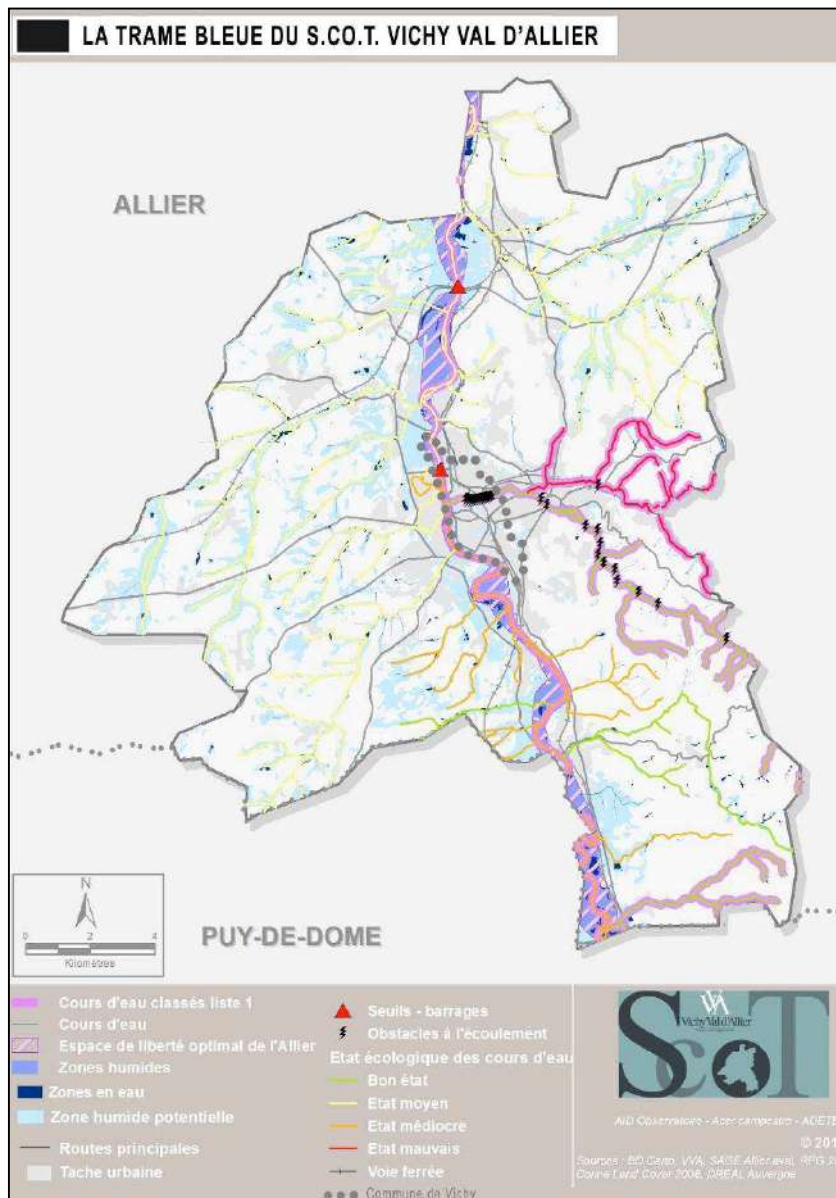
En ce qui concerne la trame bleue, notons que l'Allier Aval fait l'objet d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E). Le SCoT relève l'état écologique moyen à médiocre de l'Allier. Celui du Sichon est considéré comme bon. Néanmoins, des obstacles à son écoulement sont identifiés sur le territoire de la commune de Vichy.

En effet, tout comme l'Allier, le Sichon est une rivière classée « grands migrateurs » sur le territoire du SCoT : le Sichon pour l'Anguille et l'Allier pour l'Alose, l'Anguille, le Saumon atlantique, la Lamproie marine, la Lamproie fluviatile, la Truite de mer, la Truite commune et le Brochet.

Ce classement induit l'obligation, après parution d'une liste arrêtée de poissons migrateurs :

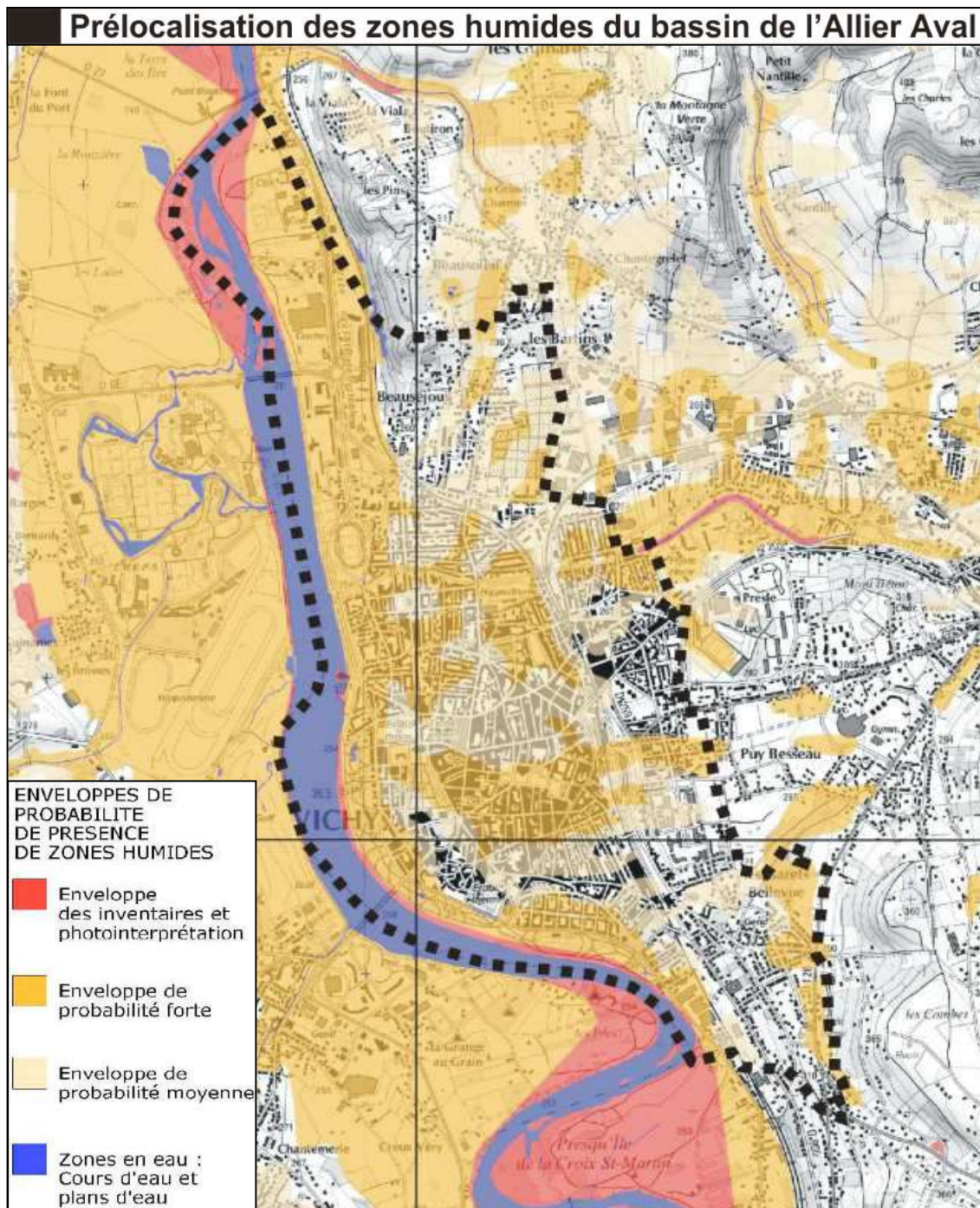
- d'installer des dispositifs assurant la circulation des poissons migrateurs sur les nouveaux ouvrages et les ouvrages existants,
- d'assurer le fonctionnement et l'entretien des dispositifs.

Ceci pose problème pour le Sichon, sur lequel les ouvrages recensés sont difficilement franchissables, voire infranchissables pour les poissons. Ces obstacles consistent essentiellement en des déversoirs et des vannes levantes. Or, la préservation et la restauration de la continuité écologique constituent l'un des objectifs du Grenelle de l'environnement et, sur le bassin Loire-Bretagne, l'un des principaux leviers d'action pour atteindre le bon état des eaux en 2015.



En outre, l'Allier et le Sichon étant désormais classés en listes 1 et 2 au titre de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement, aucune nouvelle autorisation ne pourra être accordée pour la construction d'ouvrages constituant un obstacle à la continuité écologique (les obstacles à la continuité écologique sont soumis à autorisation s'ils entraînent une différence de niveau supérieure à 0,50 m pour le débit moyen annuel entre l'amont et l'aval). De plus, la continuité écologique devra être rétablie au droit des ouvrages existants ou, à défaut, le dossier relatif aux propositions d'aménagement devra être déposé auprès de la police de l'eau.

Le S.A.G.E. Allier Aval identifie des zones potentiellement humides sur la commune de Vichy dans un atlas de prélocalisation des zones humides réalisé en 2011.



Les zones humides ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. Elles constituent un patrimoine naturel caractérisé par une grande diversité biologique qui contribue à une gestion équilibrée de la ressource en eau. De par leurs fonctions, elles participent à l'atteinte du bon état des masses d'eau.

La définition d'une zone humide figure dans l'article L 211-1 du Code de l'Environnement : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en tenant compte de critères de végétation et de type de sols caractéristiques de zones humides. La circulaire DEV 0 0813949C du 25 juin 2008 expose les conditions de mise en oeuvre des dispositions de cet arrêté.

L'étude de prélocalisation des zones humides s'inscrit dans une démarche permettant de définir des orientations de gestion et de préservation de ces milieux dans le cadre du S.A.G.E. Elle vise à disposer d'une connaissance homogène des zones humides probables en identifiant les enveloppes de probabilité de présence de ces zones humides sur la base de méthodes de photo-interprétation et d'analyse de données existantes. Elle a également pour objectif la mise en place d'une méthode de hiérarchisation de ces enveloppes afin de prioriser les inventaires terrain à réaliser dans une phase ultérieure.

Les secteurs identifiés qui sont urbanisés ou anthropisés ne permettent plus d'assurer leur rôle écologique spécifique aux zones humides. La prise en compte des zones humides porte ainsi uniquement sur les secteurs non urbanisés de la commune.

Deux secteurs sont concernés :

- en rive gauche de l'Allier au Nord du ban communal : enveloppe de forte observation (rouge) et enveloppe de forte probabilité (orange)
- au lieu-dit « les Garêts Bellevue » au Sud de la commune : enveloppe de forte probabilité (orange).

- **A l'échelle communale**

Le présent PLU décline à l'échelle communale le principe de trames bleues et vertes.

La trame verte

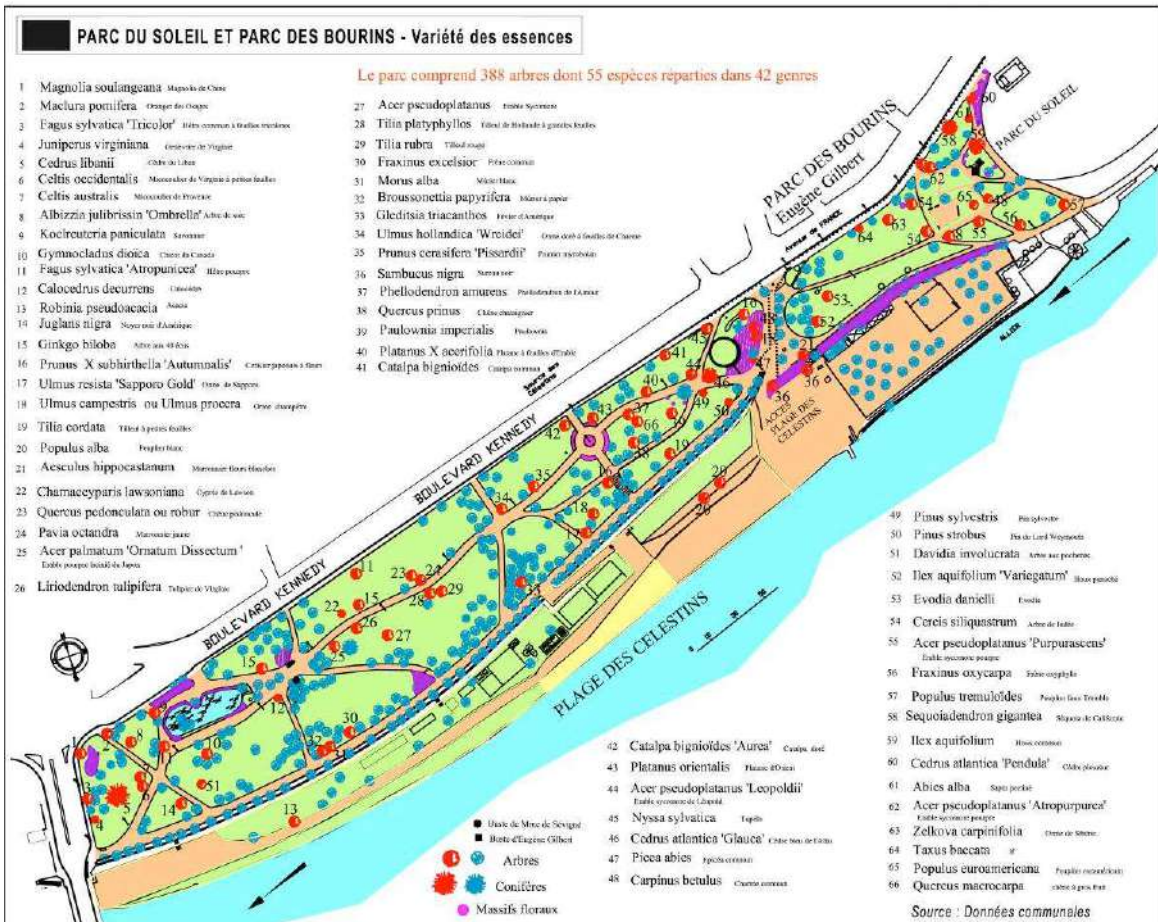
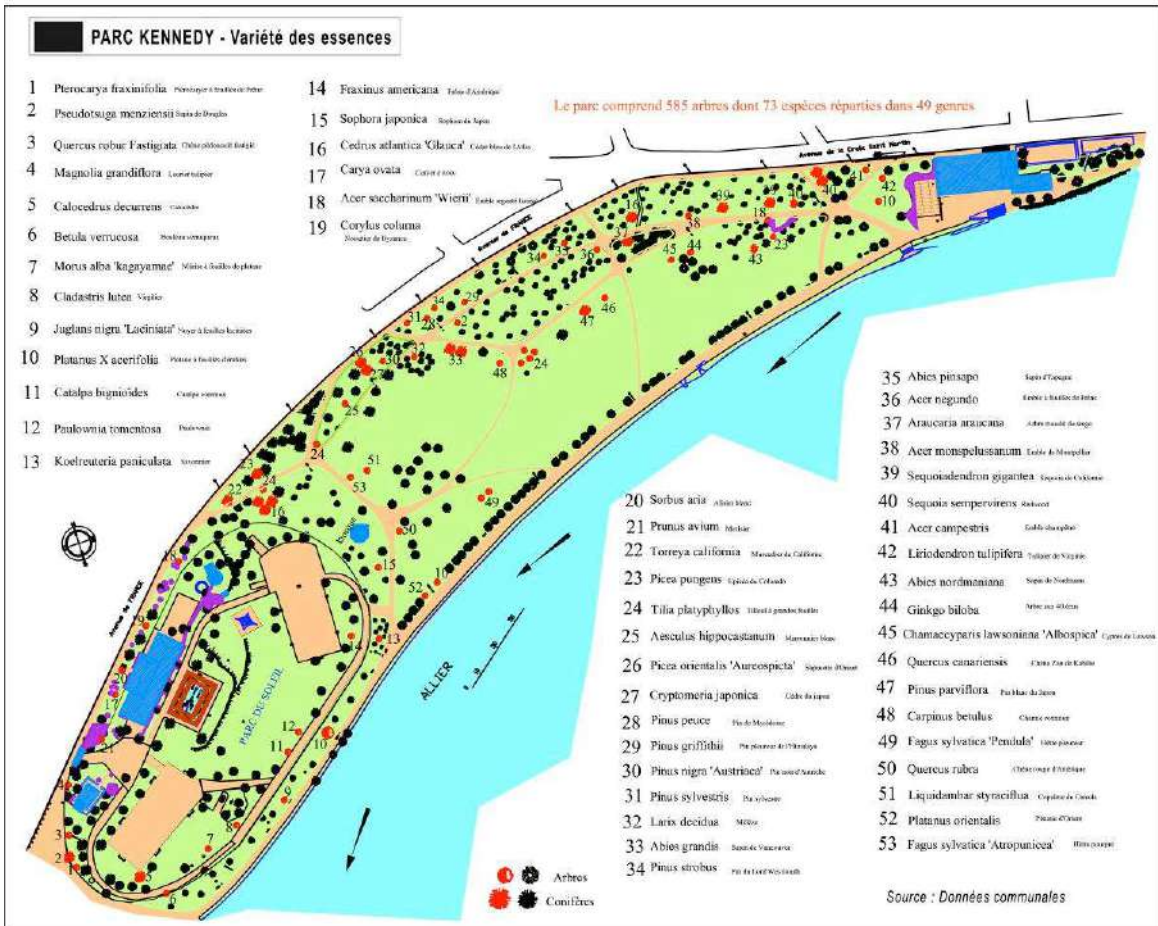
Dans le contexte très urbanisé du ban communal de Vichy, la trame verte est constituée par :

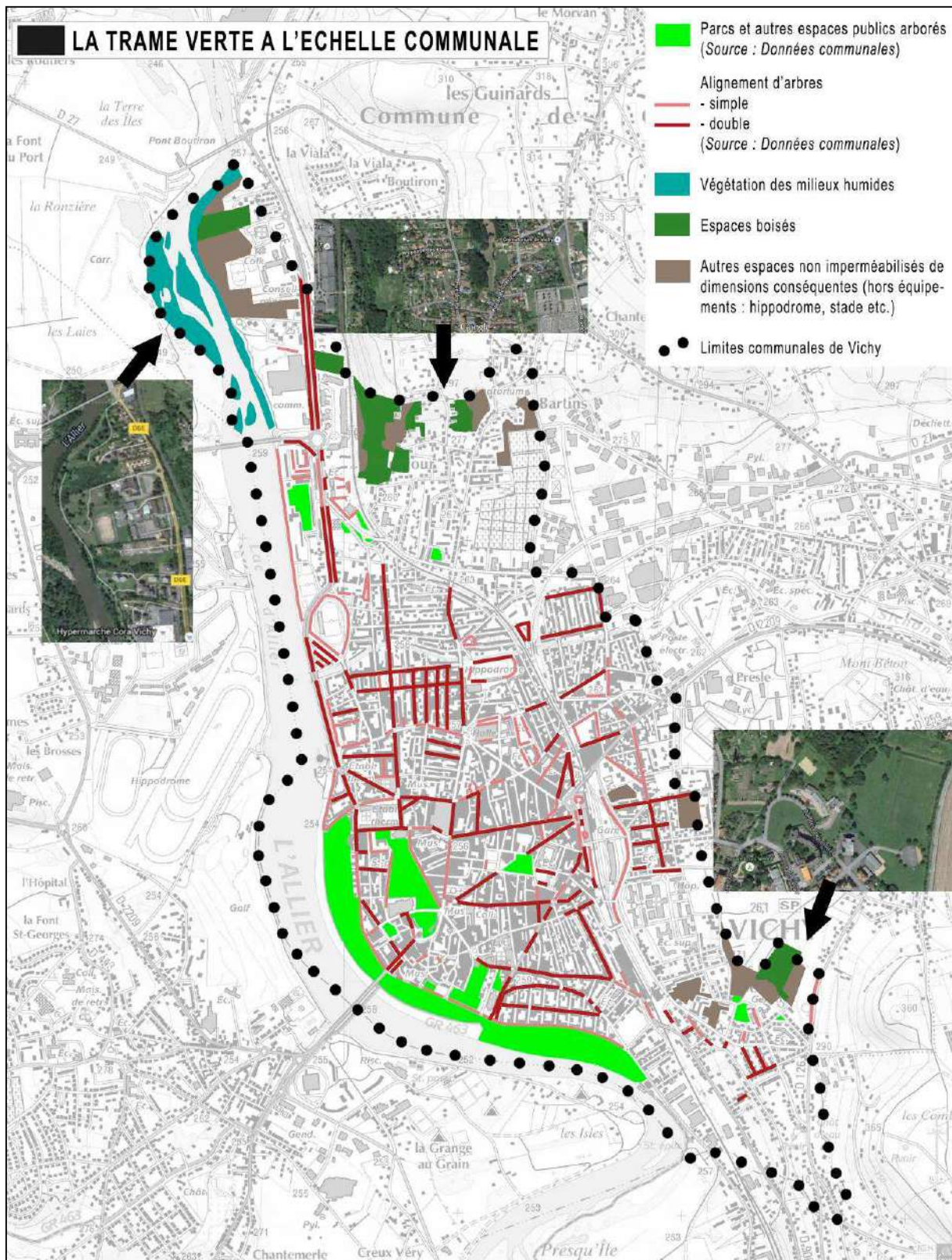
- les parcs et autres espaces verts publics,
- les multiples alignements arborés,
- les rares coeurs d'îlots verts de dimensions conséquentes : jardins familiaux en activité entre l'avenue de la République, la rue du Potier, la rue de Châteaudun et la rue de l'Est, ou bien encore le cœur d'îlot arboré compris entre la rue du Vernet / le boulevard de l'Hôpital, la rue Sidi, la rue des Gêraniums et la rue des Anémones par exemples,
- les espaces boisés (secteurs « Beauséjour » et « les Garets Bellevue ») et les jardins en limite communale avec Cusset (rue des Iris),
- la ripisylve de l'Allier et la végétation des milieux humides au Nord du pont de l'Europe.

Il existe quelques autres espaces non imperméabilisés de taille conséquente ; ils correspondent à divers équipements (stade équestre, terrains de sports...).

Notons que les parcs en bordure de l'Allier trouvent leur pendant sur la rive opposée de l'Allier, la commune de Bellerive ayant également privilégié un aménagement « vert » des berges.







La trame bleue

La trame bleue est constituée par l'Allier (et le lac d'Allier) et son affluent, le Sichon. Quelques rares autres points d'eau superficiels peuvent être mentionnés (bassins dans les parcs).

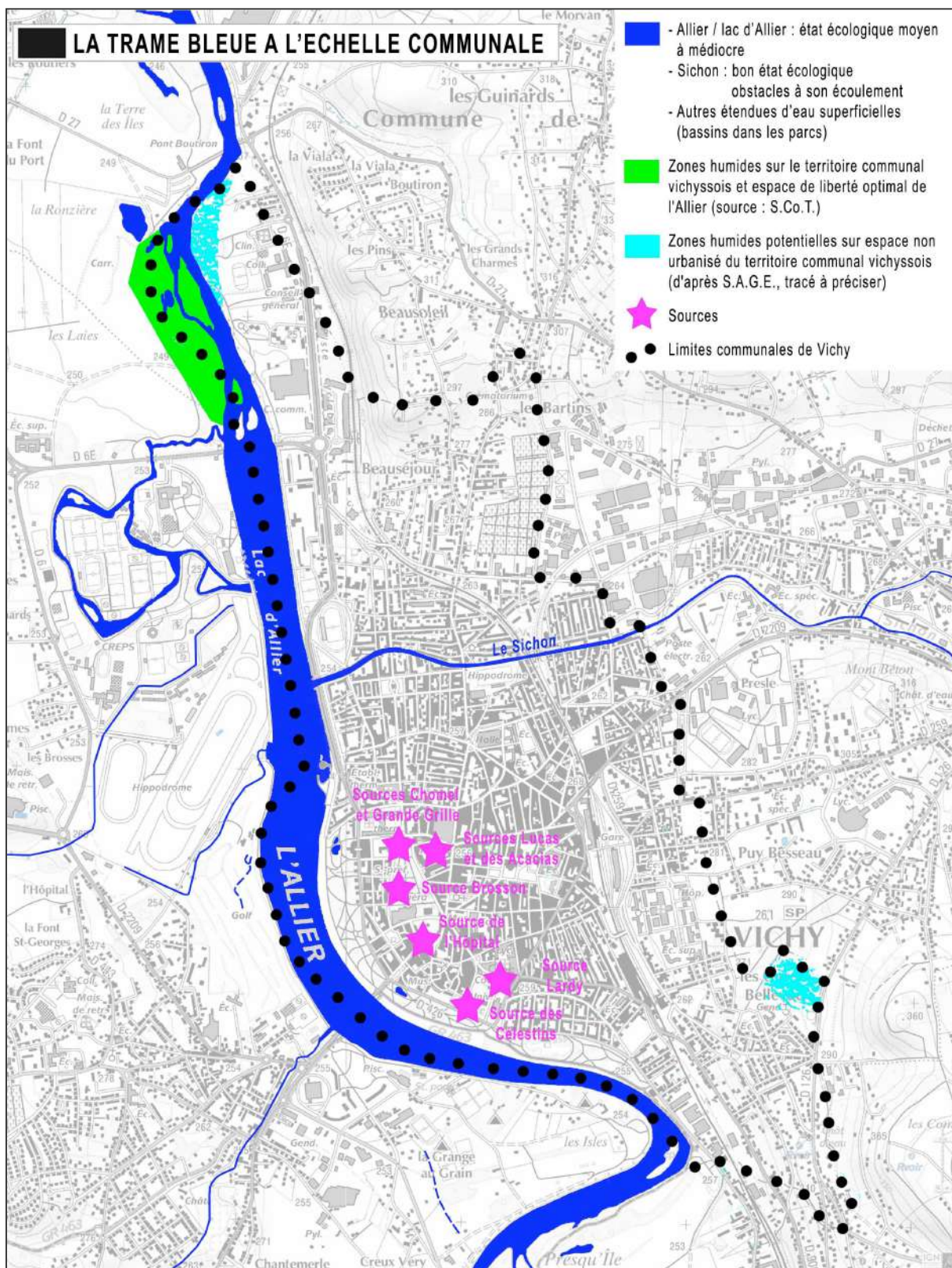
Le lac d'Allier s'étend sur 2,5 km de long et forme une vaste étendue d'eau de 100 hectares grâce à la réalisation du barrage en 1963. Il permet la pratique de tous les sports nautiques : aviron, voile, ski-nautique, ... Des plages ont été aménagées sur les rives, à proximité immédiate du centre-ville.

A son passage à Vichy, l'état écologique de l'Allier est qualifié de « médiocre » et « moyen ». Celui du Sichon est considéré comme bon. Néanmoins, le diagnostic du SCoT a repéré plusieurs obstacles à son écoulement (voir ci-dessus, les explications au paragraphe relatif à la trame verte supracommunale).

Ce même document identifie un complexe de zones humides au Nord du ban communal, en rive gauche de l'Allier. Il correspond à un des espaces de liberté optimale de l'Allier.

Par ailleurs, une zone humide potentielle concerne le secteur non urbanisé au lieu-dit « les Garets Bellevue » et, dans une moindre mesure, un secteur également non bâti du coteau de Beauséjour.

La ressource « eau », à savoir les différentes sources, nous semble aussi devoir être intégrée à la problématique de la trame bleue, au regard de leur valeur écologique, mais aussi de leur importance en terme d'image de la Ville et, bien sûr, en termes économiques également.



L'environnement naturel en résumé...

L'Allier, un cours d'eau assujéti à des mesures réglementaires de protection de l'environnement :

- Site Natura 2000 issu de la directive Habitat : ZSC-SIC de la vallée de l'Allier Sud,
- Site Natura 2000 issu de la directive Oiseaux : ZPS du val d'Allier Bourbonnais (hors territoire communal),
- Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope de la rivière Allier,
- Site inscrit du centre ancien de Vichy et des rives d'Allier,
- Site classé du parc des Sources.

L'Allier, un cours d'eau également repéré dans le cadre d'inventaires des espaces d'intérêt écologique :

- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I du Val d'Allier,
- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II du lit majeur de l'Allier moyen.

Des Espaces Naturels Sensibles sur les communes limitrophes : l'E.N.S. de « la Boire des Carrés » et l'E.N.S. de la Côte Saint-Amand.

L'Allier, seule continuité écologique définie par le SCoT de la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier concernant le territoire de la commune de Vichy.

A l'échelle communale, une trame verte constituée par les parcs et autres espaces verts publics, les multiples alignements arborés, de rares cœurs d'îlots verts de dimensions conséquentes, les espaces boisés et les jardins en limite communale avec Cusset, la ripisylve de l'Allier et la végétation des milieux humides au Nord du pont de l'Europe.

A l'échelle communale, une trame bleue constituée par l'Allier / le lac d'Allier, le Sichon, les autres étendues d'eau superficielles (bassins dans les parcs), des zones humides en rive gauche de l'Allier, des zones humides potentielles dans certains secteurs non urbanisés (identifiées par le S.A.G.E.), les différentes sources.

1.4. Les paysages

(Sources : *Inventaire des paysages du Département de l'Allier, D.I.R.E.N. Auvergne, 1995*
Atlas des paysages de la région Auvergne, site internet de la D.R.E.A.L. Auvergne, 2015
Observations de terrain.)

1.4.1. Le contexte supra-communal : Vichy, commune du Val d'Allier

Dans l'Atlas des paysages de la région Auvergne, Vichy est rattachée à l'entité paysagère du Val d'Allier. A cheval sur les départements du Puy-de-Dôme et de l'Allier, l'ensemble de paysages du Val d'Allier correspond à la partie élargie de la rivière depuis la sortie des défilés du Val d'Allier jusqu'à la sortie de la région Auvergne. Il traverse la Grande Limagne et les plaines des Varennes, l'ensemble de paysages de la Forêt et bocage du Val d'Allier Vichyssois, celui des Bois Noirs et de la Montagne bourbonnaise, ainsi que le Forterre, la forêt et le bocage bourbonnais et la Sologne bourbonnaise. Bien que présentant tout au long de son cours des caractéristiques communes, les ambiances paysagères varient sensiblement du Sud au Nord.

- ***Une vallée plate, espace de divagation pour la rivière***

Le trait marquant du paysage physique de la vallée de l'Allier est sa platitude. Son orientation correspond à la faille bordière de la Limagne dans le sens Nord-Sud. Sa pente est très faible sur ce tronçon : environ 0,1 %. Les cotes extrêmes sont, au Sud à Vichy, 260 mètres et, au Nord à Moulins, 210 mètres. Cette spécificité physique entraîne une lenteur de l'écoulement des eaux et, par suite, une faible force de creusement et de charriage, à l'exception des épisodes de crues. La faiblesse de la pente empêche la rivière d'entailler un lit profond et rectiligne. L'Allier sinue entre bancs de sable et gravières. Il dessine de larges méandres qui progressent au gré du courant et des crues.

Les cartes anciennes montrent que le cours de l'Allier était alors en tresses, qu'il n'était pas constitué comme aujourd'hui d'un chenal unique. C'est à partir de 1860 que le cours est devenu plus linéaire.

- ***Une occupation des sols du Val d'Allier fonction de leur qualité agronomique et de leur caractère inondable***

L'occupation des sols du Val d'Allier dépend de deux facteurs primordiaux : la valeur agronomique des sols et leur inondabilité. Ces deux facteurs ont conditionné une organisation territoriale sous forme de bandes parallèles au cours de la rivière, que l'on peut schématiquement réduire au nombre de trois :

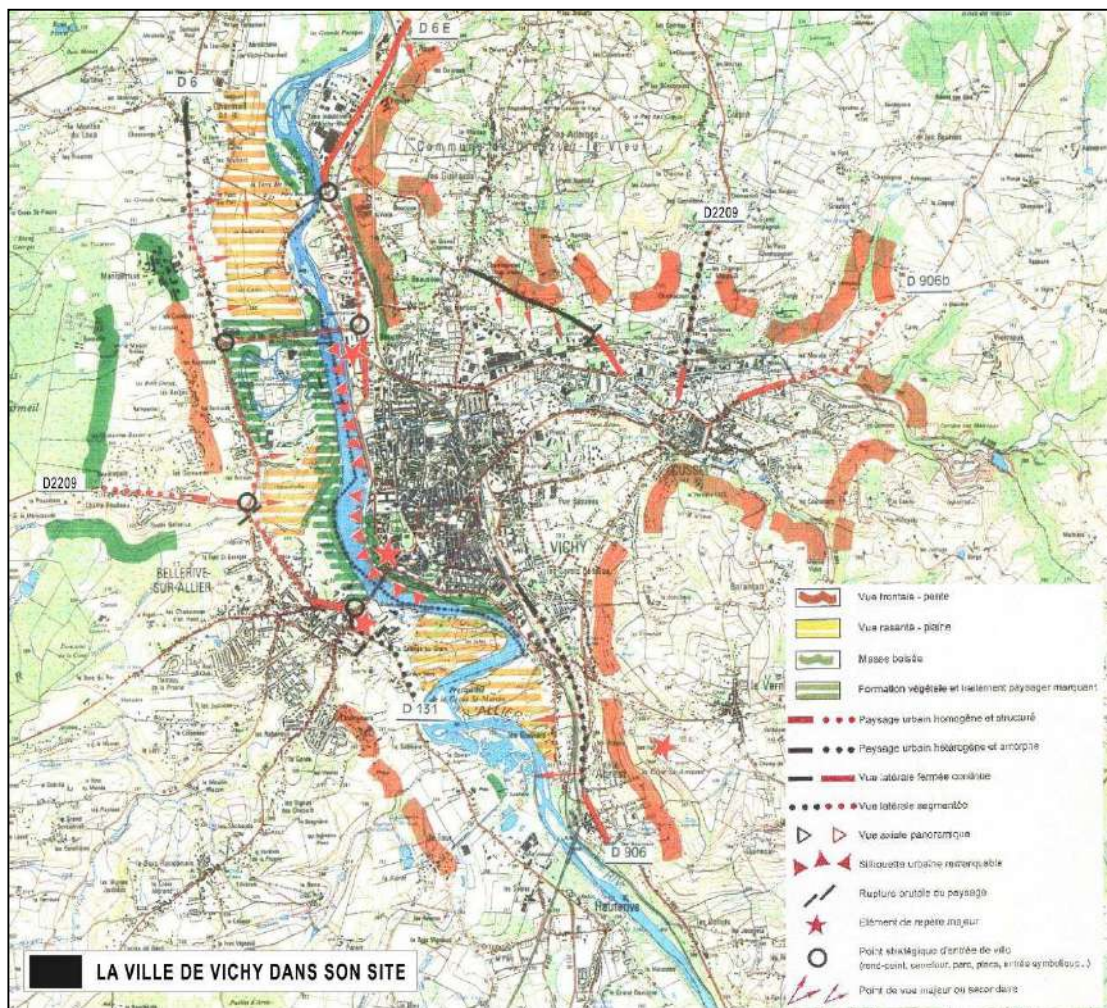
- Un cordon boisé, de largeur variable, qui recouvre la majorité des zones de dépôts récents en zone inondable. Ces espaces boisés constitués de saules, peupliers, frênes, aulnes, constituent des masses denses opaques, accompagnées par un sous-bois impénétrable et sombre. De nombreuses peupleraies renforcent et densifient ce cordon boisé. C'est cette zone épaisse et sauvage qui constitue, sur de longs tronçons, l'image de l'Allier, vue de l'extérieur.
- Sur l'ensemble de paysages du Val d'Allier, le mode d'exploitation et de mise en valeur agricole conditionne la variété du paysage et y participe. De grands secteurs de culture et d'élevage sont organisés en grands champs ou en système bocager. Limités par les boisements alluviaux et par les versants des coteaux qui encadrent la vallée, ils constituent des espaces relativement ouverts. Les terrasses, selon leurs aptitudes agronomiques, présentent par alternance des prairies bordées par une trame bocagère plus ou moins dense à base de chênes et des secteurs de culture (maïs, céréales) bordés de haies, le tout entrecoupé de bosquets. C'est au-delà de Vichy, dans le secteur de Billy, que la plaine de l'Allier s'élargit et reçoit de vastes

cultures céréalières. Accompagnée de ses boisements, la rivière se dissimule et disparaît des regards. Le système bocager reprend un peu plus au Nord. C'est un système de production basé sur l'élevage allaitant de vaches charolaises et d'ovins de plein air qui contribue à la permanence de la prairie.

- Les grandes voies de circulation ont été implantées de part et d'autre de la vallée sur les terrasses non inondables.

- **Les rives de l'Allier à Vichy : le passé thermal**

Les rives de l'Allier dans le secteur ancien de Vichy et sur la commune de Bellerive-sur-Allier constituent un site singulier des berges de la rivière. En effet, elles sont occupées par un complexe de parcs (autour des thermes, le parc des rives de l'Allier, le parc des Célestins...) et de zones sportives (sur la rive gauche, golf ancien, hippodrome de Vichy...). Ce complexe résulte très largement du développement passé de la ville par l'activité thermique. L'organisation résultante d'espaces ouverts et plantés autour des deux rives de la rivière fait de Vichy aujourd'hui un exemple singulier d'agglomération au sein de laquelle une rivière joue un rôle paysager des plus importants. Ces espaces historiques, illustrations de l'urbanisme thermal, ont été protégés par la politique des sites de l'Etat à partir de 1982 pour anticiper les développements urbains potentiels notamment sur la rive gauche. Si ces espaces ont été préservés, beaucoup de transformations très visibles ont eu cours en limite de ces zones vertes sur Bellerive, le long de l'axe routier de contournement de l'agglomération : lotissements sur les coteaux et implantations commerciales le long de l'axe, installant un rapport visuel direct entre une ceinture d'équipements de loisirs et une ceinture périurbaine plus banale.



LE GRAND PAYSAGE - Les vues depuis les points hauts environnants



Vue depuis la Montagne Verte, vue d'ensemble



Vue depuis la Montagne Verte :
* *vue rapprochée du Sud de Vichy* ▲
* *vue rapprochée du Nord de Vichy* ►



Vue depuis le site des Hurlevents, vue d'ensemble ▼



Vue depuis le site des Hurlevents, vue rapprochée

1.4.2. Les paysages vichyssois vus de l'extérieur

- **Les points de vue depuis les points hauts environnants**

Deux sites permettent de bénéficier de points de vue type panoramique sur la ville de Vichy : la Montagne Verte au Nord et le site des Hurlevents, au Sud.

Ils ne font pas l'objet d'aménagements particuliers ; celui du site des Hurlevents, côté Vichy, a été, par le passé, mis en valeur. Il en subsiste une table d'orientation en mauvais état, dont la vue est actuellement masquée par la végétation.

Comme le mentionne l'Atlas régional des paysages, « On ne peut pas facilement accéder au cours de la rivière, physiquement autant que visuellement. En raison de sa divagation, et depuis la fin de l'époque de la batellerie, il n'y a que peu de points de contact entre elle et les activités humaines. L'Allier n'est que rarement visible. Les points de vue spectaculaires comme ceux des belvédères de l'église de Châtel-de-Neuvre, de la forteresse de Billy ou de la ferme d'Embraud vers Château-sur-Allier par exemple sont d'autant plus célèbres qu'ils sont rares ».

Le site des Hurlevents est intéressant dans la mesure où il permet également une large vue de type grand paysage, sur le méandre de l'Allier, la ville de Vichy et le site dans lequel elle s'inscrit.

Depuis ces points hauts, on identifie le centre ville par la densité de ses constructions. On note également la progression de l'urbanisation sur les coteaux, les coupures vertes entre les différentes villes ont disparu en un tissu urbanisé désormais continu. Les collines alentour présentent un couvert majoritairement forestier, entrecoupé de terres agricoles.

Les lignes majeures de ces paysages sont, bien sûr, le cours d'eau de l'Allier et ses rives arborées, ainsi que la ligne droite dessinée par la voie ferrée. Les points de repère sont constitués des constructions les plus hautes ou dotées de toits particuliers (forme massive du Palais des Parcs, coupoles, clochers, toits plats des bâtiments d'activités *etc.*).

- **Les ponts et les berges de l'Allier, belvédères sur le cours d'eau et ses rives**

L'atlas régional des paysages mentionne que l'accès aux berges de l'Allier est globalement difficile et que « Les ponts sont peu nombreux. La difficulté d'accès rend la rencontre avec la rivière précieuse ».

La ville de Vichy constitue donc un cas particulier, disposant de 3 ponts d'accès (pont Boutiron en limite communale Nord, pont de l'Europe et pont de Bellerive) et de berges largement accessibles.

Ces dernières ont fait l'objet d'importants travaux d'aménagement et de valorisation, concrétisation notamment d'une étude approfondie relative à la « Valorisation des rives de l'Allier – Sécurisation et valorisation de la rivière Allier et de ses abords dans sa traversée de Vichy » (juin 2010).

L'analyse des vues depuis les ponts recoupe la problématique des entrées de ville et des points de vue depuis les principaux axes de circulation. Ces vues sont, en effet, importantes par leur rôle de présentation de la ville. Elles peuvent avoir un rôle positif de mise en valeur ou, inversement, engendrer une impression globale plus négative. Cette réflexion est essentielle à Vichy, la commune étant le centre de convergence d'une véritable toile d'araignée d'axes routiers.

De nombreuses vues depuis les berges de l'Allier sont réservées aux pratiquants de circulation douce ; un circuit « Autour du lac d'Allier » est d'ailleurs présenté dans les brochures touristiques.

LE GRAND PAYSAGE - Les vues depuis les berges de l'Allier



Vue depuis la commune de Bellerive-sur-Allier, secteur du parc omnisports / Palais du Lac



Vue depuis la commune de Bellerive-sur-Allier, secteur du golf



Vue depuis la commune de Bellerive-sur-Allier, secteur du golf, continuité de la séquence paysagère vers le Sud



Vichy Sud, vue depuis la commune de Bellerive-sur-Allier



← Vichy Sud, vue depuis la commune de Bellerive-sur-Allier, continuité de la séquence paysagère vers le Sud

D'un point de vue morphologique, on pénètre dans l'agglomération vichyssoise par deux types de relief qui conditionnent les vues et ambiances d'entrée urbaine.

- par des reliefs pentus : soit par les versants abrupts de la montagne bourbonnaise qui forment une sorte d'amphithéâtre où se sont implantés Cusset et Vichy, soit par le plateau boisé de Charmeil et Montpensier en rive gauche via Bellerive-sur-Allier.
- par la vallée de l'Allier : soit par la plaine alluviale qui offre des vues rasantes, sensibles et stoppées par tout élément vertical, soit par des routes à flanc de coteaux permettant des vues dominantes sur le Val d'Allier.

L'organisation urbaine de l'agglomération empêche tout accès direct à la ville de Vichy. Il faut franchir une succession de seuils périphériques avant de pénétrer dans la ville-centre.

Le Pont Boutiron

Le pont qui permet la traversée de l'Allier au Nord de Vichy, dit « pont Boutiron » a été construit en 1913 par l'ingénieur Eugène Freyssinet. Il est fait de trois arcs en béton de 67, 72 et 67 mètres de long. Son état de conservation est parfait. Alors que beaucoup se défiaient du béton au début du XX^{ème} siècle, le pont Boutiron, avec ses arcs qui ressemblent à des arcs métalliques, témoigne du désir de substitution par Freyssinet du métal par le béton dès ses premiers travaux.

Le pont Boutiron est situé à l'extrémité Nord du ban communal de Vichy, sur les communes de Charmeil et Creuzier le Vieux. La route empruntée ensuite en direction de Vichy présente une intéressante coupure dans l'urbanisation, coté gauche de la voie. Il s'agit de boisements occupant l'étroite bande de terrain insérée entre route départementale et voie ferrée et prolongés au-delà par un coteau boisé de la commune de Creuzier le Vieux. A contrario, l'espace vichyssois côté droit est pleinement occupé par des activités de services et commerciales.

L'arrivée à Vichy par le pont Boutiron et, plus généralement, par le Nord a pour spécificité d'être éloignée du centre ancien et le parcours urbanisé est long avant d'y parvenir.

Le pont de l'Europe

L'arrivée à Vichy par le pont de l'Europe se caractérise par un champ de vision particulièrement étendu.

Tout au long de la traversée de l'Allier, les vues sont largement dominées par le contraste créé entre la rivière et ses rives largement arborées et les 3 hautes constructions de couleur blanche.

De fait, les bâtiments commerciaux, dans l'axe et à gauche du pont, sont nettement moins ressentis, leur hauteur étant nettement plus modeste.

Le coteau boisé (secteur Beauséjour à Vichy prolongé vers le Nord sur la commune de Creuzier le Vieux), juste dans l'axe du pont, vient relayer, en arrière plan, l'abondante verdure des berges de l'Allier.

Dans une moindre mesure, mais comme dans le cas du pont Boutiron, l'accès vers le centre historique est assez long, empruntant l'Allée des Ailes, axe routier à deux voies, traversant des quartiers récents mais agréablement plantés d'arbres de belle venue sur toute sa longueur. L'ambiance change radicalement lorsque l'automobiliste emprunte ensuite la voie longeant les berges de l'Allier. Le champ de vision se dégage de nouveau et profite pleinement des aménagements mettant en valeur cet espace.

LE GRAND PAYSAGE - Les vues depuis les ponts sur l'Allier



◀ Vue depuis le pont Boutiron



Vue depuis le pont de l'Europe, vues vers le Nord



Vue depuis le pont de l'Europe, vue vers le Sud



Vue depuis le pont de Bellerive, vue vers le Nord



◀ Vue depuis le pont de Bellerive, vue vers le Sud

Le pont de Bellevive

Contrairement aux deux précédents ponts, l'arrivée par le pont de Bellevive donne accès directement au centre ville de Vichy. Les vues depuis le pont sont qualitatives, très arborées. Seule l'infrastructure du pont et de rares constructions sont visibles. Deux d'entre elles constituent des points d'appel visuels :

- côté gauche du pont, la forme massive de la toiture en ardoises du Palais des Parcs,
- côté droit du pont, le clocher de l'église Notre Dame des Malades.

• **Les autres entrées de ville**

Par la vallée de l'Allier, la route départementale 906 reliant Abrest à Vichy se caractérise par une urbanisation linéaire très développée qui repousse de plusieurs kilomètres l'entrée de l'agglomération. Quelques espaces non bâtis ouvrent des perspectives sur la vallée de l'Allier.

Cette séquence, majoritairement résidentielle, correspond à un tissu urbain très hétérogène. L'architecture des bâtiments l'est encore plus. L'itinéraire d'entrée de ville comporte aussi des bâtiments à vocation d'activités, divers, ainsi que bon nombre de panneaux d'affichage. L'incidence et l'agression esthétique de ces panneaux sur l'image de la ville ne sont pas négligeables. Les espaces publics ne font pas l'objet d'un aménagement qualitatif.

Les accès principaux (RD 2209) ou secondaires, côté Est de la ville sont nombreux, le tissu bâti étant continu avec les communes voisines de Creuzier le Vieux, Cusset, Le Vernet, Abrest. Hormis les panneaux routiers d'entrée de ville, il n'existe pas de repères visuels permettant d'identifier le passage d'une ville à l'autre ; il règne une certaine confusion par manque de lisibilité.

Les tissus bâtis qui font les jonctions d'une commune à l'autre sont variés. Ils sont à vocation dominante d'activités à la limite intercommunale septentrionale Cusset / Vichy. En suivant la route départementale n° 2209, le tissu est mixte, mêlant habitat et activités (activités commerciales, mais également bâtiments d'activité tertiaire, lycée). Enfin, de nombreux accès à Vichy traversent des quartiers résidentiels continus d'une commune à l'autre.

LES ENTREES DE VILLE PAR LA VALLEE DE L'ALLIER*

* Voir également l'analyse des vues depuis les ponts sur l'Allier



Entrée de ville à l'issue du Pont de Bellerive

Longueur de la séquence d'approche vers le centre ville par le Nord



Depuis Creuzier-le-Vieux, après passage du Pont Boutiron



Continuité sur Allée des Ailes



Carrefour giratoire vers zone d'activités, Vichy centre ou Pont de l'Europe



Allée des Ailes au Sud du Pont de l'Europe



Direction Vichy centre via boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny



RD 906 (avenue Poincaré) en provenance d'Abrest



RD 906 (avenue Poincaré) en provenance d'Abrest, progression vers le Nord / le centre ville

LES ENTREES DE VILLE COTE EST



Depuis Cusset, par RD 2209 (avenue de Vichy)



Terminaison de l'avenue de Vichy



Avenue de Gramont



Avenue de Gramont, continuité



Limite intercommunale entre Cusset et Vichy
(rue Georges Ferrier puis route de Creuzier)



Depuis Le Vernet, via RD 270 (rue de la côte Saint-Amand)



Limite intercommunale Abrest / Vichy, RD 126
(rue de la Cascade)

1.4.3. Les paysages vichyssois vus de l'intérieur

- ***Des paysages bâtis caractérisés par leur densité***

Le territoire communal présente la particularité d'être quasi entièrement urbanisé ; à cela s'ajoute une forte densité des espaces bâtis.

Certains quartiers mêlent les styles architecturaux, montrant que la ville s'est construite puis reconstruite sur elle même.

Les espaces verts privatifs sont peu nombreux et lorsqu'ils existent, ils sont, le plus souvent, de dimensions restreintes.

De plus, de nombreux quartiers abritent des bâtiments d'une hauteur conséquente ; de fait, le champ visuel y est très réduit. Il s'élargit ponctuellement le long des berges de l'Allier, à la faveur de rues en pente ou de places ou bien encore au croisement de plusieurs axes routiers. Certaines de ces échappées visuelles permettent de découvrir des éléments emblématiques du patrimoine vichyssois.

- ***La richesse des parcs et espaces verts publics***

Les parcs, squares, jardins et espaces verts représentent 97 ha sur les 585 ha de superficie totale de la ville.

Vichy est classée 4 fleurs depuis 1967, Grand Prix National de Fleurissement depuis 1989, Prix national de l'arbre en 1996.

Le 26 juin 2010, la Ville a reçu le label "Arbre Remarquable de France" pour le patrimoine arboré du parc Napoléon III.

L'ensemble le plus conséquent est celui des Parcs d'Allier : il comprend plus de 2000 arbres, représentant 83 genres et 228 variétés. Propriété d'Etat, il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Par décret, Napoléon III a ordonné la création des parcs d'Allier à l'emplacement d'un bras secondaire de la rivière, séparé du lit principal par la construction d'une digue de défense contre les inondations. Dessinés par l'ingénieur Jean François Radoult de Lafosse, les parcs retracent un langage esthétique et pittoresque des jardins anglais très en vogue à l'époque. Créés entre 1862 et 1864, les parcs avaient à l'origine une superficie de 13 hectares. A partir de 1910, une extension a été conçue au Sud de l'existant apportant une superficie supplémentaire de 7 hectares.

De conception d'inspiration anglaise, épousant un méandre de la rivière Allier, les parcs d'Allier possèdent deux grands axes principaux permettant un circuit de promenade, offrant une multitude de perspectives. Au Nord du Parc Napoléon III subsistent des bassins, vestiges de la rivière artificielle supprimée en 1867. Les parcs possèdent un patrimoine arboré de qualité comprenant nombre d'arbres remarquables tant par la rareté des essences que par la taille, l'âge ou la forme des végétaux. Le Parc Napoléon III est le plus riche en diversité botanique, car il contient 1033 sujets comprenant 139 espèces réparties en 73 genres. Un étiquetage souligne les végétaux les plus représentatifs le long du principal circuit pédestre. Des massifs floraux agrémentent certains carrefours des nombreuses allées.

Voir les plans localisant et identifiant les différentes essences dans le paragraphe sur les continuités écologiques à l'échelle communale.

Le Parc des Sources, situé en cœur de ville, a été créé en 1810 à la demande de Napoléon 1^{er}. Il a été ceinturé, en 1900, par une galerie couverte avec des frises de charbons, œuvre du ferronnier d'art Émile Robert. Ce site, qui appartient à l'Etat, est géré sous concession par la Compagnie de Vichy (anciennement Compagnie Fermière de l'Établissement Thermal de Vichy).

Le parc des Célestins est intégré au campus universitaire Lardy-Célestins ; il est géré, depuis 2000, par la Ville.

- ***La multiplicité des alignements d'arbres le long des rues***

Les alignements d'arbres le long des rues sont très fréquents à Vichy ; ils sont implantés en centre ville mais également à sa périphérie, sur des avenues de grande largeur tout autant que sur des rues relativement étroites, dont ils occupent un seul ou les deux côtés. Ils présentent une grande diversité, par la variété des essences rencontrées, l'âge des plantations, leurs hauteurs, le type de taille pratiqué.

Très présents visuellement, ces alignements sont un atout paysager évident, dans la mesure où ils introduisent le végétal dans un univers densément bâti, donc minéral. Les arbres de belle hauteur permettent également de rompre l'effet de grande hauteur de certains bâtiments ou leur longueur (cas des bâtiments d'habitat collectif de l'allée des Ailes). Notons qu'ils présentent enfin un intérêt bioclimatique.

L'importance des voies plantées en centre ville est liée au développement de la station thermale. En effet, dans un souci de prolonger les parcs et de rendre la promenade agréable entre les lieux de sources, les hôtels et les établissements de jeux, de nombreuses rues et avenues ont été agrémentées d'arbres (platanes, marronniers, ...) tels que les boulevards Carnot, des Etats-Unis...

Afin d'aider à la gestion de son patrimoine arboré, la ville a instauré, depuis 1990, un cadastre vert inventoriant chaque arbre.

DENSITE BATIE ET RARETE DES ESPACES VERTS PRIVATIFS



Des îlots quasi entièrement bâtis, accueillant des constructions souvent hautes



◀ *Exiguïté des espaces verts privatifs en centre ville*

Unité foncière arborée de belle facture. Un des rares exemples de coeur d'îlot vert de taille conséquente (compris entre la rue du Vernet / le boulevard de l'Hôpital, la rue Sidi, la rue des Géraniums et la rue des Anémones) ▼



Des espaces verts de dimension restreinte, même en périphérie



Jardins à la limite intercommunale Cusset / Vichy, rue des Iris

DENSITE BATIE ET RARETE DES ECHAPPEES VISUELLES



Des échappées visuelles créées par le milieu physique : berges de l'Allier et secteurs pentus (rue du Coteau)



Champ visuel élargi correspondant à des places, ci-dessus : place Charles de Gaulle et place de la Gare



Champ visuel élargi à la faveur de carrefours routiers et découvrant, parfois, des éléments emblématiques du patrimoine vichyssois

RICHESSSE DES PARCS ET ESPACES VERTS PUBLICS



Parc Napoléon III



Parc Kennedy



Parc des Célestins



Parc des Sources



Square de la Source de l'Hôpital



Place de la République



Placette entre rue du Château-Franc et rue d'Allier



*Aire de stationnement remarquablement arborée
Boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny*

MULTIPLICITE DES ARBRES D'ALIGNEMENT
 Une caractéristique des paysages urbains vichyssois



Rue du Président Wilson



Rue du Golf



Rue du Parc



Avenue Thermale et, en perpendiculaire, Rue de Vingré



Avenue Aristide Briand



Marché couvert, boulevard de la Mutualité



Allée des Ailes, au Sud du Pont de l'Europe



Allée des Ailes, au Nord du Pont de l'Europe



Bifurcation rue du Maréchal Lyautey / Rue de Thiers

- **Le potentiel paysager du Sichon**

Actuellement, les berges du Sichon ne sont pas aménagées et présentent un aspect très minéral avec, par endroits, le développement d'une végétation spontanée. Elles ne sont pas accessibles au public, étant la propriété des riverains.

Un traitement paysager de ses rives, accompagné de la mise en place d'un itinéraire de circulations douces serait d'un grand intérêt. Il viendrait avantageusement compléter les aménagements réalisés sur les berges de l'Allier ; c'est, en effet, un axe d'orientation Est / Ouest, par ailleurs accessible directement depuis l'aire de stationnement de l'esplanade des Combattants en Afrique du Nord 1952-1962

L'inclinaison et la surélévation des parcs, induites par la construction des digues, occasionnent une absence de perspective sur l'Allier depuis le centre-ville, que le projet urbain de 1990 a entrepris de compenser par la mise en valeur d'axes piétons Est / Ouest, en particulier l'axe gare / 4 Chemins / Hall des Sources. La mise en valeur du Sichon s'inscrirait dans cette même logique.

LE SICHON - Un potentiel paysager



A son embouchure avec l'Allier



Vue depuis le pont de la rue Louis Blanc, vue vers l'Est



Vue depuis le pont de l'Avenue Thermale, vue vers l'Ouest



Vue depuis le pont de l'Avenue Thermale, vue vers l'Est



Vue depuis le pont de la rue Jean Jaurès, vue vers l'Ouest



Vue depuis la rue Jean Jaurès, le long du stade équestre

Les paysages en résumé...

- Vichy, commune de l'entité paysagère du Val d'Allier.
- Des paysages hérités d'un riche passé thermal.
- Les ponts et les berges de l'Allier, belvédères sur le cours d'eau et ses rives.
- De longues séquences d'approche avant d'arriver en centre ville.
- Des entrées de ville côté Est et depuis Abrest peu lisibles.
- Des paysages bâtis caractérisés par leur densité, qui laissent de fait peu de place aux espaces verts privatifs et rendent rares les échappées visuelles.
- La richesse des parcs et espaces verts publics.
- La multiplicité des arbres d'alignement, caractéristique des paysages urbains vichyssois.
- Le Sichon, un axe Est-Ouest au potentiel paysager certain.

1.5. Accessibilité et déplacements

(Sources : DREAL Auvergne, données communales, CA Vichy Val d'Allier, département de l'Allier)

1.5.1. L'accessibilité routière

Pendant une longue période, la Région Auvergne se caractérisait par une mauvaise accessibilité, alors même que les équipements autoroutiers des autres régions se développaient. La réalisation des autoroutes A71, A75, A72 et A89 et de la RCEA par Moulins, ainsi que la transformation progressive de la RN7 avec des caractéristiques autoroutières, ont incontestablement comblé ce retard.

Afin de continuer d'améliorer l'accessibilité aux grands axes routiers et de combler l'absence de contournement routier dans l'agglomération vichyssoise, plusieurs projets nationaux et départementaux sont en cours, certains ont été déjà réalisés.



- **Les grands projets d'infrastructures routières**

Un grand projet de contournement Ouest est en cours, c'est un moyen de concilier les nécessités de structuration de l'agglomération et celles d'un meilleur accès aux grands réseaux de circulation. Il doit également permettre d'alléger les nuisances engendrées par les flux de trafic croissants entre le Nord et le Sud de l'agglomération

Le projet de contournement Nord-Ouest de Vichy est compris dans le programme de desserte de l'agglomération de Vichy, ensemble d'opérations visant à l'amélioration de la desserte de Vichy en la reliant au réseau structurant (A71 à l'Ouest, RN7 et RCEA au Nord).

Il est constitué de trois opérations sous maîtrise d'ouvrage de l'État :

- Une liaison Ouest, vers l'A71 et son antenne de Gannat (A719), étudiée avec des caractéristiques autoroutières à 2 x 2 voies, intitulée autoroute A719 section Gannat-Vichy, réalisée par le concessionnaire APRR. Elle a été livrée au printemps 2015 ;
- Un contournement Nord-Ouest, une partie étant en tracé neuf, l'autre partie réutilisant l'actuelle RD 67 ;
- Une desserte Nord basée sur la réutilisation de la RN209 et la réalisation d'une déviation des communes de Billy et de Saint-Germain-des-Fossés. Le département réalise les études préalables pour la section entre Cusset et les Ancises à Creuzier-le-Neuf. Il n'y a pas de certitude sur la réalisation du projet. La section entre les Ancises et Billy est encore plus incertaine.

Le projet de contournement Sud-Ouest de l'agglomération de Vichy, sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général de l'Allier, se traduit par la création d'une voie de 18,6 km devant relier Bellerive-sur-Allier à Saint-Yorre (intersection entre l'A719 et la RD 2209 avec la RD906). En 2015, les travaux ont commencé. Depuis début 2016, la route a été ouverte aux automobilistes.

La réalisation du contournement Sud-Ouest de l'agglomération vichyssoise relève de quatre grands enjeux :

- La réduction des nuisances auxquelles sont soumis les riverains de la route départementale 906, en évitant que le trafic en transit ne traverse les zones agglomérées.
- La réduction des nuisances et l'amélioration des conditions de circulation dans l'agglomération, en interceptant, sur le secteur concerné par le contournement Sud-Ouest, la circulation sur les axes rayonnant autour de Vichy.
- L'amélioration de la desserte des pôles d'activités et des zones commerciales, en limitant autant que possible l'emprunt des voies dans les zones agglomérées.
- L'amélioration de la sécurité routière dans l'agglomération : en effet, à Vichy, le taux d'insécurité routière est deux fois plus important que dans les deux autres agglomérations principales du département qui ont fait l'objet d'un contournement routier.

- ***Le réseau viaire à l'échelle communale***

La commune de Vichy est traversée par la RD 326 qui se prolonge par la RD 2209 en direction de Cusset, la RD 906E au Sud et la RD 426 qui se prolonge par le bd des Etats-Unis en longeant l'Allier et par la RD6E au Nord.

En dehors des routes départementales, les artères principales de la ville se composent de la rue de Paris, le bd Gambetta et le bd de Sichon dans son prolongement, la rue Jean Jaurès/rue Georges Clémenceau et l'avenue Thermale/rue du Président Wilson.

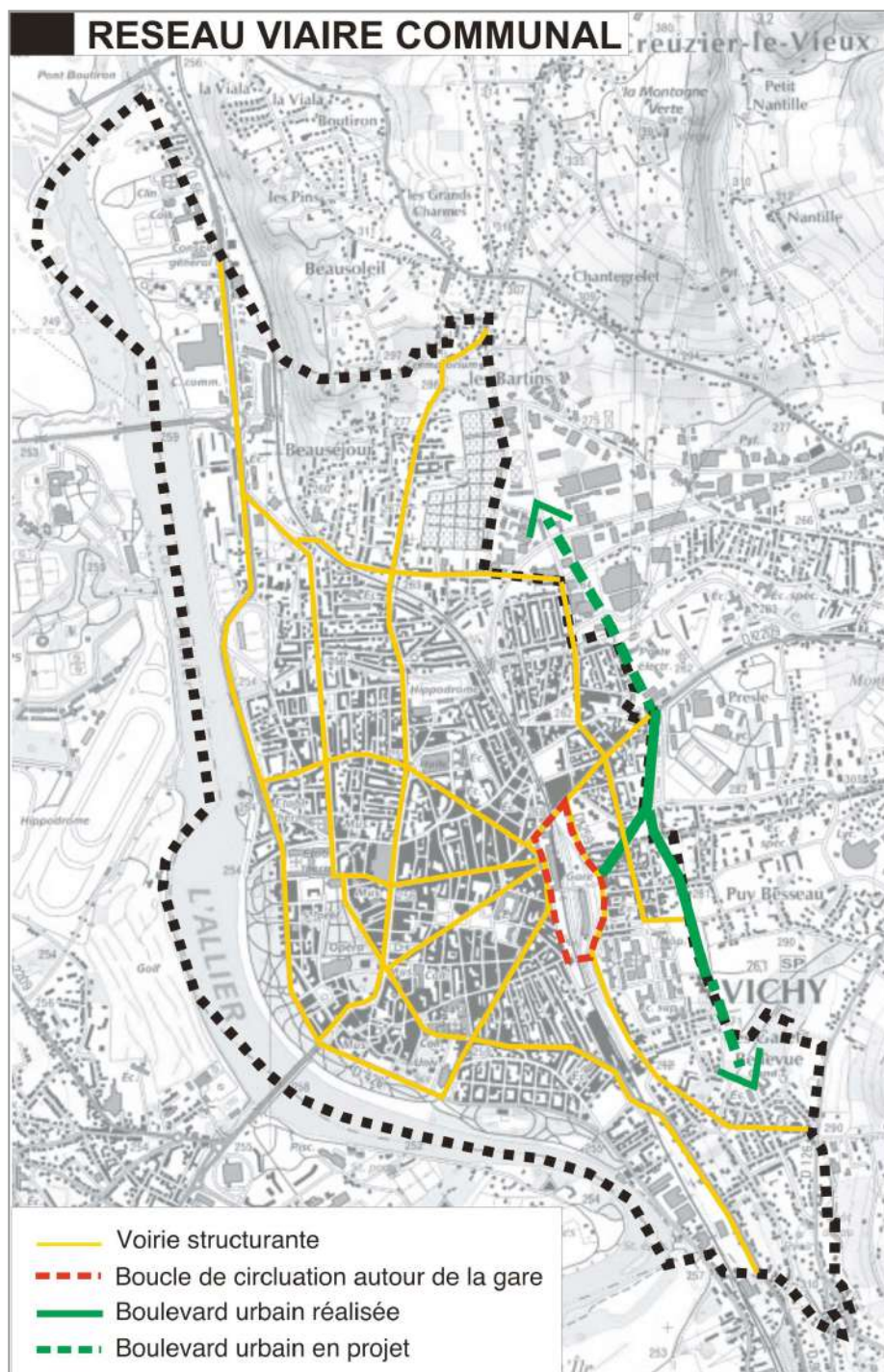
Pour faciliter les déplacements autour de la gare, une boucle de circulation a été réalisée, dans le cadre du projet de pôle inter-modal de transports, empruntant : les avenues des Célestins et de Gramont, le boulevard de l'Hôpital, une partie de la rue Voltaire et une nouvelle voie, le long de la gare, débouchant sur l'avenue des Célestins. L'amélioration de la circulation s'est accompagnée d'une création de parking derrière la gare.

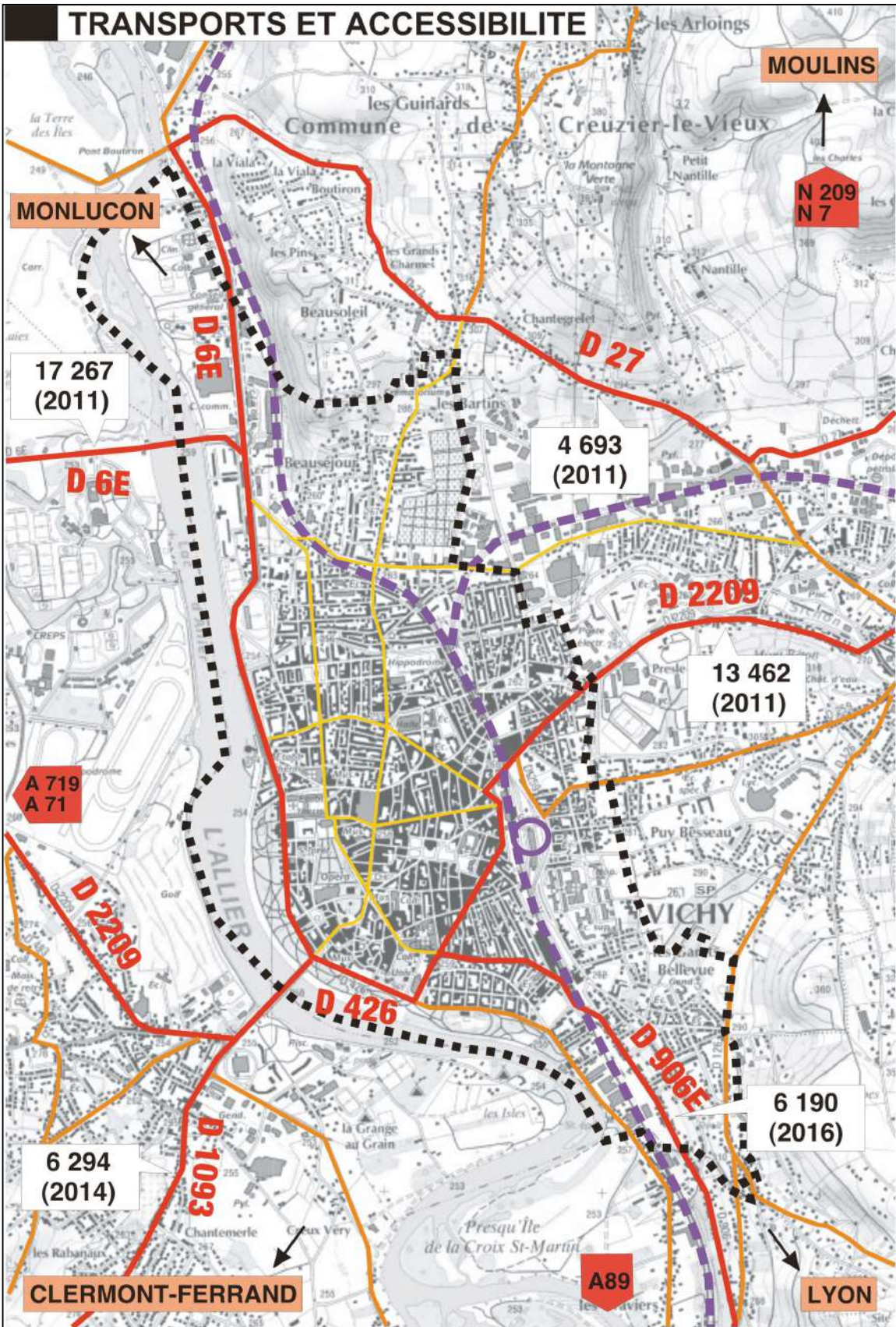
Afin d'améliorer la desserte et le maillage routier entre les villes de Vichy et de Cusset, en limite Est de la commune, un boulevard urbain est en cours de réalisation.

Ce boulevard doit constituer une voie urbaine organisant le territoire entre les centres-villes de Vichy et de Cusset. Ce secteur en développement nécessite l'aménagement d'un axe structurant pour permettre à la fois d'améliorer les conditions de circulation et de desserte des pôles de services, d'équipements et d'emplois installés dans le secteur (centre hospitalier Jacques Lacarin, cité scolaire Albert Londres, zones commerciale et industrielle des Graves), et de faciliter les échanges avec les communes résidentielles (Creuzier-le-Vieux, Le Vernet).

Le projet s'organise en trois tranches :

- 1^{ère} tranche achevée en 2014 : une nouvelle voirie a été créée dans le prolongement au Sud de l'avenue de la Liberté jusqu'à l'hôpital, au niveau du carrefour avec le boulevard du 8 Mai 1945.
- 2^{ème} tranche finalisée en 2018 : elle correspond au prolongement de la rue de Bordeaux depuis la gare jusqu'au carrefour entre l'avenue de la Liberté et le boulevard du 8 Mai 1945. Cette partie a été réalisée. La section au Nord entre l'avenue de Vichy et l'avenue Gilbert Roux sera achevée en 2018.
- 3^{ème} tranche après 2020 : elle consiste à finaliser les deux extrémités du maillage routier. Il s'agit de réaliser le bouclage Nord sur Cusset et de prolonger la voirie au Sud, après l'hôpital. La finalisation de la partie Sud pourrait cependant s'appuyer sur le réseau viaire existant de la rue des Iris.





- Route départementale principale
- Route départementale secondaire
- Réseau viaire principal de la commune
- Ligne de chemin de fer
- 4 693 Nombre de véhicules en moyenne journalière (2011) Année du relevé

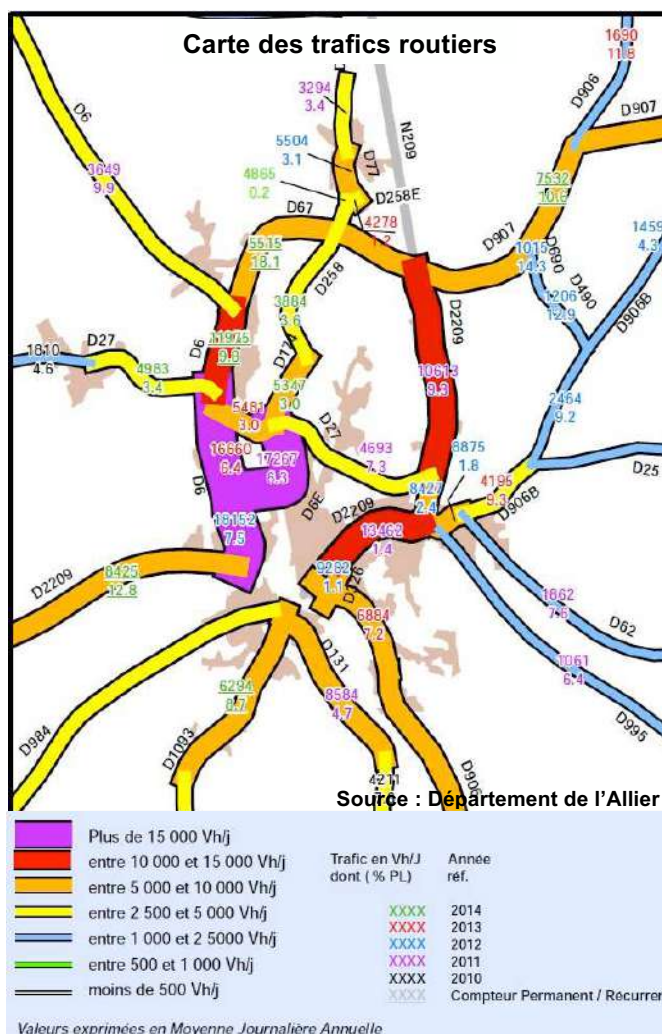
1.5.2. Le trafic routier

(Source : Département de l'Allier)

Selon les données du SCOT, l'agglomération est responsable de l'essentiel du trafic qu'elle subit, puisque le transit représente seulement 3 % du trafic total.

Les comptages réalisés ont permis de hiérarchiser les voies d'accès à Vichy. Ainsi, on peut établir la classification suivante :

- Une voie prédominante : La RD6 et 6E (Pont de l'Europe) avec plus de 15 000 véhicules/jour, avec une moyenne de 7% de poids lourds. Le trafic de la RD6E a augmenté entre 2000 et 2011, passant de 14 000 à 17 267 véhicules par jour.
- Deux voies d'accès entre 10 000 et 15 000 véhicules/jour dont 9% de poids lourds : le tronçon de la RD 2209 entre la RD 907 au Nord et la RD 906 au Sud, et le tronçon de la RD 6 qui longe l'aéroport entre la RD27 et la RD67
- 6 voies d'accès entre 5 000 et 10 000 véhicules/jour dont 9% de poids lourds en moyenne : la RD 67 au Nord, la RD 2209 au Sud-Ouest, les RD 1093 et 131 au Sud, la RD 906 au Sud-Est et le tronçon de la RD 27 au Nord (entre RD6 et RD174 - plus fort taux de poids lourds avec 12,8 %). Le trafic de la RD 906E a baissé entre 2000 et 2016, passant de 10 000 véhicules journaliers à 6884 en 2013, puis 6190 en 2016.
- 5 voies d'accès entre 2 500 et 5 000 véhicules/jour dont 7% de poids lourds en moyenne : la RD 27 au Nord (de part et d'autre du tronçon ayant un trafic plus dense), la RD 258 au Nord (dans la prolongation de la Rd 174), la RD6 au Nord-Ouest, la RD 984 au Sud-Ouest et le début de la RD 906B.
- Les autres voies d'accès autour ont un trafic inférieur à 2 500 véhicules/jour : le trafic sur la RD 906E (entre Prémilhat et Saint-Yorre) a légèrement augmenté entre 2010 et 2014. Le trafic sur la RD 6 (entre Saint-Angel et Saint-Rémy-en-Rollat) se stabilise entre 2010 et 2014, avec une légère hausse en 2014.



1.5.3. Nuisances sonores

La Communauté d'Agglomération Vichy Communauté s'est dotée d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) 2014-2019.

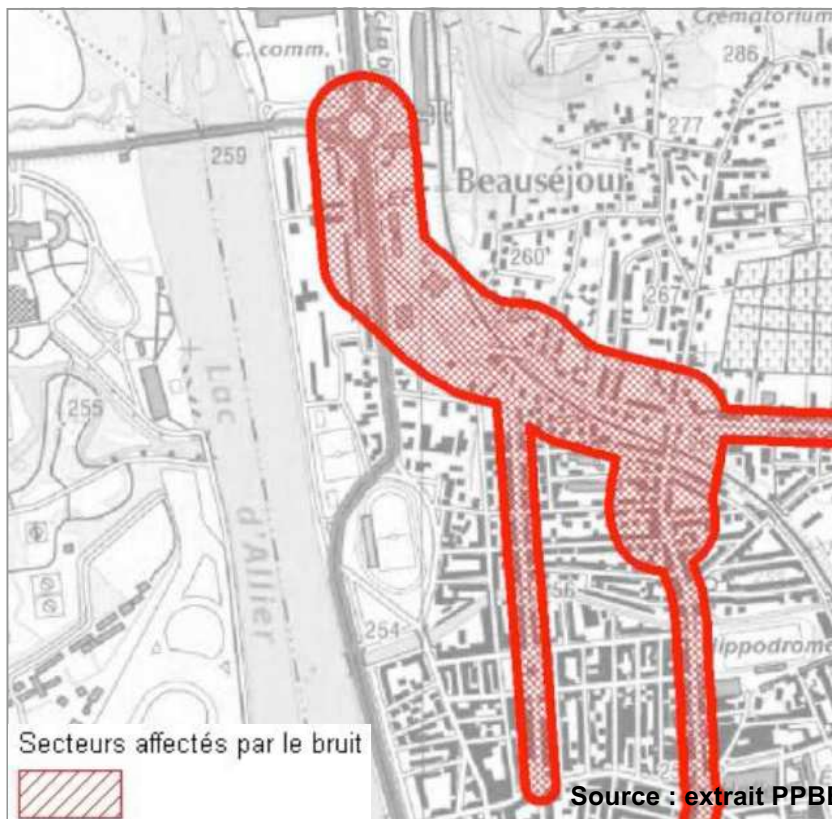
Les voiries communautaires concernées sont toutes situées sur la commune de Vichy :

- Allée des Ailes
- Rue des Bartins
- Rue de Beauséjour
- Boulevard Denière
- Boulevard Gambetta
- Boulevard des Graves
- Rue Voltaire

Les cartes stratégiques de bruit permettent d'identifier les voiries dont le niveau sonore dépasse les valeurs limites réglementaires.

Les objectifs du PPBE sont de prévenir les effets du bruit, réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit et protéger les zones calmes.

Le PPBE, comme les cartes stratégiques de bruit, doit être réexaminé et réactualisé tous les cinq ans.



Les territoires sensibles au bruit ont été identifiés par Vichy Val d'Allier. Il s'agit en priorité des secteurs d'habitat.

Sur la période 2003-2013, plusieurs actions sont susceptibles d'avoir engendré une amélioration de l'ambiance sonore, dans les domaines suivants :

- La planification, l'urbanisme et l'aménagement (SCOT, PLU...).
- La création, l'aménagement et la requalification des voies communautaires.
- La sensibilisation, la communication et la prévention.
- La politique globale de déplacements (PGD, ...).
- La salubrité publique.

Les mesures envisagées sur les 5 ans (2014-2019) prévoit de nouvelles actions, en sus des actions menées sur la dernière période :

- La création, l'aménagement et la rénovation de bâtiments de la communauté d'agglomération.
- La réalisation d'étude acoustique et le suivi acoustique de l'environnement sonore.
- Le soutien à des programmes de lutte contre le bruit, en initiant des partenariats ou en cofinçant certaines actions.

1.5.4. Les transports en commun

- **La desserte ferroviaire**

La ville de Vichy est reliée à Paris en trois heures par 7 trains Intercités par jour en moyenne. Il existe un fort lien entre Vichy et Clermont-Ferrand avec 30 liaisons par jour en semaine assurées par les Transports Express Régionaux (en 30 minutes).

Un pôle d'échanges intermodal a été créé sur le site de la gare. Il permet d'apporter une solution de transport adaptée et l'utilisation de plusieurs modes de transport au cours d'un même déplacement (bus, voiture, vélo, taxi...).

La Communauté d'Agglomération Vichy Communauté soutient le projet LGV-POCL (Paris-Orléans-Clermont-Ferrand-Lyon) qui est au stade de l'étude et s'investit dans la décision du tracé. Un rapport a été réalisé sur la stratégie de développement et d'aménagement du territoire auvergnat en lien avec la future desserte TGV POCL.

- **Un aéroport local : Vichy-Charmeil**

L'aéroport de Vichy-Charmeil est situé à 7km au Nord-Est de Vichy. D'une superficie de 135 hectares, il comporte une piste nord-sud de 2.200 mètres de long et de 45 mètres de large avec deux prolongements dégagés et un balisage diurne et nocturne qui peut accueillir tous types d'avions moyen courrier en service. Cependant, il ne sert plus aujourd'hui d'aéroport, mais maintient une fonction d'aérodrome et accueille également des manifestations sportives aériennes. Aucun projet défini n'est encore arrêté sur sa reconversion.

- **Un aéroport européen : Clermont-Ferrand-Aulnat**

Au cœur de l'Auvergne, l'aéroport de Clermont-Ferrand-Aulnat, situé à moins d'une heure de Vichy, est un élément déterminant de l'ouverture de la Région au reste de la France et de l'Europe.

Cet aéroport possède une piste de 3 015 mètres dimensionnée pour accueillir tous les types d'avions en service. Elle est équipée d'un système d'atterrissage tous temps ainsi que d'infrastructures techniques aux dernières normes internationales. De plus, deux pistes secondaires de 1 000 mètres chacune peuvent recevoir l'aviation d'affaires et de loisirs. Enfin, 43 000 m² de parkings d'avion sont disponibles.

- **Le réseau de bus**

La Communauté d'Agglomération Vichy Communauté a mis en place un nouveau réseau de transport urbain MobiVie, opérationnel depuis août 2010.

Le réseau de MobiVie est constitué de 8 lignes régulières dont 6 desservent Vichy :

- La Ligne A relie le Nord de Vichy au centre de Cusset, elle passe au cœur du centre-ville de Vichy, et dessert de nombreux établissements scolaires tels que le collège Jules Ferry et la cité scolaire de Presles. Il y a un bus toutes les 15 minutes et la ligne fonctionne aussi le dimanche toute la journée.

- La ligne B relie la Côte Saint-Amand et Bellerive-sur-Allier au centre ville de Vichy (toutes les 30 minutes).

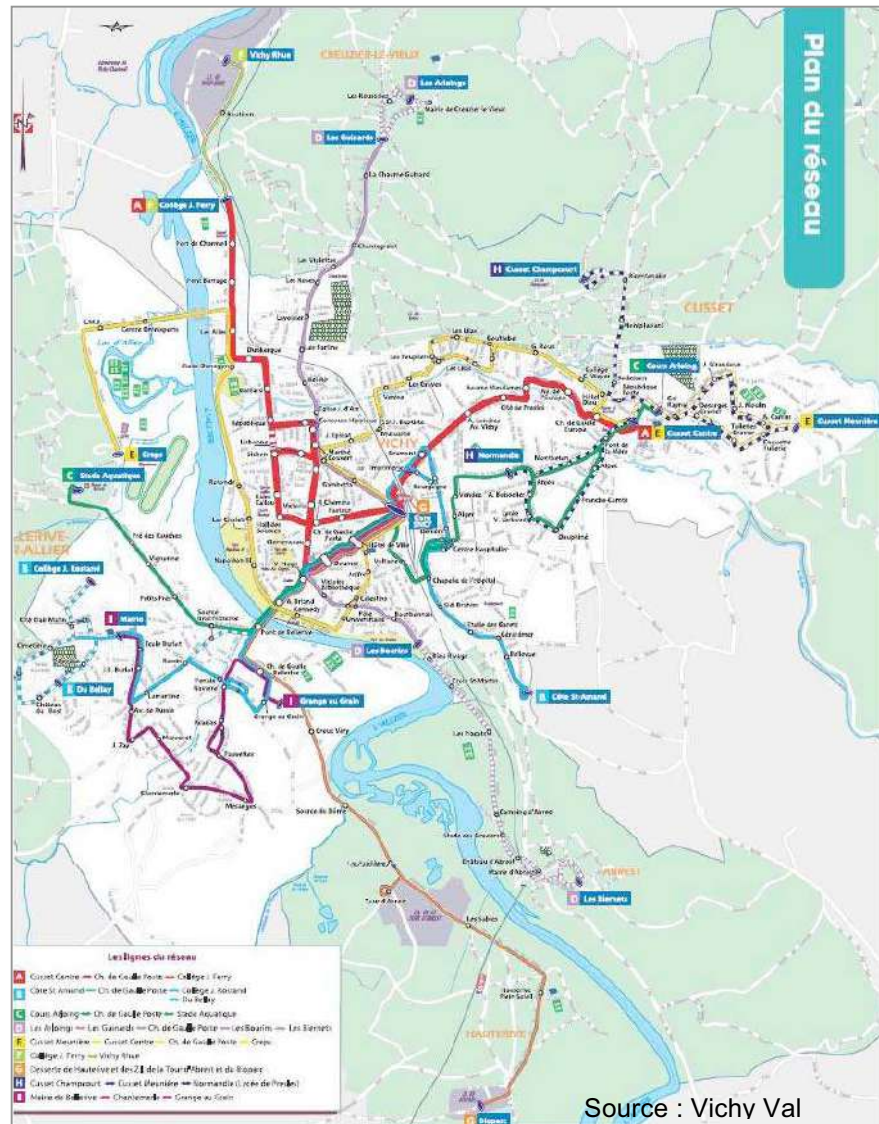
- La ligne C relie l'agglomération d'Est en Ouest, de Bellerive-sur-Allier à Cusset, en passant par le centre de Vichy. La rue Voltaire à Vichy est maintenant desservie par le bus.

- La ligne D dessert Chantegrelet et les Bourins. Abrest et Creuzier-le-Vieux sont desservies par le bus aux heures de pointe.

- La ligne E relie la commune de Cusset à Bellerive-sur-Allier en desservant de nombreux complexes sportifs et des promenades. La ligne mène aux lieux de loisirs. Elle dessert également le Pôle Lardy, le Creps et le Centre des Métiers du Bâtiment. Les parcs sur Vichy bordant l'Allier sont desservis par le bus.

- La ligne G est dédiée à la desserte de la zone d'activités du Bioparc depuis la gare de Vichy.

Un nouveau service à la demande a été mis en place : MobiVie sur mesure prend en charge l'usager à son domicile et le dépose à l'arrêt de son choix dans sa commune.



1.5.5. Les circulations douces

- **Liaisons cyclables**

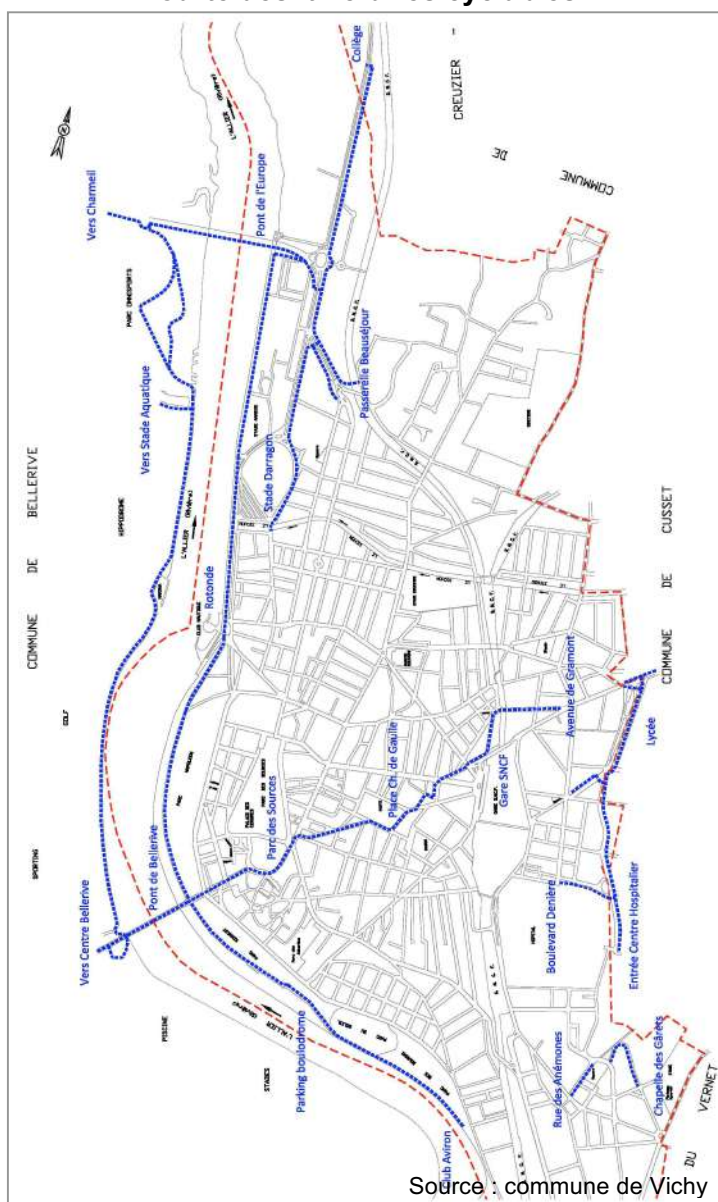
A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté, un schéma directeur d'itinéraires cyclables a été adopté en juin 2009. L'objectif, à terme, est de proposer un réseau communautaire facilitant la mobilité des cyclistes pour différents usages. Des aménagements concrets sont réalisés au fur et à mesure, selon la programmation.

Les principaux axes cyclables importants ont été réalisés à l'échelon communal, en particulier le long de l'Allier.

- **Liaisons piétonnes**

L'aménagement des berges de l'Allier, de la Rotonde à la plage des Célestins, assure la continuité piétonne dans le prolongement de la promenade réalisée entre le Pont de l'Europe et la Rotonde.

Carte des itinéraires cyclables



1.5.6. Le stationnement

- **L'offre actuelle**

Aujourd'hui, les parkings payants en surface proposent 552 places auxquelles s'ajoutent 1 415 places payantes au sein des rues.

Parmi les parkings payants en surface, on distingue :

- 166 places en zone orange (courte durée) :
 - parking de l'hôtel de ville : 55 places (2 PMR)
 - parking à côté de la Poste : 18 places (2 PMR)
 - parking place de la Gare : 28 places (3 PMR)
 - parking de la Gare devant la gare routière : 31 places (2 PMR)
 - parking Victoria : 34 places (1 PMR)
 - parking municipal de la Poste : 23 places
- 95 places en zone verte (longue durée) :
 - parking Porte de France : 57 places (1 PMR)
 - parking Lasteyras : 38 places (2 PMR)
- le parking EFFIA situé derrière la gare : 268 places (5 PMR)

Dans le cadre du projet de pôle intermodal, lancé par la communauté d'agglomération, un important parc de stationnement, du côté du boulevard de l'Hôpital a été créé en 2010-2011.

Le stationnement place du Général Leclerc n'est pas identifié comme un parking, il comprend 97 places, en incluant le stationnement du côté des habitations.

Les stationnements en surface autour du parc des Sources se répartissent de la manière suivante :

- Rue du Parc : 140 places dont 24 dans le parc des Sources, à côté de l'opéra
- Rue Petit : 23 places
- Rue du Casino : 54 places
- Rue Wilson : 123 places
- Rue de Banville : 19 places
- Rue et place de la Source de l'Hôpital : 58 places.

Le centre-ville dispose d'un ensemble global de 1 281 places de stationnement en parkings souterrains. Ils sont tous payants. Ils se répartissent de la manière suivante :

- parking des Dômes (Thermalia) : 130 places (5 PMR)
- parking municipal de la Poste (1992) : 415 places (15 PMR)
- parking des Célestins (1993) : 300 places (16 PMR)
- parking des 4 Chemins (2000-2001) : 436 places (6 PMR)

Il existe également le parking souterrain Médiathèque de 34 places mais celui-ci est ouvert seulement aux abonnés.

Le stationnement payant concentre au total 3 248 places en centre-ville.

On relève également des parkings gratuits au bord des berges de l'Allier à proximité du pôle universitaire et technologique (une soixantaine de places) et à côté du stade Louis Darragon.

| Stationnement payant | |
|--------------------------------|---------------------|
| Parking souterrain | 1 281 |
| Parking en surface | 552 |
| Stationnement le long des rues | 1 415 |
| Total | 3 248 places |

La capacité de stationnement en surface est estimée à 11 000 places dont environ 9 000 non payantes.

Des aménagements ont été réalisés au début des années 1990 dans le cœur commerçant. Le stationnement a été réorganisé dans le but d'augmenter sa capacité à la périphérie de l'hypercentre tout en diminuant sa présence en surface et par conséquent son emprise (voiries devenues entièrement piétonnes, élargissement des trottoirs). Cette réorganisation concerne la place Charles de Gaulle, rue Clemenceau, rue de l'Hôtel des Postes, rue Roosevelt, rue Burnol. Ainsi, 250 places de stationnement ont été supprimées dans le quartier commerçant et les places restantes ont été équipées d'horodateurs pour maintenir le stationnement de courte durée (Clemenceau, Lucas, Wilson, Paris, Sainte-Cécile, Sainte-Barbe...).

Une étude a été menée fin 2014 - début 2015 sur l'intérêt de fixer le stationnement dans les rues où il est alterné (côté pair les années paires et côté impair les années impaires). L'étude montre que lors du changement de côté, certaines rues voient leur capacité de stationnement très fortement diminuer (un delta de 10 places sur une rue reportée des véhicules dans les rues voisines). Même si au total, le nombre de places dans ces rues reste constant d'une année sur l'autre (environ 2000 places) en fixant du côté où il y a le plus de places, on arrive à gagner 200 places.

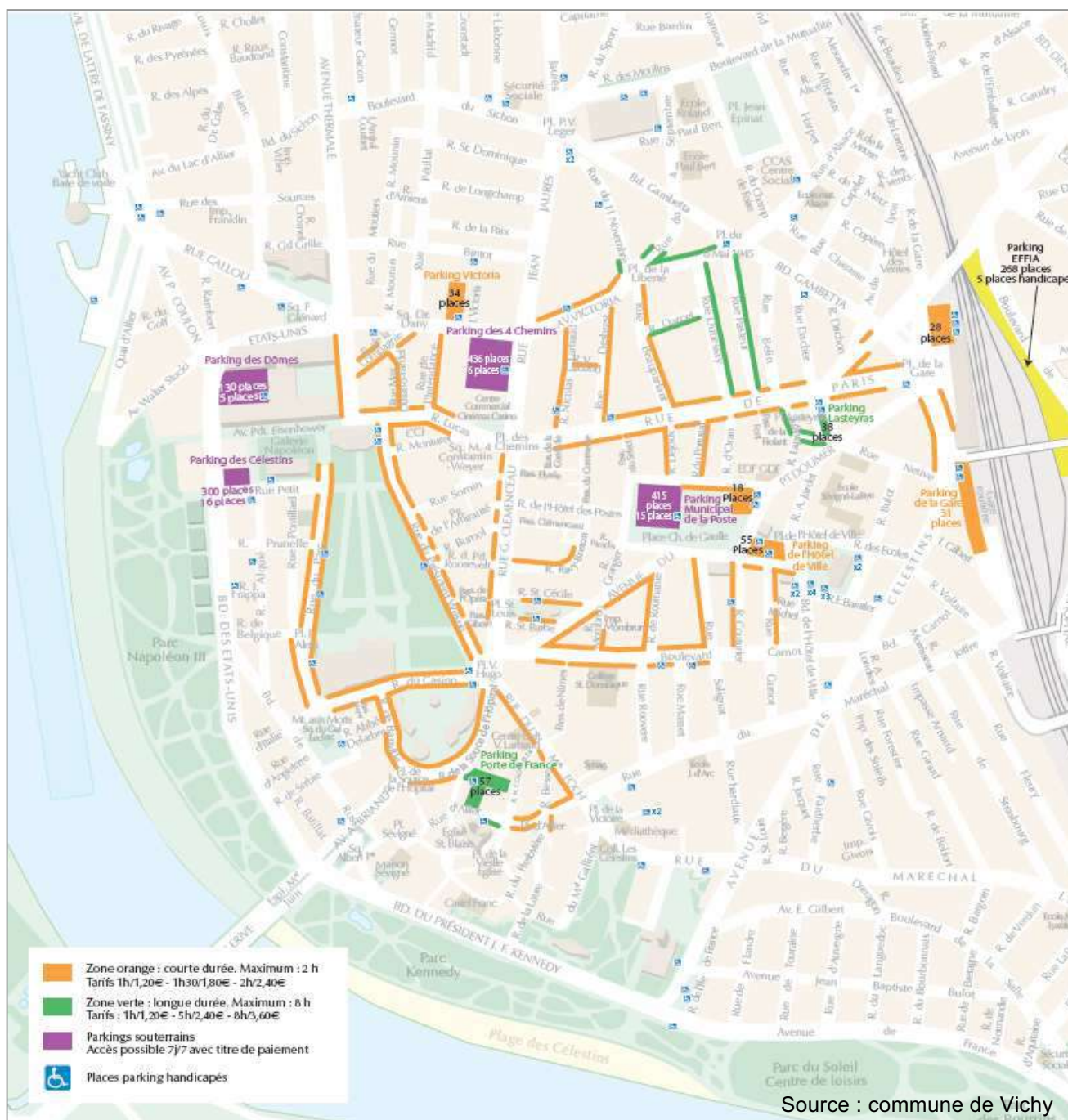
Selon les données INSEE 2014, 55,3 % des ménages possèdent une voiture et 11,1 % en ont deux. 42 % ont au moins un emplacement réservé au stationnement, ce chiffre est en hausse par rapport à 2009 (37,4 %).

- **Des déficits ponctuels**

Si le stationnement est globalement satisfaisant, il est ponctuellement insuffisant puisque l'on constate un déficit de places sur certains secteurs clairement identifiés :

- Pont de Bellerive - Parc des Sources - Vieux Vichy : un projet d'un parking souterrain, par exemple sous la place du Général Leclerc, au niveau du Monument aux Morts, pourrait pallier le manque d'un grand parking. A ce jour, aucune étude n'a encore été engagée.
- Secteur de la Mairie : un projet d'un parking supplémentaire est envisagé.

Plan des stationnements et parkings



Accessibilité et déplacements *en résumé...*

- Un grand projet d'infrastructure routière : le contournement Nord-Ouest.
- La création d'un boulevard urbain entre Vichy et Cusset pour fluidifier la circulation.
- Un important trafic de transit en augmentation sur les axes principaux.
- Vichy est concernée par des nuisances sonores qui ont fait l'objet d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.
- Le réseau de bus a été réorganisé et amélioré depuis 2010.
- Les principaux axes cyclables et liaisons piétonnes s'inscrivent le long de l'Allier.
- Le parc de stationnement a été renforcé, notamment autour de la gare. Certains déficits sont encore à combler.

1.6. Occupation du sol et analyse du tissu bâti

!

1.6.1. Historique du développement urbain

Une ville thermale existait déjà sur le site à l'époque gallo-romaine.

Au Moyen-Age, le site était occupé par deux entités : Vichy-les-bains et Vichy-la-ville (l'actuel quartier du «Vieux Vichy») réunis en 1861 par un décret de Napoléon III.

L'activité thermale a fait son retour au XVII^e siècle, sous l'impulsion royale.

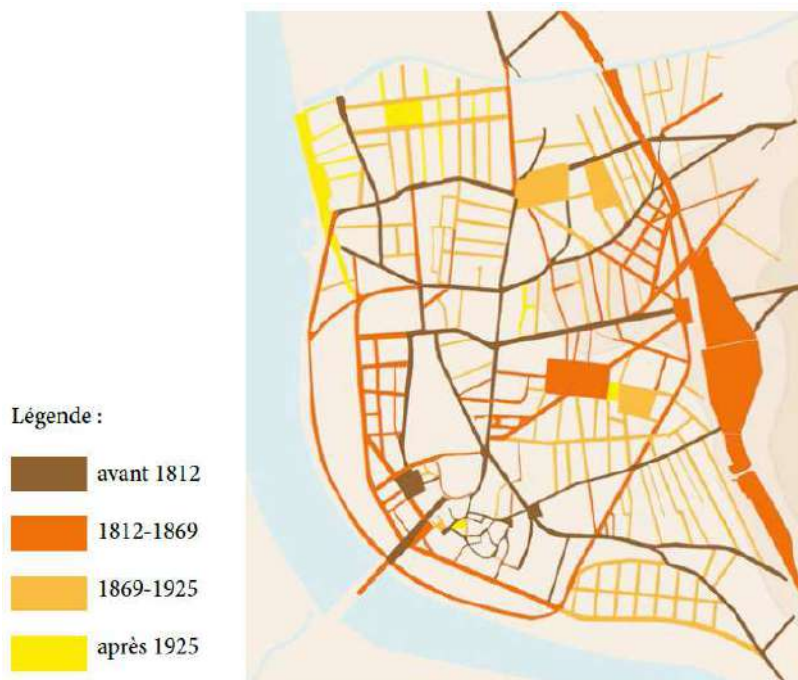
Le développement de la ville de Vichy s'est faite autour du thermalisme à partir du XIX^e siècle, avec les grands projets de Napoléon III. Il s'agit d'un véritable essor.

Le développement de la ville, à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle se poursuit autour de nombreuses opérations de lotissements, constitués principalement de petites villas urbaines.

On constate une accélération fulgurante de la densité entre 1869 et 1944.

Trois types de structures viaries sont présentes :

- une structure ancienne persistante.
- une structure propre aux grands travaux du XIX^e siècle, permettant de relier la ville thermale à la gare et à la vieille ville.
- la structure maîtrisée et rectiligne des grandes opérations de lotissement.



1.6.2. Occupation du sol

Selon les données de la DDT de l'Allier, en 2011 l'espace urbanisé représente 68% du territoire. L'espace boisé, naturel et en eau représente seulement 1% et l'espace agricole 3%.

Le reste du territoire est constitué du domaine public fluvial (14%) et du domaine public concernant le parc thermal et le parc le long de l'Allier (14%).

En considérant les éléments constitutifs du domaine public, il s'agit essentiellement d'espaces naturels et en eau, ce qui rehausse le pourcentage précédent correspondant.

1.6.3. Analyse de la consommation foncière

Selon les données de la DDT Allier, la tâche urbaine de la commune de Vichy s'est étendue de façon relativement modérée depuis 1950 (+ 26%). La modération du développement résidentiel est liée à une surface foncière potentiellement constructible de plus en plus limitée.

Entre 2001 et 2010, la surface gagnée par l'urbanisation résidentielle représente 7,7 hectares (données DDT Allier), soit moins d'un hectare par an.

On estime l'urbanisation nouvelle entre 2010 et 2015 à 1,7 hectare. L'urbanisation se localise dans les espaces interstitiels des zones pavillonnaires au Nord et au Sud de la commune. Il s'agit donc moins de consommation d'espaces naturels que de densification d'espaces à l'urbanisation peu dense.

1.6.4. Analyse du tissu bâti par îlots-type

- **Méthodologie**

L'analyse de l'occupation du sol, telle qu'on l'observe sur le terrain, mise en perspective avec le règlement du PLU actuel, permet de mettre en évidence les potentiels et les contraintes de ce dernier.

Pour chaque type de tissu bâti existant, des îlots de référence ont été sélectionnés.

Pour chaque îlot, la situation exacte de chaque parcelle a été relevée, permettant d'évaluer quantitativement le type d'implantation, l'emprise au sol, le pourcentage d'espaces verts et la densité. L'Indice d'Occupation du Sol - I.O.S. - correspond au rapport observé entre les surfaces de plancher bâti et la surface du terrain, il mesure la densité de bâti sur un espace déterminé.

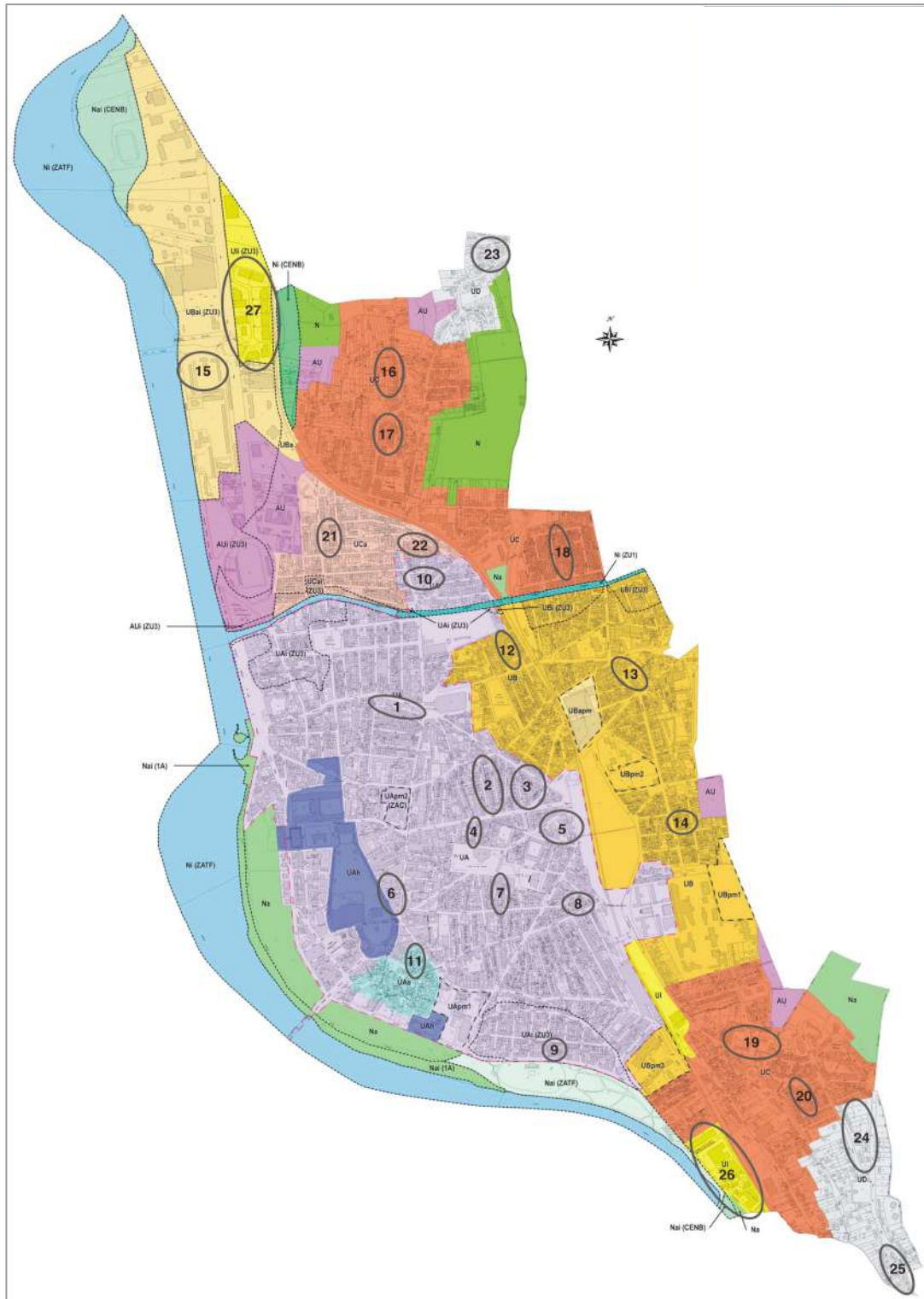
Cette analyse a été menée à l'échelle de 27 îlots - tests représentatifs, permettant d'apporter des données concrètes sur la densité et la typologie du tissu bâti selon les secteurs identifiés, et d'évaluer par la suite le fonctionnement du document en vigueur.

Le calcul de densité a été effectué de la manière suivante :

- lorsqu'il s'agit exclusivement d'habitat individuel, la surface totale de l'îlot a été divisée par le nombre de parcelles
- lorsqu'il y a de l'habitat collectif, un ratio de 70 m² par logement a été appliqué.

De ce fait, la densité affichée est à considérer comme un minimum.

- Localisation des îlots



- **Synthèse de l'analyse**

îlots très denses du centre-ville en UA (n° 1 à 11) :

- densité moyenne de 274 logements / hectare (entre 70 à 518 log/ha)
- emprise au sol moyenne de 75 % (entre 51 et 94 %)
- pourcentage moyen d'espaces verts de 8 % (entre 0 et 31 %)

îlots denses du centre-ville en UB (n° 12 à 15) :

- densité moyenne de 45 logements / hectare en UB et 301 logements / hectare en UBa
- emprise au sol moyenne de 57 % en UB et 16 % en UBa
- pourcentage moyen d'espaces verts de 12 % (entre 7 et 18 %) en UB

îlots denses en UC (n° 16 à 22) :

- densité moyenne de 72 logements / hectare en UC (entre 23 et 190 log/ha) et 108 logements / hectare en UCa (entre 45 et 70 log/ha)
- emprise au sol moyenne de 32 % en UC (entre 23 et 45 %) et 49 % en UCa (entre 45 et 52 %)
- pourcentage moyen d'espaces verts de 43 % (entre 29 et 51 %) en UC et 33 % en UCa (entre 26 et 39 %)

îlots en UD (n° 23 à 25) :

- densité moyenne de 20 logements / hectare (entre 12 à 27 log/ha)
- emprise au sol moyenne de 20 % (entre 15 et 23 %)
- pourcentage moyen d'espaces verts de 59 % (entre 56 et 63 %)

îlots en UI (n° 26 à 27) :

- emprise au sol moyenne de 41 % (entre 36 et 46 %)
- pourcentage moyen d'espaces verts de 15 % (entre 9 et 20 %)

Le tissu bâti du centre ville (UA) présente une très forte densité qui s'accompagne d'une quasi-inexistence d'espaces verts en cœur d'îlot et donc d'un manque d'espace de respiration.

La partie urbanisée à l'Est (UB) présente des caractéristiques similaires en termes de faible représentativité d'espaces verts.

Les parties Nord et Sud du tissu urbanisé (UC) présentent globalement une typologie de type pavillonnaire mais qui reste dense, tout en permettant des espaces verts relativement importants.

Les extrémités urbaines Nord et Sud (UD) présentent une densité plus faible accompagnée d'un fort pourcentage d'espaces verts.

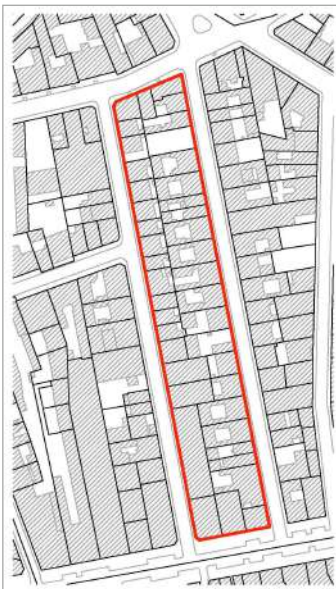
- **Présentation des îlots**

îlot 1 : zone UA – bd du Sichon / rue Saint Dominique



- " Emprise au sol : 61 %
- " Espaces verts : 13 %
- " Densité : 147,8 logements / hectare
- " IOS : 1,7 !

îlot 2 : zone UA – rue Pasteur / rue Dubessey



- " Emprise au sol : 84 %
- " Espaces verts : 1 %
- " Densité : 297,2 logements / hectare
- " IOS : 2,4 !

îlot 3 : zone UA – rue Dacher / bd Gambetta



- " Emprise au sol : 77 %
- " Espaces verts : 1 %
- " Densité : 303,7 logements / hectare
- " IOS : 2,1 !

îlot 4 : zone UA – rue du Portugal / rue Dajoux



- " Emprise au sol : 89 %
- " Espaces verts : 0 %
- " Densité : 459,1 logements / hectare
- " IOS : 2,8 !

îlot 5 : zone UA – rue Neuve / avenue du Président Doumer / avenue des Célestins



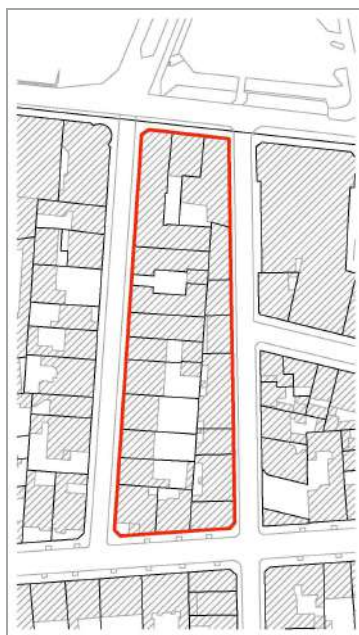
- " Emprise au sol : 74 %
- " Espaces verts : 3 %
- " Densité : 272,1 logements / hectare
- " IOS : 2 !

îlot 6 : zone UA – rue du Président Roosevelt / rue du Président Wilson / rue Clémenceau



- " Emprise au sol : 94 %
- " Espaces verts : 0 %
- " Densité : 309,3 logements / hectare
- " IOS : 2,2 !

îlot 7 : zone UA – rue du Couturier / rue Carnot



- " Emprise au sol : 81 %
- " Espaces verts : 6 %
- " Densité : 309 logements / hectare
- " IOS : 2,2 !

îlot 8 : zone UA – rue du Maréchal Joffre / bd Carnot



- " Emprise au sol : 66 %
- " Espaces verts : 10 %
- " Densité : 89 logements / hectare
- " IOS : 1,6 !

îlot 9 : zone UA – avenue de France / rue du Bourbonnais / avenue Jean-Baptiste Bulot / rue du Languedoc



- " Emprise au sol : 65 %
- " Espaces verts : 20 %
- " Densité : 70 logements / hectare
- " IOS : 1,6 !

îlot 10 : zone UA – rue Lassigny / rue Durin



- " Emprise au sol : 51 %
- " Espaces verts : 31 %
- " Densité : 174 logements / hectare
- " IOS : 1,3 !

îlot 11 : zone UAa – rue Hubert Colombier / rue Besse



- " Emprise au sol : 84 %
- " Espaces verts : 3 %
- " Densité : 269 logements / hectare
- " IOS : 2,6 !

îlot 12 : zone UB – rue Durand / bd Alexandre 1^{er}



- " Emprise au sol : 55 %
- " Espaces verts : 18 %
- " Densité : 42 logements / hectare
- " IOS : 0,9 !

îlot 13 : zone UB – bd Denière / rue Tessier



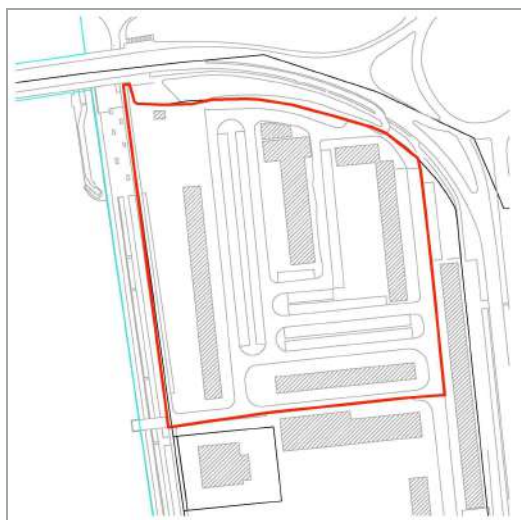
- " Emprise au sol : 56 %
- " Espaces verts : 7 %
- " Densité : 38 logements / hectare
- " IOS : 1,2 !

îlot 14 : zone UB – rue d'Alger / rue de Châteaudun



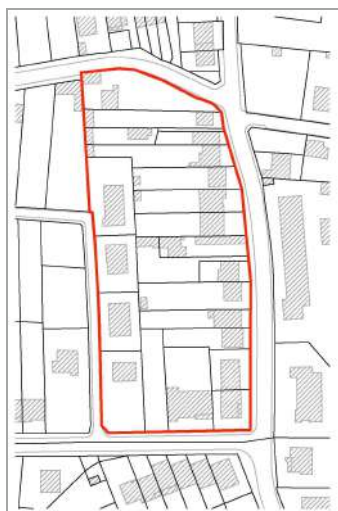
- " Emprise au sol : 60 %
- " Espaces verts : 11 %
- " Densité : 55 logements / hectare
- " IOS : 1,1 !

îlot 15 : zone UBa – quartier des Ailes



- " Emprise au sol : 16 %
- " Densité : 301 logements / hectare
- " IOS : 1,1 !

îlot 16 : zone UC – rue des Pins / rue de la Grande Chaise



- " Emprise au sol : 23 %
- " Espaces verts : 50 %
- " Densité : 23 logements / hectare
- " IOS : 0,3 !

îlot 17 : zone UC – rue Henri Dunant / rue Désormière



- " Emprise au sol : 33 %
- " Espaces verts : 51 %
- " Densité : 40 logements / hectare
- " IOS : 0,6 !

îlot 18 : zone UC – rue de Poitiers / rue de Grenoble



- " Emprise au sol : 45 %
- " Espaces verts : 29 %
- " Densité : 70 logements / hectare
- " IOS : 0,8 !

îlot 19 : zone UC – rue du Vernet / rue des Anémones / rue des Géraniums



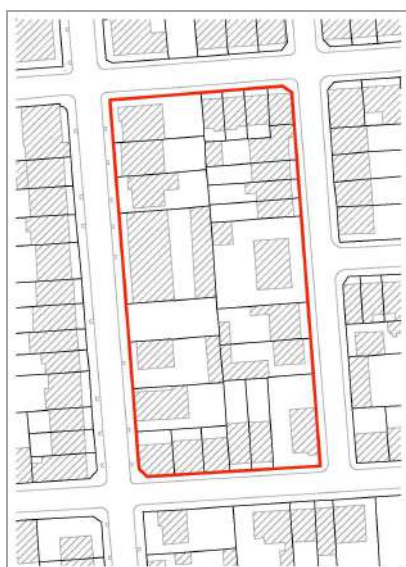
- " Emprise au sol : 26 %
- " Espaces verts : 44 %
- " Densité : 185 logements / hectare
- " IOS : 0,9 !

îlot 20 : zone UC – rue de Nancy / rue de Pont-à-Mousson



- " Emprise au sol : 33 %
- " Espaces verts : 43 %
- " Densité : 36 logements / hectare
- " IOS : 0,6 !

îlot 21 : zone UCa – rue du Noyon / rue Thermale / rue de Reims



- " Emprise au sol : 52 %
- " Espaces verts : 26 %
- " Densité : 170 logements / hectare
- " IOS : 1,4 !

îlot 22 : zone UCa – rue Arnoux / rue Paul Devaux



- " Emprise au sol : 45 %
- " Espaces verts : 39 %
- " Densité : 45 logements / hectare
- " IOS : 0,9 !

îlot 23 : zone UD – rue des Violettes / rue de Creuzier



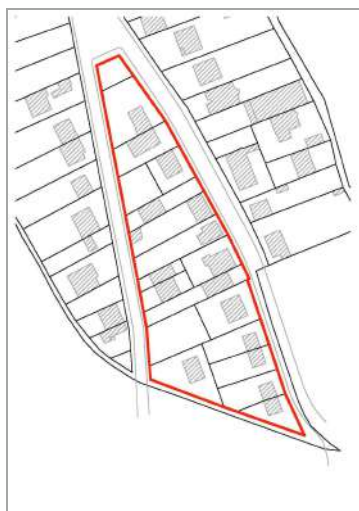
- " Emprise au sol : 21 %
- " Espaces verts : 57 %
- " Densité : 22 logements / hectare
- " IOS : 0,4 !

îlot 24 : zone UD – rue du Vernet / rue de la Côté Saint-Armand



- " Emprise au sol : 15 %
- " Espaces verts : 63 %
- " Densité : 12 logements / hectare
- " IOS : 0,2 !

îlot 25 : zone UD – rue du Vernet / rue de la Cascade



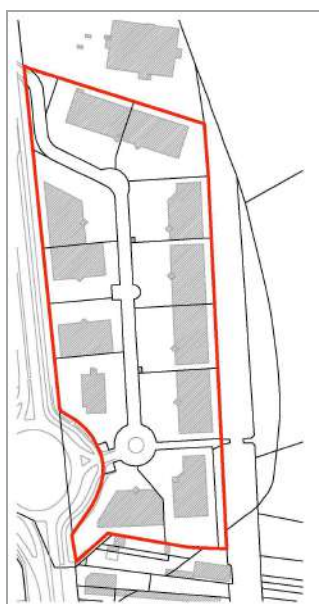
- " Emprise au sol : 23 %
- " Espaces verts : 56 %
- " Densité : 27 logements / hectare
- " IOS : 0,4 !

îlot 26 : zone UI – rue de la Croix Saint-Martin



- " Emprise au sol : 46 %
- " Espaces verts : 20 %
- " IOS : 0,7 !

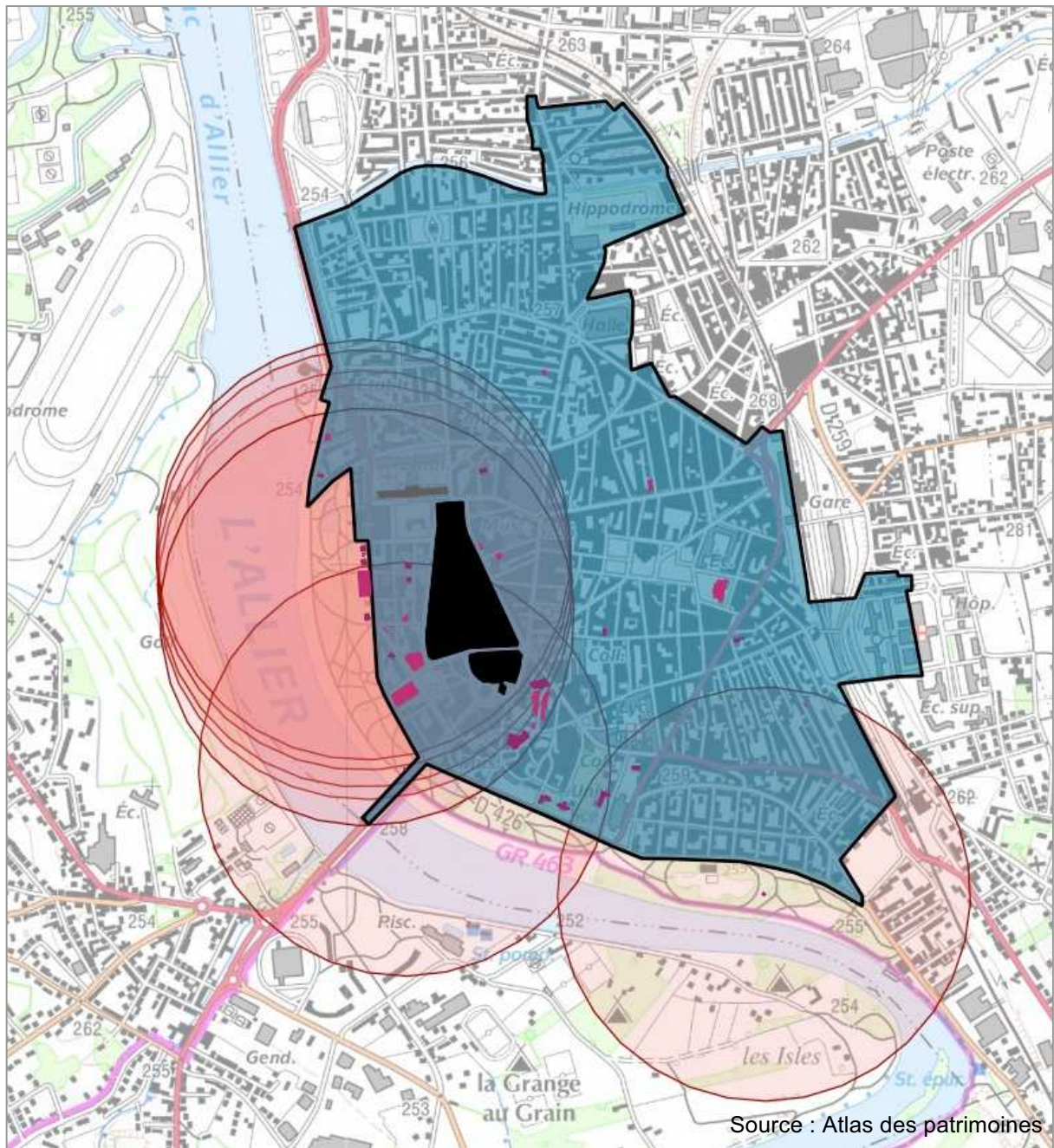
îlot 27 : zone UI – Zone d'activités commerciales des Ailes



- " Emprise au sol : 36 %
- " Espaces verts : 9%
- " IOS : 0,4 !

1.6.4. Patrimoine bâti

La carte de l'atlas des patrimoines recense le périmètre de la ZPPAUP, le périmètre de protection des monuments historiques et les immeubles classés ou inscrits sur la commune de Vichy.



Vichy compte 49 Monuments Historiques, dont 4 édifices classés.



La spécificité architecturale de Vichy se situe dans la notion de ville spectacle avec l'importance de l'utilisation de décors sur la plupart des édifices, même domestiques, qui se perçoit dans l'ensemble des secteurs de la ville.

Une grande variété de marquises, de balcons et de gardes corps ornent les façades sur rue de l'architecture vichyssoise. Des éléments de modénature variés, empruntés à de nombreux styles, s'expriment également sur les façades sur rue.



A l'inverse des façades sur rue, les coeurs d'îlots sont modestes et très peu traités.

Le bâti a subi certaines altérations qui se remarquent par la forte présence de surélévations, des enseignes et des devantures peu adaptées aux typologies architecturales ainsi que par une très forte vacance des logements.

Les typologies de l'architecture domestique et hôtelière sont très variées. On remarque la forte présence des villas urbaines dans les nombreuses opérations de lotissement.

La répartition des typologies dans les différents quartiers est très hétérogène.

Le Vieux Vichy a peu évolué depuis le début du XIX^e siècle mais le quartier a perdu de son authenticité.

La majeure partie des secteurs issus d'opérations de lotissement n'existait pas en 1869.

De nombreuses ruptures d'échelles sont visibles dans la ville.

Les édifices de grande hauteur (supérieurs à R+4) sont principalement des éléments marqueurs de l'espace urbain (édifices liés aux thermes, équipements publics, grands hôtels) ainsi que des opérations de constructions de la fin du XX^e siècle ou récentes.

Occupation du sol et analyse du tissu bâti en résumé...

- Le développement de la ville de Vichy s'est faite autour du thermalisme à partir du XIX^e siècle.
- L'espace urbanisé représente 65,5 % du territoire (hors parc thermal).
- La consommation d'espaces naturels représente environ 7,7 hectares entre 2001 et 2010 puis 1,7 hectare entre 2010 et 2015.
- Très forte densité du tissu bâti en centre-ville et rareté des espaces verts hors secteur thermal et berges de l'Allier.
- A l'exception du tissu urbanisé aux extrémités Nord et Sud de la commune, la densité des quartiers autour du centre-ville reste élevée.
- Vichy compte 49 Monuments Historiques, dont 4 édifices classés.

1.7. Réseaux et déchets

1.7.1. Les réseaux

- ***Le réseau d'eau potable***

La Compagnie Bourbonnaise de Services et d'Environnement exploite l'eau potable de Vichy qui est alimentée par un champ captant à la Croix Saint-Martin et par une prise d'eau superficielle, aménagée dans la berge en rive droite de l'Allier.

- ***Le réseau d'assainissement***

Les eaux usées sont gérées par la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté qui a rénové et agrandi la station d'épuration de Vichy-Rhue afin de porter sa capacité à 108 000 équivalents / habitants. Cette nouvelle station d'épuration est en service depuis 2002. Elle répond à l'ensemble des besoins actuels et aux nouvelles normes en vigueur.

Selon le rapport annuel 2014 sur l'assainissement collectif de Vichy Val d'Allier, la longueur du réseau d'eaux usées sur la commune de Vichy est de 49,6 km, le réseau unitaire représente 32,4 km. Le réseau d'eaux pluviales s'étend sur 50,5 km. La commune est équipée de 7 postes de refoulement.

1.7.2. Le traitement des déchets

La gestion des déchets se fait grâce à différents équipements :

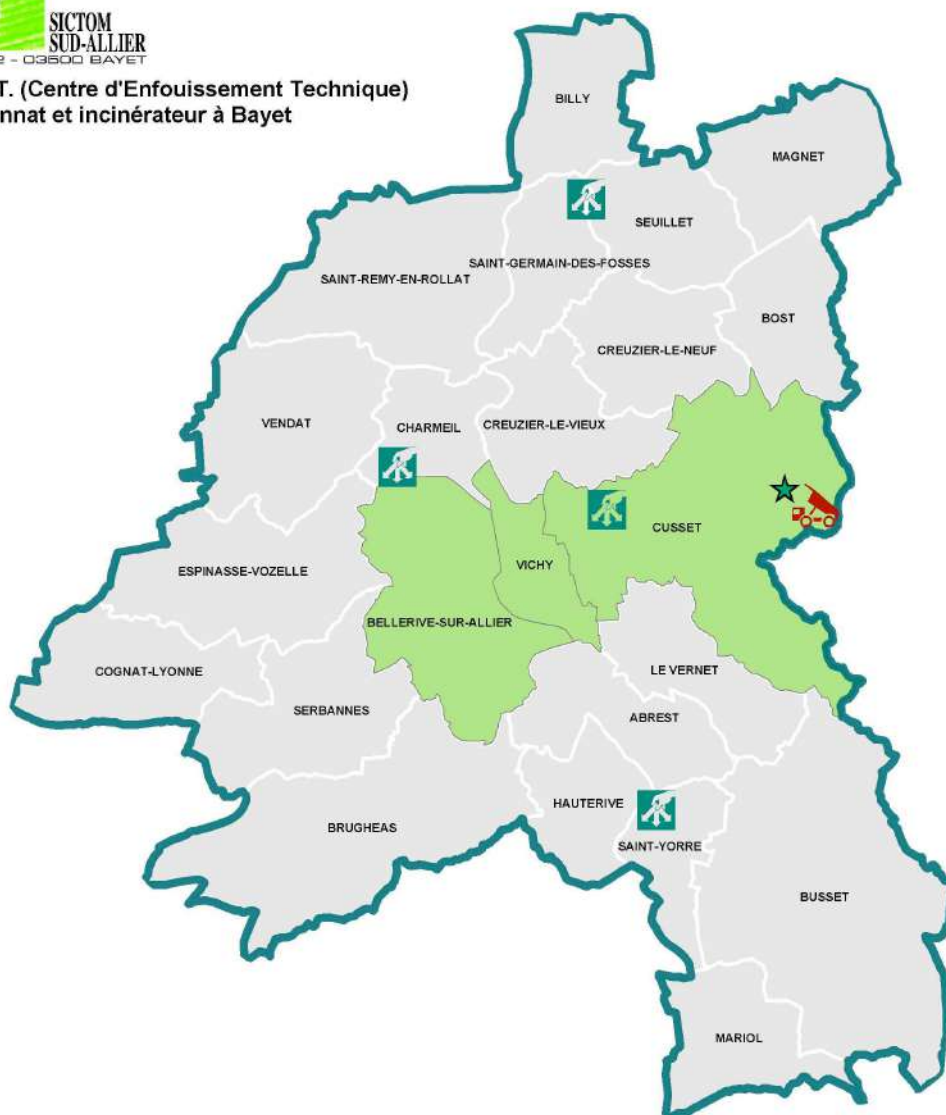
- le Centre d'Enfouissement Technique de Cusset, géré par la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté et qui dispose d'une capacité d'enfouissement de 2.800.000 m³ ;
- des déchetteries au nombre de quatre sur l'agglomération.

La collecte des déchets ménagers et assimilés de Vichy est gérée par la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté. Les déchets sont collectés de manière sélective et évacués vers le Centre d'Enfouissement Technique de Cusset. La collecte du verre, déposé par les usagers en apport volontaire, est gérée par la société SITA-MOS.

Gestion des déchets sur les 23 communes de l'Agglomération de Vichy Val d'Allier



C.E.T. (Centre d'Enfouissement Technique)
à Gannat et incinérateur à Bayet



0 2 Kilomètres



| | | | |
|--|--|--|--|
| | Collecte et traitement des déchets ménagers gérés par Vichy Val d'Allier | | Déchèterie |
| | Collecte et traitement des déchets ménagers gérés par le SICTOM Sud-Allier sur le territoire de Vichy Val d'Allier | | Centre de tri |
| | Vichy Val d'Allier | | I.S.D.N.D du Guègue (Installation Stockage Déchets Non Dangereux) |

Sources: Cartographie VVA Ref: VVA-2008-17-V2 28/10/2008

II – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

2.1. Démographie

(Source : INSEE)

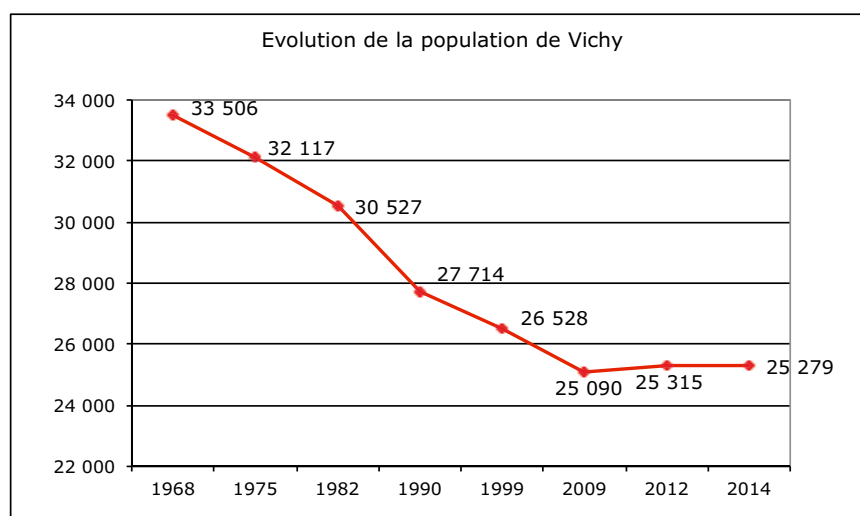
NB : Tout au long de l'étude, Vichy sera positionnée par rapport au périmètre de la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier telle qu'elle existait à cette date et l'ensemble du département de l'Allier, dans lesquels la commune s'inscrit (quand les données sont pertinentes et le permettent).

2.1.1. L'évolution du nombre d'habitants

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2009 | 2014 |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Vichy | 33 506 | 32 117 | 30 527 | 27 714 | 26 528 | 25 090 | 25 279 |
| Vichy Val d'Allier | 73 456 | 75 148 | 76 897 | 76 203 | 74 803 | 75 179 | 76 963 |
| l'Allier | 386 533 | 378 406 | 369 580 | 357 710 | 344 721 | 343 046 | 343 062 |

| | Evol. 68-75 | Evol. 75-82 | Evol. 82-90 | Evol. 90-99 | Evol. 99-09 | Evol. 09-14 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Vichy | -4,1% | -5,0% | -9,2% | -4,3% | -5,4% | 0,8% |
| Vichy Val d'Allier | 2,3% | 2,3% | -0,9% | -1,8% | 0,5% | 2,4% |
| l'Allier | -2,1% | -2,3% | -3,2% | -3,6% | -0,5% | 0,0% |

source: INSEE



La commune de Vichy compte 25 279 habitants au recensement de 2014 de l'INSEE. Vichy se caractérise par une diminution constante de sa population entre 1968 et 2009, qui semble se stabiliser sur la période 2009 – 2014 ; les tendances des dernières années ne permettent pas d'évoquer un retour à la croissance.

La population était de 25 315 habitants en 2012 et donc supérieure à celle de 2014. La variation moyenne annuelle observée entre 2009 et 2014 est ainsi de + 0,75 %, après un déficit constant compris entre 4,1 et 9,2 % entre 1969 et 2009. Cette stabilisation est due à une inversion du solde migratoire depuis 1990, qui devient positif. Il atteint + 0,7 % sur la période 2009-2014, ce qui permet de compenser le solde naturel.

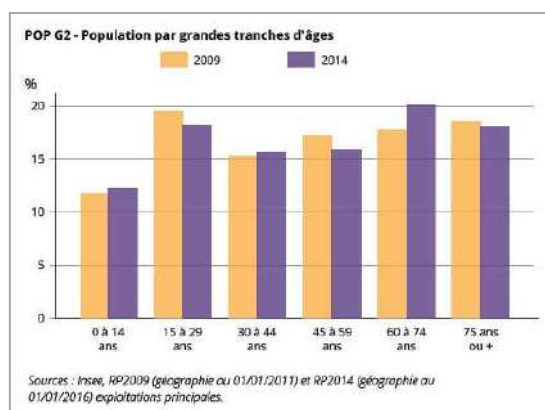
A l'échelle de Vichy Val d'Allier, la population a subi des fluctuations : elle a augmenté entre 1968 et 1982 (2,3 %) avant de baisser entre 1982 et 1999, dû à un solde migratoire moins fort. Elle augmente de nouveau depuis 1999, notamment sur la dernière période (2,4 %).

2.1.2. La structure par âges

Structure par âges - 2014

| | Vichy | Vichy Val d'Allier | Allier |
|-----------------------|-------|--------------------|--------|
| 0 à 14 ans | 12,3% | 15,2% | 15,8% |
| 15 à 29 ans | 18,1% | 15,0% | 14,2% |
| 30 à 44 ans | 15,6% | 16,5% | 16,8% |
| 45 à 59 ans | 16,0% | 19,9% | 20,8% |
| 60 à 74 ans | 20,1% | 19,6% | 19,1% |
| 75 ans ou plus | 18,0% | 13,9% | 13,3% |

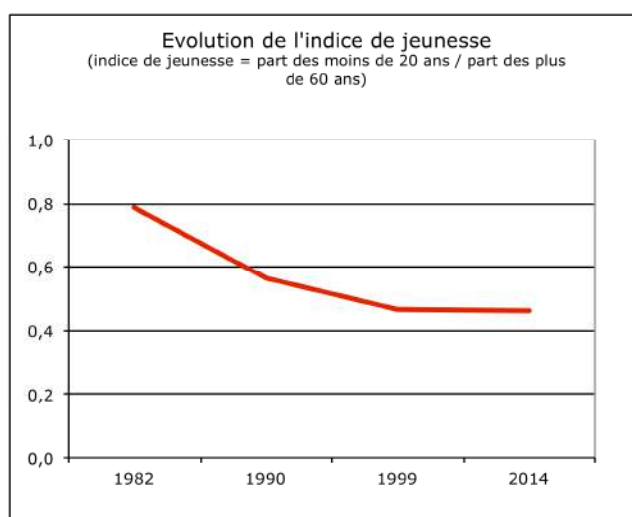
source:INSEE



En 2014, la part des moins de 30 ans représente 30,4 % de la population totale tandis que la part des + de 60 ans représente 38,1 %. On constate un vieillissement de la population entre 2009 et 2014, notamment porté par la forte augmentation de la tranche des 60-74 ans – qui est désormais la plus représentée – et la diminution des 15-29 ans. Cette tendance est malgré tout nuancée par une légère progression des moins de 15 ans et des 30-44 ans.

La proportion des moins de 30 ans est similaire aux échelles communale, intercommunale et départementale. En revanche, les plus de 60 ans sont moins représentés dans le périmètre de Vichy Val d'Allier et dans le département (respectivement 33,5 % et 32,4 %). L'écart se creuse particulièrement chez les 75 ans et plus.

L'évolution de l'indice de jeunesse et son chiffre inférieur à 1 (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) confirme ce vieillissement observé de la population. On constate une baisse importante entre 1982 et 1990, passant de 0,79 à 0,56, puis une stabilisation entre 1999 (0,47) et 2014 (0,46)



2.1.3. Les ménages

En 2014, Vichy comptait 15 073 ménages. Depuis 1968, la taille moyenne des ménages est en baisse constante et atteint désormais 1,64 personne par ménage.

Si l'on établit une comparaison entre les trois derniers recensements (1999, 2009, 2014), le nombre de ménages est en progression tandis que leur taille diminue, passant de 1,76 à 1,64.

On retrouve les mêmes tendances aux échelles intercommunale et départementale. Néanmoins, plus l'entité territoriale est grande, plus la taille des ménages est élevée, avec respectivement un ratio de 1,96 pour la le périmètre Vichy Val d'Allier et 2,05 dans l'Allier en 2014.

Nombre et population des ménages

| | Vichy | | | Vichy Val d'Allier | Allier |
|-----------------------------------|--------|-------|--------|--------------------|---------|
| | 1999 | 2009 | 2014 | 2014 | 2014 |
| nombre de ménages | 14 499 | 14676 | 15 073 | 38 313 | 162 171 |
| population des ménages | 25 510 | 24211 | 24 679 | 75 128 | 332 432 |
| taille moyenne des ménages | 1,76 | 1,65 | 1,64 | 1,96 | 2,05 |

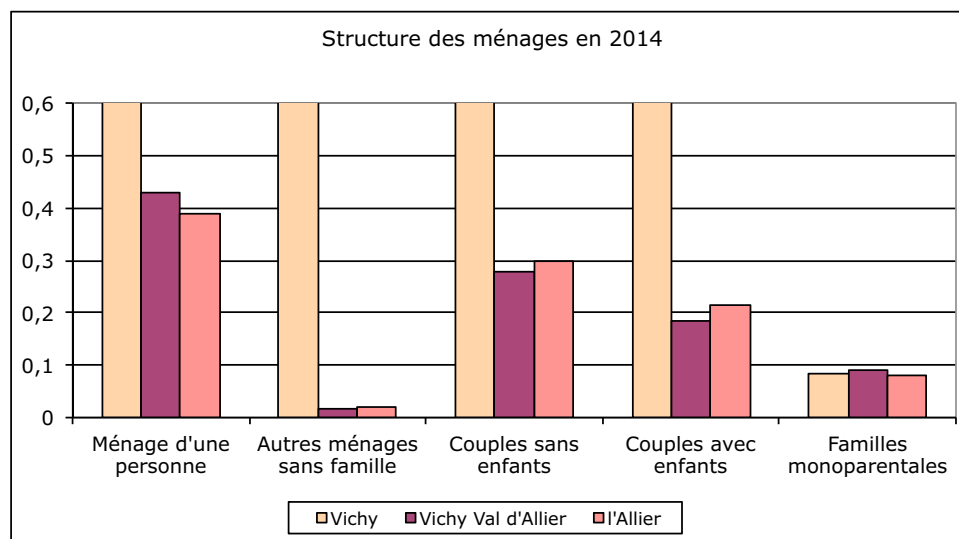
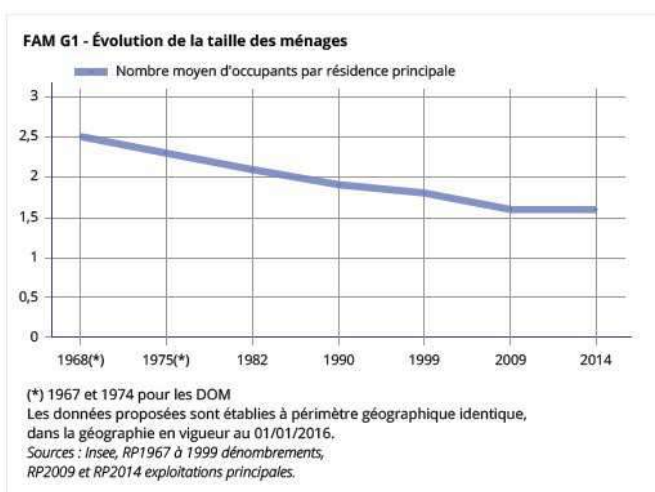
source:INSEE

La population des ménages est différente de la population totale :

« Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage. » (INSEE)

Lorsque l'on observe dans le détail la structure des ménages, on constate la part très importante des ménages d'une personne à Vichy avec 59,1 % contre seulement 20,3 % de couples sans enfants et 10,1 % de familles (couples avec enfants).

La sur-représentation des ménages d'une personne se retrouve aux autres échelles territoriales, néanmoins leur proportion diminue progressivement à l'échelle intercommunale (42,9%) et dans l'Allier (39 %) au bénéfice des couples avec ou sans enfants.



A l'échelle communale, la part des ménages d'une personne passe de 52,1 à 59,1 %, au détriment des couples et des familles.

La démographie en résumé...

- La commune compte 25 279 habitants au recensement de 2014.
- L'historique démographique de Vichy est caractérisé par une baisse constante de la population liée essentiellement au solde naturel largement déficitaire. On observe cependant une stabilisation depuis 2009 avec une légère progression. La baisse démographique est plus nuancée aux échelles intercommunales et départementales.
- La population est vieillissante et la tranche des 60-74 ans est désormais la plus représentée. On observe néanmoins une stabilisation de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2012.
- Le nombre de ménages est en progression tandis que leur taille, inférieure à celles de la communauté d'agglomération et de l'Allier, diminue.
- Les ménages d'une personne sont sur-représentés.

2.2. Les logements

(Sources : INSEE, données communales, Sitadel)

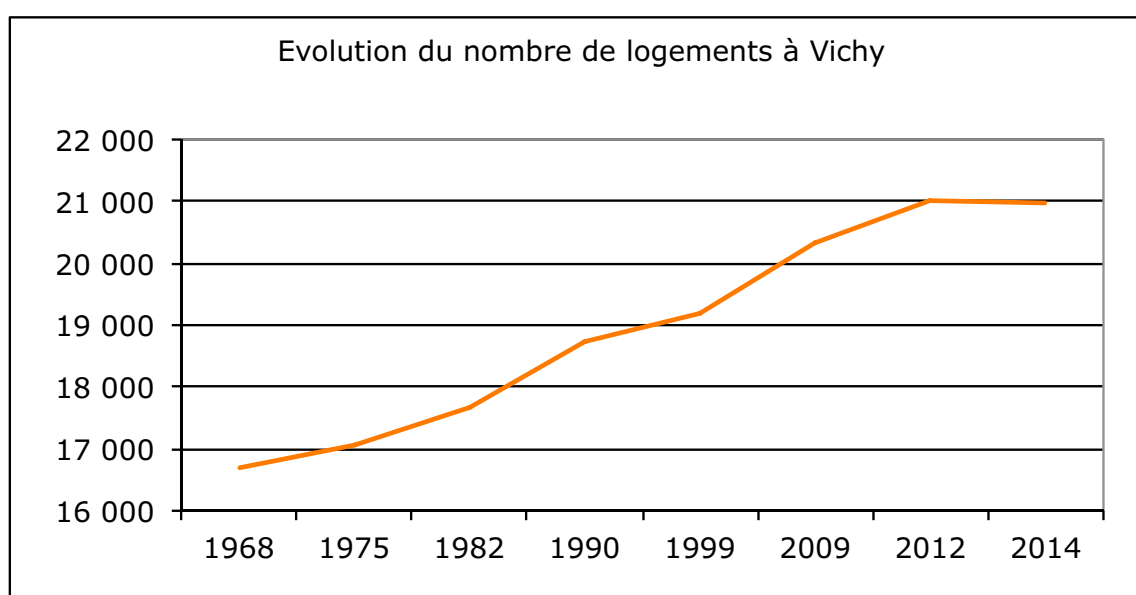
2.2.1. Evolution du parc de logements

| Années | Nombre de logements | Croissance | | |
|--------|---------------------|------------|---------|----------|
| | | Période | Absolue | Annuelle |
| 1968 | 16 696 | | | |
| 1975 | 17 051 | 1968/1975 | 355 | 50,7 |
| 1982 | 17 665 | 1975/1982 | 614 | 87,7 |
| 1990 | 18 721 | 1982/1990 | 1056 | 132,0 |
| 1999 | 19 201 | 1990/1999 | 480 | 53,3 |
| 2009 | 20 319 | 1999/2009 | 1 118 | 111,8 |
| 2012 | 21 031 | 2009/2012 | 712 | 59,3 |
| 2014 | 20 972 | 2012/2014 | -59 | -29,5 |

source:INSEE

La commune de Vichy compte 20 972 logements au dernier recensement de 2014. En hausse constante jusqu'en 2012, malgré la diminution de la population, on constate une croissance du stock de logements élevée entre 1982 et 1990, avec une moyenne de 132 logements par an, et entre 1999 et 2012 avec 152,5 logements par an.

Sans présager d'une tendance durable - et sans négliger les éventuels biais statistiques -, on peut observer un ralentissement de la création de logements depuis 2009 en comparaison des périodes précédentes et même, entre 2012 et 2014, une diminution du nombre total de logements.



2.2.2. La structure du parc de logements

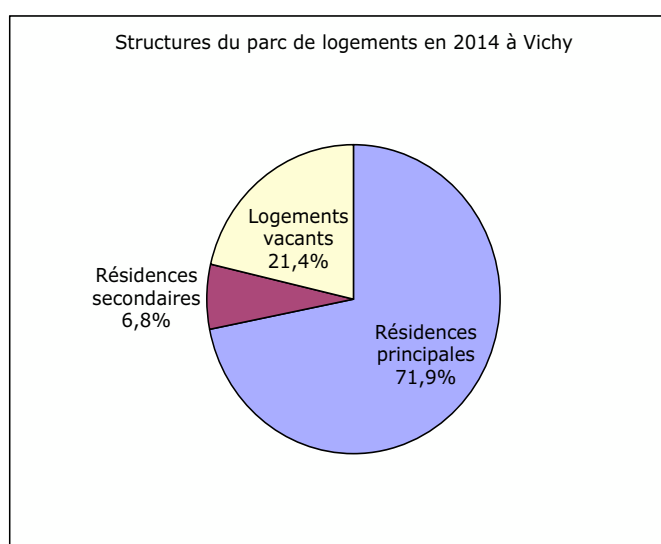
| | Vichy | | | Vichy Val d'Allier | | |
|-------------------------------|-------|----------|------------|--------------------|----------|-------------|
| | 2014 | part (%) | Evol 99-14 | 2014 | part (%) | Evol. 99-14 |
| Résidences principales | 15074 | 71,9 | 3,54% | 38 294 | 80,8% | 10,5% |
| Résidences secondaires | 1640 | 7,8 | 22,57% | 2 373 | 5,0% | 9,0% |
| Logements vacants | 4258 | 20,3 | 28,41% | 6 707 | 14,2% | 33,9% |
| Total | 20972 | 100 | 9,16% | 47 374 | 100,0% | 13,3% |

source : INSEE

71,9 % des logements sur Vichy sont des résidences principales. Leur nombre est en légère progression, due au rythme élevé de construction de nouveaux logements sur la période 1999-2014. Pour autant, ce sont particulièrement les résidences secondaires et les logements vacants qui ont le plus augmenté entre 1999 et 2014, avec respectivement 22,57 % et 28,41 %.

En s'intéressant plus particulièrement aux dernières années (2009-2014), cette tendance est cependant à préciser. En effet, les logements vacants sont finalement en léger recul (-3,40 %) au bénéfice des résidences secondaires qui ont plus fortement augmenté (32,9 %). En 2014, les résidences secondaires représentent ainsi 7,8 % du parc de logement à Vichy. A l'échelle de la Vichy Val d'Allier, on observe également une augmentation des résidences secondaires, dans une moindre mesure, qui atteignent 5 % du parc global en 2014.

Pour autant, la problématique des logements vacants restent préoccupantes. On observait une hausse constante depuis 1975 et ils représentent désormais 20,3 % du parc global ; ils constituent la majorité des logements vacants de Vichy Val d'Allier. Le même phénomène se retrouve dans l'intercommunalité et dans le département, où ils représentaient en 2014 respectivement 14,2 % et 13,6 %. Par exemple, entre 2009 et 2014, le nombre de logements vacants a augmenté de 33,9 % à l'échelle du périmètre intercommunal.



Une étude plus précise sur les logements vacants a été réalisée par la ville à partir d'une analyse du fichier DGI.

En 2009, il y avait 4 227 logements vacants dont 3 734 appartements et 493 maisons.

La vacance est particulièrement concentrée sur le centre-ville.

Sur une période de 40 ans (1968-2009), se cumulent la perte d'un tiers de la population, soit 816 habitants et la création de 3 623 nouveaux logements (par construction ou changement de destination).

Il y a donc une très forte corrélation entre la chute démographique et le doublement du nombre de logements vacants.

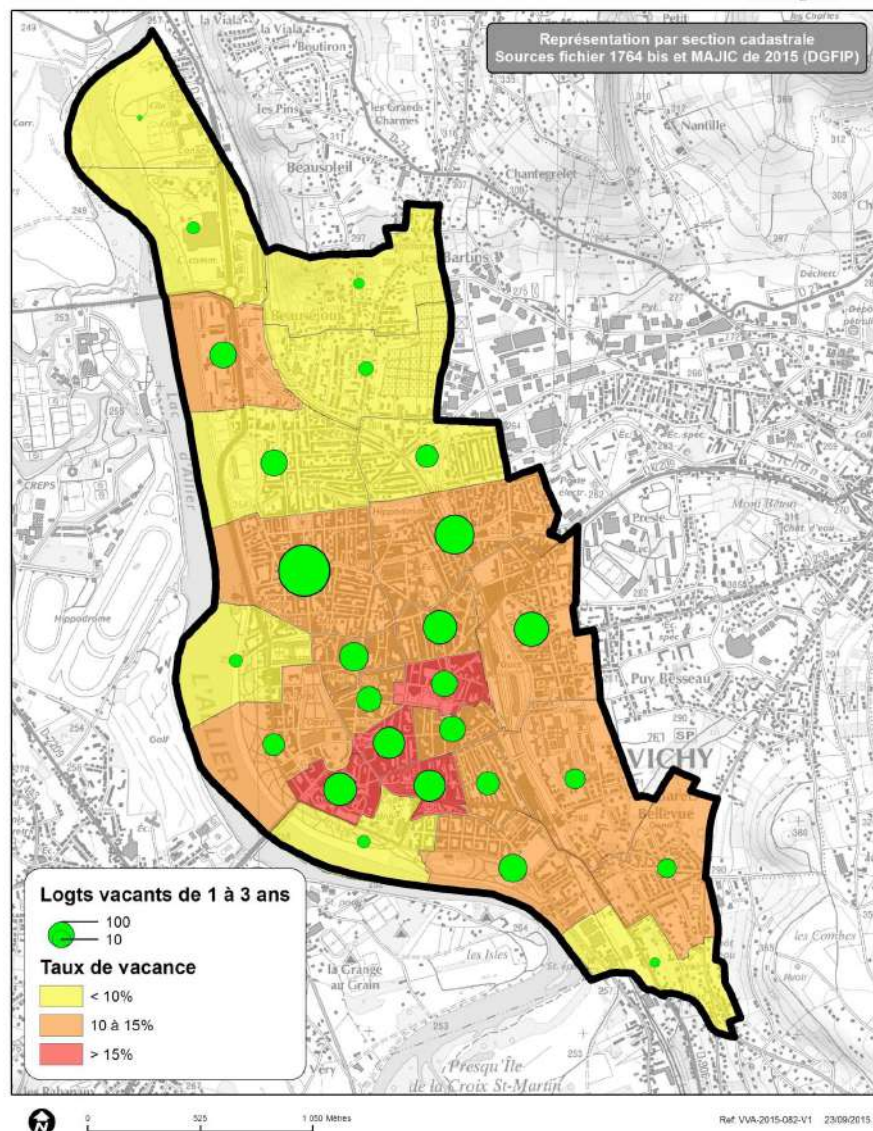
Selon l'enquête de Vichy Val d'Allier, réalisée en 2013 à partir d'un échantillon de logements vacants, on constate 2 983 logements réellement vacants à Vichy. La durée moyenne de vacance des logements vacants vichyssois est de 3 ans et demi selon la DDFIP, 4 ans et demi selon l'enquête.

Les logements vacants "irréductibles" (restés vacants 3 ans ou +) représentent 38% de l'ensemble des logements réellement vacants vichyssois soit environ 1 100. Près de la moitié de ceux-ci sont en mauvais ou très mauvais état. La vacance dure en moyenne 8,6 ans pour les logements vacants "irréductibles" selon les données DDFIP et 9,2 ans selon l'enquête VVA.

Dans les faits, les logements vacants sur Vichy qui constituent un réel gisement, c'est-à-dire les logements répondant à des critères de confort, s'élèveraient entre 700 et 1100 soit plus ou moins 20% du total des logements vacants déterminé par l'INSEE.

La carte ci contre représente les logements vacants de 3 ans et moins en 2015 et la répartition du taux de vacance selon les secteurs. La vacance la plus forte se retrouve dans le centre dont une partie dans le centre ancien, ce qui correspond aux logements les plus vétustes.

PLH
Logements vacants depuis 1 à 3 ans
VICHY



2.2.3. Les caractéristiques des résidences principales

- *La typologie*

| | Vichy | | | Vichy Val d'Allier | |
|---------------------|-------------|-------|-------------|--------------------|-------|
| | nbr. (2014) | % | Evol. 99-14 | nbr. (2014) | % |
| maisons | 4 728 | 22,5% | 4,1% | 25 476 | 53,8% |
| appartements | 16052 | 76,5% | 13,9% | 21 538 | 45,5% |

source: INSEE

En 2014, 76,5 % des logements étaient des appartements contre 22,5 % des maisons. La part des appartements continue de progresser entre 1999 et 2014 : + 13,9 % contre + 4,1 % pour les maisons individuelles.

A titre de comparaison, Vichy Val d'Allier compte une part moins élevée d'appartements (45,5 %) et nettement moins dans l'Allier (27,4 %).

- *Le statut d'occupation*

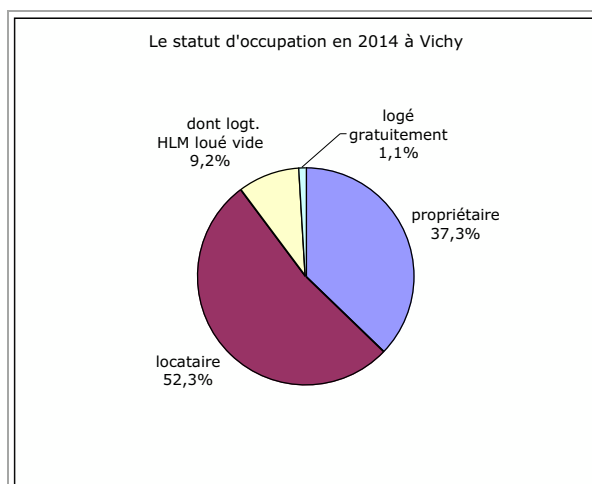
| | Vichy | | | Vichy Val d'Allier | | |
|---------------------------------|-------------|-------|-------------|--------------------|-------|-------------|
| | nbr. (2014) | % | Evol. 99-14 | nbr. (2014) | % | Evol. 99-14 |
| propriétaire | 6 200 | 41,1% | 7,8% | 22 473 | 58,7% | 15,5% |
| locataire | 8 689 | 57,6% | 3,4% | 15 275 | 39,9% | 8,1% |
| dont logt. HLM loué vide | 1 533 | 10,2% | 15,3% | 4 417 | 11,5% | 80,5% |
| logé gratuitement | 185 | 1,2% | -53,9% | 546 | 1,4% | -51,0% |

source: INSEE

Le statut de locataire au recensement 2014 est dominant dans la commune (57,6 %) contre 41,1 % de propriétaires.

La tendance s'inverse dans l'intercommunalité avec 58,7 % de propriétaires et 39,9 % de locataires. Les propriétaires sont davantage représentés dans le département avec 63,8 %.

A Vichy, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 17,5 ans pour les propriétaires et de 7 ans pour les locataires ; celle des locataires d'un logement HLM loué vide est supérieure, avec 11,5 ans.



- **Le parc social**

Selon l'INSEE, le parc locatif social vichyssois représente en 2014 10,2 % du parc global soit 1533 logements, et est en hausse de 15,3 % depuis 1999. On note cependant une légère diminution depuis 2012 (-3,4 %). Sa proportion progresse plus fortement dans l'intercommunalité (+80,5 %), atteignant ainsi 4 417 logements. La commune de Vichy en accueille donc 34% alors qu'elle en accueillait 54% en 1999. Ces chiffres ne comprennent que les logements HLM loué vides.

Selon l'inventaire SRU, au 1^{er} janvier 2014, Vichy affiche un taux de logements sociaux de 14,9 % avec un parc locatif social comprenant 2 380 logements (données DDT 03). Ils représentaient 12,5 % du parc en 2002 et 15 % en 2011 (2 347 logements).

A l'inventaire du 1^{er} janvier 2016, ce taux est parvenu à 15,1% avec un total de 2 520 logements

Sur la période 2005-2008, la tendance est régulièrement à la hausse avec une moyenne de création de 36 logements neufs par an, qui s'accélère ces dernières années.

On relève un très fort niveau de réalisation en 2008-2009 avec la création de 394 logements, qui se prolonge en 2010 avec 135 logements nouveaux.

En 20 ans, sur la période 1991-2011, le rythme moyen de construction annuelle de logements sociaux est de 62 logements pour un total de 1 240 logements.

Entre 2006 et 2014, la production totale de logements locatifs sociaux est de 238, soit 40 % de la production totale de ce type de logement sur la Communauté d'Agglomération (598 logements).

Entre 2015 et 2017 139 logements locatifs sociaux ont été créés dont les 2/3 par des personnes physiques.

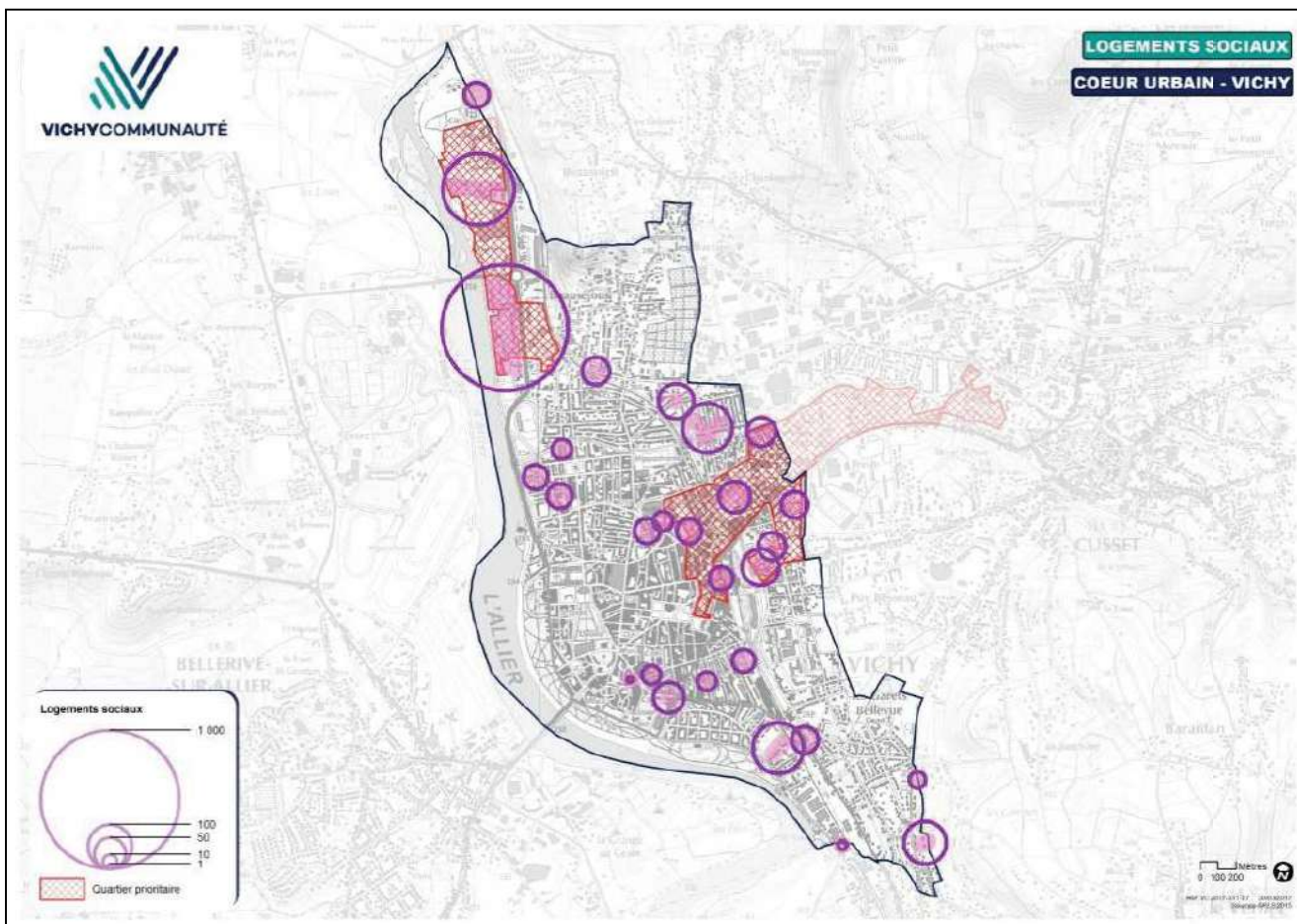
Sur cette dernière période, la construction de logements locatifs sociaux a atteint plus du tiers du nombre total de logements commencés.

En matière d'offre, c'est-à-dire en incluant les logements conventionnés des personnes physiques, c'est plus de 50% des nouveaux logements offerts qui sont des logements locatifs sociaux.

Évolution du parc HLM sur Vichy

| | Offerts à la location et occupés | Offerts à la location et vacants | Vides (vacance technique) | Total |
|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------|
| 2007 | 1422 | 55 | 2 | 1479 |
| 2014 | 1444 | 126 | 6 | 1576 |
| Evolution 2007/2014 | 22 | 71 | 4 | 97 |

Source : EPLS 2007 - RPLS 2014. DREAL Auvergne.



Selon les données du Programme Local de l'Habitat (PLH), l'écart de loyer entre le parc public et le parc privé tend à s'effacer.

A Vichy, un tiers des loyers du parc privé sont similaires à ceux du parc HLM.

Le marché du logements étant détendu sur la commune, la production de logement social a entraîné de la vacance dans le parc privé.

- **L'époque d'achèvement et la vétusté du parc**
(source : Filocom 2013)

Le parc de Vichy est globalement ancien, avec plus de la moitié (56,8 %) de logements construits avant 1949. A l'échelle intercommunale, Vichy est la commune qui concentre le plus de logements anciens.

La part du parc récent, construit depuis 1999, n'est que de 6,2 %.

Son parc privé potentiellement indigne est relativement important.

Selon les données du PLH, 329 logements sont concernés, soit 2% des résidences principales et près de 30% du total de ce type de logements à l'échelle de Vichy Val d'Allier. La ville conduit depuis plus de 15 ans une politique active en matière de réhabilitation. Depuis 1991, plusieurs OPAH (Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat) ont permis de réhabiliter 1 300 logements et de sortir 566 logements de la vacance.

Des Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) ont été instaurés dans le centre historique pour faciliter la réhabilitation complète d'immeubles dans des îlots dégradés.

Trois copropriétés ont été repérées comme dégradées (268 logements) auxquels s'ajoutent des immeubles datant des années 1950 ou des anciens hôtels transformés en meublés qui ne respectent plus les normes de sécurité.

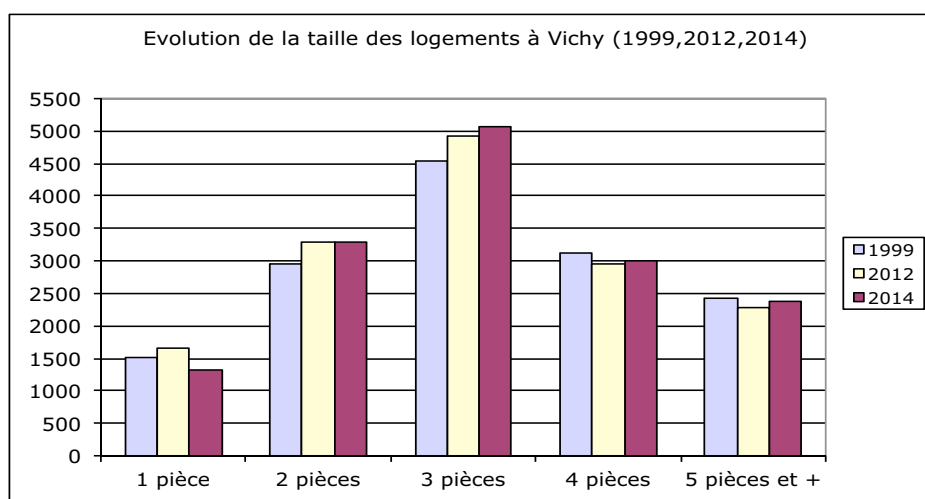
Vingt opérations ont été effectuées depuis 2002 : 285 logements autorisés dont 208 logements achevés en 2013 (73%). Trois opérations restent en cours dont l'ex Hôtel de l'Europe (31 logements) commencé en 2004, en bonne voie d'achèvement.

• **Le nombre de pièces des résidences principales**

| | Vichy | | | Vichy Val d'Allier | | |
|----------------------|-------------|-------|-------------|--------------------|-------|-------------|
| | nbr. (2014) | % | Evol. 99-14 | nbr. (2014) | % | Evol. 99-14 |
| 1 pièce | 1 329 | 8,8% | -12,2% | 1 680 | 4,4% | -13,0% |
| 2 pièces | 3 293 | 21,8% | 11,8% | 4 952 | 12,9% | 11,5% |
| 3 pièces | 5 062 | 33,6% | 11,4% | 9 527 | 24,9% | 6,0% |
| 4 pièces | 3 008 | 20,0% | -3,7% | 10 147 | 26,5% | 3,7% |
| 5 pièces et + | 2 382 | 15,8% | -2,1% | 11 988 | 31,3% | 25,3% |

source:INSEE

!



Le parc de résidences principales se caractérise par une large part de logements intermédiaires (3 pièces) avec 33,6 % et une augmentation constante depuis 1999. Tandis que les logements de petite et moyenne tailles augmentaient jusqu'en 2012 (+10% de studios entre 1999 et 2012), les grands logements diminuaient. On note un revirement de situation depuis 2012 : une forte diminution des 1 pièce, passant de 1665 à 1329 logements, une stagnation des 2 pièces et une réaugmentation des logements de 4 pièces et plus.

Finalement, les petits logements (1 ou 2 pièces) représentent en 2014 30,6 % du parc, les 4 pièces 20 % et les 5 pièces et plus 15,8 %.

A l'échelle de Vichy Val d'Allier, la situation est différente bien que la diminution des logements de 1 pièce et la stagnation des 2 pièces depuis 2012 soient également observées. Aussi, en 2014, les 4 pièces représentent 26,5 % et les 5 pièces et plus 31,3 %, soit la majorité de l'offre totale. Ces derniers ont augmenté de 25,3 % depuis 1999. Ceci est dû à la fois à la construction neuve (notamment en individuel), mais également aux restructurations, extensions ou fusions de logements plus petits dans l'ancien. A l'inverse, ceux de petites tailles représentent seulement 17,3 %.

2.2.4. Construction de logements

(Source : Sitadel)

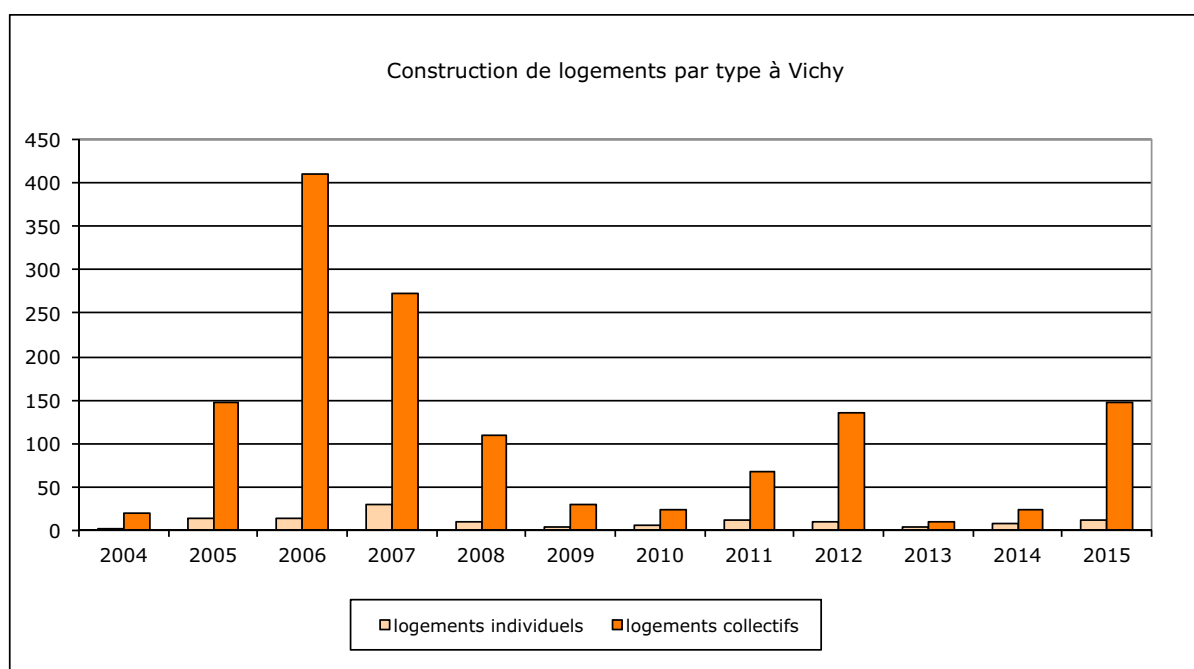
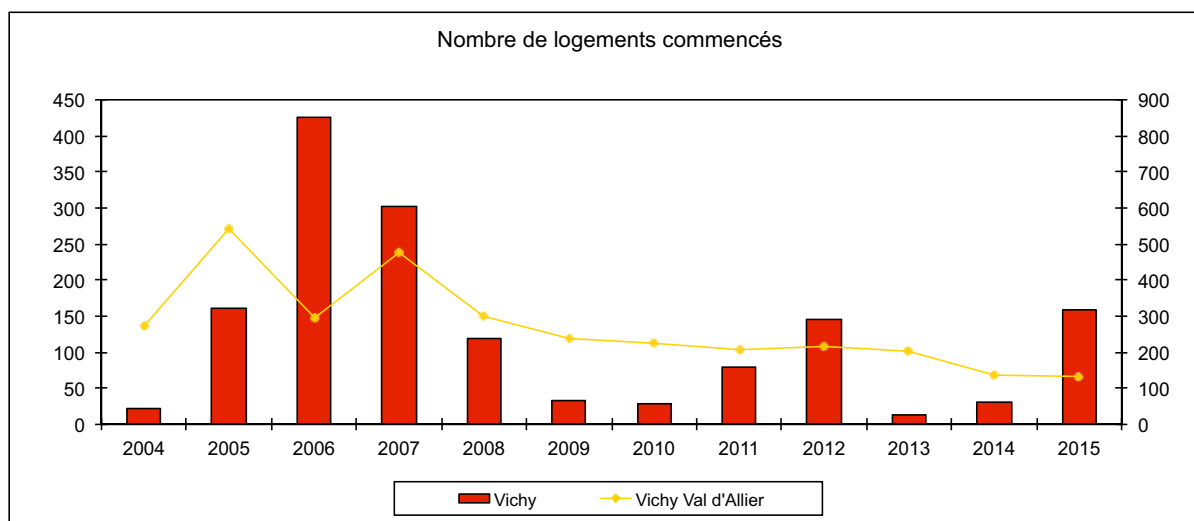
Entre 2004 et 2015, il s'est construit 1 518 logements soit 126,5 logements par an à Vichy. A titre comparatif, l'objectif du PLH est de 118 logements par an pour la période 2010-2015.

Les années 2006 et 2007 présentent un pic de construction avec de gros programmes de logements collectifs basés sur les politiques de défiscalisation (411 et 272) et 14 et 30 logements individuels. Les logements en 2012 correspondent notamment à la construction d'une résidence (103 logements). De même, le pic observé en 2015 correspond à la construction de 117 logements en résidence.

Si on exclut ce type d'offre spécifique, c'est quarante à cinquante logements "classiques" qui sont construits par année au cours de la période récente.

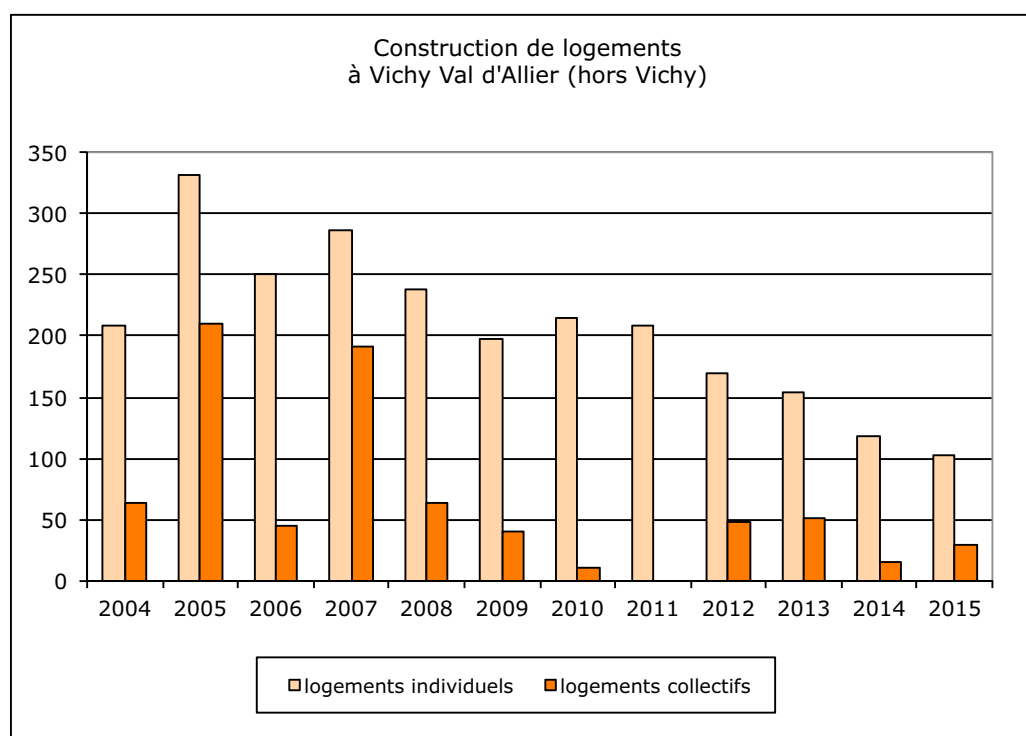
Chaque année, il s'est construit davantage de logements collectifs (92 %) que de logements individuels (8 %).

La totalité des constructions représente une surface de 128 164 m².



A l'échelle de Vichy Val d'Allier (hors Vichy), le rythme de construction en logements est de 271,2 logements par an. La construction à Vichy représente 31,8 % des constructions neuves dans l'intercommunalité. Au vu des résultats et de la surreprésentation des logements individuels, une part importante des logements collectifs sont donc construits à Vichy.

On relève des pics de constructions globalement dans la même période, entre 2005 et 2007. Cependant, ce sont surtout des logements individuels qui ont été construits. En effet, sur l'ensemble de la période considérée, les logements individuels représentent 76,3 % contre 23,7 % de logements collectifs.



Le point mort correspond au nombre de logements à offrir qui permettrait de maintenir le chiffre de population stable, toutes choses égales par ailleurs. Il prend en compte : le renouvellement du parc pour remplacer les logements anciens détruits et tenir compte des changements d'affectation des surfaces bâties (commerciales, logement, bureaux...) ; la variation des résidences secondaires et des logements vacants ; le desserrement, pour compenser le départ des décohabitants du logement parental et le vieillissement de la population.

Dans la logique du calcul du point mort la dynamique de chaque élément est prise en compte. A Vichy, l'évolution du logement vacant est un facteur majeur. Ainsi, lorsque la part du logement vacant s'accroît, le besoin théorique de nouveaux logements s'élève.

Seule la construction de nouveaux logements peut compenser la progression de ces logements « neutralisés » en termes d'effet démographique.

Or, dans le contexte vichyssois, on arrive à établir qu'une partie de l'offre de logements nouveaux contribue à faire grossir le parc de logements vacants.

On observe en 1999 et 2012 :

- un besoin de logements issu de la démographie observée (dessalement des ménages : + 77 logements / an – la diminution de la population : - 57 logements / an), soit une vingtaine de logements par an.
- la mise sur le marché de logements comprenant les constructions neuves (59 logements / an) et le changement de destination de commerces et hôtels en logements et des opérations loi Malraux (48 logements / an) soit un total de 107 logements par an.

On constate un excédant de logements mis sur le marché d'environ 90.

La progression observée du nombre de logements vacants sur la même période est de 90 logements / an.

Ainsi, il semble que, au cours de la période 1999-2012, plus on construit, plus on produit de la vacance. Probablement parce que la typologie des nouveaux logements correspond mieux à la demande.

Selon le calcul théorique (période 1999-2012), pour stabiliser la population, il faudrait mettre 140 logements sur le marché. Néanmoins, ce calcul englobe la progression de logements vacants qui représente 90 logements par an.

Dans un objectif de stabilisation de la vacance et de réponse à une demande de logement adaptée, notamment pour les familles, il faudrait avoir un rythme moyen annuel de mise le marché de nouveaux logements d'environ 50 logements.

Notons que le même calcul du point mort entre les années 2009 et 2014 ne présente plus qu'un résultat de 8 logements!

Les logements en résumé...

- La commune compte 20 972 logements au dernier recensement de 2014.
- 71,9 % des logements sont des résidences principales.
- La vacance, très importante et qui a augmenté de 28,41% depuis 1999, est de 20,3%.
- Le logement type est un appartement de 3 pièces, en locatif.
- Le logement locatif social en 2014 représente 14,9%.
- Le parc de Vichy est globalement ancien, son parc privé potentiellement indigne est relativement important.
- Il s'est construit en moyenne 126,5 logements par an entre 2004 et 2015, essentiellement des logements collectifs. Ce chiffre est cependant influencé par la construction régulière de résidences destinées à des publics spécifiques (étudiants, personnes âgées, tourisme)

2.3. Les activités économiques

(Sources : INSEE, Sitadel, Vichy-economie)

2.3.1. Caractéristiques de la population active

- **Population active et chômage**

| | Population active ayant un emploi 2014 | Nombre de chômeurs 2014 | Taux d'activité 2014 | Taux d'activité 1999 | Taux de chômage 2014 | Taux de chômage 1999 |
|---------------------------|--|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Vichy | 7 577 | 2 121 | 67,6% | 66,9% | 21,9% | 20,7% |
| Vichy Val d'Allier | 27 083 | 5 032 | 71,0% | - | 15,7% | 15,5% |
| l'Allier | 126 350 | 20 656 | 72,1% | - | 14,1% | 13,6% |

source: INSEE

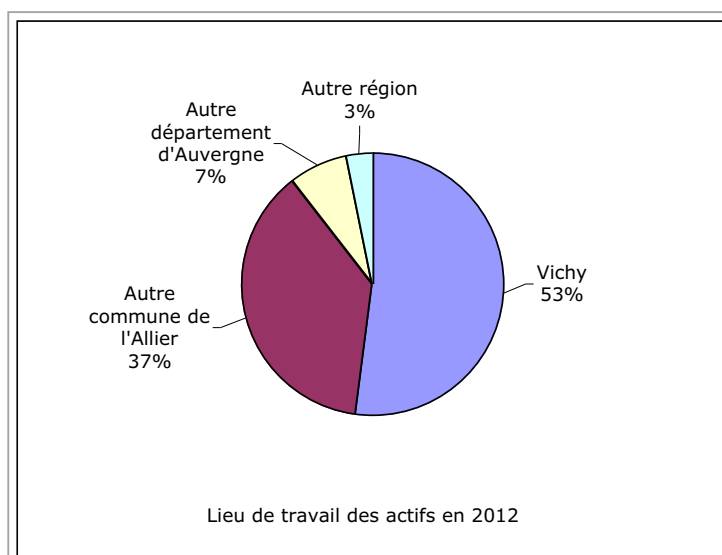
Taux d'activité = population active / population en âge de travailler

En 2014, 67,6 % de la population de Vichy est active. Ce taux, en légère baisse entre 1999 et 2012, a finalement augmenté sensiblement mais reste inférieur à celui de l'intercommunalité (71 %) et du département (72,1%).

Le taux de chômage au sein de la commune est important avec 21,1 % en légère augmentation entre les deux derniers recensements (20,7 % en 1999). Il est moins élevé aux échelles supra-communales.

- **Lieu de travail des actifs**

La moitié (52 %) des actifs habitant Vichy travaille au sein même de la commune. Ils sont cependant nombreux à travailler dans une autre commune (48%) Malgré la baisse de l'emploi local matérialisée par une chute des différents secteurs d'activités (agriculture, industrie, construction), on constate un regain du nombre d'actifs travaillant sur la commune entre 1999 (46,1 %) et 2011 (51,7 %). On retrouve des données équivalentes à 1990 (52,2 %).



A l'échelle intercommunale, il y a proportionnellement moins d'actifs qui travaillent dans leur commune de résidence (30,4 %). Ce chiffre se stabilise par rapport à 1999 (30,6 %).

- **Catégories socio-professionnelles**

Comme en 1999, on constate en 2014 une large majorité d'employés et d'ouvriers qui représentent plus de 52% des actifs.. Viennent ensuite les professions intermédiaires (26,5 %), en hausse de 4,2 points depuis 1999.

Les cadres ainsi que les artisans, commerçants, chef d'entreprises présentent ainsi une légère baisse affaissant en 2014 respectivement 11,4 % et 8,8 %.

| | 1999 | 2014 |
|--|-------------|-------------|
| Agriculteurs exploitants | 0,02% | 0 |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | 9,5% | 8,8 |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 12,4% | 11,4 |
| Professions intermédiaires | 22,3% | 26,5 |
| Employés | 32,6% | 41,7 |
| Ouvriers | 22,5% | 11,6 |

source: INSEE

- **Revenus fiscaux**

Le revenu net moyen par foyer fiscal a augmenté de 7 403 € entre 1999 et 2011. Néanmoins, le taux de foyers fiscaux non imposés, en augmentation continue jusqu'en 2011, a finalement légèrement baissé passant de 51,9% en 1999 à 51,4% en 2013.

A titre de comparaison, le taux de foyers fiscaux non imposés à l'échelle intercommunale représente 46,7 % en 2013.

| | 1999 | 2011 | 2013 |
|--|-------------|-------------|----------------|
| Nombre de foyers fiscaux | 17 533 | 17 475 | 14 300 |
| Revenu net moyen par foyer fiscal (euros) | 12 084 | 19 487 | Non communiqué |
| Taux de foyers fiscaux non imposés | 51,9 | 52,5 | 51,4 |

source: INSEE

2.3.2. Caractéristiques de l'emploi et des activités

Le tissu économique de l'agglomération présente de multiples PME sur son territoire et une diversité des secteurs d'activités : cosmétique, agroalimentaire, biomédical, plasturgie, électronique, maintenance aéronautique, mécanique, maroquinerie de luxe...

Le biomédical, l'industrie et le tertiaire sont très présents sur le territoire intercommunal, second bassin industriel d'Auvergne.

Dans le secteur privé, la principale entreprise phare du bassin est CAP l'Oréal avec 440 salariés en juin 2014, suivie par Valmont France (320 salariés).



Source : Vichy-économie

Le principal employeur de la commune de Vichy reste l'hôpital avec 2000 emplois.

L'INSEE comptabilise 12 626 emplois dans la commune au recensement de 2012, 12 972 en 2007 et 12 586 en 1999. On relève une augmentation du nombre d'emplois au milieu de la période 1999/2012 puis une rechute.

| Nombre d'entreprises par secteur d'activité en 01/01/2015 | | |
|---|--------|------|
| | Nombre | % |
| Industrie | 92 | 4,5 |
| Construction | 130 | 6,4 |
| Commerce, transports, hébergement et restauration | 762 | 37,7 |
| Services aux entreprises | 440 | 21,8 |
| Services aux particuliers | 598 | 29,6 |
| Total | 2022 | 100 |

source: INSEE

Au 1er janvier 2015, 2022 entreprises – pour 2496 établissements – étaient recensés. La grande majorité des entreprises (89,1 %) se trouve dans les domaines du commerce, des transports et des services.

En termes de masse salariale, le domaine de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale recouvre le plus grand nombre de salariés avec 5 149 personnes. Le domaine du commerce, des transports et des services arrive en deuxième position avec 4 587 salariés.

- **Les activités commerciales**
(Source : Vichy-economie)

Vichy bénéficie d'un pôle commercial rayonnant.

- le centre commercial des Quatre Chemins

Le centre commercial a ouvert en avril 2002, en lieu et place de la friche laissée par l'ancien hôpital militaire. Afin de redonner un aspect attractif à la ville, l'idée était de réaliser un centre multifonctionnel proposant des commerces, loisirs, bureaux et appartements

Aujourd'hui, le centre accueille 21 boutiques, le casino Les 4 Chemins, le multiplex Cinétoiles, un parking, deux immeubles de bureaux et deux immeubles d'habitation représentant 48 logements. La surface de commerces occupe 14 888 m².

Il emploie environ 230 personnes comprenant les commerces, la direction et les sociétés prestataires. L'attractivité du centre fonctionne bien, avec une fréquentation stable et presque trois millions d'entrées par an (données en 2012).

- la zone d'activités commerciales Les Ailes

Cette zone bénéficie de l'hypermarché Cora qui joue un rôle de locomotive.

Selon les données du SCoT, la catégorie des commerces de plus de 300 m² la plus représentée correspond aux produits alimentaires (au 01/01/2010) .

- **Le commerce de détail**

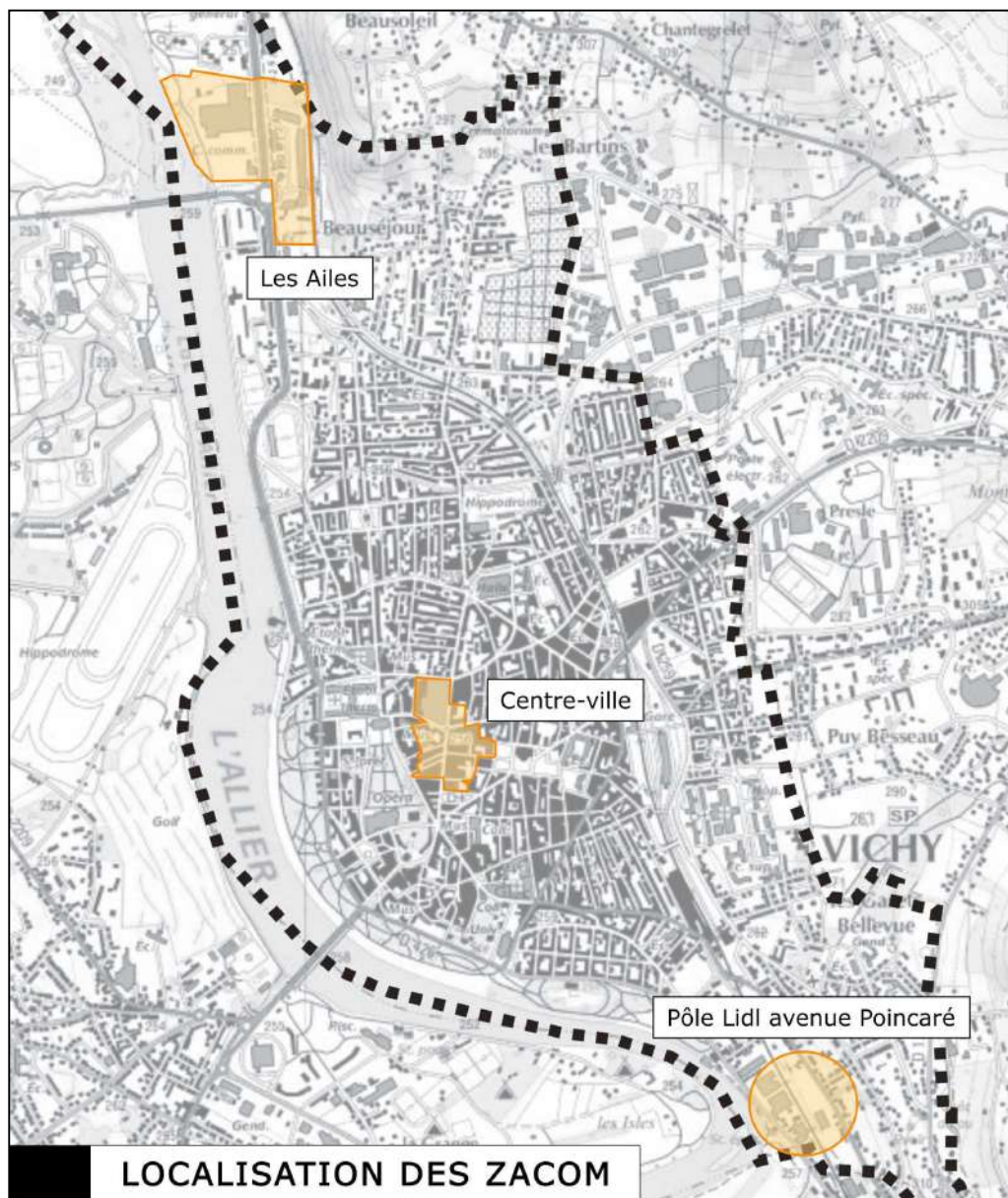
Le centre-ville de Vichy s'organise autour d'un hypercentre situé de part et d'autre de la rue Georges Clémenceau avec un réseau de rues piétonnes, qui se prolonge par diverses rues commerçantes historiques dont la rue de Paris, l'avenue du Président Paul Doumer et l'avenue Gambetta.

Depuis les années 1990, plusieurs opérations d'aménagement au niveau du centre-ville ont été réalisées et ont permis une revitalisation du tissu commercial (création d'un plateau piétonnier, réorganisation du stationnement).

Ces actions se sont poursuivies dans les années 2000 avec :

- la création du centre commercial des Quatre Chemins (ouvert en 2002) ;
- le grand Marché Couvert a été rénové, à la fois la halle et son environnement (circulation stationnement, aménagement paysager), afin de renforcer son rôle de pôle d'animation permanent de la ville et de grand marché traditionnel de l'agglomération le week-end (réouverture en 2006) ;
- la rénovation de la rue de Paris et de la place de la Gare parallèlement au renforcement du pôle intermodal de la gare SNCF (2010-2011).

Le SCoT a déterminé trois secteurs d'aménagement commercial cartographiés ci-dessous.



- **Les zones d'activités**

Un pôle d'activités tertiaires « l'Atrium René-Bardet » est présent sur le territoire communal, à côté de la gare SNCF sur une ancienne friche, inauguré en 2008.

Le bâtiment se compose d'une pépinière d'entreprises, un hôtel d'entreprises, des réserves immobilières pour open-space et des salles de réunion. L'Atrium regroupe une trentaine d'entreprises et environ 200 salariés (données 2012) auxquels s'ajoute un crédit-bail immobilier avec la Macif (45 salariés).

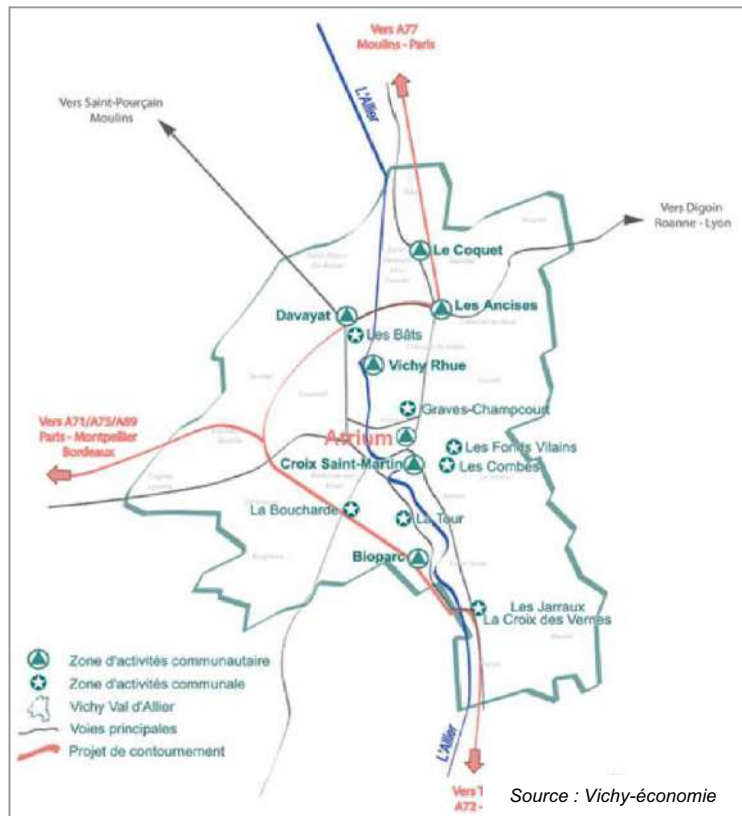
Au Sud de la commune est présente la petite zone artisanale et tertiaire de la Croix Saint-Martin de 0,5 hectare. Néanmoins, cette zone se transforme progressivement en pépinière d'entreprises et en espace de services à la personne.

Les zones industrielles plus importantes se situent en dehors de Vichy.

Deux zones sont situées à proximité :

- à 5 km au Nord de Vichy, la zone industrielle Vichy-Rhue se situe sur la commune de Creuzier-le-Vieux. Elle représente une superficie de 40 hectares.
- En limite Nord-Est, la zone mixte industrielle et commerciale Champourt-La Perche sur la commune de Cusset.

On dénombre au total 15 zones d'activités dans l'agglomération vichyssoise.



• **Les friches industrielles**

La commune de Vichy compte encore une friche industrielle qui occupe des surfaces importantes, il s'agit :

- des anciens abattoirs au Nord-Ouest de la commune ;

Plusieurs friches industrielles ont déjà fait l'objet d'aménagements ces quinze dernières années, dont :

- l'hôpital Militaire des Armées, fermé en 1990, le site accueille depuis 2002 le centre commercial des Quatre Chemins ;
- le site des Bains Lardy qui a accueilli, depuis 2001, le pôle universitaire Lardy-Célestins articulé autour du CAVILAM, ainsi qu'une médiathèque universitaire et une Maison de l'étudiant ;
- La Pastillerie, rue Givois, en 2002 ;
- l'ancienne usine d'embouteillage d'eaux de Vichy, fermée en 1985 suite au transfert de l'activité dans l'usine de Saint-Yorre, a été transformée en pépinière d'entreprises, l'Atrium. Cette nouvelle construction a gardé l'ossature de l'ancienne usine ;
- des Docks de Blois qui servaient de stockage pour les grossistes du SMK Casino, au Sud de la gare, d'une emprise de 14 000 m² et qui fait l'objet d'une opération en cours en 2017.

- **L'activité agricole**

L'activité agricole a progressivement disparu sur la commune de Vichy.

En 1988, le recensement agricole faisait état de 4 exploitations professionnelles ayant leur siège sur la commune, et 2 exploitations en 2000.

La Superficie Agricole Utilisée était symbolique : 3 hectares en 1988 et 2 hectares en 2000.

| | 1988 | 2000 | 2010 |
|--|------|------|------|
| Surface Agricole Utilisée (en ha) | 3 | 2 | 0 |
| Nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune | 4 | 2 | 0 |
| Travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail agricole) | 15 | 11 | 0 |

2.3.3. Les flux : construction de locaux

(Source : Sitadel)

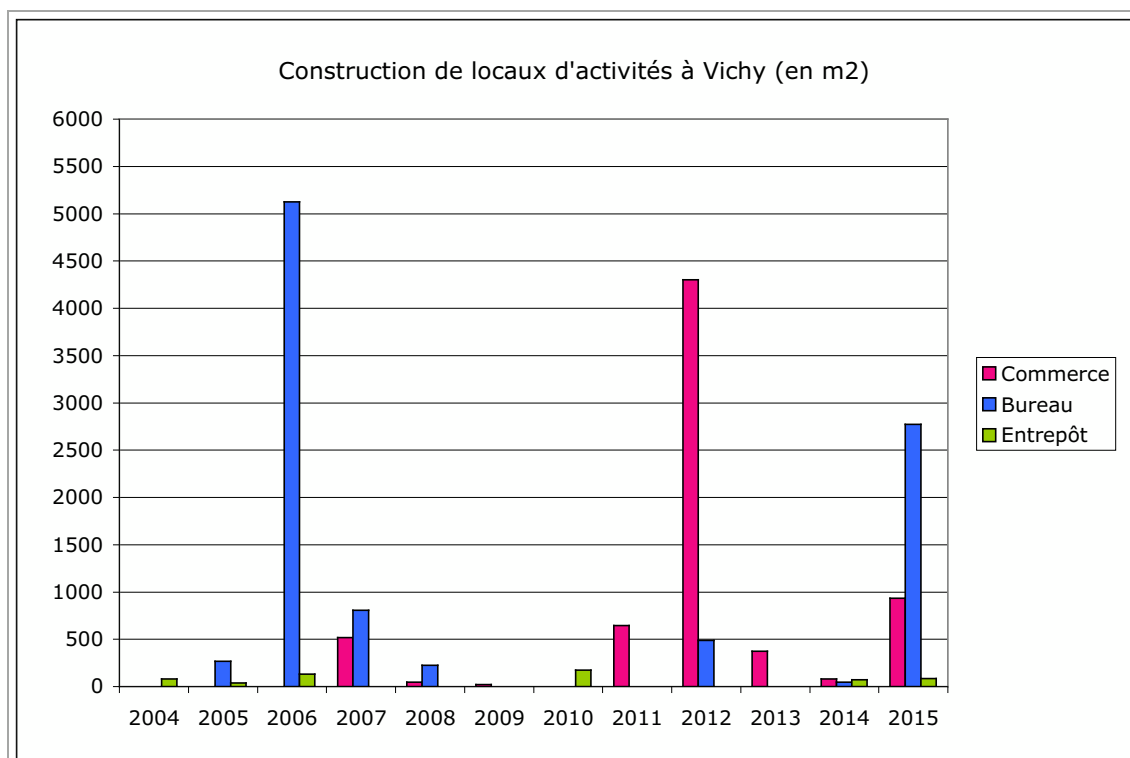
Entre 2004 et 2015, il s'est construit essentiellement des bureaux et commerces.

La création de bureaux représente 9730 m², avec un pic de construction en 2006 et en 2015, dans une moindre mesure.

Quant aux commerces, 4303 m² ont été créés en 2012, ce qui représente la majorité des commerces sur l'ensemble de la période.

La construction d'entrepôts est faiblement représentée (2,2%).

Par ailleurs, les seules surfaces destinées à l'artisanat ont été produites en 2014, pour un total de 239 m². Aucun local destiné à l'industrie n'a été construit durant la période.



L'économie en résumé...

- Le taux de chômage, en légère hausse, est de 21,9 % sur le territoire communal ; il est supérieur aux données intercommunale et départementale.
- 52 % des actifs ayant un emploi travaillent dans la commune.
- La CSP des employés représente plus d'un tiers des actifs. Cumulée avec celle des ouvriers, elles représentent plus de 52 %.
- Les constructions de locaux d'activités sont représentées essentiellement par les bureaux et commerces.
- Vichy bénéficie d'un pôle commercial rayonnant.
- Un pôle d'activités tertiaires et une zone artisanale et tertiaire sont présents sur le territoire communal.

2.4. Le tourisme

Vichy présente une concentration notable des activités touristiques et lieux d'accueil.

2.4.1. Les quatre formes de tourisme

- ***Le tourisme culturel et de loisirs***

Le tourisme culturel et de loisirs, dont l'attractivité s'étend à l'échelle régionale et nationale, s'articule autour :

- de l'Opéra³, de style Art Nouveau, qui accueille, toute l'année dans une salle à l'italienne de 1450 places, une diversité de spectacles : arts lyriques, ballets, concerts, pièces théâtres, variétés, musique du monde, ... ;
La restauration, en 1995, de la salle du théâtre Opéra, classée monument historique, ainsi que la création de l'auditorium Eugénie⁴ (espace plus intime de 496 places), ont permis d'améliorer considérablement les possibilités de mise en scène des spectacles. De plus, d'importants efforts de diversification et de multiplication des spectacles proposés ont eu pour objectif de maintenir l'offre culturelle à un haut niveau de programmation ;
- du Centre Culturel Valéry Larbaud qui dispose d'un théâtre à l'italienne de style Art Déco de 500 places, de salles de conférences et de salles d'expositions. C'est un lieu d'échanges, où toute l'année, pièces de théâtres, expositions, conférences et concerts se succèdent. Un programme de musiques actuelles est proposé depuis 2002 ;
- des richesses patrimoniales et environnementales de la ville. L'Office de Tourisme propose notamment plusieurs produits pour découvrir la ville de Vichy sous différents angles, à travers des visites à thèmes, en groupes ;
- des deux Casinos, avec l'Elysée-Palace qui propose la roulette, le black-jack, la boule et des machines à sous et le Grand Café qui accueille des machines à sous et la boule ;
- de l'hippodrome, sur la commune de Bellerive-sur-Allier, où se déroule en mai et juin une quarantaine de réunions hippiques de trot et de galop (diurne et nocturne) dont la moitié avec le P.M.U. La Grande Semaine du Galop, en juillet, réunit les meilleurs chevaux et les meilleurs jockeys de France. Il s'agit du deuxième hippodrome de province. C'est le seul hippodrome d'Europe à organiser des courses de galop en nocturne.

D'autres activités annexes complètent cette offre : le kiosque à musique, la médiathèque Valéry-Larbaud, les galeries d'art et les nombreux musées (le musée de Vichy, les musées de la Poste et de la Philatélie, le musée du Missionnaire, ...), l'observatoire des poissons migrateurs, réalisé en 1995 sur la « passe à poissons » au pont barrage, qui permet de voir la migration des poissons qui remontent la rivière Allier (saumons, aloses, lamproies, anguilles, ...).

³ Le Casino construit en 1865 sous Napoléon III et agrandi en 1900 par Lecoœur pour réaliser l'Opéra.

⁴ En 1995, le Casino devient le Palais des Congrès-Opéra avec la construction à l'identique des salons historiques et à la création d'espaces contemporains.

Selon les données de l'Office de Tourisme et de Thermalisme (OTT) concernant l'opéra de Vichy, 49 spectacles ont eu lieu en 2014, 23 323 spectateurs y ont assisté (59% venant de l'Allier, 23 % du Puy-de-Dôme).

Concernant le Centre Culturel Valéry Larbaud, il a accueilli 35 manifestations en 2014 (conférences, représentations théâtrales, organisations associatives, spectacles, concerts...).

6 expositions (notamment photos) ont été organisées en 2014.

- **Le tourisme d'affaires**

Le tourisme d'affaires s'organise autour des congrès, des foires et des salons.

L'activité « congrès » étant déjà pratiquée à Vichy, la ville a décidé d'investir dans la création d'un centre de congrès, appelé Palais des Congrès (1994/1995). Le choix d'implantation du centre s'est porté sur le Grand Casino, où se situe la salle de l'Opéra. Aménagé dans un monument historique classé, le Palais des Congrès-Opéra a fait l'objet d'un important programme de restauration. Il offre une diversité d'espaces aux ambiances variées (Second Empire, Belle Epoque, Modernisme) : salon Napoléon III, salon Victoire, espace Sévigné, horloge, salon de presse, galerie Strauss et galerie Arlequin, salon Berlioz, auditorium Eugénie de 496 places, théâtre-Opéra avec 1200 places confortables pour les assemblées plénières.

Ces différents espaces permettent d'offrir différentes possibilités d'accueil et d'agencement selon l'importance des congrès, des spectacles, des cocktails et des dîners, pour une capacité de 1 200 congressistes.

Le Palais des Congrès-Opéra et le Palais du Lac sur Bellerive-sur-Allier, sont très prisés et adaptés au tourisme d'affaires.

Le rapport d'activité 2014 de l'Office de Tourisme et de Thermalisme (OTT) de Vichy indique que le Palais des Congrès a accueilli 106 manifestations en 2014 (contre 99 en 2013).

Selon l'OTT, la part du tourisme d'affaires dans l'activité des hôtels classés 4 et 5 étoiles est restée significative. 81 000 nuitées marchandes ont été estimées en 2014, ce qui représente + 4,7 % par rapport à 2013

- **Le tourisme sportif**

La ville dispose d'équipements sportifs d'envergure (le Centre Omnisports, le Lac d'Allier, le Golf, ...) qu'elle a souhaité exploiter en tant que facteur de développement économique. Une politique de rénovation de ces grands équipements a donc été menée dans le cadre du Projet Urbain. La commune a procédé à la réhabilitation et à la modernisation d'un certain nombre d'équipements, dont :

- le stade équestre du Sichon en 2000 (restauration de la tribune, création d'un restaurant panoramique) ;
- le stade Daragon en 2001/2002 (rénovation et création d'une tribune de 2.168 places) ;
- le centre international de Séjour (modernisation et mise en conformité) ;
- la salle de sport Pierre Coulon du Centre Omnisports en 2001/2002 (extension de la salle à 3 295 places, création de 1 930 places supplémentaires) ;
- la création d'un nouveau gymnase au Centre Omnisports.

Le tourisme sportif s'articule autour :

- du Centre Omnisports, sur la commune de Bellerive-sur-Allier, implanté sur un espace arboré de 120 hectares en bordure de l'Allier et qui regroupe des équipements de qualité pour plus de 50 disciplines d'intérieur ou de plein air, dont : des terrains de football et de rugby, des tennis, des gymnases, une rivière artificielle de canoë-kayak, un boudrome, un mur d'escalade, une piste bi-cross, un stand de tir à l'arc, un centre de séjour de 240 chambres et un restaurant, entièrement rénovés en 1998.
Ce centre organise 22 manifestations sportives officielles par an.
- du Lac d'Allier, long de 2,5 km et d'une superficie de 100 hectares (grâce à la réalisation du barrage en 1963), aménagé pour permettre la pratique de tous les sports nautiques : aviron, voile, ski nautique, jet ski, motonautisme, canoë-kayak, rafting, ... Le lac est homologué comme bassin international d'aviron. De nombreuses compétitions nationales et internationales de haut niveau s'y déroulent (aviron, course de ski nautique) ;
- du Golf de 18 trous (par 70) en bordure de l'Allier, sur la commune de Bellerive-sur-Allier, dans un arboretum de plus de 300 essences. Il fut l'un des tout premiers golfs de France. Il compte également un practice extérieur de 7 postes, un practice couvert de 7 postes et un restaurant ;
- du stade équestre au cœur de la ville qui accueille tout au long de l'année des concours de sauts d'obstacles régionaux, nationaux et internationaux (comme le Jumping International). Vichy est la première ville d'Europe à organiser autant de concours hippiques. Le stade a pour particularité d'être l'un des derniers terrains en herbe d'Europe.

L'Office de Tourisme et de Thermalisme de Vichy estime qu'en 2014, le tourisme sportif aurait généré 98 000 nuitées marchandes sur l'ensemble du bassin de Vichy ; ce qui correspond à un net recul par rapport aux années précédentes (- 12 % de nuitées par rapport à 2013).

Le tourisme sportif reste cependant la première activité touristique de la station en nombre de nuitées marchandes générées.

Pour l'année 2014, il s'est tenu 257 stages sportifs confirmés, 10 stages haut niveau, 29 manifestations officielles et 7 challenges d'entreprise.

- ***Le tourisme thermal***

Considérée comme la capitale du bien-être et de la remise en forme, Vichy possède aujourd'hui trois établissements de soins de référence qui prodiguent toutes les méthodes de remise en forme et de relaxation. Le Vichy Spa Hôtel Les Célestins est équipé du plus grand spa d'Europe et lance en 2014 la cure anti-stress Digital Detox.

Vichy est, aujourd'hui, la première station thermale de France à obtenir la certification ISO 9002, certifiant une qualité optimale des soins, de l'accueil et de l'hygiène.

Pour faire face à la grave crise que subit le tourisme thermal depuis les années 70 - chute de la fréquentation des cures thermales classiques - un plan de relance thermal a été signé entre l'Etat, la Compagnie de Vichy, la ville de Vichy et le Conseil Général de l'Allier en 1986. Ce plan avait pour objectif de relancer la station thermale en engageant d'une part, sur le domaine de l'Etat, des travaux de rénovation et de modernisation des équipements thermaux

et d'autre part, hors domaine concédé, la création d'un complexe hôtelier (futur Hôtel Ibis) et d'un Centre Santé-Beauté (futur Centre des Célestins).

La restauration de l'équipement thermal a porté sur l'ensemble de la gamme des équipements de soins et leurs annexes⁵ :

- les Thermes Callou ont été détruits et reconstruits dans un style contemporain en 1990 ;
- le Centre des Dômes, anciennement le Grand Établissement, a été restauré en 1991 ;
- le Centre des Célestins est créé en 1993. Il s'agit d'un complexe haut de gamme, basé sur le concept de santé globale (beauté-santé-forme) qui propose une formule plus novatrice que le thermalisme : la remise en forme. Il est accompagné d'un hôtel 4 étoiles et de deux restaurants. L'implantation de ce centre à proximité des équipements thermaux existants a également été volontaire pour regrouper l'ensemble des activités thermales et leurs dérivées au cœur même de la ville ;
- la source du Parc des Célestins et les principales structures du Parc de la Source (kiosque à musique, boutiques du fer à cheval, hall des sources, ...) ont été rénovées entre 1991 et 1995.

Les vertus thérapeutiques des eaux de sources de Vichy ont permis de développer, sous Napoléon III, le thermalisme traitant principalement des maladies du foie, des affections biliaires, du diabète, des maladies de l'intestin⁶, ... Ce type de cures a subi une baisse de la fréquentation depuis 1966.

Entre 2009 et 2014, le nombre de curistes fréquentant les établissements thermaux de Vichy a augmenté de 28,1 % (cf. cure thermique ci-dessous).

Le nombre de soins effectués (cf. remise en forme ci-dessous) a fluctué au cours des années et affiche une baisse de 394 soins effectués en 2014 par rapport à 2009.

| | Cure thermique | Remise en forme |
|------|----------------|-----------------|
| 2009 | 6 020 | 17 718 |
| 2010 | 6 457 | 15 117 |
| 2011 | 6 965 | 14 443 |
| 2012 | 7 245 | 15 523 |
| 2013 | 7 502 | 16 831 |
| 2014 | 7 713 | 17 324 |

Source : CDT03 / Thermauvergne

⁵ Vichy compte trois sources chaudes (source Charmel à 43,5°, source Grande Grille à 39°, source de l'Hôpital à 34°) et trois sources froides (source Lucas à 27°, source du Parc à 23,8°, source des Célestins à 22°).

⁶ Source : Rapport de stage de maîtrise de sciences économiques, Le Patrimoine de Vichy, 1980.

2.4.2. L'hébergement

Les deux principaux modes d'hébergement (l'hôtellerie et les meublés) de la ville de Vichy, ont souffert de la récession de l'activité thermale. Au cours des années 80, de nombreux hôtels ferment ou sont transformés en immeubles d'appartements. Ceux restés ouverts sont en mauvais état du fait de leur caractère ancien (construction antérieure à 1945) et l'hôtellerie de luxe disparaît avec le déclassement des hôtels de catégorie « quatre étoiles ».

L'équipement hôtelier s'est fortement développé avec l'essor de la station thermale sous Napoléon III, à partir de 1861, avec notamment la construction des grands hôtels qui s'est poursuivie jusqu'au début du 19^e siècle. L'hôtellerie vichyssoise connaît sa première crise après 1930 (avec la baisse de la fréquentation de la clientèle étrangère). Depuis, le nombre d'hôtels ne cessera de diminuer.

En 1980, la ville comptait encore 167 hôtels homologués (165 chambres 4 étoiles, 1 276 chambres 3 étoiles, 2.115 chambres 2 étoiles et 2.230 chambres 1 étoile) soit 5 786 chambres, mais peu répondaient aux normes actuelles de confort ⁷.

Aujourd'hui, la commune de Vichy compte 28 hôtels (soit 1 120 chambres) proposant une gamme diversifiée de catégories, avec néanmoins une prépondérance de 2 étoiles en nombre d'établissements et de 3 étoiles en nombre de chambres.

Nombre et capacité des hôtels au 01/01/2017

| | Hôtels | Chambres |
|-------------------|---------------|-----------------|
| 1 étoile | 0 | 0 |
| 2 étoiles | 13 | 289 |
| 3 étoiles | 8 | 408 |
| 4 étoiles | 3 | 212 |
| 5 étoiles | 1 | 129 |
| Non classé | 3 | 82 |
| Total | 28 | 1 120 |

source: INSEE

Le tourisme en résumé...

- Une ville touristique dans de nombreux domaines : thermal, sportif, culturel et d'affaires.
- La récession de l'activité thermale a induit une baisse de l'offre d'hébergement hôtelier.

⁷ Source : Rapport de stage de maîtrise de sciences économiques, Le Patrimoine de Vichy, 1980

2.5. Les équipements

- ***Un taux d'équipements très satisfaisant***

La ville dispose d'un ensemble d'équipements qui répond bien aux besoins de la population de la ville et de l'agglomération. La commune détient également, suite à d'ambitieuses politiques d'infrastructures menées au cours du siècle dernier, des équipements de grandes envergures dont le rayonnement s'étend à l'échelle régionale et nationale.

Les équipements administratifs communaux et supra-communaux sont concentrés en cœur de ville.

Les équipements scolaires sont bien représentés sur la ville. Les maternelles et les primaires sont réparties sur l'ensemble du territoire communal. Les lycées se situent tous en périphérie de la commune, sur le territoire communal de Cusset.

L'offre existante est adaptée à la demande, il n'y a pas de saturation des équipements scolaires. Des besoins de rénovations des équipements se font sentir et, dans ce cadre, un projet de regroupement scolaire maternelle et primaire à côté de la mairie est envisagé.

Les équipements universitaires se développent grâce à la création du pôle universitaire Lardy, qui a permis de créer une antenne universitaire Clermont-Vichy, et de renforcer le nombre d'étudiants sur la ville, avec l'accueil de plus 800 élèves. Il existe, en effet, sur la commune différentes activités d'enseignements supérieures : le Centre Régional d'Éducation Populaire et de Sport (CREPS), le Centre Audiovisuel des Langues Modernes (CAVILAM), une école d'infirmière et de kinésithérapie.

Créé en 1964, à l'initiative des universités de Clermont-Ferrand et de la ville de Vichy, le CAVILAM Alliance Française œuvre à l'apprentissage du français et de l'enseignement du français langue étrangère. Cette école d'excellence mondialement connue a accueilli près de 130 000 stagiaires à Vichy.

Les équipements culturels sont nombreux sur la commune. Certains détiennent une envergure régionale et nationale (Opéra, Centre Culturel Valéry Larbaud, palais des Congrès...).

Des travaux de réhabilitation du palais des Congrès sont projetés afin d'améliorer notamment l'entretien et l'accessibilité.

Les équipements sociaux se situent principalement dans les quartiers d'habitation afin d'être à proximité immédiate de la population.

Les équipements de santé sont importants sur Vichy avec le Centre Hospitalier de Vichy (CHV) et la polyclinique de la Pergola. Le CHV a été complètement restructuré à partir des années 70. D'importants investissements ont été réalisés par le CHV dans les années 1990. Il compte aujourd'hui 682 lits. Le projet de renforcement, encore en cours de réalisation, va conforter son rôle prépondérant et structurant.

Les équipements sportifs sont très présents sur la commune avec une forte diversification des infrastructures au début des années 60 : création du Centre Omnisports, du plan d'eau, du stade vélodrome, ... Néanmoins, l'absence d'investissements entre 1970 et 1980, n'a pas permis d'adapter les équipements devenus vétustes et insuffisants pour répondre aux besoins des athlètes de haut niveau venant s'entraîner à Vichy.

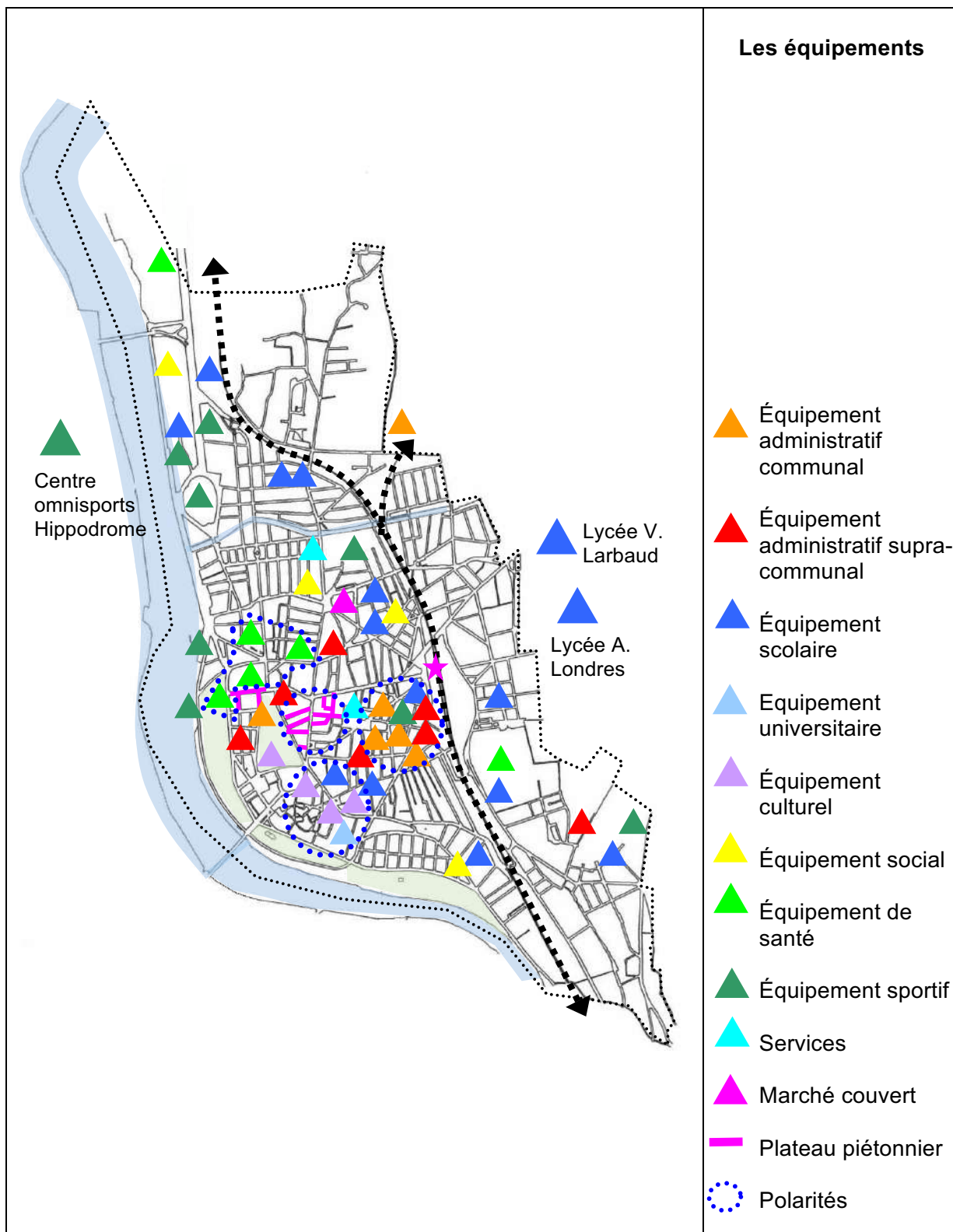
Pour relancer l'activité sportive, la ville a procédé depuis 1990, dans le cadre du Projet Urbain, à la rénovation et à la modernisation d'un certain nombre d'équipements sportifs : les installations sportives du parc du Soleil, de la rue Belin, le gymnase de la Mutualité, le stade équestre du Sichon en 2000 (restauration de la tribune, création d'un restaurant panoramique), le stade Daragon en 2001/2002 (rénovation et création d'une tribune de 2.168 places), le Centre International de Séjour (modernisation et mise en conformité), la salle de sport Pierre Coulon du Centre Omnisports en 2001/2002 (extension de la salle à 3.295 places, création de 1.930 places supplémentaires). La ville a également réalisé de nouveaux équipements tels que le complexe sportif des Garêts, le gymnase du lycée de Puy Besseau et un nouveau gymnase au Centre Omnisports.

- ***Une présence de nombreux équipements d'envergure situés à l'extérieur du territoire communal***

La plupart des équipements d'envergure ont vu le jour en dehors des limites communales de Vichy : le Centre Omnisports (qui accueille également le CREPS et le Centre International de Séjour), le stade nautique, l'hippodrome et le golf sur la commune de Bellerive-sur-Allier et les lycées Valéry Larbaud et Albert Londres sur la commune de Cusset. S'y est ajouté en 1990, un nouveau golf de 18 trous sur Serbannes à l'Ouest de Vichy. L'aéroport de Charmeil joue aussi un rôle important pour l'accueil de manifestations de sports aériens.

Le Centre Omnisports et l'hippodrome sur la commune de Bellerive-sur-Allier, ainsi que l'aérodrome Saint-Rémy-en-Rollat, appartiennent à la commune de Vichy qui s'occupe donc de la gestion et l'entretien des ces sites.

Globalement, il n'y a pas de saturation ou de manque des équipements. Le besoin concerne uniquement l'amélioration de l'existant, c'est-à-dire un besoin de rationalisation et d'amélioration qualitative de certains équipements (scolaires, culturels...).



Les équipements *en résumé...*

- L'offre d'équipements est très satisfaisante en termes de diversité et de quantité.
- Vichy est gestionnaire d'équipements d'envergure à l'extérieur du territoire communal.
- Il n'y a pas de saturation ou de manque d'équipements. Le besoin concerne uniquement l'amélioration de l'existant.

Chapitre II :

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Identification des Besoins

Définition des Objectifs

Compatibilité avec les principes de développement durable

Perspectives d'évolution

1. IDENTIFICATION DES BESOINS

1.1. L'habitat et la démographie

L'historique démographique de la commune de Vichy se caractérise par une diminution de sa population qui se poursuit sur la période récente entre 1999 et 2012, liée à un solde naturel négatif. On retrouve cette caractéristique dans la composition de la population vichyssoise avec une faible proportion de familles.

Quantitativement, la situation s'est stabilisée à partir de 2009 avec un équilibre légèrement positif observé.

Toutefois, la situation de long terme a engendré un nombre important de logements vacants dont une part non négligeable est constituée de logements vacants dits irréductibles.

Afin de relancer la dynamique démographique, l'objectif est de résorber la vacance et proposer des logements dont la typologie et les caractéristiques sont adaptées aux besoins des habitants, notamment des familles.

1.2. Les activités économiques

Le dynamisme économique de Vichy est caractérisé par un tissu de commerces denses et variés qui fait de la commune un pôle commercial attractif et rayonnant.

Néanmoins, ce dynamisme reste fragile. Il est nécessaire de poursuivre les actions engagées en faveur d'une revitalisation commerciale, notamment par des mesures favorables à la fois au maintien des commerces et à l'implantation de nouvelles activités commerciales.

L'emploi salarié privé est principalement issu du secteur commercial. La prédominance de ce secteur se retrouve également au sein de la construction de locaux d'activités, majoritairement à destination de commerces, suivis par les bureaux.

Le pôle tertiaire est notamment représenté par « l'Atrium René-Bardet » inauguré en 2008.

L'emploi local est important à Vichy, plus de la moitié des actifs habitent sur la commune. Il apparaît opportun de préserver ce dynamisme communal.

La planification veillera donc à pérenniser une mixité fonctionnelle entre habitat et activités, et à faire en sorte que le développement, ou encore l'implantation de nouvelles activités, n'entravent pas le fonctionnement des autres activités urbaines.

1.3. Les équipements urbains

- *Les équipements de superstructure*

L'offre d'équipements est très satisfaisante en termes de diversité et de quantité (scolaire, sport, culture, santé, social, thermalisme...) et globalement bien répartie sur l'ensemble du tissu urbain.

Il n'y a pas de saturation ou de manque d'équipements. Le besoin concerne uniquement l'amélioration de l'existant.

- **Les équipements d'infrastructure**

L'offre en stationnement public est globalement satisfaisante, à l'exception de certains déficits constatés dans le secteur Pont de Bellerive - Parc des Sources - Vieux Vichy et dans le secteur de la mairie.

L'ouverture des berges de l'Allier à la circulation des vélos a participé à l'amélioration des itinéraires cyclables.

Les parcs des bords de l'Allier constituent des endroits de promenade pour les piétons qu'il convient de préserver.

Le réseau existant doit être maintenu ouvert au public et visible. Les aménagements nouveaux devront s'y raccorder autant que possible, voire prolonger les cheminements existants.

Pour les réseaux d'assainissement et d'eau potable, on se référera à la notice de l'annexe sanitaire.

1.4. L'environnement et le patrimoine

La richesse environnementale et patrimoniale de la commune est source d'aménités tant pour ses résidents que pour ses visiteurs. La valorisation de ces richesses sur les plans culturel et touristique constitue donc autant un enjeu pour la qualité de vie qu'un enjeu de développement territorial.

Cette valorisation nécessite la préservation des espaces naturels et du paysage : préservation et renforcement des parcs et jardins (en particulier les bords de l'Allier), préservation et amélioration du paysage urbain (équilibre bâti / non bâti, préservation des typologies du tissu bâti vichyssois).

La protection du patrimoine est encadrée par la ZPPAUP, bientôt transformée en Plan de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

La prise en compte des enjeux écologiques est indispensable dans le cadre d'un aménagement durable de l'espace.

La planification communale doit donc intégrer de manière équilibrée ces différents enjeux.

2. DEFINITION DES OBJECTIFS

La stratégie communale est exposée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), qui fait l'objet d'un document spécifique. Nous invitons le lecteur à consulter cette pièce centrale du dossier de PLU.

Le P.A.D.D. est l'expression de la stratégie communale ; celle-ci repose sur cinq principes généraux :

- ✓ 1 - PROMOUVOIR UN HABITAT ATTRACTIF
- ✓ 2 - VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER
- ✓ 3 - AMELIORER ET DIVERSIFIER LE SYSTEME DE DEPLACEMENT
- ✓ 4 - RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE
- ✓ 5 - DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

Ces cinq "fils directeurs" du développement communal sont déclinés en diverses orientations stratégiques. Ces dernières interagissent bien évidemment entre elles et sur les différents principes. C'est pourquoi nous invitons le lecteur à ne pas s'arrêter à une lecture linéaire du document, mais bien à en multiplier les lectures transversales.

2.1. Promouvoir un habitat attractif

Un des objectifs principaux consiste à proposer des logements adaptés aux besoins des habitants et, en parallèle, résorber le problème de la vacance des logements.

Les moyens d'action s'inscrivent en partie au sein du tissu urbain existant par la réhabilitation ou démolition du parc de logements vétustes mais aussi par une réglementation en faveur d'un tissu urbain plus aéré. Les règles de prospect seront donc adaptées là où cela est encore possible afin de lutter contre la surdensification de l'urbanisation. En particulier avec la préservation de retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

La création de programme de logements en développement urbain permet également de promouvoir un habitat attractif en proposant des typologies bâties adaptées aux besoins des habitants, en particulier des familles.

L'extension proprement dite de la surface urbanisée reste particulièrement réduite puisqu'elle ne concerne que 0,5% des 585 hectares de la commune. L'essentiel du développement s'effectuant sur des espaces de renouvellement inclus dans l'enveloppe urbanisée.

Par ailleurs, il est important de préserver en centre-ville les éléments emblématiques du tissu bâti vichyssois.

2.2. Valoriser le patrimoine environnemental et paysager

La densité du tissu bâti vichyssois étant très importante, il est nécessaire de préserver et valoriser les espaces verts présents : parcs et jardins publics, arbres d'alignement, espaces verts privatifs en cœur d'îlot.

Ces espaces de respiration permettent à la fois d'améliorer le cadre de vie, lutter contre les îlots de chaleur urbains et maîtriser le ruissellement des eaux de surface.

Au-delà de leur préservation, il importe de favoriser leur création, notamment par l'aération des quartiers résidentiels.

D'autres espaces méritent d'être valorisés : une réflexion est à mener sur l'aménagement des berges du Sichon et sur la restructuration des jardins familiaux.

L'impact des consommations énergétiques sera limité par des actions en faveur de la préservation des espaces verts, la réhabilitation thermique et le développement des mobilités douces. Des mesures de récupération et d'utilisation des énergies locales (chaleur, géothermie, hydraulique...) sont également mises en place

2.3. Améliorer et diversifier le système de déplacement

Certains secteurs du centre-ville présentent une carence en termes de capacité de stationnement, les parkings saturés seront donc complétés par de nouveaux aménagements permettant de résorber ce déficit.

L'accessibilité routière à l'Est de la commune, entre Vichy et Cusset manquait d'une liaison transversale reliant le Nord au Sud permettant de fluidifier le trafic routier.

La réalisation d'un boulevard urbain a donc été engagée en ce sens, les aménagements seront poursuivis.

Les mobilités douces, cyclistes, seront améliorées et développées au travers d'une amélioration de l'offre de stationnement pour vélo et des obligations de prévoir du stationnement dédié aux vélos au sein des opérations de construction.

L'aménagement des berges du Sichon est actuellement en cours d'étude de programmation. Ce projet porté par la Communauté d'Agglomération et les villes de Cusset et Vichy vise à requalifier le parcours urbain de cette rivière et promouvoir un nouvel axe de circulation douce et verte entre les deux centres-villes et les divers équipements qu'elle traverse. Cette étude n'est aujourd'hui pas assez avancée pour figurer au présent PLU.

2.4. Renforcer le tissu économique

Afin de pérenniser et garantir le dynamisme économique de Vichy caractérisé par un tissu de commerces denses et variés, il est important de permettre une mixité fonctionnelle entre habitat et activités dans la plupart des zones et en particulier au sein du centre-ville.

En outre, la politique de réduction des logements vacants permettra de maintenir une chalandise locale, en particulier à l'échelle des quartiers.

2.5. Développer l'attractivité touristique

La ville de Vichy est connue, entre autres, pour son thermalisme et ses manifestations sportives et culturelles.

Ses équipements structurants, dont la portée dépasse l'échelle du bassin local, doivent être renforcés par la poursuite d'aménagements et de restauration des équipements existants et par la résorption des friches industrielles et thermales.

Une attention particulière sera accordée aux équipements thermaux et aux évolutions patrimoniales du parc des Sources.

La réglementation permettra la réalisation des équipements au sein des zones à vocation résidentielle.

3. COMPATIBILITE DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs et les orientations du PLU répondent aux principes du développement durable. Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui fixent trois grands objectifs que la planification réglementaire doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE ET MIXITE et de PRESERVATION.

3.1. Objectif d'équilibre

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :

Le renouvellement urbain est assujéti au respect de la structure urbaine et historique existante. C'est un enjeu majeur pour le tissu bâti vichyssois au regard de la vétusté d'une partie du parc de logements et de la vacance importante. Des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont déjà été réalisées et se poursuivent dans cet objectif commun d'amélioration du parc de logements. Ces actions participent à la revitalisation du centre-ville.

Un projet de renouvellement urbain, susceptible de se développer par tranche, situé aux abords de l'Allier, permettra d'offrir également une offre nouvelle de logements.

Le potentiel en dents creuses est quasi-inexistant, les disponibilités foncières restantes au sein du tissu bâti étant très limitées.

Le renouvellement urbain autorisé par le règlement s'accompagnera d'extensions urbaines limitées – réduites par rapport au PLU précédent - permettant de répondre au besoin local en logements adaptés aux habitants et plus particulièrement aux familles. La localisation de ces espaces urbanisables, en continuité du tissu existant, s'est faite en tenant compte de différents critères (impact paysager, insertion urbaine, réseaux, desserte et accès, servitudes, ...), avec pour objectif de limiter au maximum les impacts de l'urbanisation sur l'environnement naturel.

- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :

Le PLU révisé ne programme pas de nouvelles zones à l'urbanisation qui n'étaient pas prévues au PLU avant révision et réduit le périmètre d'une extension urbaine au Nord de la commune, afin de minimiser l'impact paysager et de s'inscrire en cohérence avec la topographie du site.

L'affectation des sols est compatible avec l'usage des différents espaces naturels et forestiers.

Les espaces naturels, les jardins publics et le cimetière sont maintenus dans leur classement en zone naturelle.

Les jardins familiaux poursuivent leur restructuration.

- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables :

La réglementation des zones urbaines respecte les typologies bâties existantes ou d'origine.

Elle s'inscrit en compatibilité avec les servitudes du patrimoine.

- les besoins en matière de mobilité :

Les perspectives de développement permises par le PLU sont compatibles avec les capacités actuelles et prévisibles des réseaux de déplacement.

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

Le PLU propose une réglementation adaptée aux caractéristiques du tissu urbain et des typologies bâties existantes. Cette réglementation est complémentaire à celle des prescriptions patrimoniales encadrées par la ZPPAUP puis le PMVAP.

Le PLU concerne notamment les thématiques non couvertes par la ZPPAUP, l'usage du sol et la silhouette générale du bâti (hauteurs, volumes), tandis que la ZPPAUP contient des prescriptions plus précises, notamment à l'échelle du bâti patrimonial (techniques, matériaux, formes...)

Les entrées de ville ne sont pas impactées par des projets d'urbanisation.

3.2. Objectif de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat

Le PLU prévoit des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial.

Le PLU tient compte des objectifs :

- de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services :

Le PLU favorise la diversité des modes d'occupation du sol en permettant une mixité fonctionnelle compatible et adaptée entre fonctions résidentielles, activités économiques et équipements publics au sein du tissu urbain.

Le PLU veille à permettre le maintien et le développement de ces différentes activités. Il n'en favorise pas une en particulier, afin de ne pas nuire aux autres.

- de mixité sociale dans l'habitat:

La commune de Vichy est déficitaire en matière de logement social selon les critères de la loi SRU. La commune remédie à cette situation en réalisant, chaque fois que cela est possible, des opérations de logement locatif, soit en neuf, soit par conventionnement lors de réhabilitation du tissu bâti comme le montre les dernières opérations.

Son levier principal reste l'intervention foncière sur des îlots présentant une forte vétusté.

Toutefois, ce type d'opération ne peut s'inscrire que dans la durée car il mobilise une lourde ingénierie technique et financière.

Pour la période triennale 2017-2019 l'objectif de rattrapage fixé par l'État s'établit à 261 logements. La programmation du PLU s'inscrit dans la poursuite de cet objectif.

- d'amélioration des performances énergétiques :

Les règles du PLU sont compatibles avec l'amélioration énergétique du bâti existant et la production de constructions neuves performantes de ce point de vue.

Le PLU permet des techniques de récupération d'utilisation des énergies locales : chaleur, géothermie, hydraulique...

Il n'interfère aucunement dans la détermination des matériaux puisqu'il ne réglemente que l'aspect des constructions.

- de développement des communications électroniques :

Le PLU permet le développement du programme départemental d'amélioration des communications électroniques.

- de diminution des obligations de déplacements motorisés de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

Le PLU contribue à pérenniser un certain nombre de commerces, de services et d'équipements de proximité, afin de proposer des réponses locales aux besoins des habitants, donc de réduire leurs déplacements. De plus, le PLU lutte contre l'étalement urbain et contre la dispersion des habitations en dehors des espaces déjà urbanisés, réduisant ainsi la longueur des déplacements motorisés quotidiens.

- de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

La taille et la configuration du centre-ville, adaptée aux modes de déplacements doux, est un atout. Le PLU n'entrave pas les mobilités douces et favorise leur usage quotidien par la prise en compte des vélos dans les règles de stationnement imposées aux nouvelles constructions.

3.3. Objectif de préservation

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

Le PLU tient compte des risques et nuisances en présence sur le territoire et respecte les servitudes liées.

- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

De manière générale, les perspectives de développement de la commune sont compatibles avec la préservation de l'environnement.

En milieu urbain, le PLU impose la préservation d'espaces non bâtis à l'échelle de chaque parcelle, limite l'imperméabilisation des sols et favorise le maintien d'une certaine biodiversité intra-urbaine.

A l'extérieur du périmètre urbanisé, le PLU protège de manière stricte les espaces supports des continuités écologiques et ne consomme qu'une portion très réduite du territoire (0,5%).

- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables:

Par la volonté de pérenniser une offre de commerces et de services de proximité, tout en luttant contre l'étalement urbain, le projet communal contribue à réduire les obligations de déplacements motorisés. La perspective du maintien et du développement d'un tissu économique local (services, commerces et équipements nécessaires à la vie quotidienne des habitants) diminue la distance cumulée des déplacements motorisés, réduisant ainsi la quantité globale de nuisances induites.

A l'échelle du bâti, les règles du PLU sont compatibles avec l'amélioration énergétique du bâti existant et la production de constructions neuves performantes de ce point de vue.

La recherche d'une valorisation d'espaces de respiration au sein du tissu bâti permet d'assurer un rôle d'amortisseur du changement climatique par la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

4. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

4.1. L'habitat

- Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant

Les zones UA, UB, UC et UD constituent l'essentiel du territoire urbanisé à vocation majoritaire résidentielle.

La réceptivité du tissu urbanisé au sein de ces zones est très restreinte : la densité bâtie est déjà très importante, particulièrement en UA et UB et les opportunités foncières sont très limitées sur l'ensemble des zones concernées.

Néanmoins, la comparaison entre le tissu bâti existant, tel qu'il a été analysé au diagnostic, et le règlement du PLU révisé permet de dégager un potentiel théorique de renforcement du tissu urbain de certaines zones.

Si on considère que la zone UA présente déjà un plafond de densité acceptable et que le règlement de la zone UC vise à stabiliser le tissu existant, la marge de manœuvre se situe dans les zones UB et UD. L'application du règlement permettrait de réaliser plus de 1 000 logements supplémentaires.

Dans des conditions effectives de réalisation un potentiel réellement constructible d'environ 400 logements est retenu.

Le potentiel en dents creuses constructibles représentent 2,7 hectares, soit environ 80 logements :

- en UBb :

0,8 hectare qui correspond aux espaces non urbanisés de part et d'autre du boulevard urbain au niveau du tronçon de l'avenue de la Liberté entre l'avenue de la République et la rue de Châteaudun. La réglementation de la hauteur maximale est portée à 10 mètres, adaptée à une typologie de maisons de ville. Le potentiel de logements s'établit autour d'une vingtaine de lots avec une configuration en léger retrait de la voirie, permettant de préserver une trame végétale en fond de parcelle.

- en UC :

Quatre espaces, inférieurs ou équivalents à 0,5 hectare, sont urbanisables. Ils représentent au total 1,3 hectare. Leur potentiel – par référence au SCoT (minimum 30 logements à l'hectare) – est de 40 logements. La réglementation de la zone UC rend possible ce potentiel, a minima.

- 0,3 hectare d'espace en friche au croisement des rues de Dunkerque, de Constantine et de l'avenue Thermale
- 0,2 hectare et 0,3 hectare de part et d'autre de la voie ferrée au niveau de la rue des Bartins
- 0,5 ha situé impasse des Fleurs.

- en UD :

0,6 hectare au Nord de la commune, route de Creuzier : potentiel de 18 logements sur la base de 30 log/ha.

Le secteur de la gare classé en UB est en grande majorité occupé. Il s'agit d'une zone multi usages à dominante ferroviaire, un stationnement est dédié au pôle intermodal et plusieurs bâtiments techniques sont implantés. La réglementation de la zone UB permet une mixité fonctionnelle et, de ce fait, une évolution possible de l'usage des sols sur ce secteur.

Les projets de renouvellement urbain dans certains secteurs du centre-ville contribuent également à générer un potentiel de logements nouveaux, en agissant notamment sur des logements vacants pour partie irréductibles.

Ceux-ci sont en partie menés par des actions foncières de la commune entraînant la destruction-reconstruction-dédensification de certains tènements. Ces opérations s'effectuent au gré des opportunités foncières et ne peuvent faire l'objet d'une prévision quantitative à long terme.

Ces opérations de réhabilitation représentent une moyenne d'environ 30 logements conventionnés par an et 20 logements par an avec conventionnement sans travaux. Elles permettent un tiers de récupération de logements vacants.

Au total, le potentiel de développement prévisible au sein de l'ensemble des zones urbaines peut être estimé à environ 80 logements au sein des dents creuses auxquels s'ajoutent une moyenne de 10 logements par an en résorption de la vacance ainsi qu'une marge de manœuvre de 400 logements en densification du bâti existant.

- Réceptivité des espaces dans les zones d'extension et de renouvellement

Les espaces ouverts à l'urbanisation sont tous situés au voisinage immédiat du tissu urbain existant.

Deux secteurs font l'objet de projet à vocation résidentielle adaptés à la demande familiale :

- La zone 1AUa dans le secteur de « Beauséjour » de 1,3 hectare
- La zone 1AUb dans le secteur « Les Garêts-Bellevue » de 1,9 hectare.

Le potentiel global de la zone 1AU représente environ 100 logements.

Par ailleurs, le projet de renouvellement urbain aux abords de l'Allier, à proximité du quartier des Ailes constituera, à terme, un potentiel de nouveaux logements. Celui-ci, classé en 2AU, est évalué approximativement à 500 logements. Toutefois, ce potentiel d'environ 500 nouveaux logements s'échelonne sur du plus long terme, on peut estimer à 250 le nombre de logements sur une dizaine d'années.

La programmation sera affinée une fois que les études de restructuration de l'espace et d'optimisation du foncier auront abouti.

- Réceptivité globale sur l'ensemble de la commune

Au total, sur une perspective à moyen-long terme, une dizaine d'années environ, on dénombre donc au sein de l'espace bâti un potentiel en dents creuses de l'ordre de 80 logements nouveaux et une densification permise par le règlement d'environ 400 logements auxquels s'ajoutent les opérations de résorption de la vacance qui permettent une offre nouvelle d'environ 10 logements par an.

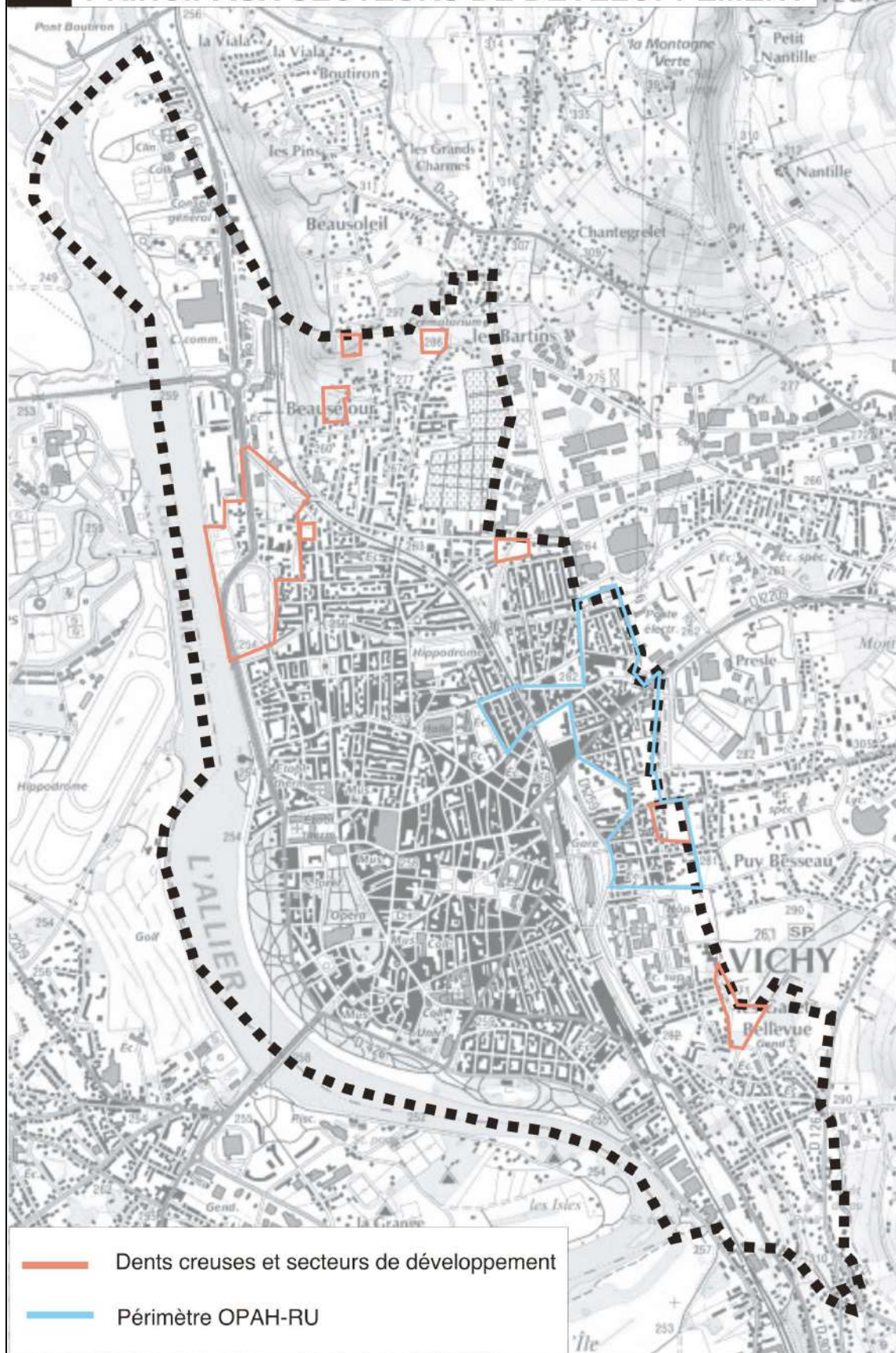
Le projet de renouvellement urbain aux abords de l'Allier est estimé à 250 logements sur une dizaine d'années.

Le potentiel en extension représente environ 100 logements.

Sur 12 ans, on évalue ainsi l'offre globale potentielle à environ 80 de logements par an.

Notons que les opérations de logement social neuves, en cours ou projetées, représentent un total de 164 logements. Elles sont complétées par les 50 logements par an en conventionnement évoqués plus haut.

PRINCIPAUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT



4.2. La démographie

En 2014, la commune compte 25 279 habitants.

Dans un objectif de réduction de la vacance et de réponse à une demande de logement adaptée, notamment pour les familles, il faudrait avoir un rythme de construction moyen annuel d'environ 50 logements, qui s'inscrit en cohérence avec le potentiel de création de logements sur une douzaine d'années. Ce potentiel présente une dynamique légèrement supérieure au rythme moyen de constructions (hors résidences) des dernières années (2014 à 2016) qui s'établit autour de 40 logements annuels.

Si 80 logements nouveaux étaient mis sur le marché, et sans augmentation de la vacance et avec une stabilisation du nombre de personnes par ménage, le potentiel démographique supplémentaire serait d'environ 500 à 600 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

4.3. Les équipements

- *Les équipements de superstructure*

L'offre d'équipements existante étant très satisfaisante et ce, dans les différents domaines (scolaire, sport, culture, santé, social, thermalisme...), il s'agit non pas de créer des équipements mais d'engager des actions d'amélioration de l'existant et d'adaptation de la réglementation en cohérence avec les équipements concernés.

A cet effet, une zone spécifique avec des règles non contraignantes est créée pour le secteur de l'hôpital. Pour l'ensemble des équipements, ceux-ci sont autorisés au sein de chaque zone urbaine.

- *Les équipements d'infrastructure*

Les déficits constatés en offre de stationnement dans le secteur Pont de Bellerive - Parc des Sources - Vieux Vichy et dans le secteur de la mairie seront résorbés.

Par ailleurs, l'usage des modes doux est valorisé par différentes actions :

- la préservation des parcs en bord d'Allier
- l'amélioration de l'offre de stationnement pour vélo imposé par le règlement du PLU au sein des constructions nouvelles
- l'aménagement futur d'un chemin de promenade en bordure de l'Allier au Nord
- le maintien de la diversité des activités urbaines, support de déplacements de proximité.

L'amélioration de la desserte routière entre Vichy et Cusset se poursuit par la réalisation prochaine de la troisième tranche du boulevard urbain. Cet aménagement est également support d'une piste cyclable en site propre.

La largeur des voies existantes à Vichy et les caractéristiques de son bâti induisent des aménagement de partage de voirie.

4.4. Les activités économiques

Le PLU applique le principe de mixité des fonctions urbaines. Dans ce cadre, il permet l'implantation de nombreux types d'activités économiques au sein du tissu urbain courant. Ce dernier est en effet particulièrement propice à l'installation de petites entreprises artisanales, commerciales ou de services, attirées par une localisation urbaine et la proximité de différents services et équipements que cela implique.

Les règles de stationnement pour les petits commerces ont été adaptées au sein des zones mixtes afin de maintenir ou faciliter l'implantation de commerces de proximité. Dans le centre-ville, l'adaptation de la règle de stationnement concerne l'ensemble des commerces afin de préserver l'attractivité commerciale de Vichy à l'échelle régionale.

Les zones à vocation spécifique d'activités sont maintenues afin de garantir le tissu économique de ces espaces, en le préservant de la concurrence de l'usage résidentiel.

Enfin, le PLU, à travers la protection du patrimoine bâti et paysager, permet de maintenir l'attrait touristique de Vichy et, de ce fait, l'activité économique qui en découle : événements culturels, activités sur les différents sites et au sein des équipements existants, hôtellerie, restauration, etc.

4.5. L'environnement et le patrimoine

Le PLU stabilise le périmètre urbanisé.

Au sein du périmètre urbanisé, il veille à ce que le développement urbain soit compatible avec les sensibilités environnementales du territoire (risques, fragilités, nuisances). Il améliore la prise en compte écologique du territoire en imposant une imperméabilisation limitée des sols.

Le patrimoine naturel est protégé par une réglementation adaptée des grands parcs publics, des bords de l'Allier et de certains espaces verts. Le massif boisé au Nord bénéficie d'une protection forte par le biais d'un classement en Espace Boisé Classé, et un espace planté, situé à proximité de la gare, est protégé au titre de la Loi Paysage.

Enfin le PLU révisé s'attache à anticiper une compatibilité maximale avec le PMVAP dont l'élaboration est simultanée, mais l'approbation légèrement décalée.

Chapitre III :

DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX DE PLANIFICATION

Caractères généraux des zones

Cohérence du zonage avec les objectifs d'urbanisme

Programme d'équipements

Espace Boisé Classé et Loi Paysage

1. CARACTERES GENERAUX DES ZONES

1.1. Les zones urbaines (U)

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation, dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, défense incendie, assainissement aux normes...) existent ou sont en voie de réalisation par la collectivité. Dans ces zones, sous réserve du respect du règlement, les terrains sont constructibles immédiatement.

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des divers espaces urbanisés et leurs perspectives d'évolution.

Les zones urbaines atteignent une superficie totale de 430,2 hectares, soit 73,4 % du territoire communal.

Leur surface était de 429,6 ha au PLU avant révision.

Les zones urbaines se répartissent de la manière suivante :

- La zone UA

La zone UA couvre 159,6 hectares, soit 27,3 % de la superficie totale de la commune. Sa surface était de 171,3 hectares avant révision.

La zone UA correspond au centre urbain. L'intégralité de son périmètre est couvert par la protection de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) permettant, en parallèle des règles du PLU, de conserver le cadre bâti patrimonial.

Cette zone se caractérise par une mixité de fonctions et une densité bâtie très importante.

Le périmètre de la zone UA était calé sur le périmètre de la ZPPAUP. Désormais, la zone a été réajustée suite à l'analyse de la morphologie urbaine et des caractéristiques bâties :

- L'implantation bâtie particulière des constructions relatives à l'hôpital ne s'inscrit pas dans la même logique urbaine que les constructions de la zone UA, elle bascule dans une zone spécifique pour les équipements.
- Les constructions au Nord du Sichon s'inscrivent davantage en cohérence avec la réglementation de la zone UC, moins dense.
- à l'Est, la délimitation UA / UB coupait en deux des îlots bâtis dont les caractéristiques des constructions étaient similaires, elle a donc été réajustée.

La zone UA était composée de plusieurs secteurs qui ont été supprimés :

- Le secteur UAa correspondait au « Vieux Vichy » mais ne présentait pas de règles spécifiques.
- Le secteur UAh correspondait à la zone d'activité thermique. L'usage des sols autorisés en zone UA s'inscrit en cohérence avec l'implantation d'activités diverses

liées au thermalisme. La réglementation spécifique de ce secteur n'est pas nécessaire étant donné qu'il est déjà encadré par une protection en site classé. L'AVAP complète également la protection du secteur.

- Les secteurs UApm1 et UApm2 étaient liés à l'urbanisation du site « Pôle Lardy » et du site des « Quatre Chemins », dont les projets ont été réalisés depuis.
- Le secteur UAi correspondait aux secteurs concernés par les PPRi de la rivière Allier et du ruisseau du Sichon. Le PPRi étant une servitude, il s'impose de fait au PLU.

Le règlement de la zone UA a été affiné afin de réguler davantage les constructions en limites latérales et fond de parcelle et ainsi préserver ou rétablir les cœurs d'îlots non bâtis dans un tissu bâti extrêmement dense.

Synthèse des évolutions du règlement de la zone UA par rapport au PLU de 2006 :

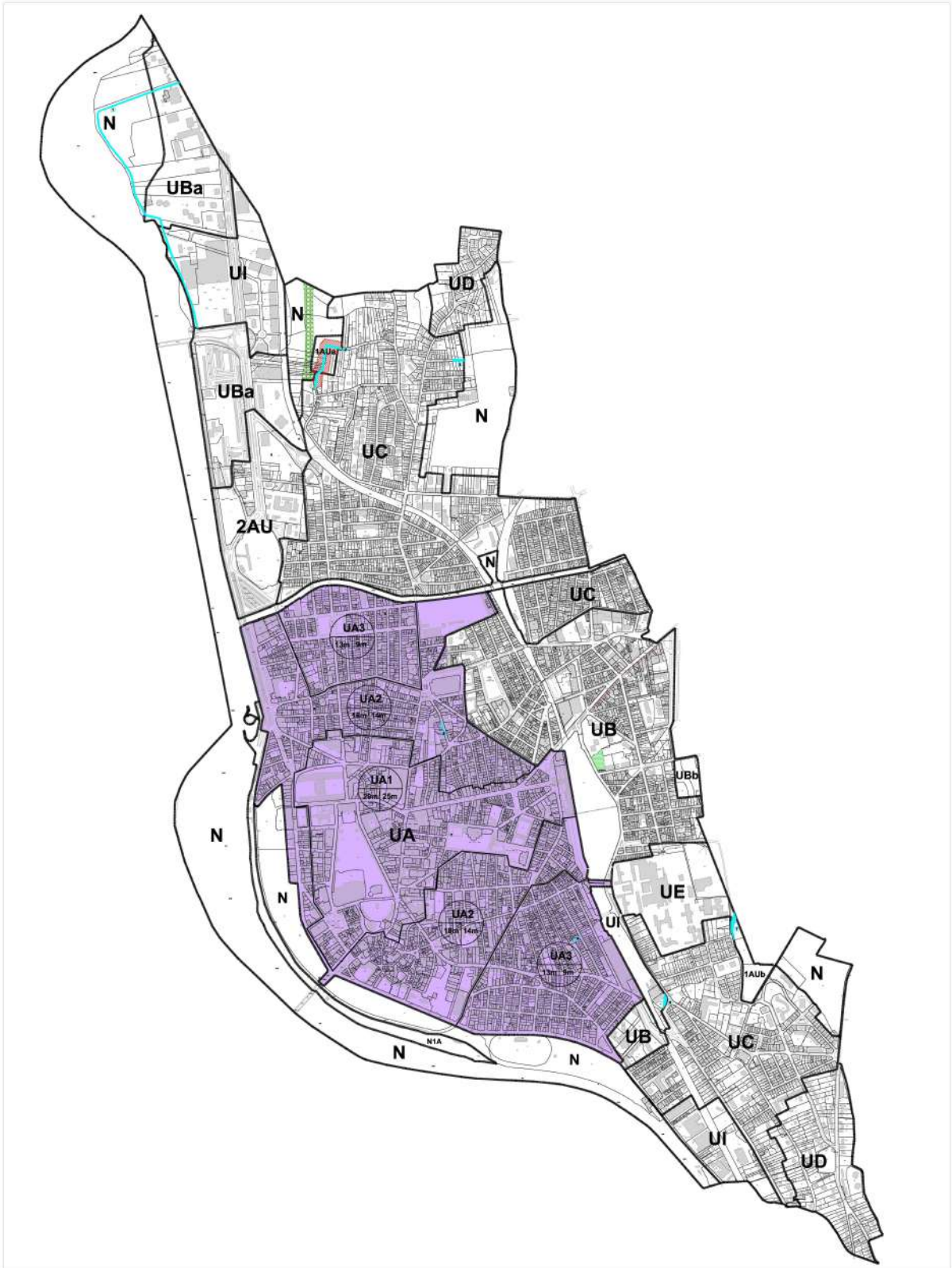
| Article | UA au PLU 2006 | UA au PLU révisé | Explications |
|---|--|---|---|
| Art 1 et 2 : Usage du sol | Secteurs UAa, UAi, UAh, UApm1 et UApm2 | | |
| Habitation, annexes et dépendances | UA : autorisé UAh : autorisé si directement lié à la vocation de la zone | Autorisé | Principe de mixité des fonctions urbaines Cohérence entre habitat, activités et équipements |
| Hébergement hôtelier | Autorisé | Autorisé | Suppression des catégories ou formulations ne rentrant pas dans le champ du code de l'urbanisme |
| Commerce | UA : autorisé UAh : interdit sauf "restauration" ou "dans le cadre d'un projet d'ensemble" | Autorisé | Suppression du secteur UAi lié aux PPRi Allier et Sichon qui sont des documents à part qui s'imposent au PLU |
| Artisanat | UA : autorisé UAh : interdit | Autorisé | Suppression du secteur UAh correspondant au parc thermal déjà encadré par une protection en site classé |
| Bureau | UA : autorisé UAh : autorisé si directement lié à la vocation de la zone | Autorisé | Suppression des secteurs UApm1 et UApm2 liés à l'urbanisation du site « Pôle Lardy » et du site des « Quatre Chemins » qui ont été réalisés |
| Entrepôt | UA : interdit si incompatible avec le caractère de la zone UAh : interdit | Autorisé si compatible avec le caractère de la zone | |
| Industrie | UA : autorisé UAh : interdit sauf embouteillage | Autorisé si compatible avec le caractère de la zone | |
| Agricole | Interdit | Interdit | |
| Service public ou d'intérêt collectif | UA : autorisé UAh : si liée à l'activité thermale, au tourisme, culturel, formation | Autorisé | |

| | | | |
|--|--|---|---|
| Carrières | Interdit | Interdit | |
| Terrains de camping | Interdit | Interdit | |
| Habitations légères de loisirs | Interdit | Interdit | |
| Parcs résidentiels de loisirs | Interdit | Interdit | |
| Dépôts divers | UA : autorisé UAh : interdit | Interdit | |
| Divers travaux et installations | | | |
| Aires de jeux et de sports | UA : autorisé UAh : interdit | Autorisé | |
| Aires de stationnement | UA : autorisé UAh : interdit | Autorisé | |
| Garages collectifs de caravanes | UA : autorisé UAh : interdit | Interdit | |
| Affouillements et exhaussements des sols | UA : autorisé UAh : interdit | Autorisé si lié aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone | |
| Parcs d'attraction | UA : autorisé UAh : interdit | Interdit | |
| Dépôts de véhicules | UA : autorisé UAh : interdit | Interdit | |
| Art 3 : Accès et voirie | Général Accès : ≥ 3,50m de large pour l'accès aux habitations et ERP 1 seul accès par projet si façade < 35m Rampes pour les parcs de stationnement avec plate-forme ≥ 3 m Voirie : ≥ 6m sauf UAh : général | Général Accès : ≥ 3,50m de large 1 seul accès par unité foncière si façade < 35m Rampes pour les parcs de stationnement avec plate-forme ≥ 3 m Voirie : ≥ 6m | Maintien de la règle (adaptation de la formulation « projet » par « unité foncière ») |
| Art 4 : Réseaux | <u>Eau potable</u> : réseau public possible <u>Eaux usées</u> : réseau public <u>Eaux pluviales</u> : pas de règle <u>Autres réseaux</u> : enterrés | <u>Eau potable</u> : réseau public possible <u>Eaux usées</u> : réseau public <u>Eaux pluviales</u> : réseau public, dispositif individuel de rétention <u>Autres réseaux</u> : enterrés | Ajout d'une réglementation pour les eaux pluviales : dispositif individuel de rétention |

| | | | |
|---|--|--|---|
| Art 5 : Caractéristiques des terrains | Référence à la ZPPAUP | Non fixé | Séparation règles AVAP / PLU |
| Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies | A l'alignement de fait Retrait possible à la rive du 6 ^e niveau UAh : alignement ou entre 2 et 20 m | A l'alignement de fait ou dans une bande de 5 m depuis l'alignement Retrait possible à la rive du 6 ^e niveau | Ajout d'une distance (5 m) qui permet de fixer une limite de retrait alternative à l'alignement de fait Suppression du secteur UAh |
| Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <u>Dans la bande des 15 m :</u> En limite, possibilité en retrait $H/2 \geq 4m$ si discontinuité sur l'arrière ou pas de bâtiment voisin en limite ou unité foncière avec façade > 12m <u>Au-delà de la bande des 15 m :</u> $H/2 \geq 4m$ ou en limite si $H < 4m$ UAh : en limite ou $H/2 \geq$ 4m | Recul $\geq 4m$ en limite de fond (sauf pour les catégories commerce, bureau, artisanat, industrie, service public) Dépendances autorisées en limite si $H \leq 3m$ et emprise au sol $\leq 15 m^2$ Piscine : recul $\geq 1,90 m$ <u>Dans la bande des 15 m :</u> En limite, possibilité en retrait $H/2 \geq 4m$ soit sur l'arrière pour une partie du bâtiment, soit pas de bâtiment voisin en limite, soit façade du bâtiment > 12m Terrasses (balcons non compris) d'une profondeur > 1,20m autorisées en limites latérales si $H \leq 3m$ <u>Au-delà de la bande des 15 m :</u> $H/2 \geq 4m$ ou extension en limite si $H \leq$ 4m | Ajouts de règles en fond de terrain pour l'habitat afin de limiter l'urbanisation des cœurs d'îlots et retrouver progressivement un équilibre bâti / non bâti (Pourcentage moyen d'espaces verts observé : 8 % / densité moyenne observée : 274 log/ha) Encadrement des terrasses, piscines et dépendances afin de limiter les contentieux de voisinage (préservation des vues, de l'ensoleillement) dans un secteur déjà très dense et afin de limiter les îlots de chaleur urbains |
| Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété | $H/2 \geq 4m$ | $H/2 \geq 4m$ | Sans changement |
| Art 9 : Emprise au sol | Non fixé | Non fixé | Sans changement (emprise au sol moyenne observée de 75 %) |

| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>Art 10 : Hauteur maximum</p> | <p>9 à 25m à l'égout / 13 à 29m faitage + hauteur en continuité avec l'existant ou extension de l'existant Relativement aux voies <10m : H=largeur d'emprise + 5m <u>UAh</u> : ≤ 29m faitage</p> | <p>- UA1 : 29 m absolue / 25 m à l'égout - UA2 : 18 m absolue / 14 m à l'égout - UA3 : 13 m absolue / 9 m à l'égout Relativement aux voies <10m : H=largeur d'emprise + 5m</p> | <p>Redécoupage des secteurs du plan velum adaptation des hauteurs en fonction de la réalité observée Maintien d'une souplesse au sein du périmètre rapproché du centre-ville (UA1) Afin de garantir une hauteur absolue homogène : suppression de la règle qui permettait de dépasser la hauteur absolue en continuité d'un bâti existant</p> |
| <p>Art 11 : Aspect extérieur</p> | <p>Notion d' "ensembles architecturaux" Réglementation des matériaux Toiture comme le prolongement de l'effet volumétrique de l'immeuble. Aspect relationnel direct avec les édifices environnants Volumétrie simple à façades verticales Intégration de la façade commerciale Ouvrages techniques intégrés dans les bâtiments</p> | <p>Général Clôtures sur rue : en continuité avec les unités foncières mitoyennes Si absence de référence : mur plein H ≤ 1,50m avec dispositif à claire-voie autorisé</p> | <p>La qualité des constructions est réglementée par l'AVAP Ajout d'une règle pour encadrer les clôtures Suppression de la réglementation des matériaux, le PLU ne pouvant réglementer que l'aspect</p> |
| <p>Art 12 : Stationnement</p> | <p><u>Habitat</u> : 1 place/logt pour les habitations individuelles, 1,5 place pour les habitations collectives 1 en UAa <u>Bureau</u> : 1 / 60m² <u>Commerce et artisanat</u> : 1/25m² si surface de plancher > 150m² sinon 1 par établissement <u>Hôtel</u> : 1 pour 3 chambres <u>Industrie</u> : 20% de la surface de plancher <u>Entrepôt</u> : 1 pour 300m² Exception si changement de destination sans création de surface sauf pour commerces-artisanat ou locaux</p> | <p><u>Habitat</u> : 1 / 70 m² avec maximum 2 places Logement < 25 m² : 0,5 place Logement aidé : 0,75 / 70 m² avec maximum 1 place place vélo : 1 emplacement de 1,50 m² pour 70 m² <u>Bureau</u> : 1 / 60m² <u>Commerce</u> : Si surface de vente ≤ 200m² : 1 place par établissement ou 0 si changement de destination Si surface de vente > 200m² : 1 / 50m²</p> | <p>Reformulation de certaines règles en conformité avec le code de l'urbanisme Adaptation des règles de stationnement pour l'habitat et modulation selon la taille des logements Adaptation des règles pour les commerces permettant à la fois de maintenir et favoriser l'implantation de commerces de proximité et ne pas bloquer l'implantation d'opérations à</p> |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | industriels | <p>si places PMR ou pour voiture électrique : 1 place = 2, surface stationnement 2 roues déduite de la surface de vente, minoration 5% si un arrêt de transport en commun situé à moins de 150 m</p> <p><u>Artisanat</u> : si $\leq 150 \text{ m}^2$: 1 par établissement si $> 150 \text{ m}^2$: 1 / 50 m^2</p> <p><u>Hôtel</u> : 1 pour 3 chambres</p> <p><u>Industrie</u> : 20% de la surface de plancher</p> <p><u>Entrepôt</u> : 1 pour 300 m^2</p> <p>Place vélo pour bureau, commerce $> 200 \text{ m}^2$, artisanat, hôtel, industrie : 1 emplacement de $1,50 \text{ m}^2$ pour 100 m^2</p> <p>Exception si changement de destination sans création de surface sauf pour commerce-artisanat ou locaux industriels</p> | <p>rayonnement régional en centre-ville</p> <p>Insertion de règles pour le stationnement des vélos</p> |
| Art 13 : Règle de végétalisation | Général Demande d'un relevé de l'état des plantations | <p>Général</p> <p>Aires de stationnement en surface : 1 arbre pour 4 emplacements + haie si le terrain le permet</p> <p>Liste de végétaux interdits</p> | <p>Introduction de règles pour le traitement paysager des aires de stationnement à l'air libre</p> <p>Ajout d'une liste de végétaux interdits</p> <p>Suppression de la demande d'un relevé de l'état des plantations, non conforme au code de l'urbanisme</p> |



- **La zone UB**

La zone UB couvre 88,4 hectares, soit 15,1 % de la superficie totale de la commune. Sa surface était de 112 hectares au PLU avant révision.

Elle correspond au secteur situé à l'Est du centre-ville et au quartier des Ailes au Nord. Elle regroupe l'ensemble des fonctions urbaines.

Cette zone se compose de quartiers dont la typologie et la qualité du bâti sont très variables. Le règlement autorise donc une certaine marge de manœuvre entre les implantations observées et les règles de densité (hauteur, prospects...) permettant des opérations de renouvellement urbain.

Son périmètre a été réajusté :

- Redéfinition de la délimitation UA / UB (évoqué précédemment)
- la partie Nord-Est de la zone UB bascule en UC, en cohérence avec la typologie bâtie du secteur concerné
- la majorité du site de l'hôpital était classée en UB, elle bascule dans une zone spécifique pour les équipements
- le secteur anciennement non urbanisé à l'Est, classé AU au PLU avant révision, bascule en UB suite à sa viabilisation par la création du boulevard urbain.

Le secteur UBa correspondant au quartier des Ailes est maintenu, sa typologie bâtie étant très différente du reste de la zone UB.

Les secteurs UBi et UBai concernés par les PPRi de la rivière Allier et du ruisseau du Sichon sont supprimés, le PPR étant un document dont les prescriptions s'imposent au PLU.

Les secteurs UBpm1, UBpm2 et UBapm liés à l'urbanisation du site de l'hôpital, du site de l'imprimerie Wallon et du site de l'ancienne usine d'embouteillage sont supprimés, les projets ayant été réalisés.

A contrario, un secteur UBb a été créé, correspondant à un secteur en mutation aux abords du nouveau boulevard urbain.

Les mêmes problématiques d'équilibre bâti/non bâti qu'en UA se posent dans la partie Est de la zone UB. Des précisions ont donc été apportées au sein du règlement.

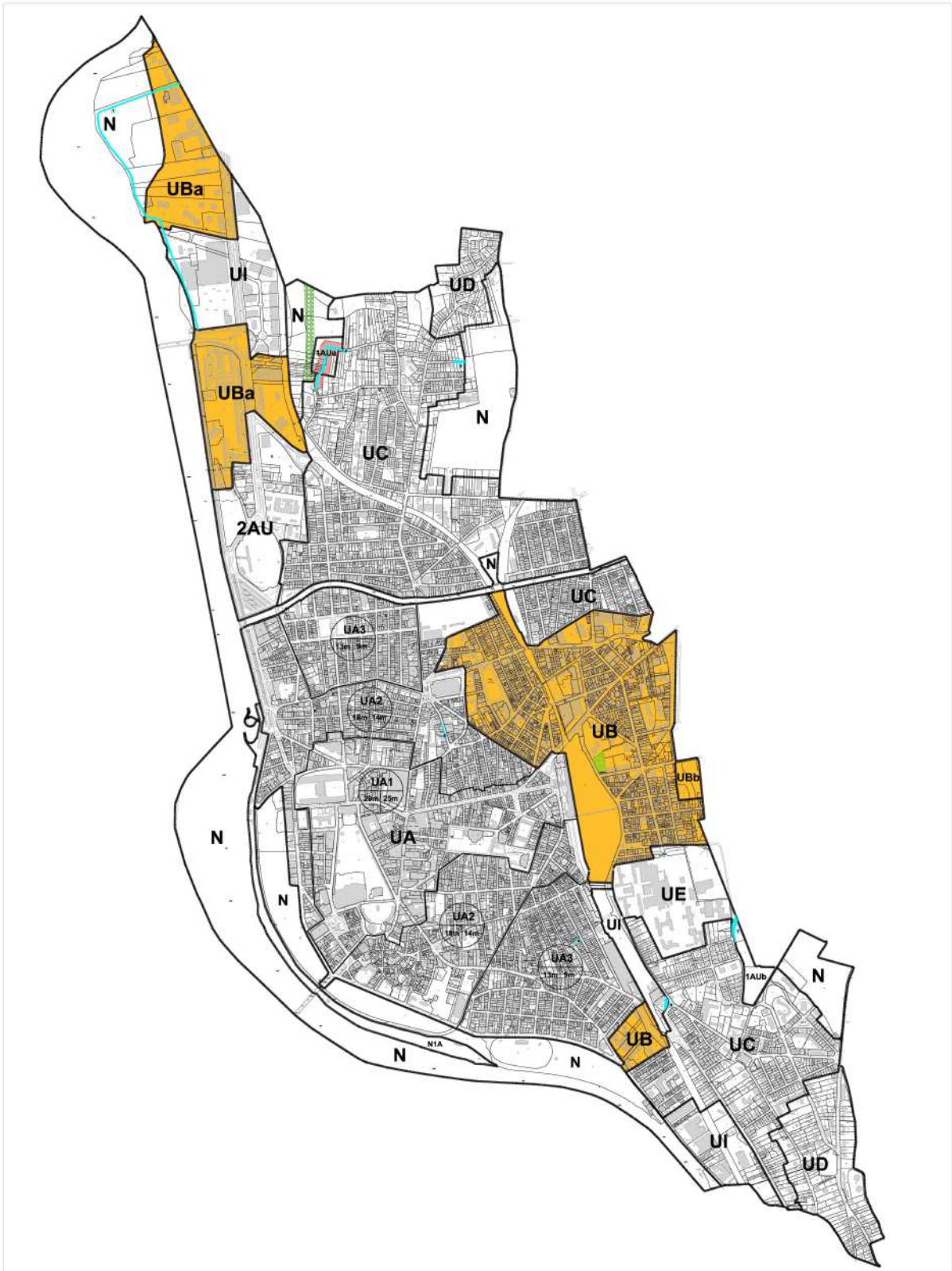
Synthèse des évolutions du règlement de la zone UB par rapport au PLU de 2006 :

| Article | UB au PLU 2006 | UB au PLU révisé | Explications |
|--|--|--|--|
| Art 1 et 2 : Usage du sol | Secteurs UBa, UBi, UBai, UBpm1, UBpm3, UBapm | Secteur UBa | <p>Principe de mixité des fonctions urbaines Cohérence entre habitat, activités et équipements</p> <p>Suppression des catégories ou formulations ne rentrant pas dans le champ du code de l'urbanisme</p> <p>Suppression des secteurs UBi et UBai liés aux PPRi Allier et Sichon qui sont des documents à part qui s'imposent au PLU</p> <p>Suppression des secteurs UBpm1, UBpm2 et UBapm liés à l'urbanisation du site de l'hôpital, du site de l'imprimerie Wallon et du site de l'ancienne usine d'embouteillage, qui ont été réalisés</p> |
| Habitation, annexes et dépendances | Autorisé | Autorisé | |
| Hébergement hôtelier | Autorisé | Autorisé | |
| Commerce | Autorisé | Autorisé | |
| Artisanat | Autorisé | Autorisé | |
| Bureau | Autorisé | Autorisé | |
| Entrepôt | Autorisé | Autorisé si compatible avec le caractère de la zone | |
| Industrie | Autorisé | Autorisé si compatible avec le caractère de la zone | |
| Agricole | Interdit | <i>Interdit</i> | |
| Service public ou d'intérêt collectif | Autorisé | Autorisé | |
| Carrières | Interdit | Interdit | |
| Terrains de camping | Interdit | Interdit | |
| Habitations légères de loisirs | Interdit | Interdit | |
| Parcs résidentiels de loisirs | Interdit | Interdit | |
| Dépôts divers | Autorisé | Interdit | |
| Divers travaux et installations | | | |
| Aires de jeux et de sports | Autorisé | Autorisé | |
| Aires de stationnement | Autorisé | Autorisé | |
| Garages collectifs de caravanes | Autorisé | Interdit | |
| Affouillements et exhaussements des sols | Autorisé | Autorisé si lié aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone | |
| Parcs d'attraction | Autorisé | Interdit | |
| Dépôts de véhicules | Autorisé | Interdit | |

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>Art 3 : Accès et voirie</p> | <p>Général Accès : $\geq 3,50\text{m}$ de large pour l'accès aux habitations et ERP 1 seul accès par projet si façade $< 35\text{m}$ Rampes pour les parcs de stationnement avec plate-forme $\geq 3\text{ m}$ Voirie : $\geq 6\text{m}$ sauf UAh : général</p> | <p>Général Accès : $\geq 3,50\text{m}$ de large 1 seul accès par unité foncière si façade $< 35\text{m}$ Rampes pour les parcs de stationnement avec plate-forme $\geq 3\text{ m}$ Voirie : $\geq 6\text{m}$</p> | <p>Maintien de la règle (adaptation de la formulation « projet » par « unité foncière »)</p> |
| <p>Art 4 : Réseaux</p> | <p><u>Eau potable</u> : réseau public possible</p> <p><u>Eaux usées</u> : réseau public</p> <p><u>Eaux pluviales</u> : pas de règle</p> <p><u>Autres réseaux</u> : enterrés</p> | <p><u>Eau potable</u> : réseau public possible</p> <p><u>Eaux usées</u> : réseau public</p> <p><u>Eaux pluviales</u> : réseau public, dispositif individuel de rétention</p> <p><u>Autres réseaux</u> : enterrés</p> | <p>Ajout d'une réglementation pour les eaux pluviales : dispositif individuel de rétention</p> |
| <p>Art 5 : Caractéristiques des terrains</p> | <p>Non fixé</p> | <p>Non fixé</p> | |
| <p>Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</p> | <p>A l'alignement de fait Tolérances : si le projet jouxte une construction existante avec retrait identique, ou retrait = voie, $\geq 4\text{m}$ avec ailes en retour sur les limites parcellaires</p> <p>UBa : les retraits découlent de l'organisation des masses architecturales</p> | <p>A l'alignement de fait ou dans une bande de 5 m depuis l'alignement Recul autorisé si retrait = voie, $\geq 4\text{m}$ avec ailes en retour sur les limites parcellaires</p> <p>UBa : $H/2 \geq 4\text{m}$</p> | <p>Ajout d'une distance (5 m) qui permet de fixer une limite de retrait alternative à l'alignement de fait</p> <p>Création d'une prescription réglementable en UBa</p> |
| <p>Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p><u>Dans la bande des 15 m</u> : En limite, possibilité en retrait $H/2 \geq 4\text{m}$ si discontinuité sur l'arrière ou pas de bâtiment voisin en limite ou unité foncière avec façade $> 12\text{m}$</p> <p><u>Au-delà de la bande des 15 m</u> : $H/2 \geq 4\text{m}$ ou en limite si $H < 4\text{m}$</p> <p>UBa : en recul (non fixé) ou en limite si $H \leq 4\text{m}$</p> | <p>Recul $\geq 4\text{m}$ en limite de fond (sauf pour les catégories commerce, bureau, artisanat, industrie, service public)</p> <p>Dépendances autorisées en limite si $H \leq 3\text{m}$ et emprise au sol $\leq 15\text{ m}^2$ Piscine : recul $\geq 1,90\text{ m}$</p> <p><u>Dans la bande des 15 m</u> : En limite, possibilité en retrait $H/2 \geq 4\text{m}$ soit sur l'arrière pour une partie du bâtiment, soit pas de bâtiment voisin en limite,</p> | <p>Ajouts de règles en fond de terrain pour l'habitat afin de limiter l'urbanisation des cœurs d'îlots et retrouver progressivement un équilibre bâti / non bâti (Pourcentage moyen d'espaces verts observé : 12%)</p> <p>Encadrement des terrasses, piscines et dépendances afin de limiter les contentieux de voisinage (préservation</p> |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | | <p>soit façade du bâtiment > 12m</p> <p>Terrasses (balcons non compris) d'une profondeur > 1,20m autorisées en limites latérales si $H \leq 3m$</p> <p><u>Au-delà de la bande des 15 m</u> : $H/2 \geq 4m$ ou extension en limite si $H \leq 4m$</p> | <p>des vues, de l'ensoleillement) dans un secteur déjà très dense et afin de limiter les îlots de chaleur urbains</p> |
| Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété | <p>$H/2 \geq 4m$</p> <p>UBa : tolérance de 2 m si travaux sur des immeubles existants</p> | <p>$H/2 \geq 4m$</p> | <p>Suppression de la règle UBa, inadaptée</p> |
| Art 9 : Emprise au sol | <p>Non fixé</p> | <p>Non fixé</p> | <p>Sans changement (emprise au sol moyenne observée de 57 %)</p> |
| Art 10 : Hauteur maximum | <p>18m faîtage + exception si hauteur en continuité avec l'existant ou extension de l'existant</p> <p>Relativement aux voies < 10m : $H = \text{largeur d'emprise} + 5m$</p> <p>UBa : 21m faîtage</p> | <p>UB : 18 m faîtage</p> <p>UBa : 21m faîtage</p> <p>UBb : 10 m faîtage</p> <p>Relativement aux voies < 10m : $H = \text{largeur d'emprise} + 5m$</p> | <p>Afin de garantir une hauteur absolue uniforme : suppression de la règle qui permettait de dépasser la hauteur absolue en continuité d'un bâti existant</p> <p>Création d'un secteur UBb afin d'avoir une hauteur des constructions davantage encadrée le long du boulevard urbain dans le secteur urbanisable</p> |
| Art 11 : Aspect extérieur | <p>Réglementation des matériaux</p> <p>Intégration de la façade commerciale</p> <p>Ouvrages techniques intégrés dans les bâtiments</p> | <p>Général</p> <p>Clôtures sur rue : en continuité avec les unités foncières mitoyennes</p> <p>Si absence de référence : mur plein $H \leq 1,50m$ avec dispositif à claire-voie autorisé</p> | <p>Suppression de la réglementation des matériaux, non conforme au code de l'urbanisme</p> <p>Ajout d'une règle pour encadrer les clôtures</p> <p>Suppression de la réglementation des matériaux, le PLU ne pouvant réglementer que l'aspect</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Art 12 : Stationnement</p> | <p><u>Habitat</u> : 1 place/logt pour les habitations individuelles, 1,5 place pour les habitations collectives 1 en UAa <u>Bureau</u> : 1 / 60m² <u>Commerce et artisanat</u> : 1/25m² si surface de plancher > 150m² sinon 1 par établissement <u>Hôtel</u> : 1 pour 3 chambres <u>Industrie</u> : 20% de la surface de plancher <u>Entrepôt</u> : 1 pour 300m² Exception si changement de destination sans création de surface sauf pour commerces-artisanat ou locaux industriels</p> | <p><u>Habitat</u> : 1 / 70 m² avec maximum 2 places Logement < 25 m² : 0,5 place Logement aidé : 0,75 / 70 m² avec maximum 1 place Logement < 25 m² : 0,5 place place vélo : 1 emplacement de 1,50 m² pour 70 m² <u>Bureau</u> : 1 / 60m² <u>Commerce</u> : Si surface de vente ≤ 200m² : 1 place par établissement ou 0 si changement de destination Si surface de vente > 200m² : 1 / 25 m² <u>Artisanat</u> : si ≤ 150 m² : 1 par établissement si > 150 m² : 1 / 50 m² <u>Hôtel</u> : 1 pour 3 chambres <u>Industrie</u> : 20% de la surface de plancher <u>Entrepôt</u> : 1 pour 300m² Place vélo pour bureau, commerce > 200 m², artisanat, hôtel, industrie : 1 emplacement de 1,50 m² pour 100 m² Exception si changement de destination sans création de surface sauf pour commerce-artisanat ou locaux industriels</p> | <p>Reformulation de certaines règles en conformité avec le code de l'urbanisme</p> <p>Adaptation des règles de stationnement pour l'habitat et modulation selon la taille des logements</p> <p>Adaptation des règles pour les commerces permettant de maintenir et favoriser l'implantation de commerces de proximité</p> <p>Insertion de règles pour le stationnement des vélos</p> |
| <p>Art 13 : Règle de végétalisation</p> | <p>Général Demande d'un relevé de l'état des plantations</p> | <p>Général Aires de stationnement en surface : 1 arbre pour 4 emplacements + haie si le terrain le permet</p> <p>Liste de végétaux interdits</p> | <p>Introduction de règles pour le traitement paysager des aires de stationnement à l'air libre</p> <p>Ajout d'une liste de végétaux interdits</p> <p>Suppression de la demande d'un relevé de l'état des plantations, non conforme au code de l'urbanisme</p> |



- **La zone UC**

La zone UC couvre 119,3 hectares, soit 20,3 % de la superficie totale de la commune. Sa surface était de 108,1 hectares au PLU de 2006.

Elle présente un tissu bâti majoritairement résidentiel.

La délimitation et les règles imposées de la zone UC reposent sur la prise en compte des morphologies urbaines du tissu urbain.

Le potentiel de densification est volontairement réduit.

Son périmètre est modifié comme suit :

- le secteur de la zone UC situé au Nord de la commune est agrandi :
 - o une partie au Nord du Sichon bascule de UA à UC
 - o une partie au Sud du Sichon bascule de UB à UC, en adéquation avec la morphologie bâtie de ces secteurs
 - o la construction d'habitation existante et viabilisée en limite Nord de la commune bascule de N à UC.

- le secteur de la zone UC situé au Sud de la commune est ajusté :
 - o une petite bande de constructions à proximité de l'hôpital passe de UB à UC car le tissu bâti correspond davantage à la typologie de la zone UC ;
 - o des activités présentes à l'Est de la voie ferrée basculent de UC à UI, en conformité avec l'usage du sol.

Le secteur UCa est supprimé, la seule règle le différenciant de la zone UC ayant été uniformisée : l'emprise au sol de 50 % s'applique désormais sur l'ensemble de la zone.

Le secteur UCai concerné par les PPRi du ruisseau du Sichon est supprimé, le PPR étant un document dont les prescriptions s'imposent au PLU.

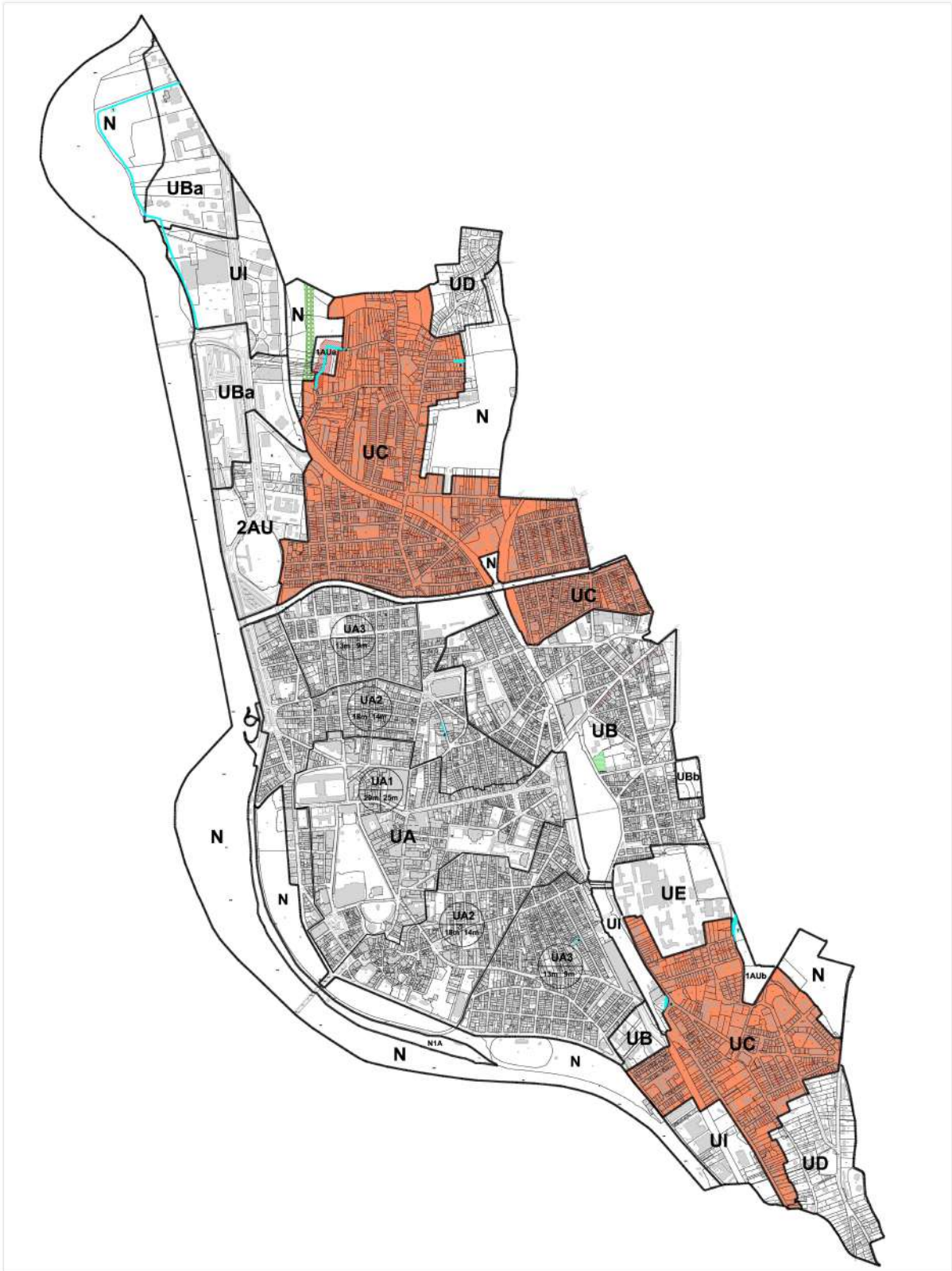
Synthèse des évolutions du règlement de la zone UC par rapport au PLU de 2006 :

| Article | UC au PLU 2006 | UC au PLU révisé | Explications |
|--|----------------------|--|--|
| Art 1 et 2 : Usage du sol | Secteurs UCa et UCai | | <p>Principe de mixité des fonctions urbaines Cohérence entre habitat, activités et équipements</p> <p>Suppression des catégories ou formulations ne rentrant pas dans le champ du code de l'urbanisme</p> <p>Suppression du secteur UCai lié au PPRi Sichon qui est un document à part qui s'impose au PLU</p> |
| Habitation, annexes et dépendances | Autorisé | Autorisé | |
| Hébergement hôtelier | Autorisé | Autorisé | |
| Commerce | Autorisé | Autorisé | |
| Artisanat | Autorisé | Autorisé | |
| Bureau | Autorisé | Autorisé | |
| Entrepôt | Autorisé | Autorisé si compatible avec le caractère de la zone | |
| Industrie | Autorisé | Autorisé si compatible avec le caractère de la zone | |
| Agricole | Interdit | <i>Interdit</i> | |
| Service public ou d'intérêt collectif | Autorisé | Autorisé | |
| Carrières | Interdit | Interdit | |
| Terrains de camping | Interdit | Interdit | |
| Habitations légères de loisirs | Interdit | Interdit | |
| Parcs résidentiels de loisirs | Interdit | Interdit | |
| Dépôts divers | Autorisé | Interdit | |
| Divers travaux et installations | | | |
| Aires de jeux et de sports | Autorisé | Autorisé | |
| Aires de stationnement | Autorisé | Autorisé | |
| Garages collectifs de caravanes | Autorisé | Interdit | |
| Affouillements et exhaussements des sols | Autorisé | Autorisé si lié aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone | |
| Parcs d'attraction | Autorisé | Interdit | |

| Dépôts de véhicules | Autorisé | Interdit | |
|---|--|--|---|
| Art 3 : Accès et voirie | Général Accès : $\geq 3,50\text{m}$ de large pour l'accès aux habitations et ERP 1 seul accès par projet si façade $< 35\text{m}$ Rampes pour les parcs de stationnement avec plate-forme $\geq 3\text{ m}$ Voirie : $\geq 6\text{m}$ sauf UAh : général | Général Accès : $\geq 3,50\text{m}$ de large 1 seul accès par unité foncière si façade $< 35\text{m}$ Rampes pour les parcs de stationnement avec plate-forme $\geq 3\text{ m}$ Voirie : $\geq 6\text{m}$ | Maintien de la règle (adaptation de la formulation « projet » par « unité foncière ») |
| Art 4 : Réseaux | <u>Eau potable</u> : réseau public possible <u>Eaux usées</u> : réseau public <u>Eaux pluviales</u> : pas de règle <u>Autres réseaux</u> : enterrés | <u>Eau potable</u> : réseau public possible <u>Eaux usées</u> : réseau public <u>Eaux pluviales</u> : réseau public, dispositif individuel de rétention <u>Autres réseaux</u> : enterrés | Ajout d'une réglementation pour les eaux pluviales : dispositif individuel de rétention |
| Art 5 : Caractéristiques des terrains | Non fixé | Non fixé | |
| Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies | A l'alignement de fait, ou alignement du domaine public dans le prolongement d'une construction existante ou si transition avec une opération d'urbanisme Des ouvrages annexes peuvent se situer dans la bande de retrait : limite 2 m façade et 50% maximum du linéaire | A l'alignement de fait ou dans une bande de 5 m depuis l'alignement Recul autorisé si retrait = voie, $\geq 4\text{m}$ avec ailes en retour sur les limites parcellaires Des ouvrages annexes peuvent se situer dans la bande de retrait : limite 2 m façade et 50% maximum du linéaire (sauf accès PMR) | Ajout d'une distance (5 m) qui permet de fixer une limite de retrait alternative à l'alignement de fait Suppression de règles difficilement instructibles Introduction d'une souplesse en cas d'accès PMR |
| Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <u>Dans la bande des 15 m</u> : En limite, possibilité en retrait $H/2 \geq 4\text{m}$ si pas de bâtiment voisin en limite ou unité foncière avec façade $> 12\text{m}$ <u>Au-delà de la bande des 15 m</u> : $H/2 \geq 4\text{m}$ ou en limite si $H < 4\text{m}$ | Recul $\geq 4\text{m}$ en limite de fond (sauf pour les services publics) Dépendances autorisées en limite si $H \leq 3\text{m}$ et emprise au sol $\leq 15\text{ m}^2$ Piscine : recul $\geq 1,90\text{ m}$ <u>Dans la bande des 15 m</u> : En limite, possibilité en retrait $H/2 \geq 4\text{m}$ soit sur l'arrière pour une partie | Ajouts de règles en fond de terrain pour l'habitat afin de préserver les cœurs d'îlots (Pourcentage moyen d'espaces verts observé : 43%) Encadrement des terrasses, piscines et dépendances afin de limiter les contentieux de |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | | <p>du bâtiment, soit pas de bâtiment voisin en limite, soit façade du bâtiment > 12m</p> <p>Terrasses (balcons non compris) d'une profondeur > 1,20m autorisées en limites latérales si $H \leq 3m$</p> <p><u>Au-delà de la bande des 15 m</u> : $H/2 \geq 4m$ ou extension en limite si $H \leq 4m$</p> | voisinage (préservation des vues, de l'ensoleillement) et afin de limiter les îlots de chaleur urbains |
| Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété | $H/2 \geq 4m$ | $H/2 \geq 4m$ | Sans changement |
| Art 9 : Emprise au sol | UC : 50 % UCa : Non fixé | 50 % | Suppression du secteur UCa emprise au sol moyenne observée de 40 % |
| Art 10 : Hauteur maximum | 13m faitage + exception si hauteur en continuité avec l'existant ou extension de l'existant Relativement aux voies < 10m : $H = \text{largeur d'emprise} + 5m$ | 13m faitage Relativement aux voies < 10m : $H = \text{largeur d'emprise} + 5m$ | Afin de garantir une hauteur absolue uniforme : suppression de la règle qui permettait de dépasser la hauteur absolue en continuité d'un bâti existant |
| Art 11 : Aspect extérieur | Réglementation des matériaux Intégration de la façade commerciale Ouvrages techniques intégrés dans les bâtiments | Général Clôtures sur rue : en continuité avec les unités foncières mitoyennes Si absence de référence : mur plein $H \leq 1,50m$ avec dispositif à claire-voie autorisé | Suppression de la réglementation des matériaux, non conforme au code de l'urbanisme Ajout d'une règle pour encadrer les clôtures |
| Art 12 : Stationnement | <u>Habitat</u> : 1 place/logt pour les habitations individuelles, 1,5 place pour les habitations collectives 1 en UAa Bureau : 1 / 60m ² <u>Commerce et artisanat</u> : 1/25m ² si surface de plancher > 150m ² sinon 1 par établissement <u>Hôtel</u> : 1 pour 3 chambres <u>Industrie</u> : 20% de la surface de plancher | <u>Habitat</u> : 1 / 70 m ² avec maximum 2 places Logement < 25 m ² : 0,5 place Logement aidé : 0,75 / 70 m ² avec maximum 1 place Logement < 25 m ² : 0,5 place place vélo : 1 emplacement de 1,50 m ² <u>Bureau</u> : 1 / 60m ² <u>Commerce</u> : | Reformulation de certaines règles en conformité avec le code de l'urbanisme Adaptation des règles de stationnement pour l'habitat et modulation selon la taille des logements Adaptation des règles pour les commerces permettant de maintenir |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <p><u>Entrepôt</u> : 1 pour 300m² Exception si changement de destination sans création de surface sauf pour commerces-artisanat ou locaux industriels</p> | <p>Si surface de vente ≤ 200m² : 1 place par établissement ou 0 si changement de destination Si surface de vente > 200m² : 1 / 25 m² <u>Artisanat</u> : si ≤ 150 m² : 1 par établissement si > 150 m² : 1 / 50 m² <u>Hôtel</u> : 1 pour 3 chambres <u>Industrie</u> : 20% de la surface de plancher <u>Entrepôt</u> : 1 pour 300m² Place vélo pour bureau, commerce > 200 m², artisanat, hôtel, industrie : 1 emplacement de 1,50 m² pour 100 m² Exception si changement de destination sans création de surface sauf pour commerce-artisanat ou locaux industriels</p> | <p>et favoriser l'implantation de commerces de proximité</p> <p>Insertion de règles pour le stationnement des vélos</p> |
| <p>Art 13 : Règle de végétalisation</p> | <p>Général Demande d'un relevé de l'état des plantations</p> | <p>Général Aires de stationnement en surface : 1 arbre pour 4 emplacements + haie si le terrain le permet</p> <p>50 % minimum des espaces libres sera non imperméabilisé</p> <p>Liste de végétaux interdits</p> | <p>Introduction de règles pour le traitement paysager des aires de stationnement à l'air libre</p> <p>Préservation d'une trame végétale en milieu urbain favorisant l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité</p> <p>Ajout d'une liste de végétaux interdits</p> <p>Suppression de la demande d'un relevé de l'état des plantations, non conforme au code de l'urbanisme</p> |



- **La zone UD**

La zone UD couvre 22,7 hectares, soit 3,9 % de la superficie totale de la commune. Sa surface était équivalente au PLU de 2006.

Elle présente un tissu bâti résidentiel, à dominante pavillonnaire.

Elle correspond aux extrémités Nord et Sud de la commune.

Son périmètre n'a pas fait l'objet de délimitation nouvelle, celui-ci s'inscrit en cohérence avec les caractéristiques bâties de la zone.

L'objectif est de préserver ces caractéristiques, notamment la proportion d'espaces verts par rapport à l'espace bâti.

Toutefois, les règles quantitatives du PLU révisé sont un peu supérieures aux implantations observées. Ainsi, le maintien d'un tissu aéré est compatible avec une certaine marge de manœuvre pour réaliser des constructions nouvelles.

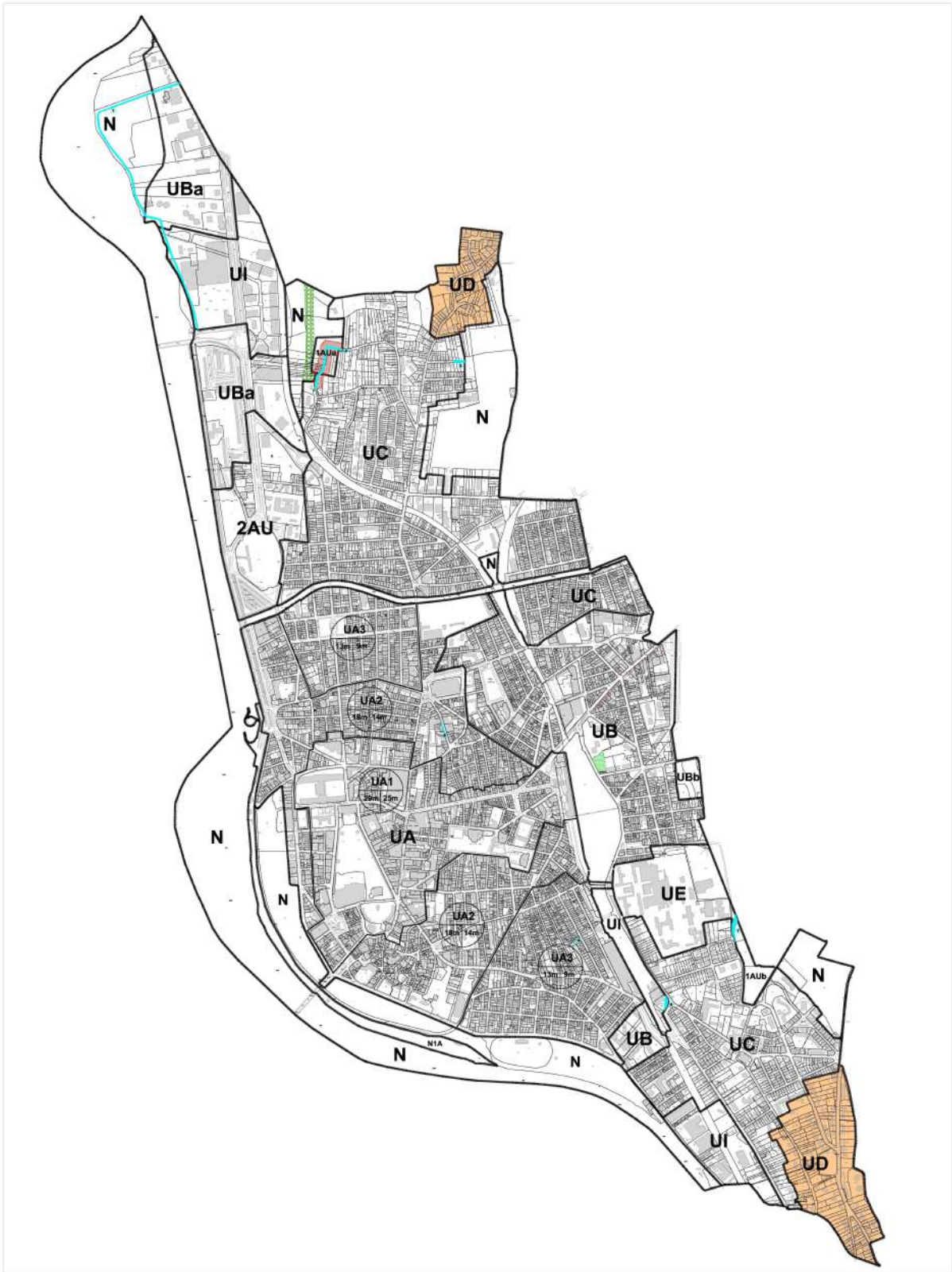
Synthèse des évolutions du règlement de la zone UD par rapport au PLU de 2006 :

| Article | UD au PLU 2006 | UD au PLU révisé | Explications |
|--|----------------|--|---|
| Art 1 et 2 : Usage du sol | | | <p>Principe de mixité des fonctions urbaines Cohérence entre habitat, activités et équipements</p> <p>Suppression des catégories ou formulations ne rentrant pas dans le champ du code de l'urbanisme</p> |
| Habitation, annexes et dépendances | Autorisé | Autorisé | |
| Hébergement hôtelier | Autorisé | Autorisé | |
| Commerce | Autorisé | Autorisé | |
| Artisanat | Autorisé | Autorisé | |
| Bureau | Autorisé | Autorisé | |
| Entrepôt | Autorisé | Autorisé si compatible avec le caractère de la zone | |
| Industrie | Autorisé | Autorisé si compatible avec le caractère de la zone | |
| Agricole | Interdit | Interdit | |
| Service public ou d'intérêt collectif | Autorisé | Autorisé | |
| Carrières | Interdit | Interdit | |
| Terrains de camping | Interdit | Interdit | |
| Habitations légères de loisirs | Interdit | Interdit | |
| Parcs résidentiels de loisirs | Interdit | Interdit | |
| Dépôts divers | Autorisé | Interdit | |
| Divers travaux et installations | | | |
| Aires de jeux et de sports | Autorisé | Autorisé | |
| Aires de stationnement | Autorisé | Autorisé | |
| Garages collectifs de caravanes | Autorisé | Interdit | |
| Affouillements et exhaussements des sols | Autorisé | Autorisé si lié aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone | |
| Parcs | Autorisé | Interdit | |

| | | | |
|---|--|---|--|
| d'attraction | | | |
| Dépôts de véhicules | Autorisé | Interdit | |
| Art 3 : Accès et voirie | Général Accès : ≥ 3,50m de large pour l'accès aux habitations et ERP 1 seul accès par projet si façade < 35m Rampes pour les parcs de stationnement avec plate-forme ≥ 3 m Voirie : ≥ 6m | Général Accès : ≥ 3,50m de large 1 seul accès par unité foncière si façade < 35m Rampes pour les parcs de stationnement avec plate-forme ≥ 3 m Voirie : ≥ 6m | Maintien de la règle (adaptation de la formulation « projet » par « unité foncière ») |
| Art 4 : Réseaux | <u>Eau potable</u> : réseau public possible <u>Eaux usées</u> : réseau public <u>Eaux pluviales</u> : pas de règle <u>Autres réseaux</u> : enterrés | <u>Eau potable</u> : réseau public possible <u>Eaux usées</u> : réseau public <u>Eaux pluviales</u> : réseau public, dispositif individuel de rétention <u>Autres réseaux</u> : enterrés | Ajout d'une réglementation pour les eaux pluviales : dispositif individuel de rétention |
| Art 5 : Caractéristiques des terrains | Non fixé | Non fixé | |
| Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies | A l'alignement de fait, ou alignement du domaine public dans le prolongement d'une construction existante ou si transition avec une opération d'urbanisme Retrait possible pour une annexe à l'habitation < 30 m ² et H ≤ 4m Des ouvrages annexes peuvent se situer dans la bande de retrait : limite 2 m façade et 50 % maximum du linéaire Nivellement | A l'alignement de fait de la construction la plus proche Des ouvrages annexes peuvent se situer dans la bande de retrait : limite 2 m façade et 50 % maximum du linéaire (sauf accès PMR) | Simplification de la règle Suppression de règle difficilement instructible Introduction d'une souplesse en cas d'accès PMR |

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p>En limite ou $H/2 > 4m$</p> | <p>En limite ou $H/2 > 4m$</p> <p>Recul $\geq 8m$ en limite de fond</p> <p>Dépendances autorisées en limite si $H \leq 3m$ et emprise au sol $\leq 15 m^2$</p> <p>Piscine : recul $\geq 1,90 m$</p> | <p>Ajouts de règles en fond de terrain pour l'habitat afin de préserver les cœurs d'îlots (Pourcentage moyen d'espaces verts observé : 59 %)</p> <p>Encadrement des piscines et dépendances afin de limiter les contentieux de voisinage (préservation des vues, de l'ensoleillement) et afin de limiter les îlots de chaleur urbains</p> |
| <p>Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété</p> | <p>$H/2 \geq 8m$ ou $4m$ si $H \leq 4m$</p> | <p>$H/2 \geq 4m$</p> | <p>Assouplissement de la règle</p> |
| <p>Art 9 : Emprise au sol</p> | <p>50 %</p> | <p>35 %</p> | <p>Réduction de l'emprise au sol davantage en adéquation avec le tissu urbain existant tout en laissant de la marge : emprise au sol moyenne observée de 20 %</p> |
| <p>Art 10 : Hauteur maximum</p> | <p>13m faîtage + exception si hauteur en continuité avec l'existant ou extension de l'existant</p> <p>Relativement aux voies < 10m : $H = \text{largeur d'emprise} + 5m$</p> | <p>10m faîtage</p> <p>Relativement aux voies < 10m : $H = \text{largeur d'emprise} + 5m$</p> | <p>Hauteur davantage en adéquation avec l'existant</p> <p>Afin de garantir une hauteur absolue uniforme : suppression de la règle qui permettait de dépasser la hauteur absolue en continuité d'un bâti existant</p> |
| <p>Art 11 : Aspect extérieur</p> | <p>Réglementation des matériaux</p> <p>Intégration de la façade commerciale</p> <p>Ouvrages techniques intégrés dans les bâtiments</p> | <p>Général</p> <p>Clôtures sur rue : en continuité avec les unités foncières mitoyennes</p> <p>Si absence de référence : mur plein $H \leq 1,50m$ avec dispositif à claire-voie autorisé</p> | <p>Suppression de la réglementation des matériaux, non conforme au code de l'urbanisme</p> <p>Ajout d'une règle pour encadrer les clôtures</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Art 12 : Stationnement</p> | <p><u>Habitat</u> : 1 place/logt pour les habitations individuelles, 1,5 place pour les habitations collectives 1 en UAa <u>Bureau</u> : 1 / 60m² <u>Commerce et artisanat</u> : 1/25m² si surface de plancher > 150m² sinon 1 par établissement <u>Hôtel</u> : 1 pour 3 chambres <u>Industrie</u> : 20% de la surface de plancher <u>Entrepôt</u> : 1 pour 300m² Exception si changement de destination sans création de surface sauf pour commerces-artisanat ou locaux industriels</p> | <p><u>Habitat</u> : 1 / 70 m² avec maximum 2 places Logement < 25 m² : 0,5 place Logement aidé : 0,75 / 70 m² avec maximum 1 place Logement < 25 m² : 0,5 place place vélo : 1 emplacement de 1,50 m² pour 70 m² <u>Bureau</u> : 1 / 60m² <u>Commerce</u> : Si surface de vente ≤ 200m² : 1 place par établissement ou 0 si changement de destination Si surface de vente > 200m² : 1 / 25 m² <u>Artisanat</u> : si ≤ 150 m² : 1 par établissement si > 150 m² : 1 / 50 m² <u>Hôtel</u> : 1 pour 3 chambres <u>Industrie</u> : 20% de la surface de plancher <u>Entrepôt</u> : 1 pour 300m² Place vélo pour bureau, commerce > 200 m², artisanat, hôtel, industrie : 1 emplacement de 1,50 m² pour 100 m² Exception si changement de destination sans création de surface sauf pour commerce-artisanat ou locaux industriels</p> | <p>Reformulation de certaines règles en conformité avec le code de l'urbanisme</p> <p>Adaptation des règles de stationnement pour l'habitat et modulation selon la taille des logements</p> <p>Adaptation des règles pour les commerces permettant de maintenir et favoriser l'implantation de commerces de proximité</p> <p>Insertion de règles pour le stationnement des vélos</p> |
| <p>Art 13 : Règle de végétalisation</p> | <p>Général Demande d'un relevé de l'état des plantations</p> | <p>Général Aires de stationnement en surface : 1 arbre pour 4 emplacements + haie si le terrain le permet</p> <p>50 % minimum des espaces libres sera de plein terre</p> <p>Liste de végétaux interdits</p> | <p>Introduction de règles pour le paysagement des parkings</p> <p>Préservation d'une trame végétale favorisant l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité</p> <p>Ajout d'une liste de végétaux interdits Suppression de la demande d'un relevé de l'état des plantations, non conforme au code de l'urbanisme</p> |

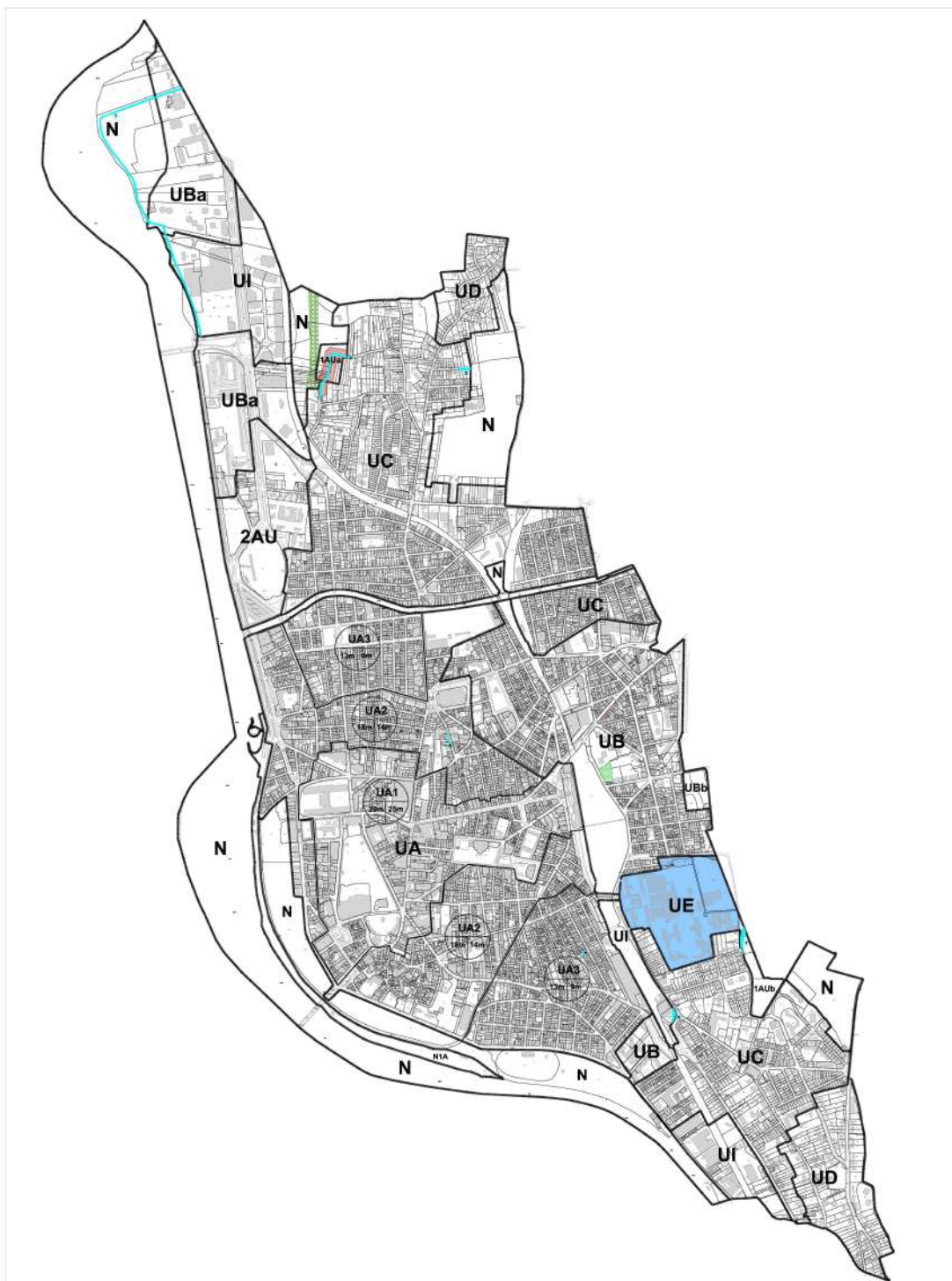


- La zone UE

La zone UE couvre 12,7 hectares, soit 2,2 % de la superficie totale de la commune.

Elle n'existait pas au PLU de 2006. Cette zone correspond au site de l'hôpital. S'agissant d'un équipement public d'intérêt général dont les caractéristiques d'implantation bâtie diffèrent des zones alentours, une réglementation souple et adaptée est nécessaire pour ne pas bloquer les évolutions futures de cet équipement majeur.

Les règles d'implantation sont assouplies. Il est désormais possible de s'implanter à l'alignement ou en recul, les règles antérieures obligeaient une implantation à l'alignement de fait. La bande d'implantation des 15 mètres a été supprimée.



- **La zone UI**

La zone UI couvre 27,5 hectares, soit 4,7 % de la superficie totale de la commune.
Sa surface était de 15,5 hectares au PLU de 2006.

Elle correspond aux secteurs à dominante d'activités économiques de la commune : la zone d'activités commerciales Les Ailes, la zone d'activités la Croix Saint-Martin et une activité implantée aux abords de la voie ferrée.

Son périmètre a été agrandi en cohérence avec la vocation de la zone destinée aux activités :

- intégration du supermarché Cora au sein de la zone d'activités commerciales Les Ailes
- intégration des activités présentes dans le secteur de la Croix Saint-Martin.

Le secteur Uli concerné par le PPRi de la rivière Allier est supprimé, le PPR étant un document dont les prescriptions s'imposent au PLU.

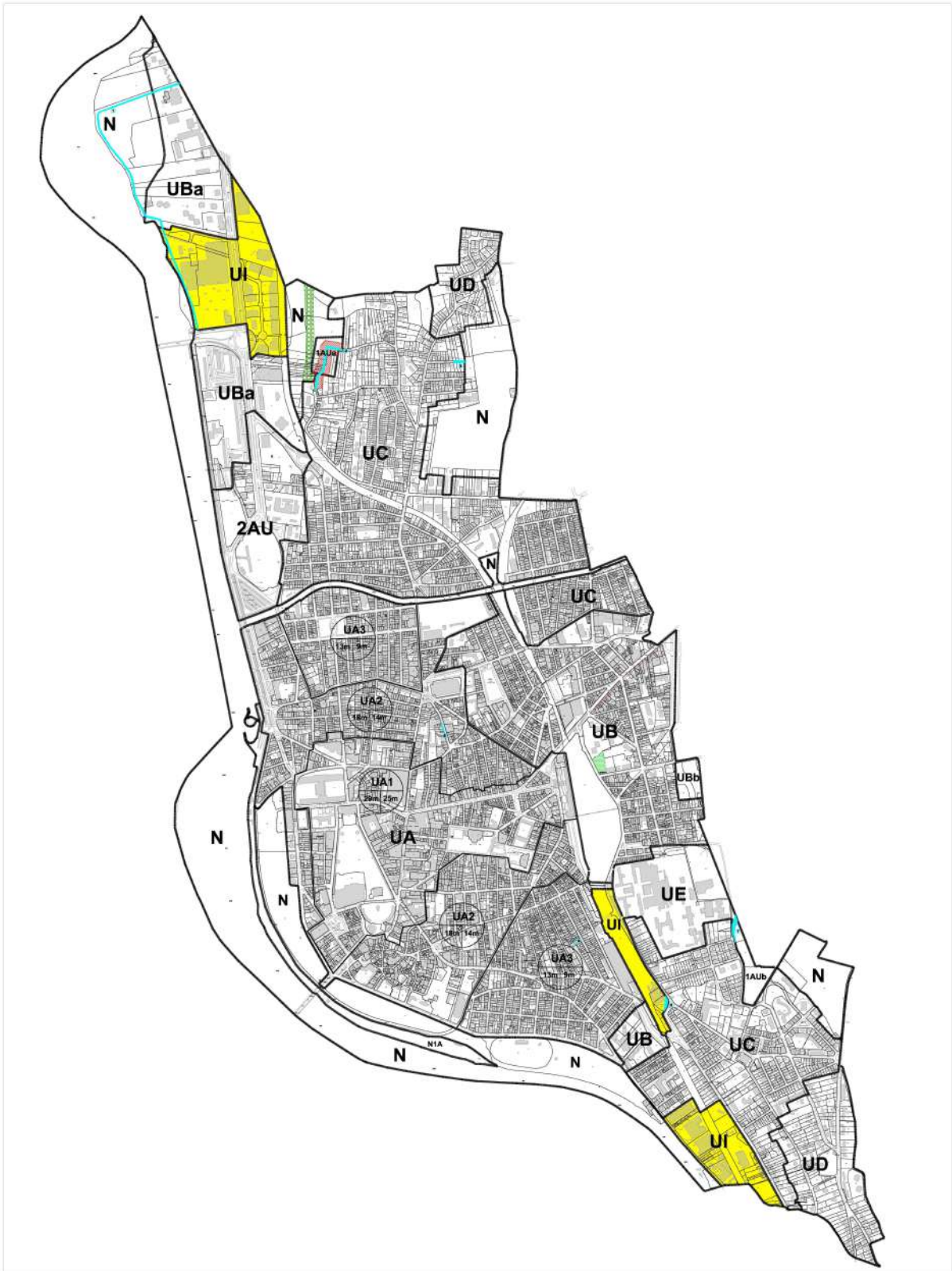
Le règlement de la zone UI a pour objectif le maintien de cette vocation économique, via une adéquation des usages du sol combinée à des possibilités d'optimisation des implantations dans cet espace.

Synthèse des évolutions du règlement de la zone UI par rapport au PLU de 2006 :

| Article | UI au PLU 2006 | UI au PLU révisé | Explications |
|---------------------------------------|---|---|---|
| Art 1 et 2 : Usage du sol | | | Adaptation de l'usage du sol en fonction d'une zone à vocation d'activités et s'assurer notamment de l'interdiction du logement (sauf gardiennage) Suppression des catégories ou formulations ne rentrant pas dans le champ du code de l'urbanisme Suppression du secteur Uli lié au PPRi Allier qui est un document à part qui s'impose au PLU |
| Habitation, annexes et dépendances | Autorisé si complément d'une activité industrielle ou artisanale et extension de l'existant | Si gardiennage $\leq 80 \text{ m}^2$ Extension $\leq 30 \text{ m}^2$ | |
| Hébergement hôtelier | Autorisé | Autorisé | |
| Commerce | Autorisé | Autorisé | |
| Artisanat | Autorisé | Autorisé | |
| Bureau | Autorisé | Autorisé | |
| Entrepôt | Autorisé | Autorisé si compatible avec le caractère de la zone | |
| Industrie | Autorisé | Autorisé si compatible avec le caractère de la zone | |
| Agricole | Interdit | Interdit | |
| Service public ou d'intérêt collectif | Autorisé | Autorisé | |
| Carrières | Interdit | Interdit | |

| | | | |
|---|--|---|---|
| Terrains de camping | Interdit | Interdit | |
| Habitations légères de loisirs | Autorisé | Interdit | |
| Parcs résidentiels de loisirs | Autorisé | Interdit | |
| Dépôts divers | Autorisé | Autorisé si lié aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone | |
| Divers travaux et installations | | | |
| Aires de jeux et de sports | Autorisé | Interdit | |
| Aires de stationnement | Autorisé | Autorisé | |
| Garages collectifs de caravanes | Interdit | Interdit | |
| Affouillements et exhaussements des sols | Autorisé | Autorisé si lié aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone | |
| Parcs d'attraction | Autorisé | Interdit | |
| Dépôts de véhicules | Autorisé | Interdit | |
| Art 3 : Accès et voirie | Général 1 seul accès par projet | Général 1 seul accès par unité foncière | Maintien de la règle (adaptation de la formulation « projet » par « unité foncière ») |
| Art 4 : Réseaux | <u>Eau potable</u> : réseau public possible <u>Eaux usées</u> : réseau public <u>Eaux pluviales</u> : pas de règle <u>Autres réseaux</u> : enterrés | <u>Eau potable</u> : réseau public possible <u>Eaux usées</u> : réseau public <u>Eaux pluviales</u> : réseau public, dispositif individuel de rétention <u>Autres réseaux</u> : enterrés | Ajout d'une réglementation pour les eaux pluviales : dispositif individuel de rétention |
| Art 5 : Caractéristiques des terrains | Non fixé | Non fixé | |
| Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies | Recul ≥ 6m Reconversion : possibilité de maintenir l'alignement | Recul ≥ 6m Reconversion : possibilité de maintenir l'alignement | Sans changement |

| | | | |
|---|---|---|--|
| Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | En limite ou $H/2 \geq 4m$ | En limite ou $H/2 \geq 4m$ $H/2 \geq 4m$ imposé en limite avec UB et UC | Eviter la promiscuité de bâtiment hors norme avec les zones d'habitat |
| Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété | Non fixé | Non fixé | Sans changement |
| Art 9 : Emprise au sol | Non fixé | Non fixé | Sans changement |
| Art 10 : Hauteur maximum | 15m faîtage + exception si hauteur en continuité avec l'existant ou extension de l'existant | 15m faîtage + exception si hauteur en continuité avec l'existant ou extension de l'existant | Sans changement |
| Art 11 : Aspect extérieur | Général Imitation de matériaux interdit Ouvrages techniques intégrés dans les bâtiments | Général Imitation de matériaux interdit Ouvrages techniques intégrés dans les bâtiments | Sans changement |
| Art 12 : Stationnement | Bureau : 1 / 60m ² Commerce : 1 / 25m ² Autre : 1 / 100m ² | Bureau : 1 / 60m ² Commerce : 1 / 25m ² Artisanat, industrie, entrepôt : 1 / 100m ² | Activités spécifiées pour la catégorie « autre » |
| Art 13 : Règle de végétalisation | Général Demande d'un relevé de l'état des plantations | Général Aires de stationnement en surface : 1 arbre pour 4 emplacements + haie si le terrain le permet Liste de végétaux interdits | Introduction de règles pour le traitement paysager des aires de stationnement à l'air libre Ajout d'une liste de végétaux interdits Suppression de la demande d'un relevé de l'état des plantations, non conforme au code de l'urbanisme |



1.2. Les zones à urbaniser ouvertes (1AU)

Les zones 1AU sont des zones en mutation. Elles disposent, au moment de leur classement, de réseaux suffisants à proximité (voirie, assainissement...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire ; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Elles doivent être dimensionnées pour répondre aux besoins futurs de la commune en matière de logements, d'équipements et d'activités tout en garantissant le respect de l'équilibre nécessaire entre impératifs de protection et d'aménagement.

Les équipements publics internes nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le PLU de Vichy comporte deux zones 1AU, d'une superficie globale de 3,2 hectares, soit environ 0,5 % de la superficie totale de la commune.

Il n'existait pas de zones ouvertes à l'urbanisation au PLU révisé, mais ces zones étaient classées en zone AU fermée.

Ces zones font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La réglementation de la zone 1AU a pour objectif de minimiser l'impact paysager par une intégration des formes urbaines dans leur environnement proche, de préserver les espaces verts. Elle permet de proposer une typologie bâtie aujourd'hui faiblement représentée sur la commune mais plus conforme aux besoins des habitants de l'agglomération, en particulier des familles.

Dans cette perspective, certaines règles correspondent à la zone UD : l'emprise au sol est limitée à 35 %, la hauteur à 10 mètres au faîtage et une surface au moins égale à 50 % des espaces libres sera de pleine terre.

Ces règles contribuent à éviter l'effet de masse du bâti futur, à assurer son accompagnement paysager, ainsi que l'infiltration des eaux pluviales.

- La zone 1AUa « Beauséjour »

Elle est située dans le secteur dit "Beauséjour" au Nord de la commune. Sa superficie représente 1,3 hectare.

Cette zone était classée en AU fermée au PLU révisé.

Son périmètre a été réduit suite à la prise en compte de la topographie du site, de l'accessibilité des futures constructions et de l'impact paysager.

Elle est aujourd'hui constituée d'une prairie en pente douce. Elle est entourée dans sa partie Sud, et notamment son accès par des jeunes arbres (charmes, érables principalement). Elle ne présente aucun intérêt agricole (pas de voie d'exploitation).

Il s'agit d'une zone à vocation majoritairement résidentielle.

Son urbanisation est encadrée par une matérialisation d'un emplacement réservé pour voirie et d'une bande d'implantation pour les constructions principales permettant de garantir la cohérence d'ensemble du projet.

L'urbanisation future s'établit ainsi autour d'une voie traversante, les terrains trop pentus sont rendus inconstructibles.
Des échappées visuelles en direction de l'Allier sont préservées.

- **La zone 1AUb « Les Garêts-Bellevue »**

Elle se situe au Sud-Est de la commune. Sa superficie représente 1,9 hectare.

Cette zone était classée en AU fermée au PLU avant révision.

Il s'agit d'un secteur qui s'étend principalement sur la commune voisine de Cusset, partiellement en friche et partiellement occupé par des jardins familiaux "spontanés" issus du délaissement de terres agricoles. Les cabanes y sont faites de bric et de broc à l'aide de tôles et autres ferrailles.

Une trentaine de jardin est concernée.

Son urbanisation s'effectuera dans une logique d'ensemble, en cohérence avec la commune limitrophe de Cusset.

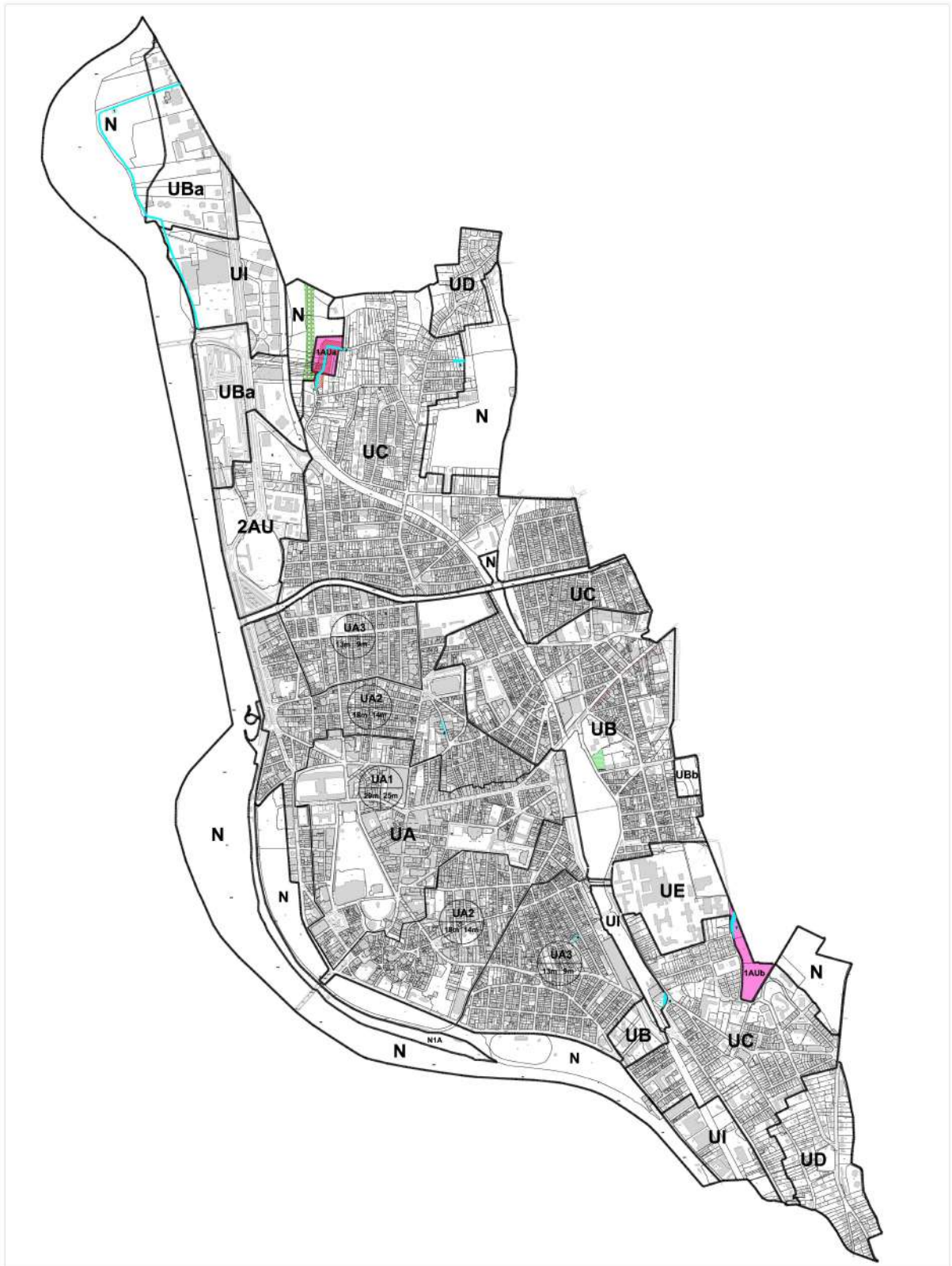
A cet effet, des emplacements pour des accès vers la commune de Cusset doivent être créés. Le passage des eaux de ruissellement sera également préservé.

L'urbanisation s'appuiera sur la viabilisation du futur tronçon du boulevard urbain.

La réglementation de la zone permet une structuration du secteur jusqu'en limite communale de Cusset. Ce projet impose une restructuration des jardins familiaux existants.

Les espaces verts situés à l'extrême Est de la commune de Vichy sont préservés.

Des échappées visuelles doivent être maintenues, majoritairement vers le vallon humide à l'Est, sur la commune de Cusset.



1.3. La zone à urbaniser fermée (2AU)

Il s'agit d'une zone inadaptée à une utilisation rationnelle de ses capacités, destinée à une urbanisation à plus long terme.

Elle ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une modification du présent plan. La capacité des réseaux situés en périphérie n'est pas suffisante, eu égard à la taille et la configuration du secteur.

Le mode d'urbanisation définitif et la consistance des infrastructures publiques à mettre en place n'est pas encore définis. Il convient donc de protéger ces terrains d'une urbanisation diffuse qui rendrait plus difficile ou impossible son utilisation ultérieure.

Cette zone est inconstructible dans l'immédiat. Elle constitue donc une sorte de "potentiel foncier" et sera urbanisée au moment opportun.

La zone 2AU est située au Nord de la commune, à proximité du quartier des Ailes.

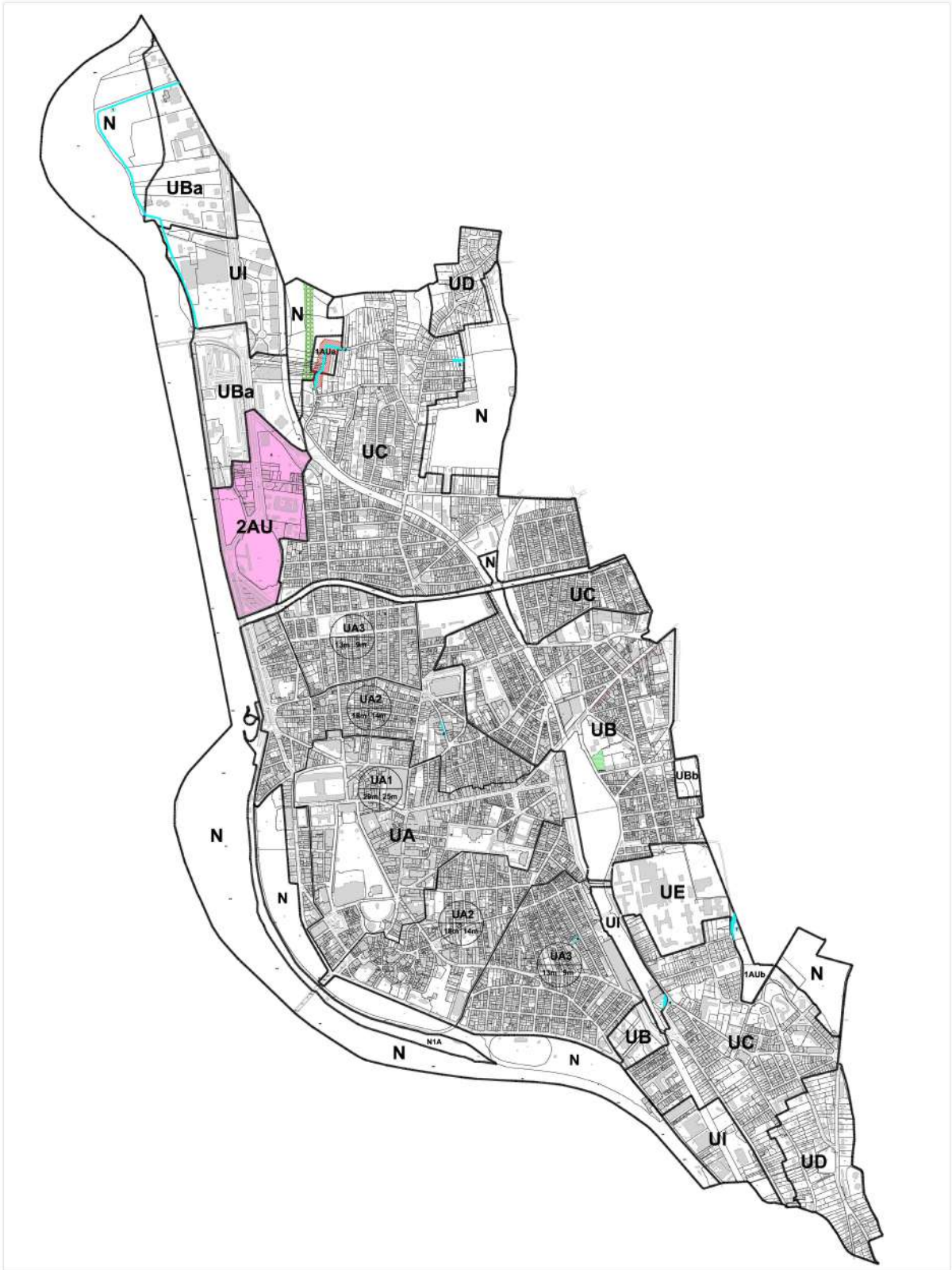
Elle regroupe des espaces non-bâties – stade, parking, voiries importantes - , des friches industrielles et des îlots d'habitat, souvent vétuste, à restructurer.

Elle conserve son classement en zone AU fermée, et son périmètre, identiques au PLU avant révision. Sa superficie représente 17,3 hectares, soit 3 % de la superficie totale de la commune.

L'enjeu sur ce secteur consiste à restructurer l'espace et optimiser le foncier en proposant un projet qualitatif, avec une programmation de nouveaux logements et une restructuration et création d'équipements publics.

La surface globale des zones 2AU au PLU de 2006 était de 22,2 hectares. Elle comprenait quatre secteurs en plus de celui mentionné ci-dessus :

- les secteurs de Beauséjour et des Garêts-Bellevue qui basculent en 1AU
- le secteur en limite Est communale au sein duquel un boulevard urbain a été créé, il passe ainsi en zone urbaine
- le secteur au Nord de la commune qui a été urbanisé depuis, en partie, par la création d'une résidence pour personnes âgées, il bascule en zone urbaine. (Une modification du PLU avait déjà été mise en oeuvre à cet effet).



1.4. La zone naturelle (N)

Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger en raison : de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre 134,3 hectares, soit 23 % de la superficie totale de la commune. Sa surface était également de 134,3 hectares au PLU avant révision.

Le périmètre global de la zone est stabilisé suite à deux changements de zonage :

- la délimitation du projet d'urbanisation dans le secteur de Beauséjour a été affinée et donc réduite
- une construction existante et viabilisée en limite Nord communale est passée en zone urbaine, en cohérence avec l'occupation du sol.

La zone N se localise à cinq endroits différents :

- la rivière de l'Allier et les parcs au bord de l'Allier
- le ruisseau du Sichon et le parc attenant
- le cimetière
- l'espace naturel au Nord de la commune
- l'espace vert dans le secteur Sud des Garêts-Bellevue

La formulation des règles de la zone N a été allégée pour bien prendre en compte la séparation des législations ; les prescriptions issues d'une servitude s'appliquent quelque soit la planification.

Une hauteur maximale a été fixée dans l'ensemble de la zone N afin de limiter l'impact paysager des constructions.

Le secteur Nai (1A) est remplacé par le secteur N1A correspondant aux berges de l'Allier. Sa réglementation a été ajustée et encadrée par rapport aux utilisations et occupations du sol autorisées, en cohérence avec le PPRI.

Les catégories des constructions et installations autorisées ont été affinées en fonction de la prise en compte de l'existant, notamment la présence d'établissements à caractère commercial (guinguette, restauration...).

Les surfaces autorisées sont encadrées par la servitude et reprises dans le règlement.

Les capacités d'urbanisation du secteur sont très limitées et fortement encadrées par le PPRI :

- l'extension des constructions existantes est limitée à 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants sous plusieurs conditions
- les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de démolition d'un bâtiment équivalent, notamment en termes d'emprise au sol
- l'extension des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs est limitée à 30 m² d'emprise au sol.

Le périmètre du secteur N1A est limité aux berges de l'Allier, il représente 4 % de la zone N globale.

Synthèse des évolutions du règlement de la zone N par rapport au PLU de 2006 :

| Article | N au PLU 2006 | N au PLU révisé | Explications |
|---------------------------------------|---|---|--|
| Art 1 et 2 : Usage du sol | Secteurs Na, Ni, Nai Aménagement ou agrandissement limité des constructions existantes | Aménagement ou agrandissement des constructions existantes, dans la limite de 20 % à compter de la date d'approbation du présent PLU N1A : Extension $\leq 30 \text{ m}^2$ pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs à la cote d'implantation de la construction existante ou à celle du terrain naturel si elle est plus élevée (voir règles PPRi) | Règles adaptées à une zone naturelle Le secteur N1A correspond aux berges de l'Allier Suppression des catégories ou formulations ne rentrant pas dans le champ du code de l'urbanisme Suppression des secteurs Ni et Nai liés au PPRi Allier qui est un document à part qui s'impose au PLU |
| Habitation, annexes et dépendances | Interdit | Interdit | |
| Hébergement hôtelier | Interdit | Interdit | |
| Commerce | Interdit | N : Interdit N1A : Autorisé si à usage de restauration avec respect règles PPRi | |
| Artisanat | Interdit | Interdit | |
| Bureau | Interdit | Interdit | |
| Entrepôt | Interdit | Interdit | |
| Industrie | Interdit | Interdit | |
| Agricole | Interdit | Interdit | |
| Service public ou d'intérêt collectif | Autorisé Na : si vocation sportive et de loisir | N : Autorisé à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone N1A : Autorisé si respect règles PPRi | |
| Carrières | Interdit | Interdit | |
| Terrains de camping | Interdit | Interdit | |
| Habitations légères de loisirs | Interdit | Interdit | |
| Parcs résidentiels de loisirs | Interdit | Interdit | |
| Dépôts divers | Interdit | Interdit | |

| | | | |
|---|---|--|---|
| Divers travaux et installations | Interdit | Interdit | |
| Aires de jeux et de sports | Autorisé | Autorisé | |
| Aires de stationnement | Interdit | N : Autorisé à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone N1A : Interdit | |
| Garages collectifs de caravanes | Interdit | Interdit | |
| Affouillements et exhaussements des sols | Interdit | N : Autorisé si nécessaire aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N1A : Interdit | |
| Parcs d'attraction | Interdit | Interdit | |
| Dépôts de véhicules | Interdit | Interdit | |
| Art 3 : Accès et voirie | Général | Général | Sans changement |
| Art 4 : Réseaux | <u>Eau potable</u> : réseau public ou installation adaptée <u>Eaux usées</u> : réseau public ou installation adaptée <u>Eaux pluviales</u> : pas de règle <u>Autres réseaux</u> : souterrain | <u>Eau potable</u> : réseau public ou installation adaptée <u>Eaux usées</u> : réseau public ou installation adaptée <u>Eaux pluviales</u> : réseau public, dispositif individuel de rétention <u>Autres réseaux</u> : souterrain | Ajout d'une réglementation pour les eaux pluviales : dispositif individuel de rétention |
| Art 5 : Caractéristiques des terrains | Non fixé | Non fixé | |
| Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies | Recul $\geq 6m$ Reconversion : possibilité de maintenir l'alignement | Alignement voirie ou alignement de fait ou recul $\geq 1m$ Reconversion : possibilité de maintenir l'alignement | Règle plus souple, adaptée au secteur |
| Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | En limite ou $H/2 \geq 4m$ | En limite ou $H/2 \geq 4m$ | Sans changement |

| | | | |
|--|---|---|--|
| Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété | Non fixé | Non fixé | Sans changement |
| Art 9 : Emprise au sol | Non fixé | N : Non fixé N1A : règles du PPRI | Règles du PPRI |
| Art 10 : Hauteur maximum | Non fixé surélévation interdite sauf en Na | 8m faîtage surélévation interdite | Fixation d'une hauteur afin de préserver le paysage |
| Art 11 : Aspect extérieur | Général Imitation de matériaux interdit | Général Imitation de matériaux interdit | Sans changement |
| Art 12 : Stationnement | Général | Général | Sans changement |
| Art 13 : Règle de végétalisation | Général Demande d'un relevé de l'état des plantations | Général Aires de stationnement en surface : 1 arbre pour 4 emplacements + haie si le terrain le permet Liste de végétaux interdits | Introduction de règles pour le traitement paysager des aires de stationnement à l'air libre Ajout d'une liste de végétaux interdits Suppression de la demande d'un relevé de l'état des plantations, non conforme au code de l'urbanisme |



2. COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME

Le zonage reprend les grandes orientations et objectifs communaux préalablement définis.

La promotion d'un habitat attractif trouve sa traduction dans la poursuite d'interventions foncières de démolition / reconstruction et de réhabilitation du parc existant, avec, en parallèle, la création de nouvelles zones à vocation résidentielle répondant aux besoins des habitants. Ces actions sont complétées par une adaptation des règles au sein des zones urbaines permettant de rétablir ou préserver un équilibre bâti / non bâti afin de répondre aux problèmes de trop forte densité bâtie dans le centre-ville notamment.

L'objectif de valorisation du patrimoine environnemental et paysager se traduit par une extension de l'urbanisation maîtrisée, en continuité de l'espace urbanisé, afin de minimiser la consommation d'espaces naturels. Les grands parcs et jardins publics et certains espaces verts sont protégés par un classement en zone naturelle. La réglementation en zone urbaine préconise la création et préservation des espaces de respiration.

Le PLU s'inscrit en faveur de l'amélioration et la diversification du système de déplacement par la création des règles de stationnement vélo pour les constructions à usage d'habitation et d'activités, la poursuite des aménagements de parkings sur les espaces publics et la préservation des parcs en bord d'Allier, lieux favorisant les déplacements doux.

Le renforcement du tissu économique se concrétise par le maintien d'une mixité fonctionnelle en zone UA, UB, UC et UD, le maintien des espaces à vocation économique et un assouplissement des règles de stationnement en faveur des commerces de proximité.

Afin de développer l'attractivité touristique de la commune, le PLU permet les actions de restauration et de restructuration des équipements existants ainsi que le renouvellement des friches industrielles et thermales.

Les occupations et utilisations des sols du secteur du parc des Sources regroupent la quasi-totalité de celles autorisées en zone UA. Le statut de site classé encadre de manière très stricte les évolutions de cet espace. Il a donc été décidé, afin de simplifier la lecture du PLU, d'inclure ce secteur dans la zone UA.

On permet aisément les évolutions nécessaires au développement de l'activité thermale au titre de la réglementation d'urbanisme sachant que la réglementation patrimoniale assure une protection maximale du caractère historique du site.

3. PROGRAMME D'EQUIPEMENTS

Les emplacements réservés (ER) permettent de localiser et de délimiter les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics futurs. Ils figurent sur le plan de zonage.

Ils permettent d'interdire toute construction ou occupation des sols autre que celle à laquelle le terrain est affecté.

Pour accompagner le développement de l'urbanisation, le PLU a programmé des emplacements réservés :

| N° ER | Référence cadastrale | Superficie | Affectation | Attributaire |
|--------------|---|----------------------|---|---------------------|
| 1 | BI 2-6-14-15-16-20-21-23 BK 7-10-11 | 7 734 m ² | Aménagement d'un chemin de promenade et voirie de desserte de la zone | Commune |
| 2 | AB 504-331a-259a-260a-261a-262a-263a-264a-265a-320a | 1 812 m ² | Prolongement rue de Beauséjour / rue des Lilas | Commune |
| 3 | AB 498-363-502 | 446 m ² | Prolongement rue Garros | Commune |
| 4 | AM 194-389 | 46 m ² | Désenclavement impasse Arnaud | Commune |
| 5 | BD 585-1172-587-588-589 | 108 m ² | Élargissement de la rue du 11 Novembre | Commune |
| 6 | AN 252 | 470 m ² | Rectification du boulevard de l'Hôpital | VVA |
| 7 | AN 109 | 962 m ² | Création d'un boulevard urbain (boulevard Est) : 3e tranche | VVA |

La plupart des emplacements réservés existaient au PLU de 2006.

Les autres emplacements réservés figurant au PLU antérieur ont été soit réalisés, soit abandonnés.

4. ESPACE BOISE CLASSE ET LOI PAYSAGE

La protection en Espace Boisé Classé a été adaptée en fonction de la réalité d'occupation de l'usage des sols et des boisements existants.

Dans le secteur de Beauséjour, le classement en EBC a été affiné en cohérence avec les boisements existants.

Les parcs de l'Allier, le parc des Sources et ses abords étaient classés au PLU de 2006 en EBC. Ce classement n'était pas adapté à l'usage des sols, limitant fortement les aménagements dans ces secteurs.

En parallèle, le patrimoine paysager de ces espaces est protégé par l'AVAP.

L'espace vert à proximité de la gare présente un intérêt paysager, il est ainsi protégé au titre de la Loi Paysage.

Chapitre IV :

RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL

Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Planification supracommunale

Servitudes d'Utilité Publique

Autres prescriptions

1. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1.1. Lois S.R.U. et U.H.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain est entrée en vigueur le 1er avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Ces lois ont mis en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Désormais, les articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme regroupent les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents de planification locaux. On y trouve notamment le respect des principes du développement durable, ainsi que des objectifs de mixité urbaine et sociale.

1.2. Prescriptions nationales ou particulières qui s'imposent

En complément des principes généraux d'urbanisme, institués en application des articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme, des prescriptions nationales ou particulières intéressent le territoire communal. Il s'agit :

- de la loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiés,
- de la loi de programmation pour la cohésion sociale,
- de la loi relative à l'engagement national pour le logement (ENL),
- de la loi relative à la lutte contre l'exclusion,
- de la loi d'orientation pour la ville,
- de la loi sur l'eau, qui vise notamment à la protection de l'eau et à la lutte contre la pollution,
- de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- de la loi d'orientation agricole,
- de la loi d'orientation forestière,
- de la loi relative à la diversité de l'habitat,
- de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- de la loi d'orientation pour l'aménagement et de développement du territoire,
- de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- de la loi sur l'eau,
- de la loi relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par le décret relatif aux aires de stationnement,
- de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
- de la loi portant sur la réglementation des fouilles archéologiques et celle relative à l'archéologie préventive
- des lois portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010
- de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Les dispositions du présent PLU tiennent compte de l'ensemble des prescriptions ci-dessus.

2. PLANIFICATION SUPRACOMMUNALE

Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Auvergne a été adopté le 7 juillet 2015. Son objectif est le maintien et la restauration des continuités écologiques à l'échelle de la région.

Concernant la trame bleue, le Sichon ainsi que l'Allier, en amont et en aval du lac d'Allier, sont à « remettre en bon état ». Les espaces de mobilité de l'Allier, en amont du territoire communal et en aval du Pont de l'Europe sont également à « préserver ou à remettre en bon état ». Le PLU a pris en compte ces objectifs du S.R.C.E. par un classement en zone naturelle des deux cours d'eau et des espaces concernés.

A la limite intercommunale entre Vichy et Cusset, sur l'espace non urbanisé des « Garêts Bellevue », le S.R.C.E. identifie « un corridor thermophile en pas japonais à préserver ou remettre en bon état (probabilité de présence de milieux thermophiles) ». Le PLU a veillé à préserver une zone N sur cet espace pour ce qui concerne la partie incluse dans le ban communal de Vichy.

En outre, l'aménagement botanique du nouveau boulevard urbain remplit les conditions favorables à la biodiversité urbaine. Ces emprises vertes sont susceptibles de devenir un corridor biologique intra-urbain, lien entre les coteaux secs situés au Nord et au Sud de Vichy, où l'Azuré du serpolet (*Maculinea arion*) présente des populations en équilibre.

!

2.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale Vichy Val d'Allier

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier a été approuvé le 18 juillet 2013.

Le PLU est compatible avec les trois grandes orientations du SCoT :

- Pour un territoire dynamique et ouvert : jouer un rôle dans le renforcement de la plaque urbaine clermontoise :

Le règlement du PLU favorise la mixité fonctionnelle et l'implantation commerciale en centre-ville.

Les règles du PLU permettent d'assurer une partie des perspectives de développement de l'habitat et de la démographie envisagées par le SCoT pour le cœur urbain. Un potentiel total offert par le PLU est d'environ 700 logements nouveaux en dents creuses ou en renouvellement urbain. Un potentiel au moins équivalent est autorisé par le règlement dans deux zones (UB et UD) en densification du bâti existant.

Ce potentiel permet, s'il est effectivement mis en œuvre, une progression de la population en ligne avec les objectifs du SCoT.

Les orientations du SCoT doivent néanmoins être nuancées. En effet, le scénario central établi par l'INSEE au travers de son modèle de prévision Omphale, indique une croissance totale de la population du département de l'Allier de 2 000 personnes entre 2014 et 2030.

- Pour un territoire structuré et solidaire : améliorer le cadre de vie des habitants en privilégiant la solidarité et la proximité territoriale :

Le corps des règles du PLU favorise un habitat plus aéré et programme des opérations adaptées à la demande vichyssoise.

Les réalisations de la commune en matière de logement social permettent la mise à niveau des obligations liées à la loi SRU, en particulier au travers du conventionnement de logements existants.

- Pour un territoire décarboné, préservé et reconnu pour sa qualité de vie :

-

Le SCoT identifie des liaisons vertes et bleues à l'échelle de l'agglomération.

En matière de trame verte, il apparaît que le territoire de la commune de Vichy n'est pas concerné par d'autres continuités écologiques que celle dessinée par l'Allier.

Le PLU a classé l'Allier ainsi que le vaste ensemble de parcs qui le longe en zone N.

En matière de trame bleue, outre l'Allier, le SCoT identifie aussi le Sichon. Ce dernier fait l'objet d'un classement en zone N dans le présent PLU.

La préservation patrimoniale du bâti est, elle, assurée par la mise en place d'un PMVAP.

!

2.3. Le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E.

!

La commune de Vichy est comprise dans le périmètre du S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne et dans celui du S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Allier Aval, document local permettant une réglementation plus fine de la gestion des eaux. Ce dernier a identifié les enjeux suivants :

- Mettre en place une gouvernance et une animation adaptées aux ambitions du SAGE et à son périmètre
- Gérer les besoins et les milieux dans un objectif de satisfaction et d'équilibre à long terme
- Vivre avec/à côté de la rivière en cas de crues
- Restaurer et préserver la qualité de la nappe alluviale de l'Allier afin de distribuer une eau potable à l'ensemble des usagers du bassin versant
- Restaurer les masses d'eau dégradées afin d'atteindre le bon état écologique et chimique demandé par la DCE
- Empêcher la dégradation, préserver voire restaurer les têtes de bassin versant
- Maintenir les biotopes et la biodiversité
- Préserver et restaurer la dynamique fluviale de la rivière Allier en mettant en œuvre une gestion différenciée suivant les secteurs

!

La programmation du présent PLU s'est assurée des disponibilités en eau potable (voir les annexes sanitaires du présent dossier).

La question des eaux usées et pluviales est traitée principalement via l'article 4 du règlement, mais également par d'autres biais en ce qui concerne la problématique des eaux pluviales : définition d'une emprise au sol maximale pour les futures constructions et d'un pourcentage minimal d'espaces libres non imperméabilisés ou de plein terre, par exemple.

Pour les zones 1AU, ces prescriptions sont complétées grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation : localisation des risques liés au ruissellement en raison des fortes pentes à la périphérie de la zone 1AU à Beauséjour, identification et préservation du chenal d'écoulement des eaux pluviales aux Garêts-Bellevue.

Les risques d'inondation sont pris en compte (voir le paragraphe relatif aux P.P.R.i).

Les milieux alluviaux, situés en aval du pont-barrage de l'Europe, sont préservés par un classement en zone naturelle. Plus largement, les berges de l'Allier sont classées en zone naturelle.

Le S.A.G.E repère des zones potentiellement humides sur des espaces non urbanisés en rive gauche de l'Allier au Nord du ban communal et au lieu-dit « les Garêts Bellevue » au Sud de la commune. Ces secteurs sont classés en zone naturelle au PLU afin d'assurer leur préservation.

2.4. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (S.R.C.A.E.)

!

Le S.R.C.A.E. (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie), élaboré conjointement par la région Auvergne et l'Etat, a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 juillet 2012. Il fixe, à l'horizon 2020 et 2050, des objectifs de réduction des consommations énergétiques finales, des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de polluants atmosphériques (notamment les oxydes d'azote). En parallèle, il vise une augmentation de la production d'énergies renouvelables.

Le P.A.D.D. du présent PLU fait directement référence au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (S.R.C.A.E.) d'Auvergne. Les actions qu'il mentionne sont : la préservation des espaces verts, ainsi que le développement des mobilités douces, des techniques de récupération des énergies locales (réseau de chaleur, géothermie, hydraulique...) et de la réhabilitation thermique. Les règles du PLU ont, ainsi, été déclinées de façon à être compatibles avec l'amélioration énergétique du bâti existant et la production de constructions neuves performantes de ce point de vue.

En outre, par la volonté de pérenniser une offre de commerces et de services de proximité, tout en luttant contre l'étalement urbain, le projet communal contribue à réduire les obligations de déplacements motorisés.

2.5. Le Plan Climat Energie Territorial (P.C.E.T.)

Les collectivités de plus de 50 000 habitants doivent chacune élaborer un Plan Climat Energie Territorial. Vichy Val d'Allier avait adopté son Plan Climat en février 2014 ; il est doté de 8 grandes orientations. La première d'entre elles concerne plus particulièrement le présent document d'urbanisme. Elle rappelle, en effet, « qu'au travers de leurs compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement, les collectivités façonnent le territoire et organisent la vie quotidienne. Aménager et construire un territoire sobre, compact et mixte implique une révision profonde du mode de consommation et d'organisation des échanges à l'échelle du bassin de vie. L'aménagement du territoire est un levier essentiel des politiques énergie-climat ».

La Ville de Vichy est, déjà, une ville dense et son territoire communal est en quasi-totalité urbanisé. La gestion de l'espace y est donc nécessairement rationalisée.

Le PLU s'inscrit pleinement dans la continuité de cette démarche. La densification, dans une mesure raisonnable, est amenée à se poursuivre, notamment dans le quartier classé en zone 2AU ou bien encore par la réutilisation des emprises liées à la voie ferrée. Le règlement du PLU permet également un développement réfléchi de la ville en hauteur.

En réponse aussi à la problématique des îlots de chaleur urbains, le règlement du PLU vise à éviter la consommation des espaces naturels de cœur d'îlot par l'instauration de règles de recul obligatoire par rapport aux fonds de parcelles en UA, UB, UC et UD.

En parallèle, le PLU veille à préserver la trame verte et bleue (voir notamment le paragraphe précédent sur le S.R.C.E. et le paragraphe concernant l'évaluation des incidences Natura 2000) et il intègre la culture du risque face au changement climatique (voir paragraphes suivants relatifs aux Plans de Prévention des Risques Inondations Allier et Sichon-Jolan et au Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Argiles).

3. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.

Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,...),
- de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc...).

3.1. Les servitudes relatives à la protection du patrimoine

- **Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (AC1)**

Les six chalets situés le long du boulevard des Etats-Unis et le kiosque du Parc des Bourrins sont des monuments historiques inscrits qui font l'objet d'un périmètre de 500 mètres de protection qui s'étend sur la commune de Bellerive-sur-Allier.

- **Servitude relative aux sites classés et inscrits (AC2)**

Les rives de la rivière Allier et le lac d'Allier sont classés en site inscrit depuis l'arrêté du 5/11/1982. Le périmètre s'étend sur une partie du territoire de Bellerive-sur-Allier au niveau du golf.

- **Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) (AC4)**

Cette servitude instaure une zone de protection autour des monuments historiques et dans les quartiers et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique. L'architecte des bâtiments de France doit être consulté pour tout acte individuel d'urbanisme situé dans le périmètre de la ZPPAUP.

La ville a instauré, en 1991, une ZPPAUP sur son territoire. Sa transformation en PMVAP est en cours. Ce document s'impose au PLU.

3.2. Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique

- **Plan de Préventions des Risques Naturels prévisibles (PM1)**

Cette servitude a pour effet de réglementer de manière pérenne les usages du sol dans les zones concernées par des risques d'inondation. La loi n°95.101 du 2 février 1995 a institué le PPR comme document unique de prévention des risques dans les zones soumises à un risque majeur.

Vichy est concerné par deux Plan de Préventions des Risques Inondation (PPRI) :

- PPRI rivière Allier : AP du 26/07/2001
- PPRI ruisseaux le Sichon et Jolan : AP du 30/07/2001.

Un chapitre du diagnostic du présent rapport de présentation est consacré aux aléas inondations : outre les deux P.P.R.i. y sont évoqués les scénarios par débordement de l'Allier fréquent / moyen / exceptionnel, mais aussi la sensibilité du territoire communal aux remontées de nappes.

En tête du règlement de chacune des zones concernées, il est précisé que toutes les occupations du sol exposées aux risques inondations font l'objet de prescriptions complémentaires.

Pour le secteur N1A, en aléa très fort, des prescriptions du P.P.R.i Allier sont directement reprises dans le corps de l'article 2. Sa dénomination (« 1A ») est d'ailleurs en correspondance avec celle du zonage du P.P.R.i., facilitant ainsi la lecture des deux documents.

La commune est également concernée par le Plan de Préventions des Risques liés au retrait gonflement des argiles : AP du 22 août 2008.

Un chapitre du diagnostic du présent rapport de présentation est consacré à cette thématique.

En outre, dans chacune des zones concernées, le règlement écrit du PLU précise que toutes les occupations du sol exposées à ces risques font l'objet de prescriptions complémentaires.

3.3. Les servitudes relatives aux équipements et réseaux

- **Périmètres de protection des eaux potables et minérales (AS1)**

Protection des eaux potables

Cette servitude délimite un périmètre de protection pour les eaux destinées à la consommation humaine. Ce périmètre a vocation à définir les occupations et les utilisations du sol interdites ou soumises à condition.

- Prise d'eau superficielle de Bellerive-sur-Allier situé rue Claude Decloître et instaurant des périmètres de protection sur les communes de Vichy et Abrest (arrêté de DUP n°1840/07 du 9 mai 2007)
- Périmètres de protection du champ captant de la presqu'île de la Croix Saint-Martin sur les communes de Vichy, Bellerive-sur-Allier et Abrest (arrêté de DUP n°2504/96 du 23 avril 1996 modifié par l'arrêté n°2198/97 du 16 mai 1997)
- Périmètres de protection de la prise d'eau dans l'Allier située au niveau du numéro 4 de l'avenue de Croix-Saint-Martin à Vichy (arrêté de DUP n°495/03 du 11 février 2003 modifié par l'arrêté n°1853/03 du 27 mai 2003.

Protection des sources d'eaux minérales

La commune est également concernée par le périmètre de protection des eaux minérales du bassin de Vichy-Saint-Yorre.

Cette servitude délimite un périmètre de protection pour les eaux minérales. Ce périmètre a vocation à définir les occupations et les utilisations du sol interdites ou soumises à condition.

Le territoire de la commune de Vichy est intégralement couvert par ce périmètre déclaré d'intérêt public.

- **Gaz (I3)**

Vichy est traversée par une canalisation de gaz à l'Est du territoire communal :

Canalisation CUSSET - THIERS » Ø 100 mm

Déclarée d'utilité publique par Arrêté ministériel du 26 mars 1956 (J.O. du 31.03.1956).

- **Protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et contre les obstacles des centres d'émission et de réception (PT2)**

L'extrémité Sud de la commune est concernée par le périmètre de protection du centre situé sur la commune du Vernet.

- **Voies ferrées (T1)**

Vichy est concerné par les lignes ferroviaires suivantes :

- ligne n°785 000 dit de Saint-Germain-des-Fossés à Darsac
- ligne n°786 000 dit de Vichy à Cusset

Il existe, le long de la ligne SNCF, différentes servitudes :

- servitudes de voirie : alignement, occupation temporaire des terrains en cas de réparation, distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés, modes d'exploitation des mines, carrières et sablières ;
- servitudes spéciales : constructions, excavations dépôt de matières inflammables ou non, servitudes de débroussaillage.

- **Servitude aéronautique de balisage (T4) et de dégagement (T5)**

Il s'agit du plan de Servitude Aéronautique (PSA) de l'aérodrome Vichy-Charmeil (décret du 14/11/1975).

Cette servitude aéronautique assure la sécurité et la circulation aérienne. Elle instaure une servitude de balisage comportant l'obligation de pourvoir certains obstacles ou emplacements de dispositifs visuels ou radioélectriques, destinés à signaler leur présence aux navigateurs aériens ou à permettre l'identification.

Elle instaure également une servitude de dégagement, notamment par l'interdiction de créer ou l'obligation de supprimer, les obstacles susceptibles d'être un danger pour la circulation aérienne.

Une hélistation est présente sur le territoire de la commune au centre hospitalier Jacques Lacarin.

4. AUTRES PRESCRIPTIONS

4.1. Protection des sites archéologiques

La commune fait l'objet d'un arrêté du 18 décembre 2003 portant création de zones dans le cadre de l'archéologie préventive.

Plusieurs entités archéologiques sont recensées sur le territoire de Vichy.

4.2. Risques majeurs

Le risque majeur se caractérise par deux critères : la faible fréquence de celui-ci et son énorme gravité. Il est répertorié dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) établi sous l'autorité du préfet.

La commune est concernée par :

- un risque lié à la rupture du barrage de Naussac
- un plan séisme : la France dispose d'une nouvelle réglementation parasismique depuis le 24 octobre 2016

4.3. Autres risques

- **Classement sonore des infrastructures de transports terrestres**

L'isolement acoustique des constructions contre les bruits des transports terrestres et ferroviaires doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêté préfectoral.

L'arrêté préfectoral n°2014/3152 du 23 décembre 2014 porte sur la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Allier.

La voie ferrée et plusieurs routes font l'objet d'un classement dans une des cinq catégories. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure routière à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

- **Risque lié aux transports de matières dangereuses**

Bien que non classées route à grande circulation, certaines voies départementales traversant la communes de Vichy supportent un trafic routier important (RD 2209, RD 131, RD 326, RD6E, RD 906).

Le transport de matières dangereuses sur ces axes génère donc un risque à prendre en compte au titre de l'information préventive.

- **Lutte contre l'ambrosie**

Afin de lutter contre l'ambrosie présente sur tout le département de l'Allier, un arrêté préfectoral n°2391/2015 en date du 23 septembre 2015 a été pris.

Chapitre V :

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE INCIDENCES DU PLU

*Analyse des perspectives d'évolution
de l'état initial de l'environnement*

*Analyse des conséquences éventuelles de l'adoption du PLU
sur la protection des zones revêtant une importance particulière
pour l'environnement*

Explication des choix

*Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les
conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU*

Résumé non technique

1. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de la commune de Vichy étant urbanisé dans sa quasi-totalité, les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement naturel sont limitées.

La consommation d'espaces naturels induite par le PLU est d'ailleurs réduite à 3,2 hectares en extension de l'urbanisation, auxquels il faut ajouter environ 2,7 hectares par comblement possible de « dents creuses ».

La municipalité a inscrit dans son P.A.D.D. la volonté de préserver les parcs et jardins publics, de poursuivre la politique de plantation d'arbres d'alignement et d'aérer les quartiers résidentiels par une trame préservant les cœurs d'îlots verts, source de biodiversité en milieu urbain.

Le projet de PLU a également veillé à ne pas générer d'incidences sur les sites Natura 2000 du val d'Allier (voir ci-après l'étude d'évaluation des incidences Natura 2000).

Les « zones susceptibles d'être touchées de manière notable » sont les secteurs qui sont susceptibles d'être impactés, directement ou indirectement, par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets. Il s'agit principalement des zones « Urbaines » non construites, des zones « A Urbaniser » et des « emplacements réservés ». Lors de la mise en oeuvre du PLU, ces zones seront potentiellement impactées de manière notable.

Là encore, ces zones apparaissent limitées dans le cas présent du PLU de la ville de Vichy.

En effet, la zone AU la plus étendue correspond à la zone 2AU dans le secteur du stade Darragon. Or, l'espace considéré est déjà occupé, l'objectif étant sa reconfiguration, via un projet de type « écoquartier ». Il ne s'agit donc pas là d'une zone susceptible d'être touchée de manière notable (voir analyse détaillée dans le paragraphe relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000). Il en est de même du projet de valorisation d'emprises ferroviaires.

Pour le court-moyen terme, la municipalité a maintenu en zone 1AU deux secteurs de dimensions modestes, au regard de l'étendue du tissu urbanisé de l'agglomération de Vichy. Le premier d'une superficie de 1,3 hectare est situé sur le coteau de Beauséjour et il est composé de friches (75% de la surface) et boisements (25%).

Le second d'une superficie de 1,9 hectare est situé rue des Iris, en limite Est du territoire communal ; ce sont actuellement des jardins.

Ces deux zones à urbaniser, par leur programmation au PLU, sont amenées à connaître une évolution de l'état initial de leur environnement.

Voir ci-après les paragraphes relatifs aux explications et justifications des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que les règlements écrit et graphique.

2. ANALYSE DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLU SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

Les « zones revêtant une importance particulière pour l'environnement » sont les sites Natura 2000, mais aussi d'autres zones à enjeux en matière de biodiversité, de prévention des risques (zones d'expansion des crues, par exemple), de protection des ressources en eau (aires d'alimentation de captage, par exemple).

Les « zones revêtant une importance particulière pour l'environnement » sont limitées sur le territoire de la commune de Vichy dans la mesure où il est urbanisé dans sa quasi-totalité.

De fait, le présent chapitre développera principalement l'évaluation des incidences Natura 2000. En particulier, la question de la qualité des eaux, emblématique dans une ville thermale telle que Vichy, y est traitée (règlement de l'article 4 notamment). Rappelons aussi que le territoire de la commune de Vichy est intégralement couvert par le périmètre de protection des sources d'eaux minérales, déclaré d'intérêt public. Il est également concerné par des périmètres de protection de captages et prises d'eau potable destinée à la consommation humaine (voir les Servitudes d'Utilité Publique du présent dossier).

Les parcs d'Allier sont entièrement classés en zone naturelle.

Le parc des Sources reste dans la zone UA, comme dans le PLU antérieur ; il fait, en effet, l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques, ce qui est suffisant pour assurer sa protection.

Le PLU a veillé à préserver, par la définition de zones N, les milieux thermophiles des « Garêts Bellevue », les zones potentiellement humides sur des espaces non urbanisés, repérées par le SAGE Allier Aval (rive gauche de l'Allier au Nord et lieu-dit « les Garêts Bellevue »), le coteau boisé et l'ensemble de jardins potagers en contrebas au lieu-dit « La Boire des Ailes ».

La prise en compte des zones à enjeux en matière de prévention des risques a été évoquée précédemment, dans le chapitre portant sur l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et autres plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

2.1. Evaluation des incidences Natura 2000

La présente évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 concerne deux sites. En effet, le territoire de la commune de Vichy est directement concerné par un site Natura 2000, issu de la directive « Habitats » : la ZSC-SIC « Vallée de l'Allier Sud ». En outre, la ZPS « Val d'Allier Bourbonnais » débute juste au Nord du territoire communal de Vichy et doit également être prise en compte.

Ces deux sites sont dotés d'un DOCOB commun validé en 2017 ; ils possédaient précédemment chacun un DOCOB, validés respectivement en 2001 et 2002.

- **Site Natura 2000 – ZSC-SIC « Vallée de l’Allier Sud » - FR8301016**

Habitats et espèces d’intérêt communautaire à prendre en compte

➤ Les habitats

En ce qui concerne les habitats naturels de l’annexe I de la Directive 92/43/CEE, le Formulaire Standard de Données en liste 9. Les cartographies réalisées en 2016, dans le cadre du nouveau DOCOB, montrent que seuls trois d’entre eux sont présents sur le territoire de la commune de Vichy. Il s’agit de l’habitat « rivière », de mégaphorbiaies (code Natura 2000 : 6430) et de l’habitat prioritaire des forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*, code Natura 2000 : 91EO). L’habitat « rivière » correspond à l’Allier, sur l’ensemble de son tronçon formant la limite occidentale du territoire de la ville de Vichy.

L’habitat de forêts alluviales de bois tendre (91EO) se rencontre en amont du territoire communal et en aval du pont de l’Europe, les mégaphorbiaies uniquement en aval du Pont de l’Europe.

➤ Les mammifères

En ce qui concerne les espèces inscrites à l’annexe II de la Directive 92/43/CEE, le Castor est présent sur tout le linéaire de l’Allier. A Vichy, son habitat est essentiellement aquatique, mais également terrestre en aval du Pont de l’Europe (saulaies de part et d’autres des rives). Dans le DOCOB (2001), l’ensemble du Val d’Allier Sud avait également été identifié comme habitat potentiel d’accueil de la Loutre (lit de plein bord, affluents, boires, forêts alluviales, gravières et étangs). Depuis, des données plus récentes (Catiche et O.N.C.F.S., 2012, DOCOB 2017) ont permis d’identifier l’ensemble de la rivière Allier, y compris donc à Vichy, en zone de présence avérée de l’espèce.

➤ Les poissons

En ce qui concerne les poissons d’intérêt communautaire, le Saumon, la Grande Alose et la Lamproie marine ont été observés depuis le pont de l’Europe.

| RESULTATS DES COMPTAGES ANNUELS DE SAUMONS A L'OBSERVATOIRE DES POISSONS MIGRATEURS DE VICHY | | | | | | | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|
| ANNÉES | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
| Saumons | 235 | 389 | 267 | 515 | 379 | 401 | 541 | 1238 | 662 | 510 |
| ANNÉES | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Saumons | 950 | 572 | 421 | 491 | 227 | 754 | 861 | 819 | 595 | 1177 |

Sources : LOGRAMI et Conservatoire National du Saumon Sauvage

Les boires situées en amont et en aval du territoire communal de Vichy sont des habitats potentiels de la Bouvière, et un ruisseau situé à Charmeil est un habitat potentiel du Toxostome.

➤ Les reptiles

Dans le Val d’Allier Sud, la Cistude a été observée dans plusieurs stations comportant des boires entourées de pelouses ou de prairies sèches, mais ne présente pas de populations

importantes. Pendant l'été 2000, elle a été observée sur les communes de Saint-Rémy-en-Rollat et Charmeil dans les boires et le long de quelques ruisseaux se jetant dans l'Allier (exemple : le Béron).

Le DOCOB révisé en 2017 note que les stations les plus importantes connues sont celles de la Boire des Carrés à Charmeil et du Clos Richard à Varennes-sur-Allier. Les sites de Charmeil et de la Boire Pierre Talon à Hauterive représentent la limite Sud de répartition de la métapopulation auvergnobourguignonne.

La Cistude n'a pas été observée sur le territoire communal de la ville de Vichy.

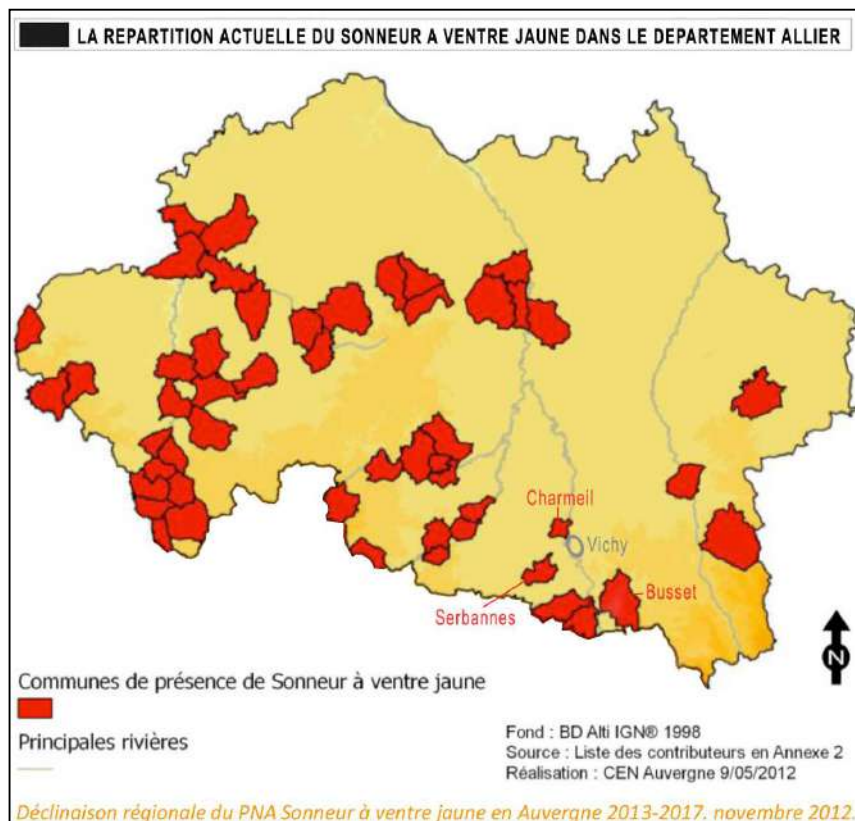
➤ Les insectes

En ce qui concerne les insectes d'intérêt communautaire, le territoire de la commune de Vichy, ainsi que les espaces limitrophes en amont et en aval, ne sont concernés que par des habitats potentiels :

- Habitat potentiel du Gomphe serpent (espèce non inscrite au Formulaire Standard des Données) : lit de plein bord de l'Allier et forêt alluviale en tant que territoire de chasse, en amont de la ville de Vichy (boires de la presqu'île de la Croix Saint-Martin) et en aval du Pont de l'Europe ;
- Habitat potentiel de l'Agrion de Mercure sur un ruisseau s'écoulant à Charmeil ;
- Habitat potentiel du Lucane cerf-volant (espèce non inscrite au Formulaire Standard des Données) à Abrest.

➤ Les amphibiens

Recherché dans les boires ou dans les mares prairiales lors de l'élaboration du DOCOB validé en 2001, le Triton crête n'a pas été recensé dans le Val d'Allier Sud, qui n'abrite pas les biotopes préférentiels de l'espèce. Le DOCOB de 2017 note, quant à lui, que le site du Val d'Allier semble posséder une faible responsabilité vis-à-vis de l'espèce.



Le DOCOB ne mentionne pas le Sonneur à ventre jaune. Cette espèce est pourtant listée dans le Formulaire Standard des Données et elle a déjà été identifiée dans plusieurs communes du Département de l'Allier, notamment à proximité de Vichy : à Charmeil et Serbannes.

On trouve généralement le Sonneur à ventre jaune en milieu bocager, dans des prairies, en lisière de forêt ou en contexte forestier. Il fréquente des biotopes aquatiques de nature variée, parfois fortement liés à l'homme : mares permanentes ou temporaires, ornières, fossés, retenues d'eau artificielles... Il occupe généralement des eaux stagnantes peu profondes, bien ensoleillées ou du moins non ombragées en permanence ; il tolère les eaux boueuses ou légèrement saumâtres. Les berges doivent être peu pentues pour qu'il puisse accéder facilement au point d'eau. S'il n'apprécie pas les eaux courantes, on peut cependant le rencontrer dans des flaques d'eau situées en bordure de rivière (Source : Fiche descriptive de l'espèce, I.N.P.N.).

➤ Les plantes

Aucune station de Marsilée n'a été identifiée sur le territoire de la commune de Vichy. Parmi les quelques données recensées historiquement sur la Vallée de l'Allier Sud, une seule est aujourd'hui encore présente, sur la commune de Mariol. Elle constitue l'une des 4 stations connues dans le département de l'Allier (source : DOCOB, 2017).

Rappel des récents aménagements des rives de l'Allier à Vichy

En 2008, la ville de Vichy a décidé d'engager une étude générale de mise en valeur et de sécurisation des berges de l'Allier dans une triple perspective : renforcement du caractère naturel en aval du barrage, esthétisme général des berges en continuité avec l'aménagement de l'Esplanade du Lac d'Allier et valorisation des relations entre ville et rivière.

Après d'importants travaux menés en 2013 et 2014, l'espace apparaît aujourd'hui remodelé, faisant totalement oublier l'imposante voie routière sur berge qui y préexistait. Différentes fonctions et ambiances se marient : espaces de promenade (à proximité immédiate de l'eau ou en bordure des parcs arborés avec vue plongeante sur l'Allier), jeux, bars et guinguettes, pistes cyclables, plages, esplanades, aire de stationnement perméable *etc.*

La réalisation de ces différents aménagements a été précédée de diverses études, notamment environnementales (Parmi les références bibliographiques, citons : *Sécurisation et valorisation de la rivière Allier et de ses abords dans sa traversée de Vichy. Groupement AXE SAONE / INGEDIA / BIOTEC / ORANGENOIR / SOGREAH / INNO TSD, 2009 et 2010*).

La Ville de Vichy a été primée pour cet aménagement des plages et berges de l'Allier. Elle a reçu le Trophée Argent du cadre de vie lors du 18^{ème} Festival Fimbacte dans la catégorie aménagement de l'espace urbain. Le jury a primé « la qualité de vie pour les habitants et le traitement des berges différencié par tronçon ».

Autre récompense, celle de Territoria, l'Observatoire de l'Innovation Publique, qui a décerné à la Ville de Vichy son Territoria de Bronze dans la catégorie Aménagement / Urbanisme pour la « Mise en valeur de la rive droite du Lac d'Allier ».

La prise en compte des habitats et espèces d'intérêt communautaire dans le PLU : Justifications des choix retenus

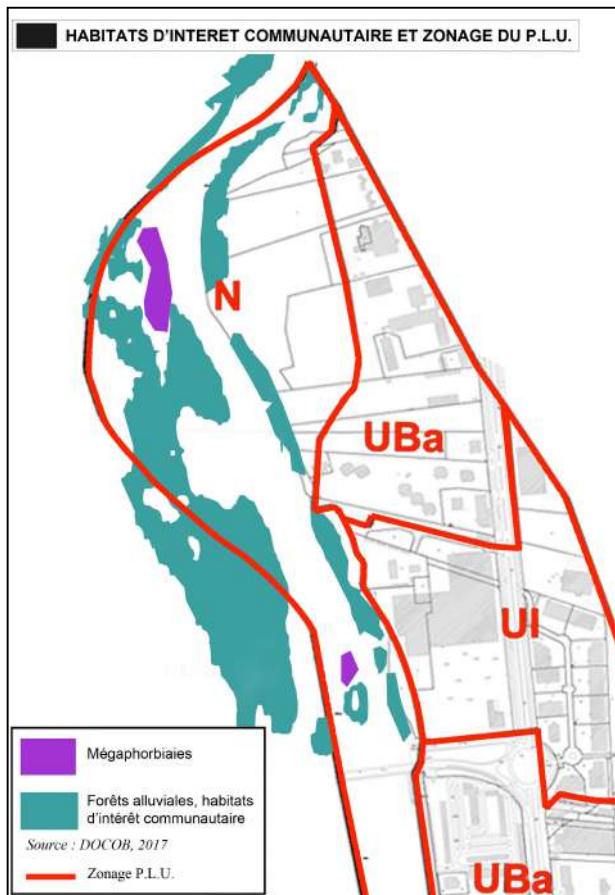
➤ Une protection via un classement en zone « N »

Les espaces couverts par le périmètre Natura 2000 sont, dans leur quasi-intégralité, classés en zone N, qui se caractérise par son règlement particulièrement protecteur.

Ainsi, dans ces espaces classés en « N », seuls sont autorisés :

- l'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes (dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante),
- les aires de jeux et de sport de plein air, les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et les aires de stationnement à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone,
- les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Par ce classement en zone N et une attention portée à la qualité de l'eau (voir paragraphe ci-dessous), le zonage du PLU garantit la préservation des habitats d'intérêt communautaire et, donc, des espèces d'intérêt communautaire puisqu'elles sont inféodées aux milieux alluviaux et de rivière.



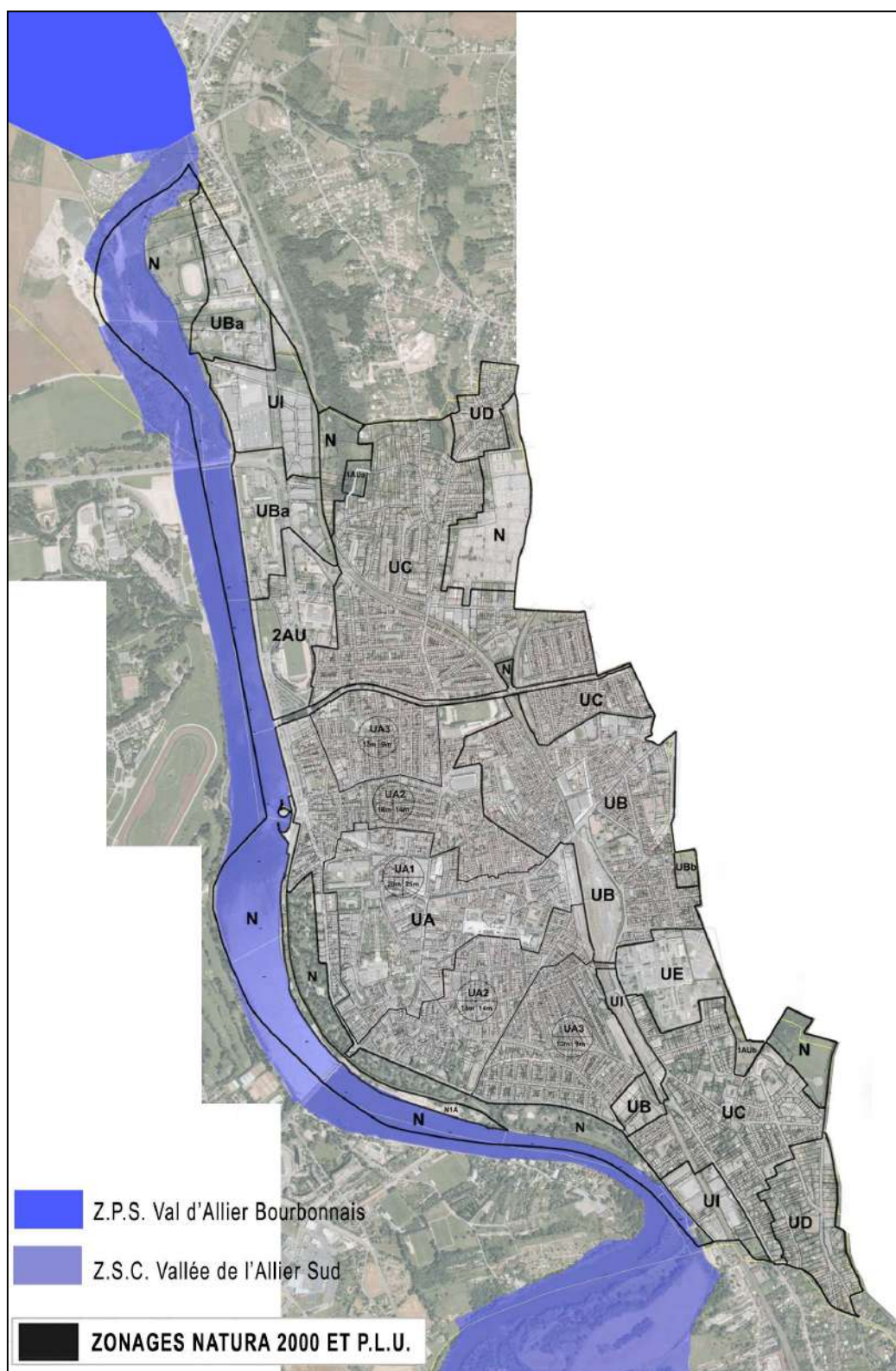
La carte ci-contre correspond à la pointe Nord du territoire communal ; elle superpose la localisation des habitats d'intérêt communautaire et le zonage du PLU : L'ensemble de ces habitats bénéficie bien d'un classement en zone N.

Par rapport au PLU antérieur, la protection des abords du site Natura 2000, en aval du Pont de l'Europe, est renforcée. En effet, le zonage N strict englobe un secteur préalablement classé « Nai (CENB) » correspondant à « un espace sportif et de loisirs en zone inondable (champ d'expansion non bâti) » dans lequel étaient, par exemple, autorisées les annexes à l'habitation.

Au titre de la protection de la flore et des habitats naturels, l'article 13 du règlement du PLU dresse une liste des espèces interdites, notamment dans le but de limiter le développement des espèces invasives.

Un espace intégré au réseau Natura 2000 n'a pas été classé en zone N stricte, mais en N1A. Il s'agit de prendre en compte un restaurant existant, implanté sur le lac d'Allier (La Rotonde). Il n'y a pas de projet d'extension de cet aménagement sur l'eau. Le zonage N1A veille donc à encadrer au plus près les installations existantes, sans modification du tracé du zonage par rapport au PLU antérieur.

Ce zonage N1A correspond au classement attribué aux berges de l'Allier. Le règlement associé est, là aussi, protecteur autorisant seulement les commerces à usage de restauration, les constructions à usage de service public et d'intérêt collectif et les aires de jeux et de sport de plein air sous diverses conditions, très restrictives, dans la continuité des récents aménagements des rives de l'Allier (voir paragraphe précédent). De fait, la protection par un classement en zone naturelle s'étend aux abords du périmètre Natura 2000, du côté Est, sur un important tronçon correspondant aux berges (N1A) et aux parcs d'Allier (N).



➤ Une attention portée à la qualité de l'eau

Au vu de leurs caractéristiques, et au-delà du strict zonage « N », la qualité de l'eau est bien sûr essentielle à la préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Ils sont, en effet, strictement liés à l'Allier, donc à l'élément « eau ». La gestion des eaux, usées et pluviales, apparaît donc primordiale.

C'est pourquoi, le PLU révisé a pris soin de maintenir la réglementation de l'article 4 qui préexistait dans le précédent PLU pour ce qui concerne le traitement des eaux usées, en l'étendant à la zone 1AU. Ainsi, pour l'ensemble des zones, toute installation ou construction qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En zone UD, toutefois, il a été maintenu la possibilité de réaliser un dispositif d'assainissement individuel réglementaire, lorsque le réseau public n'existe pas encore, l'installation devant être conçue pour un raccordement ultérieur au réseau.

La règle relative aux eaux pluviales a été renforcée. Leurs rejets doivent désormais être maîtrisés par un dispositif individuel de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent. Le règlement antérieur précisait seulement qu'elles « pouvaient être reçues dans le réseau public conformément aux dispositions en vigueur ».

En outre, dans les zones UC et UD, l'article 13 du règlement stipule qu'une surface au moins égale à 50 % des espaces libres sera non imperméabilisée en UC et de pleine terre en UD.

Ces évolutions de la réglementation visent à réduire l'impact environnemental des eaux pluviales, et en particulier, les phénomènes de ruissellement compte tenu de l'imperméabilisation des espaces due à l'urbanisation, tout en répondant aux problèmes de refoulement les jours d'orage et de régularisation de débit à la station d'épuration.

En ce qui concerne la zone 2AU, l'article 4 n'est pas réglementé ; le PLU devra faire l'objet d'une modification pour permettre son ouverture à l'urbanisation. Le règlement pourra être alors complété.

Précisons que ce secteur a déjà fait l'objet de réflexions d'aménagement, visant à mettre en place un écoquartier. Dans ce cadre, il a notamment été envisagé de séparer les réseaux pour les eaux pluviales et les eaux usées. L'objectif affiché est, d'une part, de collecter et d'utiliser les eaux pluviales avec les circuits les plus courts possibles et, d'autre part, de favoriser leur migration vers la nappe phréatique d'accompagnement de l'Allier toute proche, ce qui serait facilité par la nature sableuse du terrain. En outre, des partenariats locaux ont déjà été envisagés pour développer des solutions techniques innovantes basées par exemple sur le recyclage des eaux grises ou bien encore la phyto-épuration des eaux de ruissellement (Source : Rapport de présentation du dossier de création de ZAC « Les Rives d'Allier », 2012).

➤ La localisation des zones à urbaniser par rapport au site Natura 2000

Les zones susceptibles de connaître les plus importantes modifications de leur état initial de l'environnement sont les zones AU.

Comme le document cartographique réalisé permet de le constater, les sites d'extension de l'urbanisation définis par le PLU sont éloignés des périmètres Natura 2000, à l'exception notable de la zone 2AU, longée par l'Allier et le Sichon.

Les zones 1AU, de par leur éloignement et leurs dimensions modérées au regard de la ville de Vichy et de son agglomération, n'auront pas d'impact sur le site Natura 2000.

Le positionnement de la zone 2AU par rapport à la zone Natura 2000 est plus délicat dans la mesure où il est limitrophe de l'Allier et, donc, du site Natura 2000 qui épouse ici le tracé strict de la rivière.

Les articles 3 à 13 du règlement de la zone 2AU ne sont pas complétés, cette zone n'étant pas constructible dans l'immédiat. Ils le seront lorsque le projet sera abouti, le PLU devant faire l'objet d'une modification pour permettre son ouverture à l'urbanisation.

Ce secteur a déjà fait l'objet de réflexions d'aménagement, de type « écoquartier » qui, de par sa définition même, vise à ménager l'environnement.

C'est, en outre, un secteur déjà anthropisé qu'il s'agit de renouveler ; l'impact est donc très fortement amoindri par rapport à une réelle ouverture à l'urbanisation d'un espace vierge d'intervention humaine. Les habitats identifiés sont d'ailleurs très dégradés, artificialisés et largement imperméabilisés, sans enjeu écologique majeur.

Il ne faut pas oublier non plus que la rivière, ici, ainsi que ses berges sont totalement artificialisées. Ce tronçon de la rivière correspond à la zone influencée par le pont-barrage de l'Europe. De fait, l'Allier s'apparente ici davantage à un plan d'eau qu'à un cours d'eau, les écoulements sont lents, les hauteurs d'eau importantes et le lit est totalement fixé par des berges « construites ».

Des relevés naturalistes de la flore et de la faune ont été réalisés récemment dans la zone classée en 2AU (Source : Rapport de présentation de la Z.A.C. Rives d'Allier, 2012). Par rapport aux habitats et aux espèces d'intérêt communautaires du site Natura 2000 de la Vallée de l'Allier, les résultats de cette expertise naturaliste sont les suivants :

- Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été relevé ;
- Aucune plante patrimoniale n'a été identifiée ;
- Aucun mammifère n'a pu être mis en évidence dans le périmètre du site ;
- Les différents passages de terrain n'ont pas permis de relever de traces de présence d'amphibiens (aucune zone d'eau stagnante) ;
- Les prospections relatives aux reptiles et aux invertébrés n'ont pas permis de recenser l'Agrion de Mercure et la Cistude d'Europe.

Pour les poissons d'intérêt communautaire en particulier, un impact potentiel pourrait être lié à la qualité de l'eau, mais cet aspect est pris en compte dans les réflexions d'aménagement en cours (voir ci-dessus).

- **Site Natura 2000 – ZPS « Val d'Allier Bourbonnais » - FR8310079**

Le site Natura 2000 du Val d'Allier Bourbonnais ne s'étend pas sur le territoire même de la commune de Vichy, puisque son périmètre débute en aval du Pont Boutiron. Néanmoins, ce site est issu de la Directive Oiseaux et il doit donc être pris en compte au regard des espèces mobiles qu'il abrite.

Espèces d'intérêt communautaire à prendre en compte

D'après le Formulaire Standard des Données du site du Val d'Allier Bourbonnais (18 063 hectares désignés au titre de la Directive Oiseaux), 70 espèces inscrites à l'annexe I de la Directive fréquentent le site, dont 15 s'y reproduisent régulièrement. D'autres espèces migratrices, concernées par la directive et justifiant également la désignation du site, sont présentes, au nombre de 76. On peut également noter la présence d'autres espèces occasionnelles mais qui complètent le panorama de l'avifaune du site, certaines étant inscrites à l'annexe 1 de la directive.

D'après le DOCOB validé en 2017, en ce qui concerne les nicheurs, le site a une responsabilité particulièrement forte pour les espèces liées intimement à la dynamique fluviale, c'est-à-dire les sternes pierregarin et naine, l'oedicnème criard, le guépier d'Europe, l'hirondelle de rivage, le bihoreau gris et l'aigrette garzette.

Dans le cadre du DOCOB validé en 2017, des cartographies des zones de reproduction et d'alimentation de ces espèces nicheuses d'importance majeure ont été réalisées.

Dans le secteur le plus proche du territoire communal de Vichy, en aval du Pont Boutiron, ont été recensés des colonies de Sternes naines et de Sternes pierregarins. Plus en aval (secteur de l'aérodrome de Vichy à la limite intercommunale Charmeil / Saint-Rémy-en-Rollat), ont été identifiés des territoires occupés par l'Oedicnème criard, un nid de milan noir, plusieurs couples de Bihoreaux gris et d'Aigrettes garzettes.

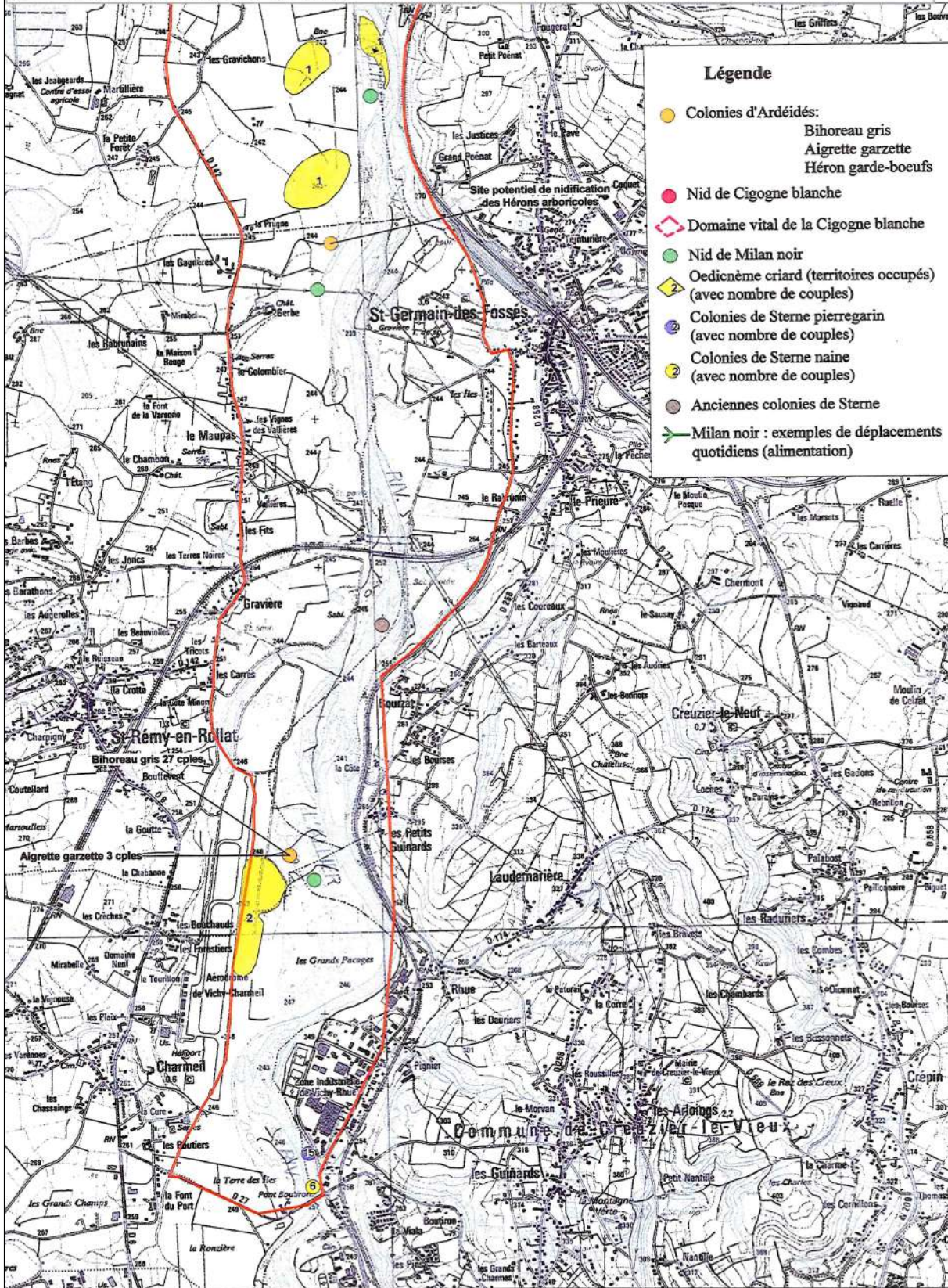
Notons que les données localisées sont issues du premier DOCOB, car aucune prospection relative aux oiseaux nicheurs spécifique n'a été menée dans le cadre du DOCOB validé en 2017. Par ailleurs, ce document mentionne que « aucun suivi spécifique n'étant mené sur les oiseaux migrateurs inscrits à l'annexe I de la Directive Oiseaux, aucune estimation actualisée et fiable des effectifs ne peut être donnée ».

D'après la fiche EI2 produite par la D.R.E.A.L. Picardie « Méthodes et techniques des inventaires et de caractérisation des éléments nécessaires à l'évaluation d'incidences Natura 2000 sur les espèces animales et leurs habitats », les aires d'évaluation spécifique de ces espèces d'intérêt communautaire sont estimées à :

- 3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux du Sterne pierregarin et de l'Oedicnème criard ;
- 5 km autour des sites de reproduction de l'Aigrette garzette et du Bihoreau gris ;
- 10 km autour des sites de reproduction du Milan noir.

Ces périmètres sont donc susceptibles de s'étendre sur le territoire de la commune de Vichy.

**SITE DE NIDIFICATION DE QUELQUES ESPECES DE L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE OISEAUX
SECTEUR PROCHE DE VICHY**



La prise en compte des espèces d'intérêt communautaire dans le PLU :
Justifications des choix retenus

Les espèces d'intérêt communautaire identifiées précédemment ont pour caractéristique d'être particulièrement liées au milieu fluvial. L'analyse des incidences peut donc être centrée sur l'Allier et ses abords.

Nous renvoyons ici au paragraphe précédent portant sur l'étude des incidences Natura 2000 du site ZSC-SIC « Vallée de l'Allier Sud » (FR8301016).

Ce dernier détaille, en effet, les mesures de protection développées dans le cadre du présent PLU, en particulier le classement en zone naturelle appliqué à l'Allier et à ses milieux alluviaux, en aval du Pont de l'Europe.

Le seul espace de dimension conséquente, susceptible de connaître des réaménagements majeurs à proximité de l'Allier, via la programmation du présent PLU, correspond à la zone 2AU.

Des relevés naturalistes de l'avifaune ont été réalisés récemment dans cette zone (Source : Rapport de présentation de la Z.A.C. Rives d'Allier, 2012). Par rapport aux espèces d'intérêt communautaires du site Natura 2000 du Val d'Allier Bourbonnais, les résultats de cette expertise naturaliste sont les suivants :

- Dans le site d'étude, les éléments arbustifs constituent des sites de reproduction et de repos pour les passereaux.
- Via la méthode des points d'écoute, ont été identifiés : la bergeronnette grise, la corneille noire, le martinet noir, le merle noir, la mésange charbonnière, le moineau domestique, le pigeon biset, le pigeon ramier, le pinson des arbres, le rouge-gorge familier.
- Aucune des espèces listées dans le Formulaire Standard des Données n'a donc été repérée.

• **Conclusion de l'évaluation des incidences Natura 2000**

Les dispositions du présent PLU n'auront pas d'impact sur les sites Natura 2000 ZSC-SIC « Vallée de l'Allier Sud » (FR8301016) et ZPS « Val d'Allier Bourbonnais » (FR8310079).

Le présent PLU fera l'objet d'une analyse des résultats en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation.

3. EXPLICATION DES CHOIX

3.1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Une vigilance sur les problématiques environnementales a été maintenue tout au long de l'avancement dans la composition du P.A.D.D. et de ses orientations.

Les cinq principes généraux suivants ont été définis :

- Promouvoir un habitat attractif ;
- Valoriser le patrimoine environnemental et paysager ;
- Améliorer et diversifier le système de déplacement ;
- Renforcer le tissu économique ;
- Développer l'attractivité touristique.

Les choix retenus dans le P.A.D.D. s'inscrivent dans les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national.

Bien sûr, c'est dans le second principe intitulé « Valoriser le patrimoine environnemental et paysager » que l'on trouve les orientations se rattachant le plus directement à la thématique générale de la protection de l'environnement.

Outre la limitation de la consommation d'espace, la prise en compte des sites Natura 2000 et des risques naturels afin d'assurer la sécurité publique, une part importante des orientations découle du caractère densément urbanisé de la ville et vise à en réduire les incidences négatives par :

- la préservation ou la création d'espaces de respiration (cœurs d'îlots verts, parcs et espaces verts publics, arbres d'alignement) afin d'améliorer le cadre de vie, lutter contre les îlots de chaleur urbains (SCoT) et maîtriser le ruissellement des eaux de surface (S.A.G.E.) ;
- l'engagement d'une politique en faveur des jardins familiaux ;
- la valorisation du potentiel paysager du Sichon.

Ce second point du P.A.D.D. fait également référence au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (S.R.C.A.E.) d'Auvergne. Plus précisément, les orientations mentionnées visent à limiter l'impact des consommations énergétiques (en favorisant notamment la préservation des espaces verts, la réhabilitation thermique et le développement des mobilités douces) et permettre des techniques de récupération des énergies locales (chaleur, géothermie, hydraulique...).

Le souci de la protection de l'environnement n'est pas absent non plus des quatre autres principes. Ainsi, on le retrouve au travers de la poursuite du renouvellement urbain qui permet de limiter la consommation d'espace par la réduction de la vacance, la résorption des friches industrielles, la réhabilitation du parc de logements existants vieillissants... L'amélioration de la cohérence des choix d'urbanisme au sein du cœur d'agglomération entre Vichy et Cusset, la valorisation des déplacements piétons et cycles grâce au partage de la voirie et à des règles de stationnement pour vélos sont aussi en lien direct avec la volonté de préserver l'environnement.

3.2. Les choix retenus pour établir les O.A.P.

Deux secteurs sont dotés d'O.A.P. ; il s'agit des deux zones 1AU. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation prennent en compte les dimensions environnementales et paysagères.

Bordant un secteur en pente marquée, l'O.A.P. relative à la zone 1AU du coteau de Beauséjour traite la question du ruissellement des eaux pluviales.

En outre, une bande d'implantation obligatoire des constructions permet de dégager un espace continu de jardins, dans la profondeur des unités foncières.

Au plan paysager, enfin, elle inscrit la préservation du cône de vue depuis le pont de l'Europe ainsi que le maintien d'échappées visuelles vers l'Allier entre les futures constructions.

On retrouve ce principe d'ordre paysager dans les O.A.P. qui s'appliquent à la zone 1AU des Garêts Bellevue, ainsi que celui d'une bande d'implantation obligatoire des constructions permettant de conserver des espaces de jardins en fonds de parcelle, pour dessiner un cœur d'îlot vert dans le secteur le plus au Sud et s'inscrire dans la continuité de l'espace situé sur la commune de Cusset pour toute la partie Nord.

L'urbanisation s'appuie, ici, sur la viabilisation du futur tronçon du boulevard urbain, ce projet imposant une restructuration des jardins familiaux existants.

Notons également que les O.A.P. permettent de protéger le chemin en direction de Cusset, de même que le vallon par lequel s'écoulent les eaux pluviales.

La réalisation d'une O.A.P. pour le secteur de la gare n'a pas été retenue à ce stade. En effet, le propriétaire du réseau, en collaboration avec la collectivité, met en œuvre une étude spécifique sur le devenir de ce quartier. Ses conclusions seront intégrées, si nécessaire, après son achèvement et sa validation.

3.3. Les choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique

- **La protection des espaces d'intérêt environnemental**

Nombre de choix ont déjà été expliqués, en particulier ceux en rapport avec le souci d'éviter toute incidence sur les sites Natura 2000.

La question de la prise en compte de la qualité des eaux, emblématique dans une ville thermale telle que Vichy, a également déjà été traitée (règlement de l'article 4 notamment), de même que la gestion des risques (inondations et argiles).

Les parcs d'Allier sont entièrement classés en zone naturelle.

Le parc des Sources reste dans la zone UA, comme dans le PLU antérieur. En effet, l'ensemble du parc (c'est-à-dire son terrain d'assiette et ses aménagements : hall des Sources, galeries couvertes, kiosques abritant des boutiques, galeries marchandes en fer à cheval et kiosque à musique), fait l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques, ce qui est suffisant pour assurer sa protection.

Le PLU a veillé à préserver les milieux thermophiles des « Garêts Bellevue », ainsi que les zones potentiellement humides, repérées par le SAGE Allier Aval, sur des espaces non urbanisés (bords de l'Allier au Nord et lieu-dit « les Garêts Bellevue ») par un classement en zone naturelle.

Au lieu-dit « La Boire des Ailes », le présent PLU a maintenu le classement en zone naturelle qui figurait dans le PLU antérieur, en l'étendant au détriment d'une zone AU (voir paragraphe ci-dessous).

Situé au Nord de la ville de Vichy, le site de la Boire des Ailes côtoie, à l'Ouest, la voie de chemin de fer et s'étire sur deux communes : Vichy au Sud et Creuzier-le-Vieux au Nord. Au pied du coteau boisé, sur plus d'un kilomètre s'étendent 60 parcelles de jardins potagers.

90 % d'entre elles appartiennent à des propriétaires privés et 10% (soit 5 parcelles) à la Société d'Economie Mixte Immobilière de Vichy. C'est cette dernière qui met à disposition deux parcelles à la Société des Jardins Familiaux de Vichy, Cusset, Bellerive et ses

environs, qui gère ici 17 jardins (Source : Les jardins familiaux, cas de Vichy et de son agglomération, 2012).

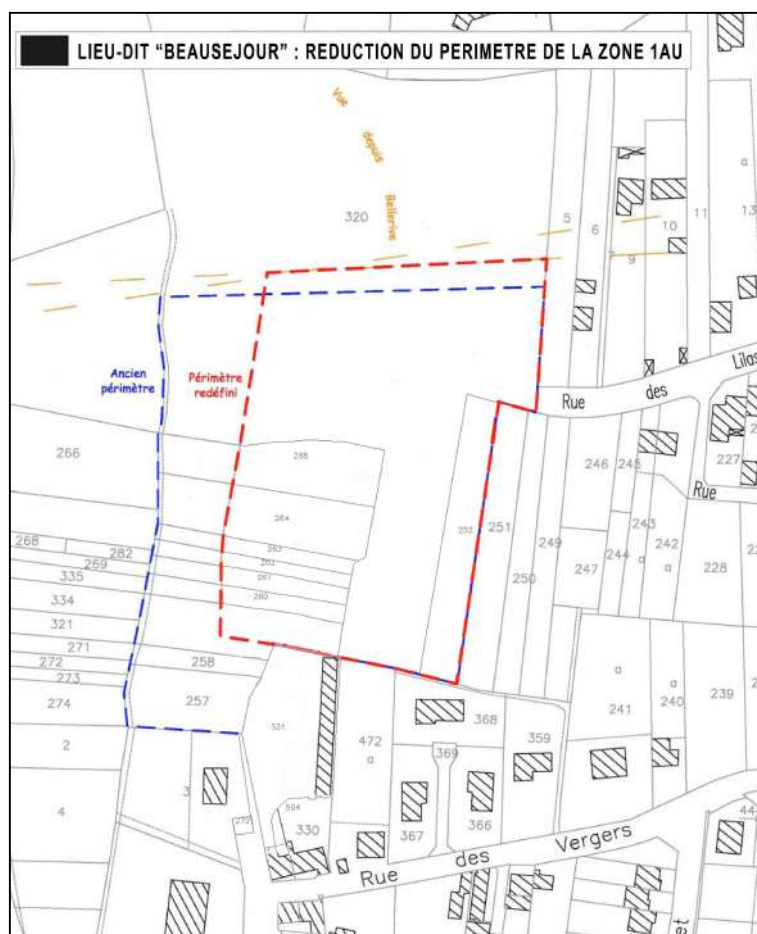
Rappelons que les ensembles de jardins présentent divers intérêts écologiques : ils s'inscrivent bien sûr dans la trame verte urbaine ; non imperméabilisés, ils permettent l'infiltration des eaux pluviales.

Dans le cas présent, le secteur est, de plus, soumis au risque inondation par l'Allier.

Ces différentes données justifient donc pleinement le maintien de l'ensemble du site en zone naturelle.

- **Le renouvellement urbain et les extensions de l'urbanisation**

Les possibilités d'extension de l'urbanisation étant strictement limitées sur le territoire communal vichyssois, la municipalité réfléchit à la reconfiguration de deux secteurs : la valorisation des emprises ferroviaires dans le secteur de la gare et un renouvellement urbain du secteur du stade Darragon et des anciens abattoirs (classement 2AU).



Pour le court-moyen terme, la municipalité a maintenu en zone 1AU deux secteurs de dimensions modestes, en regard de l'étendue du tissu urbanisé de l'agglomération de Vichy.

Le premier d'une superficie de 1,3 hectare est situé au lieu-dit « Beausejour » et il est composé de friches (75% de la surface) et boisements (25%). Par rapport au PLU antérieur, sa superficie a été réduite côté Ouest, du fait de la prise en compte de la topographie (rupture de pente marquée), de l'impact paysager et de l'accessibilité.

Cette modification est intéressante au plan paysager (espace perçu notamment en vue lointaine depuis Bellerive) et environnemental, dans la mesure où elle extrait du périmètre urbanisable un espace arboré.

Un Espace Boisé Classé pour le protéger a été porté, en complément, au plan de zonage. Le périmètre du classement EBC a été rectifié dans ce secteur par rapport au PLU antérieur, en cohérence avec les boisements existants.

La seconde zone 1AU d'une superficie de 1,9 hectare est située rue des Iris, en limite Est du territoire communal ; ce sont actuellement des jardins, plus ou moins « favellisés » par des cabanes en ferraille. La dernière tranche du boulevard urbain viendra supprimer les principaux.

Déjà classée en AU dans le PLU antérieur, cette programmation est maintenue à l'identique. Ce développement à la frange du tissu urbanisé apparaît légitime, la rue des Iris étant déjà pleinement urbanisée côté Ouest.

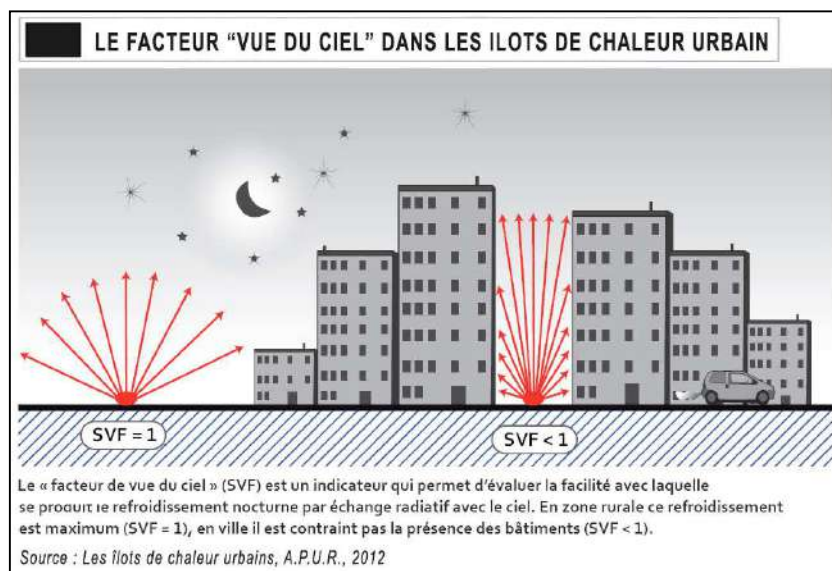
Sur le coteau de Beauséjour, dans le PLU approuvé en 2006, il existait une autre zone AU. L'espace concerné correspond à un cœur d'îlot situé à l'arrière de la rue des Pins, en voie d'être urbanisé (projet de résidence pour personnes âgées), c'est pourquoi il apparaît en zone « U » dans le PLU révisé.

- **Les zones « U »**

En cohérence avec le P.A.D.D., la planification réglementaire a cherché, par différents biais, à préserver, valoriser voire créer des espaces de respiration dans le tissu urbanisé dense existant, afin d'améliorer le cadre de vie et la trame verte urbaine, lutter contre les îlots de chaleur urbains (SCoT) et maîtriser le ruissellement des eaux de surface (S.A.G.E.).

- Les évolutions réglementaires concernant la hauteur des constructions

Dans les zones U, le présent PLU a retravaillé l'article 10. En effet, les hauteurs maximales autorisées étaient souvent hautes, favorisant la densification d'une ville déjà dense et, de fait, notamment sujette à la problématique des îlots de chaleur urbains. L'espace où les hauteurs autorisées étaient les plus élevées (29 mètres) a ainsi été réduit. Autre exemple, pour des raisons d'ordre également paysager, la hauteur maximale autorisée dans la zone anciennement classée en AU et transférée en UBb dans le présent document d'urbanisme, est réduite par rapport à la zone UB. L'aménagement du nouveau boulevard urbain entre Vichy et Cusset a été réalisé dans ce secteur ce qui justifie son classement en zone urbaine. D'autres prescriptions réglementaires (article 7 tout particulièrement) visent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, voir le paragraphe ci-dessous.



L'îlot de Chaleur Urbain se manifeste surtout la nuit car les surfaces, qui ont emmagasiné de l'énergie solaire dans la journée, restent chaudes même après le coucher du soleil. Le principal facteur de refroidissement durant la nuit est la présence d'un ciel dégagé. Dans un tissu urbain composé de constructions hautes et de rues peu larges, le refroidissement est fortement contraint.

➤ Différentes règles visant à renforcer la trame verte urbaine

Le tissu urbanisé vichyssois se caractérise par sa densité. En zone UA en particulier, le pourcentage moyen d'espaces verts observé est de seulement 8 % pour une densité moyenne de 274 logements par hectare.

Dans les zones urbaines à dominante résidentielle, le règlement a donc été affiné afin de limiter l'urbanisation des cœurs d'îlots : des règles sont instaurées dans le but de limiter, voire d'interdire les constructions et installations en limites et plus particulièrement celles en fonds de parcelle (article 7 du règlement).

Dans une même logique, les emprises au sol maximales (article 9 du règlement) sont généralisées à l'ensemble de la zone UC et réduites en zone UD.

D'autres règles visent à favoriser la trame verte urbaine :

- des arbres de haute tige devront être plantés sur les aires de stationnement en surface, à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements ;
- Les aires de stationnement en surface devront comporter des haies, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent.
- l'espace vert paysager à proximité de la gare sera protégé au titre de la Loi Paysage.

3.4. Les « solutions de substitution raisonnables »

Les « solutions de substitution raisonnables » apparaissent, dans le cas présent, limitées. Ceci est lié au territoire communal de Vichy, qui est fortement contraint et urbanisé en quasi-totalité.

Parmi les principales contraintes, citons la prise en compte des risques et des deux P.P.R. ou bien encore la préservation des qualités architecturales et patrimoniales de la Ville, qui se traduit par la révision de la Z.P.P.A.U.P. et sa transformation en P.M.V.A.P.

De fait, par exemple, lors de la phase d'étude du projet, il n'y a pas eu de réflexion relative à l'ouverture à l'urbanisation d'autres sites que ceux retenus en zones AU.

Au lieu-dit « Beauséjour », la superficie de la zone AU aurait pu être maintenue telle qu'elle figurait dans le document antérieur. Elle a été réduite côté Ouest, pour des raisons topographiques et d'accessibilité. Cette évolution est, en outre, intéressante au plan paysager (espace perçu notamment en vue lointaine depuis Bellerive) et environnemental, dans la mesure où elle extrait du périmètre urbanisable un espace arboré. Un Espace Boisé Classé pour le protéger a été porté, en complément, au plan de zonage.

En matière de densification, le curseur choisi correspond à un compromis entre deux tendances d'évolution de substitution à savoir :

- une stabilisation du tissu urbanisé par une limitation stricte des possibilités de densification, dans le but de répondre au mieux au phénomène des îlots de chaleur urbain ou bien encore aux problèmes de voisinage. Ceci aurait, néanmoins, eu pour effet un vraisemblable report de la construction de logements vers les communes voisines, avec les risques inhérents de consommation foncière et d'étalement urbain ;
- une densification accrue du tissu urbanisé, ce qui était raisonnable dans une certaine mesure, mais avec les conséquences inévitables sur la qualité de vie, la trame verte des cœurs d'îlots, les effets sur le micro-climat urbain, la gestion des eaux pluviales *etc.*

4. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Les conséquences dommageables et, notamment, les incidences potentielles sur les sites Natura 2000 ayant pu être évitées, il n'a pas été défini de mesures de réduction ou de compensation.

5. RESUME NON TECHNIQUE

La commune de Vichy se situe dans le Bourbonnais, au Sud-Est du département de l'Allier, sur la rive droite de la rivière de l'Allier. Par voie routière, une distance d'environ 60 km la sépare de Clermont-Ferrand ou Moulins, 90 km depuis Montluçon.

Le ban communal couvre une superficie de 585 hectares et abrite une population de 25 279 habitants, soit une densité de 4 321 habitants au km².

5.1. Le contexte réglementaire

La Ville de Vichy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 31 mars 2006. Ce document d'urbanisme a fait l'objet de deux modifications, approuvées le 2 mars 2007 et le 25 septembre 2009, ainsi que d'une mise à jour par arrêté municipal du 8 décembre 2008.

Datant d'une dizaine d'années, le document méritait donc une révision générale, tant sur le fond (il n'existait pas de zones AU ouvertes à l'urbanisation au PLU de 2006), que sur la forme (prise en compte des lois Grenelle et A.L.U.R., notamment).

Une révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager en Plan de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a été engagée concomitamment à la présente révision de PLU.

5.2. L'analyse de l'état initial de l'environnement

- **Le milieu physique**

Vichy est une commune du Val d'Allier, qui se caractérise par sa platitude topographique.

L'essentiel de l'urbanisation de Vichy s'est niché au coeur de cette vallée plate. Le point le plus bas rencontré sur le ban communal est à 243 mètres d'altitude, le point le plus haut à 317 mètres.

Le réseau hydrographique de la commune est constitué de la rivière de l'Allier et de son affluent Le Sichon.

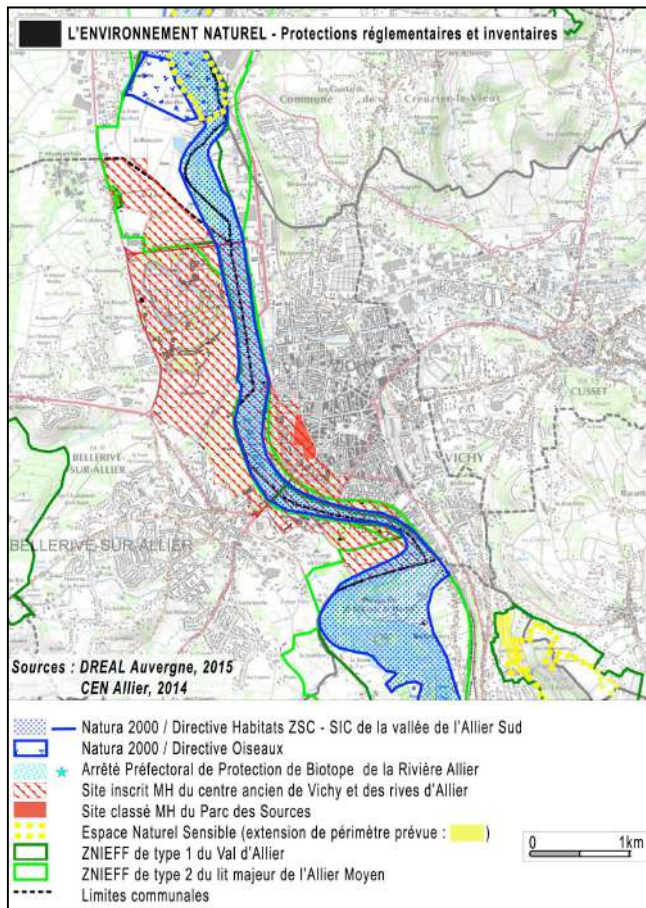
- **L'occupation du sol**

L'espace urbanisé représente 68 % du territoire communal. A l'exception du tissu urbanisé aux extrémités Nord et Sud de la commune, la densité des quartiers autour du centre-ville est élevée. L'espace boisé, naturel et en eau représente seulement 1 % et l'espace agricole 3 % (données DDT Allier, 2011). Le reste du territoire est constitué du domaine public fluvial et du parc thermal.

- **Le patrimoine naturel, paysager et bâti**

La trame verte communale est constituée par les parcs et autres espaces verts publics, les multiples alignements arborés, de rares coeurs d'îlots verts de dimensions conséquentes, les friches et les jardins en limite communale avec Cusset, quelques espaces boisés, la ripisylve de l'Allier et la végétation des milieux humides au Nord du pont de l'Europe.

La trame bleue est composée de l'Allier / le lac d'Allier, le Sichon, les autres étendues d'eau superficielles (bassins dans les parcs), des zones humides en rive gauche de l'Allier, des zones humides potentielles dans certains secteurs non urbanisés (identifiées par le SCoT), et les différentes sources.



L'Allier est un cours d'eau assujéti à des mesures réglementaires de protection de l'environnement :

- Site Natura 2000 issu de la directive Habitat : ZSC-SIC de la vallée de l'Allier Sud,
- Site Natura 2000 issu de la directive Oiseaux : ZPS du val d'Allier Bourbonnais (hors territoire communal mais limitrophe),
- Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope de la rivière Allier,
- Site inscrit du centre ancien de Vichy et des rives d'Allier.

L'Allier est également repéré dans le cadre d'inventaires des espaces d'intérêt écologique.

Le tissu bâti est largement hérité d'un riche passé thermal. Les ponts et les berges de l'Allier sont des belvédères sur le cours d'eau et ses rives.

Les paysages bâtis se caractérisent par leur forte densité, qui rend rares les échappées visuelles. Outre, la richesse des parcs et espaces verts publics, la multiplicité des arbres d'alignement est une caractéristique forte des paysages urbains vichyssois.

• L'accessibilité et les déplacements

La ville de Vichy est concernée par le grand projet d'infrastructure routière de contournement Sud-Ouest de Vichy, sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental de l'Allier, qui se traduira par la création d'une voie de 18,6 km reliant Bellerive-sur-Allier à Saint-Yorre.

La création d'un boulevard urbain entre Vichy et Cusset est en cours ; elle permettra de fluidifier la circulation.

Le réseau de bus a été réorganisé et amélioré depuis 2010.

Les principaux axes cyclables et liaisons piétonnes s'inscrivent le long de l'Allier.

Le parc de stationnement a été renforcé, notamment autour de la gare ; certains déficits restent néanmoins encore à combler.

• Les risques et nuisances

La commune est concernée par des risques naturels ; elle est dotée de Plans de Prévention des Risques pour l'inondation par l'Allier et le Sichon ainsi que pour le retrait - gonflement des argiles.

Vichy est concernée par des nuisances sonores qui ont fait l'objet d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.

Différents risques technologiques sont recensés ; ils correspondent à 3 installations classées et 47 anciens sites industriels et activités de services.

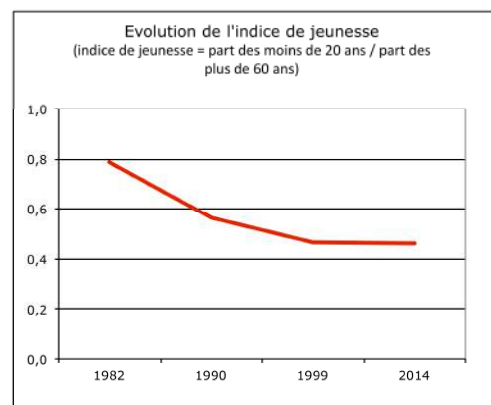
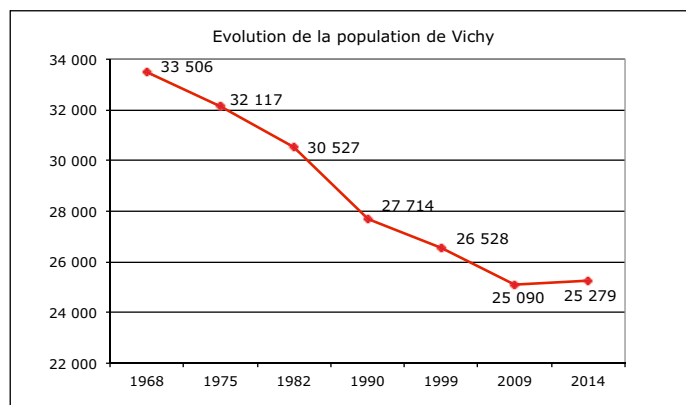
5.3. Les données socio-économiques

- **La démographie**

La commune compte 25 279 habitants au recensement de 2014.

L'historique démographique de Vichy est caractérisé par une baisse constante de la population, liée essentiellement au solde naturel largement déficitaire. Depuis 2009, on assiste cependant à une stabilisation démographique.

La baisse démographique est plus nuancée aux échelles intercommunales et départementales.



La population est vieillissante avec, néanmoins, une stabilisation entre 1999 et 2014, comme l'illustre l'évolution de l'indice de jeunesse.

Le nombre de ménages est en progression tandis que leur taille, inférieure à celles de la Communauté d'Agglomération et de l'Allier, diminue. Les ménages d'une personne sont surreprésentés.

- **Le logement**

La commune compte 20 972 logements au dernier recensement de 2014, dont 72% de résidences principales.

Le logement type est un appartement de 3 pièces, en locatif.

Le logement locatif aidé en 2016 représente 15,1% du parc global.

La vacance, très importante, est de 20,3 %.

Le parc de logements à Vichy est globalement ancien et le parc privé potentiellement indigne est relativement important.

Il s'est construit en moyenne 126,5 logements par an entre 2004 et 2015, essentiellement des logements collectifs.

- **L'emploi et les activités**

Vichy est une ville touristique dans de nombreux domaines : thermal, sportif, culturel et d'affaires. La récession de l'activité thermale a, toutefois, induit une baisse de l'offre d'hébergement hôtelier.

Vichy bénéficie d'un pôle commercial rayonnant.

Le taux de chômage, en légère hausse, est de 21,9 % sur le territoire communal ; il est supérieur aux données intercommunale et départementale.

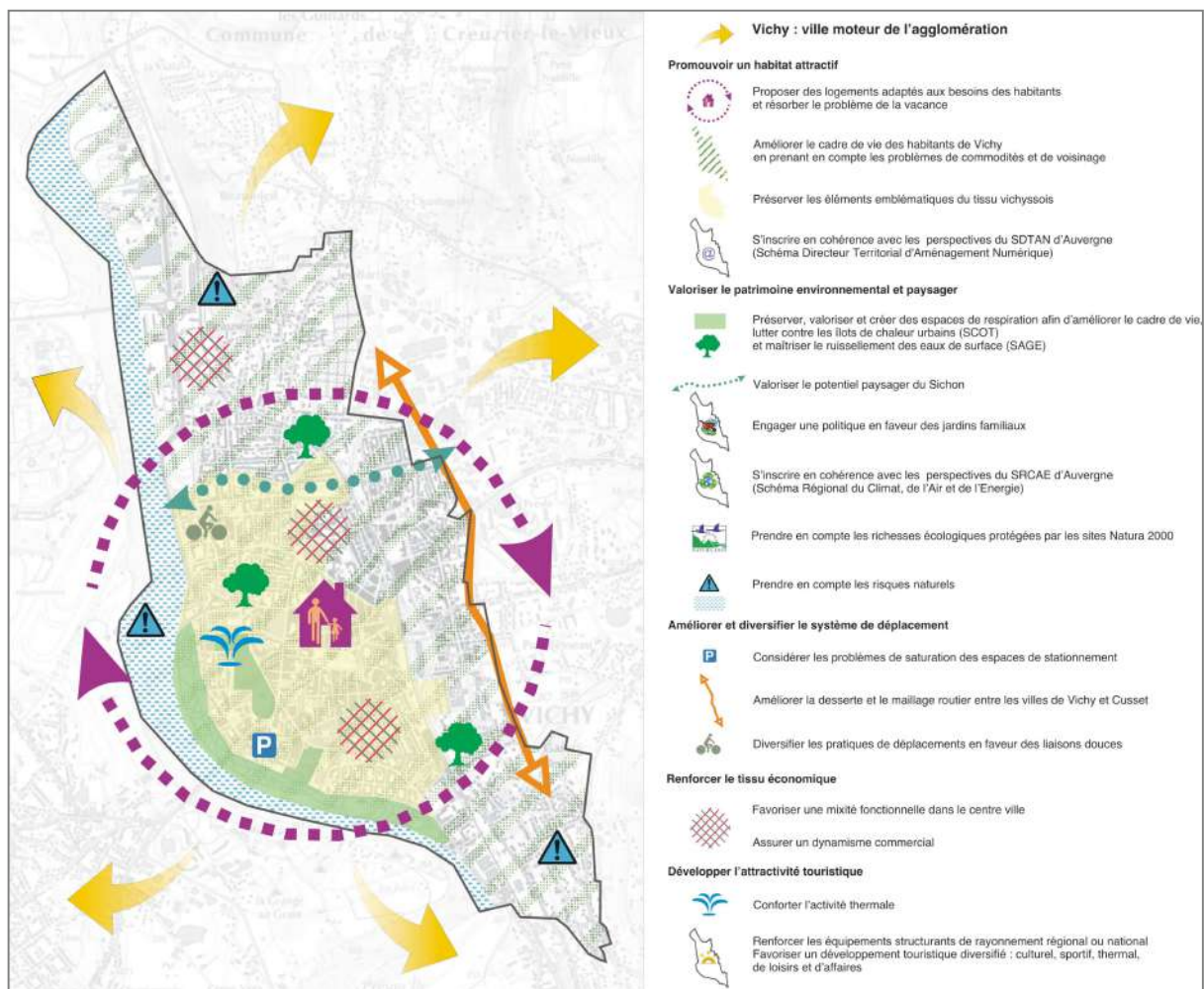
52% des actifs ayant un emploi travaillent dans la commune, qui dispose d'un pôle d'activités tertiaires et d'une zone artisanale et tertiaire.

Les récentes constructions de locaux d'activités sont constituées essentiellement de bureaux et de commerces.

5.4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement de la Ville de Vichy :

- Promouvoir un habitat attractif ;
- Valoriser le patrimoine environnemental et paysager ;
- Améliorer et diversifier le système de déplacement ;
- Renforcer le tissu économique ;
- Développer l'attractivité touristique.



5.5. Les principales modifications apportées au PLU

Le PLU ne programme pas de zones à urbaniser qui n'étaient pas déjà prévues au PLU avant révision et réduit le périmètre d'une extension urbaine au Nord de la commune, au lieu-dit « Beauséjour ». La superficie de cette zone AU a, en effet, été réduite côté Ouest, du fait de la prise en compte de la topographie (rupture de pente marquée) et de l'accessibilité.

Cette modification est intéressante au plan paysager (espace perçu notamment en vue lointaine depuis Bellerive) et environnemental, dans la mesure où elle extrait du périmètre

urbanisable un espace arboré. Un Espace Boisé Classé pour le protéger a été porté, en complément, au plan de zonage.

Les deux zones 1AU (à urbaniser à court-moyen terme) sont dotées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans les zones U, le présent PLU a retravaillé l'article 10. En effet, les hauteurs maximales autorisées étaient souvent hautes, favorisant la densification d'une ville déjà dense et, de fait, notamment sujette à la problématique des îlots de chaleur urbains. L'espace où les hauteurs autorisées étaient les plus élevées (29 mètres) a, notamment, été réduit.

En parallèle, différentes règles visent à renforcer la trame verte urbaine, par la limitation des possibilités d'urbanisation des cœurs d'îlots ou bien encore par l'obligation de planter des arbres à haute tige sur les aires de stationnement à l'air libre.

Les autres évolutions dans le tissu urbanisé (zones U) ont principalement consisté à prendre acte de l'existant (par exemple : zone classée en AU dans le précédent PLU transférée en UB, l'aménagement du nouveau boulevard urbain entre Vichy et Cusset étant en cours) et à simplifier les pièces réglementaires (plan de zonage et règlement écrit), rendues ardues par l'imbrication des législations, leur prise en compte ayant notamment généré une multiplication des secteurs.

Bien sûr, le règlement écrit a fait l'objet de diverses modifications liées à la prise en compte des évolutions législatives (lois Grenelle et A.L.U.R., notamment) et de problématiques relativement récentes (gestion des eaux pluviales, accès P.M.R. par exemple).

5.6. Zoom sur les secteurs de renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation

Les possibilités d'extension de l'urbanisation étant strictement limitées sur le territoire communal vichyssois, la municipalité réfléchit à la reconfiguration de deux secteurs : la valorisation des emprises ferroviaires dans le secteur de la gare (classement UB ; une étude est en cours, dans la continuité des études déjà réalisées dans le cadre du pôle d'échange multi-modale) et un renouvellement urbain du secteur des anciens abattoirs (classement 2AU).

Pour le court-moyen terme, la municipalité a maintenu en zone 1AU deux secteurs.

Le premier d'une superficie de 1,3 hectare est situé au lieu-dit « Beauséjour ». Par rapport au PLU antérieur, sa superficie a été réduite côté Ouest (voir explications au paragraphe ci-dessus relatif aux principales modifications apportées au PLU).

La seconde zone 1AU d'une superficie de 1,9 hectare est située rue des Iris, en limite Est du territoire communal. Déjà classée en AU dans le PLU antérieur, cette programmation est maintenue à l'identique. Ce développement à la frange du tissu urbanisé apparaît légitime, la rue des Iris étant déjà pleinement urbanisée côté Ouest.

Ces deux zones 1AU sont dotées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

5.7. Les incidences sur l'environnement

• Le PLU au regard de la consommation d'espaces

Le zonage du PLU s'inscrit clairement dans un objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

En effet, sur la période 2001 à 2015, la consommation foncière communale a été estimée à 7,7 hectares. En programmant une ouverture à l'urbanisation sur des terrains actuellement non bâtis et non imperméabilisés sur une surface totale limitée à environ 5,9 ha (3,2 en

extension de l'urbanisation, le reste par comblement possible de « dents creuses »), pour une période d'une douzaine d'années, le projet de la municipalité respecte l'objectif de réduction des surfaces consommées.

- **Le PLU au regard des risques naturels**

Les Plans de Prévention des Risques Inondations Allier et Sichon-Jolan, ainsi que le P.P.R. Retrait Gonflement des Argiles, figurent dans les Servitudes d'Utilité Publique du PLU.

Un chapitre du diagnostic du rapport de présentation est consacré à ces différents aléas.

En tête du règlement de chacune des zones concernées, il est précisé que toutes les occupations du sol exposées aux risques inondations et / ou retrait gonflement des argiles font l'objet de prescriptions complémentaires.

Pour le secteur N1A, en aléa inondation très fort, des prescriptions du P.P.R.i Allier sont directement reprises dans le corps de l'article 2. Sa dénomination (« 1A ») est d'ailleurs en correspondance avec celle du zonage du P.P.R.i., facilitant ainsi la lecture des deux documents.

- **Le PLU au regard de l'environnement naturel et forestier**

Les parcs d'Allier sont classés en zone naturelle. Le PLU a veillé à préserver les milieux thermophiles des « Garêts Bellevue » ainsi que les zones potentiellement humides, repérées par le SAGE Allier Aval, sur des espaces non urbanisés (rive gauche de l'Allier au Nord et lieu-dit « les Garêts Bellevue ») par un classement en zone naturelle également.

Au lieu-dit « La Boire des Ailes », le classement en zone N qui figurait dans le PLU antérieur est maintenu, préservant ainsi le coteau boisé et l'ensemble de jardins potagers en contrebas.

La protection en Espace Boisé Classé a été adaptée, en cohérence avec les boisements existants dans le secteur de Beauséjour.

En outre, elle a été supprimée dans les parcs de l'Allier, le parc des Sources et ses abords afin d'être en adéquation avec l'usage des sols dans ces secteurs. En parallèle, le patrimoine paysager est protégé par la ZPPAUP.

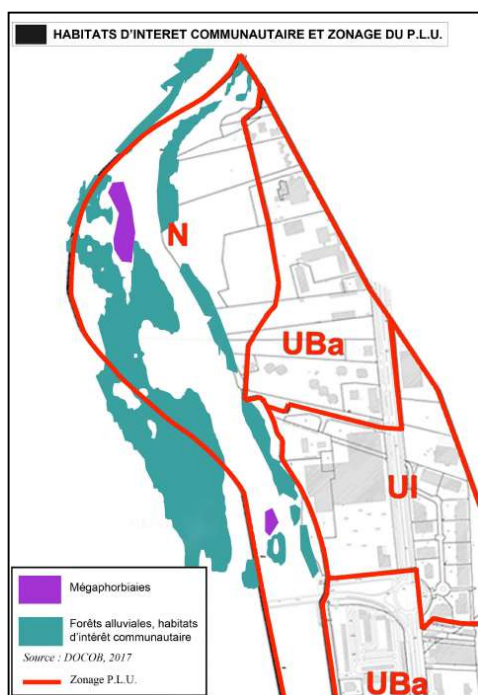
L'espace vert paysager à proximité de la gare est protégé au titre de la Loi Paysage.

L'impact majeur sur l'environnement naturel et forestier généré par la programmation du présent PLU correspond aux deux zones 1AU.

La première d'une superficie de 1,3 hectare est située sur le coteau de Beauséjour ; son urbanisation s'effectuera au détriment de terrains actuellement non imperméabilisés associant friches (75% de la surface) et boisements (25%). Sa superficie a, toutefois, été réduite permettant de préserver un espace arboré (Espace Boisé Classé).

L'ouverture à l'urbanisation de la seconde zone 1AU, localisée rue des Iris, s'effectuera au détriment de 1,9 hectare de jardins.

- **L'évaluation des incidences Natura 2000**



Les espaces couverts par le périmètre Natura 2000 sont, dans leur quasi-intégralité, classés en zone N, qui se caractérise par son règlement particulièrement protecteur.

Par ce classement en zone N et une attention portée à la qualité de l'eau, le zonage du PLU garantit la préservation des habitats d'intérêt communautaire et, donc, des espèces d'intérêt communautaire puisqu'elles sont inféodées aux milieux alluviaux et de rivière.

Par rapport au PLU antérieur, la protection des abords du site Natura 2000, en aval du Pont de l'Europe, est renforcée. En effet, le zonage N strict englobe un secteur préalablement classé « Nai (CENB) » correspondant à « un espace sportif et de loisirs en zone inondable (champ d'expansion non bâti) » dans lequel étaient, par exemple, autorisées les annexes à l'habitation.

Un espace intégré au réseau Natura 2000 n'a pas été classé en zone N stricte, mais en N1A. Il s'agit de prendre en compte un équipement de loisirs existant, implanté sur le lac d'Allier (La Rotonde). Le zonage N1A veille, toutefois, à encadrer au plus près les installations existantes.

Ce zonage N1A correspond au classement attribué aux berges de l'Allier. Le règlement associé est, là aussi, protecteur autorisant les commerces à usage de restauration, les constructions à usage de service public et d'intérêt collectif et les aires de jeux et de sport de plein air sous diverses conditions, très restrictives, dans la continuité des récents aménagements des rives de l'Allier. De fait, la protection par un classement en zone naturelle s'étend aux abords du périmètre Natura 2000, du côté Est, sur un important tronçon correspondant aux berges (N1A) et aux parcs d'Allier (N).

Les zones susceptibles de connaître les plus importantes modifications de leur état initial de l'environnement sont les zones AU.

Les zones 1AU, de par leur éloignement et leurs dimensions modérées au regard de la ville de Vichy et de son agglomération, n'auront pas d'impact sur les sites Natura 2000.

Le positionnement de la zone 2AU est plus délicat par rapport à la zone Natura 2000 dans la mesure où il est limitrophe de l'Allier et, donc, du site Natura 2000 qui épouse ici le tracé strict de la rivière.

Ce secteur a déjà fait l'objet de réflexions d'aménagement, de type « écoquartier » qui, de par sa définition même, vise à ménager l'environnement. C'est, en outre, un secteur déjà urbanisé qu'il s'agit de renouveler ; l'impact est donc très fortement amoindri par rapport à une réelle ouverture à l'urbanisation d'un espace naturel. Les habitats identifiés sont d'ailleurs très dégradés, artificialisés et largement imperméabilisés, sans enjeu écologique majeur. L'étude préopérationnelle n'y a repéré aucun habitat ou espèce d'intérêt communautaire.

Il ne faut pas oublier non plus que la rivière, ici, ainsi que ses berges sont artificialisées. Pour les poissons d'intérêt communautaire en particulier, un impact potentiel pourrait être lié à la qualité de l'eau, mais cet aspect est pris en compte dans les réflexions d'aménagement en cours.

Au final, il apparaît donc possible de conclure que les dispositions du présent PLU n'auront pas d'impact sur les sites Natura 2000 ZSC-SIC « Vallée de l'Allier Sud » (FR8301016) et ZPS « Val d'Allier Bourbonnais » (FR8310079).

- **Les incidences du PLU sur les ressources naturelles**

Le développement de l'urbanisation s'accompagnera d'une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau et en énergie. Cependant, la production annuelle disponible est suffisante au regard de l'accroissement de la demande susceptible d'être induite par l'accueil de nouveaux habitants.

La question de la qualité des eaux est emblématique dans une ville thermale telle que Vichy. Le territoire de la commune de Vichy est intégralement couvert par le périmètre de protection des sources d'eaux minérales, déclaré d'intérêt public. Il est également concerné par des périmètres de protection de captages et prises d'eau potable destinée à la consommation humaine (voir les Servitudes d'Utilité Publique).

En matière de gestion des eaux usées, le PLU a pris soin de maintenir la réglementation de l'article 4 qui préexistait, en l'étendant à la zone 1AU. Ainsi, pour l'ensemble des zones, toute installation ou construction qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En zone UD, toutefois, il a été maintenu la possibilité de réaliser un dispositif d'assainissement individuel réglementaire, lorsque le réseau public n'existe pas encore, l'installation devant être conçue pour un raccordement ultérieur au réseau.

La règle relative aux eaux pluviales a été renforcée. Leurs rejets doivent désormais être maîtrisés par un dispositif individuel de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent. Cette évolution de la réglementation vise à réduire l'impact environnemental des eaux pluviales, et en particulier, les phénomènes de ruissellement compte tenu de l'imperméabilisation des espaces due à l'urbanisation, tout en répondant aux problèmes de refoulement les jours d'orage et de régularisation de débit à la station d'épuration.

5.8. L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

La commune est concernée par plusieurs documents d'urbanisme ou de planification avec lesquels, selon leur nature, le projet de PLU doit observer un rapport de compatibilité ou de prise en compte. Ce sont notamment :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
- le Schéma de Cohérence Territoriale Vichy Val d'Allier,
- les Plans de Prévention des Risques Inondations Allier et Sichon-Jolan,
- le Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Argiles,
- le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E.,
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (S.R.C.A.E.),
- le Plan Climat Energie Territorial (P.C.E.T.).

L'analyse menée a conclu à la compatibilité et à la prise en compte de tous les documents traités.

Chapitre VI :

INDICATEURS DE SUIVI

Critères, indicateurs et modalités pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

Afin d'évaluer la pertinence du PLU, des indicateurs de suivi ont été sélectionnés de sorte de retenir :

- Les plus pertinents pour la commune ;
- Les plus simples à renseigner / utiliser ;
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

Ces indicateurs serviront à l'analyse des résultats de l'application du PLU, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Cette analyse devra avoir lieu au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la délibération portant approbation du PLU conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme.

Les indicateurs généraux du PLU ont été associés aux indicateurs spécifiques de l'évaluation environnementale.

| Objectifs définis dans le PADD | Indicateurs | Objectifs | Modalités et Sources |
|---|---|---|--|
| Promouvoir un habitat attractif | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'habitants - Nombre de personne par ménage - Taux de vacance des logements - Nombre de logements construits - Nombre de contentieux relatifs aux règles de prospect - Localisation et superficies concernées par des interventions foncières | <p>Mesure de l'attractivité communale en matière résidentielle</p> <p>Maîtrise des problèmes de vie commune</p> <p>Capacité d'intervention de la collectivité</p> | <p>Évolution annuelle <i>source INSEE</i></p> <p>suivant les recensements <i>source INSEE</i></p> <p>Évolution annuelle <i>source Sit@del2</i></p> <p>Évolution annuelle <i>source commune</i></p> |
| Valoriser le patrimoine environnemental et paysager | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre des espèces protégées (saumons grande Alose et lamproie marine) - % d'espace vert - présence d'avifaune - Superficie attribuées aux jardins familiaux dans le cœur urbain | <p>Maîtrise de la qualité de l'eau</p> <p>Nature en ville et contrôle de la densité</p> <p>Maintien de la fonction</p> | <p>Évolution annuelle <i>source observatoire des poissons migrants</i></p> <p>Évolution tri-annuelle <i>source commune et atlas communale LPO</i></p> <p>Évolution tri-annuelle <i>source Vichy Communauté</i></p> |
| Améliorer et diversifier le système de déplacement | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places de stationnement créées sur l'espace public - Nombre de places de stationnement créées pour les vélos dans les opérations de logement - Linéaire de piste ou bande cyclable aménagé | <p>Maîtrise de la circulation automobile</p> <p>Mesure de l'efficacité de la norme</p> <p>Capacité d'aménagement en zone dense</p> | <p>Évolution bi-annuelle <i>source commune</i></p> <p>Évolution annuelle <i>source commune</i></p> <p>Évolution annuelle <i>source commune</i></p> |
| Renforcer le tissu économique | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de commerces - Emploi salarié privé | <p>Mesure du dynamisme de l'économie marchande</p> | <p>Évolution annuelle <i>source commune</i></p> <p>Évolution annuelle <i>source URSSAF</i></p> |
| Développer l'attractivité touristique | <ul style="list-style-type: none"> - Fréquentation des sites touristiques (données de l'Office de Tourisme) | <p>Mesure de l'attractivité touristique</p> | <p>Évolution annuelle <i>source Office de Tourisme</i></p> |

Chapitre VII :

TABLEAU DES SUPERFICIES

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale totale de 585 hectares :

- zones urbaines (U) : 430,2 ha
- zones à urbaniser (AU) : 20,5 ha
- zones naturelles (N) : 134,3 ha

1. Zones urbaines

| DENOMINATION DE LA ZONE | SUPERFICIE EN HECTARE | | EVOLUTION en ha |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------|
| | Avant révision | Après révision | |
| UA | 171,3 | 159,6 | - 11,7 |
| UB | 112 | 88,4 | - 23,6 |
| dont secteur UBa | 34,7 | 29 | - 8,4 |
| dont secteur UBb | - | 1,3 | + 1,3 |
| UC | 108,1 | 119,3 | + 11,2 |
| UD | 22,7 | 22,7 | 0 |
| UE | - | 12,7 | + 12,7 |
| UI | 15,5 | 27,5 16,2 + 3,9 + 7,4 | + 12 |
| TOTAL | 429,6 | 430,2 | +0,6 |

Les zones urbaines représentent :

- 73,4 % de la superficie totale de la commune au PLU avant révision
- 73,4 % de la superficie totale de la commune au PLU révisé

2. Zones à urbaniser

| DENOMINATION DE LA ZONE | SUPERFICIE EN HA | | EVOLUTION en valeur absolue et en ha |
|----------------------------------|------------------|----------------|--|
| | Avant révision | Après révision | |
| 1AU | 0 | 3,2 | + 3,2 |
| dont 1AU Beauséjour | - | 1,3 | |
| dont 1AU Les Garêts- Bellevue | - | 1,9 | |
| 2AU | 22,2 | 17,3 | - 4,9 |
| TOTAL | 22,2 | 20,5 | - 1,7 |

Les zones à urbaniser représentent :

- 3,8 % de la superficie totale de la commune au PLU avant révision
- 3,5 % de la superficie totale de la commune au PLU révisé

3. Zones naturelles

| DENOMINATION DE LA ZONE | SUPERFICIE EN HA | | EVOLUTION en valeur absolue et en ha |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| | Avant révision | Après révision | |
| N | 92,2 | 128,3 106,1 (Allier et bords) + 5,6 ha (Nord) + 15,6 ha (cimetière) + 5,6 ha (Sud) + 0,5 ha (jardin) + 3,4 ha (Sichon) + 20,5 ha (parcs Allier) | + 36,1 |
| dont Na, Nai (ZATF) et (CENB) | 36,1 (20,5 + 9,5 + 0,5 + 5,6) | 0 | - 36,1 |
| dont Nai (1A) / N1A | 6 | 6 | 0 |
| TOTAL | 134,3 | 134,3 | 0 |

Les zones naturelles représentent :

- 23 % de la superficie totale de la commune au PLU avant révision
- 23 % de la superficie totale de la commune au PLU révisé



DOSSIER D'APPROBATION

PLU Vichy

Modification simplifiée N°2

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté N° 2021.28 en date du 1° avril 2021 et approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 8 juillet 2021.

RAPPORT DE PRESENTATION

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|----------|
| 1. Contexte | 3 |
| Situation | 3 |
| Autorité compétente | 3 |
| Objet de la procédure..... | 3 |
| | |
| 2. Contenu de la modification simplifiée | 4 |
| Modification du règlement graphique..... | 4 |
| Modification du règlement écrit..... | 7 |
| | |
| 3. Recours à la procédure de modification simplifiée | 8 |

1. CONTEXTE

SITUATION

La commune de Vichy se situe dans le Bourbonnais, au Sud-Est du département de l'Allier, au cœur du Pays Vichy-Auvergne, sur la rive droite de la rivière de l'Allier. La commune se divise en deux cantons : Vichy Nord et Vichy Sud.

La région est Auvergne-Rhône-Alpes.

Par voie routière, la commune est située à une distance d'environ 60 km de Clermont-Ferrand et de Moulins et 90 km de Montluçon.

Vichy est limitrophe de 6 communes : Bellerive-sur-Allier, Charmeil, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Le Vernet, Abrest.

Le ban communal couvre une superficie de 585 hectares.

AUTORITE COMPETENTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vichy a été approuvé par délibération du conseil communautaire le du 28 septembre 2017 et modifié par délibération du 28 mars 2019.

Depuis le 1° janvier 2017, la communauté d'agglomération Vichy Communauté s'est vue transférer la compétence relative aux Plans Locaux d'Urbanisme. C'est pourquoi la présente procédure de modification simplifiée du PLU de Saint-Yorre est menée par Vichy Communauté en concertation avec la commune.

OBJET DE LA PROCEDURE

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Vichy vise l'ajustement de la règle de hauteur relative (à l'égout) sur le site de l'ancienne friche ferroviaire des Docks de Blois classée en zone UA3. En effet, la reconversion de ce site et le déploiement d'équipements d'intérêt collectif (Institut de Formation des Masseurs et Kinésithérapeute en 2018 et projet en cours de l'école Fournier) justifie d'amender la règle actuelle afin de permettre le maintien d'une cohérence urbaine.

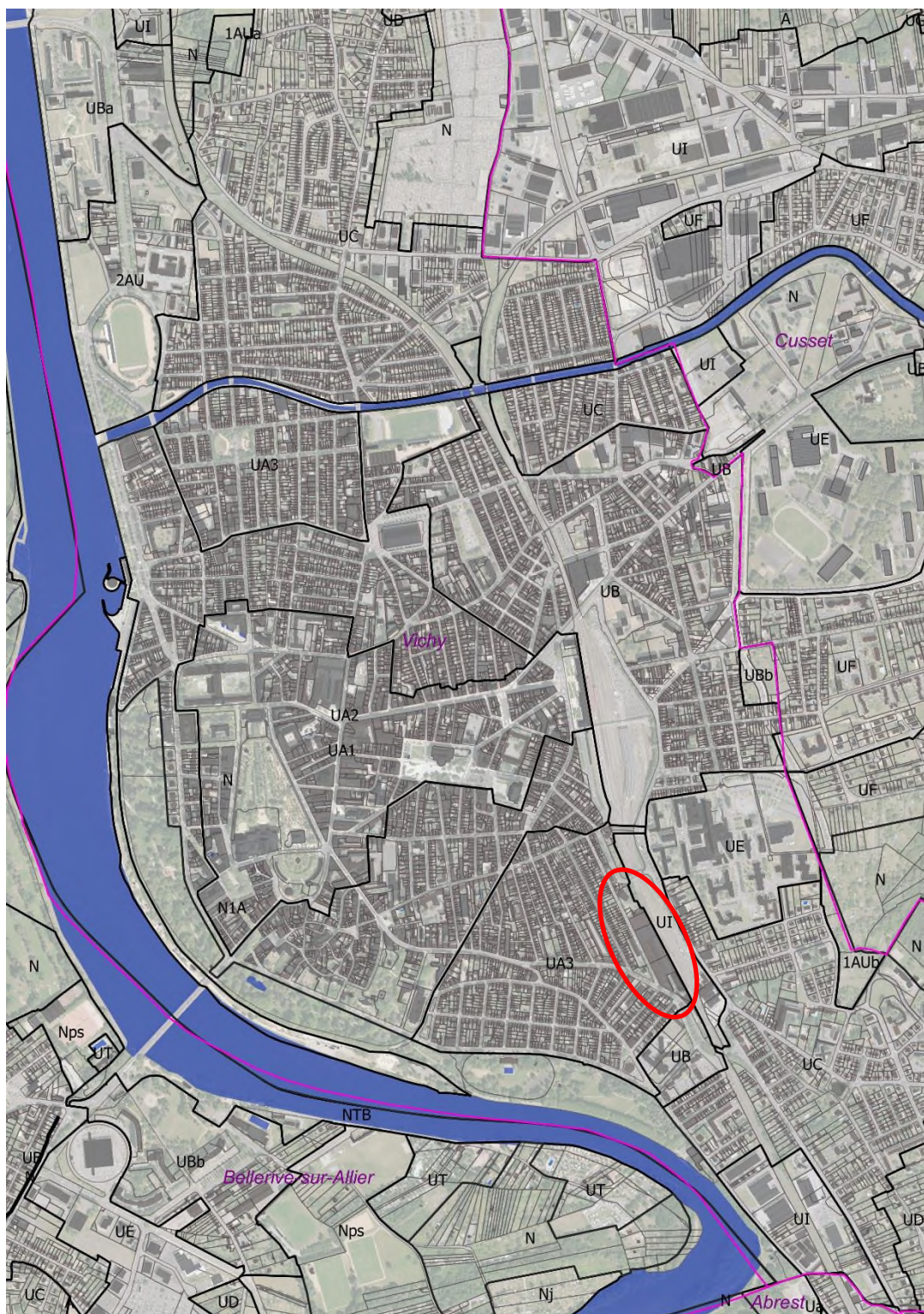
Ainsi, un secteur UA3* est envisagé dans lequel seule la hauteur absolue serait règlementée, le principe de hauteur relative, donc à l'égout, ne serait plus encadré.

Par ailleurs, une partie de l'emprise foncière appartenant à la SNCF étant vouée à être acquise pour le projet d'école, le déclassement de la zone Ui vers la zone UA3* est intégré à cette procédure de modification.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

- Localisation du secteur concerné :



PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE PROJETE



- **Parcelles concernées par la modification de zonage :**

AN338 / AN339 / AN340 / AN341 / AN342 / AN343 / AN345 / AN346 / AN347 / AN348 / AN349

Superficie totale : 14 194 m²

+ une partie de la parcelle AN315 emprise actuelle de la propriété SNCF pour une surface de 635m²

- **Bilan des surfaces :**

Surfaces du PLU en vigueur : 14 194 m² classés en zone UA3 et 635m² classés en zone Ui

Surfaces du PLU projeté : 14 829 m² classés en zone UA3*

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Modification de la règle de hauteur en zone UA :

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain d'origine si le terrain aménagé présente une altitude supérieure à celle du terrain d'origine, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci présente une altitude inférieure à celle du terrain d'origine.

Dans le cas de couvertures terrasses lorsqu'elles sont autorisées, les hauteurs d'égout seront assimilées aux hauteurs du plan vertical de la façade jusqu'au sommet de l'acrotère.

Trois secteurs de hauteur sont repérés au plan de zonage :

- UA1 : 29 m en hauteur absolue / 25 m en hauteur à l'égout

- UA2 : 18 m en hauteur absolue / 14 m en hauteur à l'égout

- UA3 : 13 m en hauteur absolue / 9 m en hauteur à l'égout

- UA3 : 13 m en hauteur absolue*

Les hauteurs à l'égout ne comprennent pas les ouvrages techniques en superstructure qui sont autorisés dans la limite de la hauteur absolue.

3. RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

L'Article L153-45 du code de l'urbanisme précise :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La modification sus visée entre dans le champ de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Etant donné le caractère mineur et localisé de la modification, aucun impact notable sur l'environnement au sens de la Directive n° 2001/42/CE du 27/06/01 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement n'est envisagé. C'est pourquoi l'autorité environnementale n'a pas été saisie pour examen au cas par cas.

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ainsi qu'au maire de Vichy. La Chambre de Commerce et d'industrie, la Chambre d'Agriculture et l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Allier ont émis un avis favorable sur le projet de modification.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été mis à disposition de la population du 17 mai au 17 juin 2021 dans le respect des mesures fixées par la délibération cadre n°32 en date du 13 juin 2019 approuvée par le conseil communautaire de Vichy Communauté. Aucune remarque n'a été formulée par la population.

A l'issue de la procédure, le conseil communautaire est invité à se prononcer sur l'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Vichy.



DOSSIER D'APPROBATION

PLU Vichy

Modification N°3

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté N°2021-92 en date du 14/12/2021 et approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 8 décembre 2022.

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. Contexte..... | 3 |
| Situation | 3 |
| Autorité compétente | 3 |
| Objet de la procédure..... | 3 |
| | |
| 2. Recours à la procédure de modification..... | 4 |
| | |
| 3. Contenu de la modification | 5 |
| 1. Modifications du plan de zonage | 5 |
| Ouverture à l’urbanisation d’une partie de la zone 2AU | 5 |
| Mise en place de linéaires de protection du commerce | 7 |
| Traduction du périmètre du bien UNESCO | 8 |
| Ajout d’un emplacement réservé | 9 |
| Modification du périmètre de la zone UA centre urbain dense | 9 |
| 2. Création d’une OAP « Sichon en cœur urbain » | 11 |
| 3. Modifications du règlement écrit..... | 12 |
| Traduction réglementaire du périmètre de protection du commerce | 12 |
| Mise en cohérence du PLU avec le Site Patrimonial Remarquable | 12 |
| Ajustement des règles de constructibilité dans et hors bande de 15m..... | 12 |
| Règles alternatives pour les opérations de redynamisation urbaine | 13 |
| Modification des règles de stationnement..... | 14 |
| Renforcement des mesures de qualité environnementale | 14 |

1. CONTEXTE

SITUATION

La commune de Vichy, est située dans le quart Sud-Est du département de l'Allier bénéficiant d'une situation de proximité avec Clermont-Ferrand, au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle fait partie de la communauté d'Agglomération Vichy Communauté. Vichy, s'étend sur 5,85km² et comprend 24.854 habitants (réf. INSEE 2018).

AUTORITE COMPETENTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vichy a été approuvé le 28 septembre 2017 par délibération du Conseil Communautaire puis modifié par délibération du conseil communautaire en date du 28/03/2019, mis à jour par arrêté du président en date du 8 avril 2019, mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 12 mai 2021 et modifié par délibération du conseil communautaire du 8 juillet 2021.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération Vichy Communauté s'est vue transférer la compétence relative aux Plans Locaux d'Urbanisme. C'est pourquoi la présente procédure de modification du PLU de Vichy est menée par Vichy Communauté en concertation avec la commune.

OBJET DE LA PROCEDURE

La présente procédure de modification du PLU de Vichy consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU sur laquelle une Zone d'Aménagement Concertée est en cours de création afin de permettre la restructuration du stade Darragon dans le cadre de la candidature Terre d'accueil pour les Jeux Olympiques 2024,
- Intégrer dans le plan de zonage le périmètre du bien inscrit au patrimoine Mondial de l'UNESCO.
- Instaurer un linéaire de protection du commerce,
- Modifier le règlement écrit afin d'améliorer son application notamment au sein du Site patrimonial Remarquable, de favoriser les opérations de renouvellement urbain et d'intégrer une approche environnementale renforcée,
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la traversée de la rivière Sichon en cœur de ville.

Les modifications envisagées ne remettent pas en cause les orientations générales du PLU mais entendent au contraire en renforcer l'application.

2. RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION

L'Article L153-38 du code de l'urbanisme précise :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Bien que la zone 2AU de Vichy corresponde à une zone déjà urbanisée, le PLU a classé ces terrain en AU fermée afin de figer l'évolution du bâti dans l'attente de la procédure de Zone d'Aménagement Concertée de Vichy Lac. Aujourd'hui la ZAC est en phase de création.

Cependant la temporalité de cette procédure ne correspond pas à celle des Jeux olympiques 2024, évènement pour lequel le Stade Darragon se doit d'être opérationnel. C'est pourquoi une procédure anticipée visant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur l'unique emprise du stade Darragon a été envisagée.

La modification sus visés entre dans le champ de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur l'emprise du stade darragon a fait l'objet d'une analyse et d'un vote au conseil communautaire du 30 septembre 2021 (délibération N°28). La modification a quant à elle été prescrite par arrêté du Président n°2021-92 en date du 14 décembre 2021.

Le projet de modification a été transmis en décembre 2021 à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas. Par décision n°2021-ARA-KKU-2528 en date du 1^{er} mars 2022, l'Autorité Environnementale a dispensé la présente procédure d'évaluation environnementale.

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ainsi qu'au maire de Vichy.

Conformément aux articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été soumis à enquête publique du 7 septembre au 6 octobre 2022.

A l'issue de la procédure, le conseil communautaire s'est prononcé en date du 8 décembre 2022 sur l'approbation de la modification N°3 du PLU de Vichy.

3. CONTENU DE LA MODIFICATION

1. MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AU

Vichy Communauté a construit son projet d'agglomération 2015-2025 autour de six thématiques métropolitaines dont l'excellence du pôle d'économie sportive. Cet objectif de développement de la filière sportive concourt par ailleurs au renforcement de l'économie touristique et du renouveau du thermalisme, autre axe stratégique identifié au projet de Vichy Communauté.

Dans ce cadre, Vichy s'est portée candidate aux jeux olympiques 2024 comme « base arrière de repos et entraînement » : (labels « Terre de Jeux », « Génération 2024 » et « Centre de Préparation aux Jeux » - CPJ)

Le Stade d'Arragon situé au sein du périmètre de la ZAC Vichy lac en cours de création, constitue un pôle d'accueil stratégique pour la pratique du football et du rugby. Les locaux ne répondent pas aujourd'hui aux besoins générés par le statut de « Terre de jeu » c'est pourquoi un projet de restructuration est en cours d'étude.

Etant donné la différence de temporalité entre le projet de restructuration du stade d'Arragon et la ZAC en cours de de création, une ouverture à l'urbanisation est anticipée par cette procédure de modification du PLU.

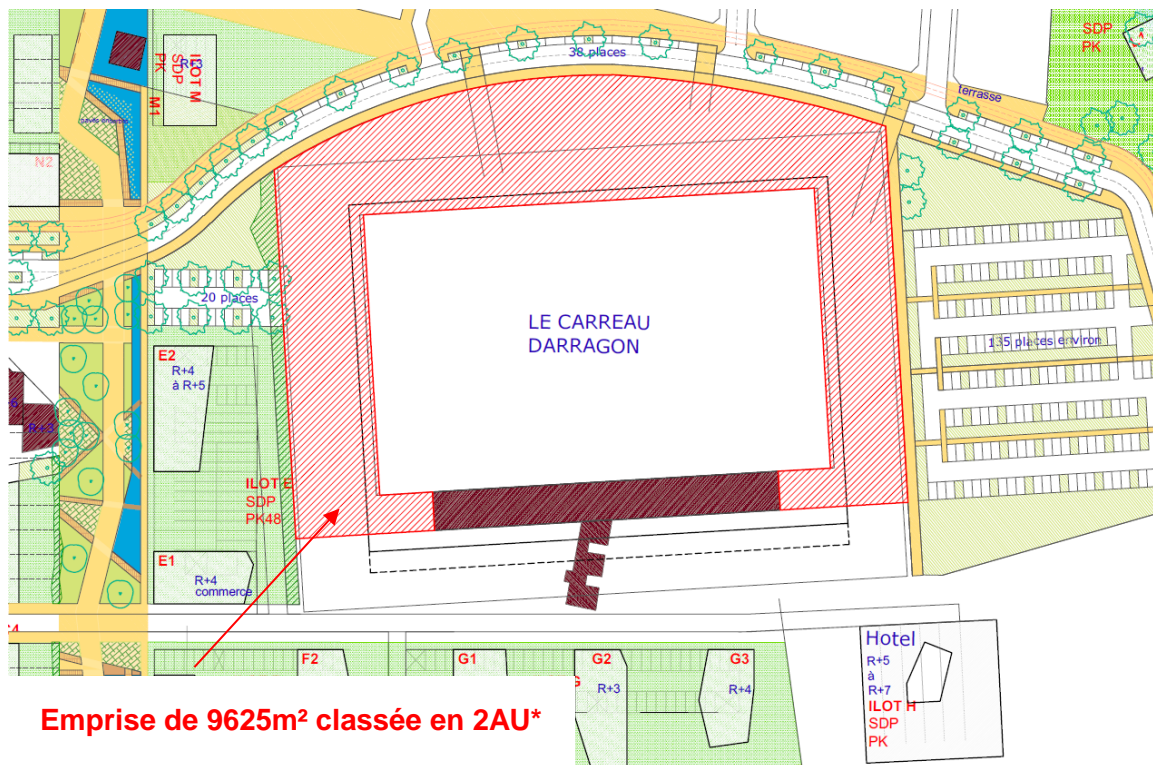
La zone à ouvrir à l'urbanisation délimitée sur le plan ci-après correspond au stade en lui-même, aux abords immédiats et à la zone de stationnement faisant actuellement partie du domaine public pour un total de 9 625m². Le projet prévoit la restructuration des vestiaires, la création de locaux administratifs, le remaniement des accès.

Ce secteur est identifié en zone 2AU* dont le règlement permet les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les locaux annexes en lien avec l'activité sportive. Ceci en attendant que la ZAC soit approuvée puis traduite au sein du PLU.



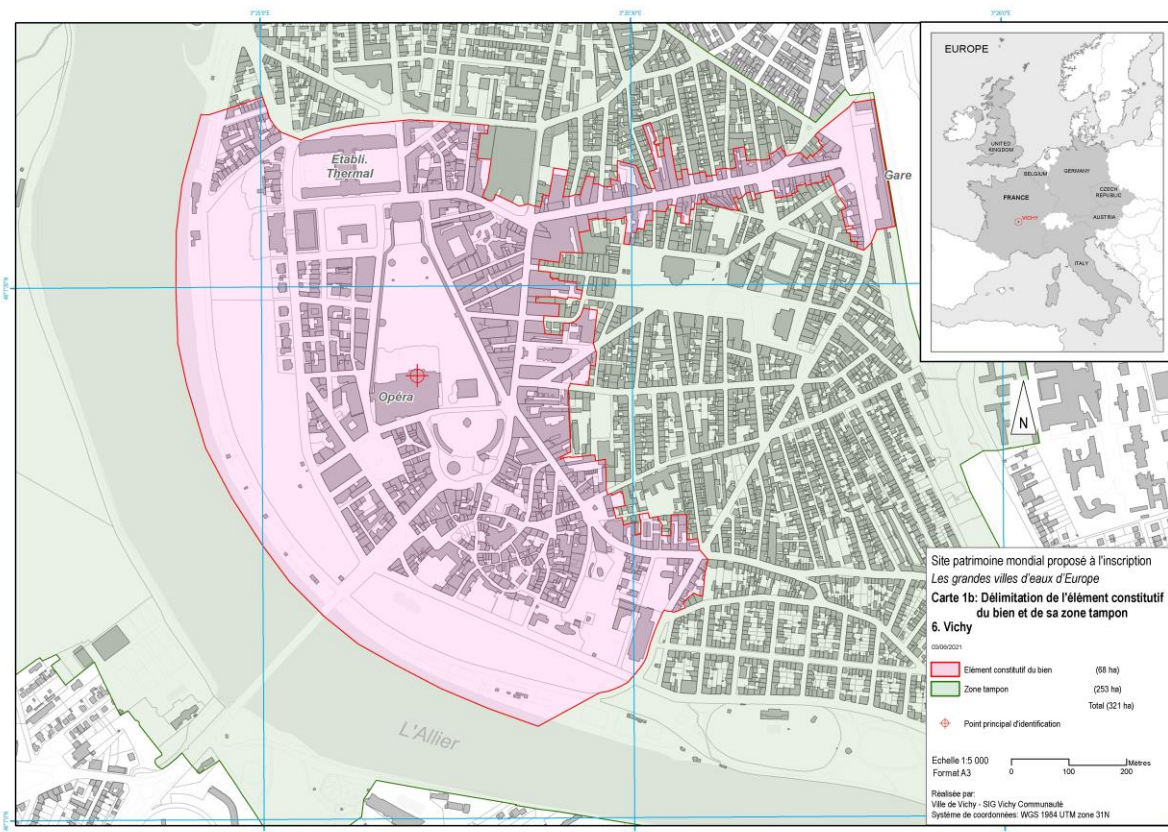
Secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation

Emprise ouverte à l'urbanisation :



Emprise de 9625m² classée en 2AU*

TRADUCTION DU PERIMETRE DU BIEN UNESCO



La ville de Vichy fait partie des onze éléments constitutifs qui composent le bien en série transnational « Les grandes villes d’eaux d’Europe », qui a été inscrit le 24 juillet 2021 sur la Liste du patrimoine mondial de l’UNESCO.

Dans ce cadre, un périmètre du bien a été délimité dans lequel sont intégrés **les attributs qui transmettent la valeur universelle exceptionnelle des « grandes villes d’eaux d’Europe »** à savoir : les structures et bâtiments thermaux les plus importants utilisés pour les activités liées au thermalisme ; les installations et bâtiments sociaux utilisés pour les loisirs et le bien-être ; les hébergements ; les infrastructures thermales connexes ; le paysage thermal thérapeutique et récréatif environnant.

Dans ce périmètre, **l’intégrité** de ces attributs doit être préservée, protégée, restaurée et mise en valeur. Il en va de même pour **l’authenticité** de ces attributs en termes de forme et de conception, de matériaux et de substance, d’usage et de fonction, de traditions, de situation et de cadre.

Une attention particulière sera donc portée par la collectivité et l’Architecte des Bâtiments de France dans ce périmètre afin de s’assurer que les projets de rénovation et de modernisation au sens large du terme ne portent pas atteinte à la valeur universelle exceptionnelle du bien telle que reconnue par l’UNESCO.

AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE

Le projet de renaturation du Sichon et l'aménagement de ses berges pour la promenade piétonne nécessite de créer des points d'accès à la rivière afin de la rendre accessible depuis l'ensemble des quartiers de la ville. A cet effet, la parcelle AD314, actuellement non bâtie constitue une opportunité pour la création d'un accès.

Il est donc proposé d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de l'agglomération sur cette parcelle pour une surface de 274m².

MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE UA CENTRE URBAIN DENSE

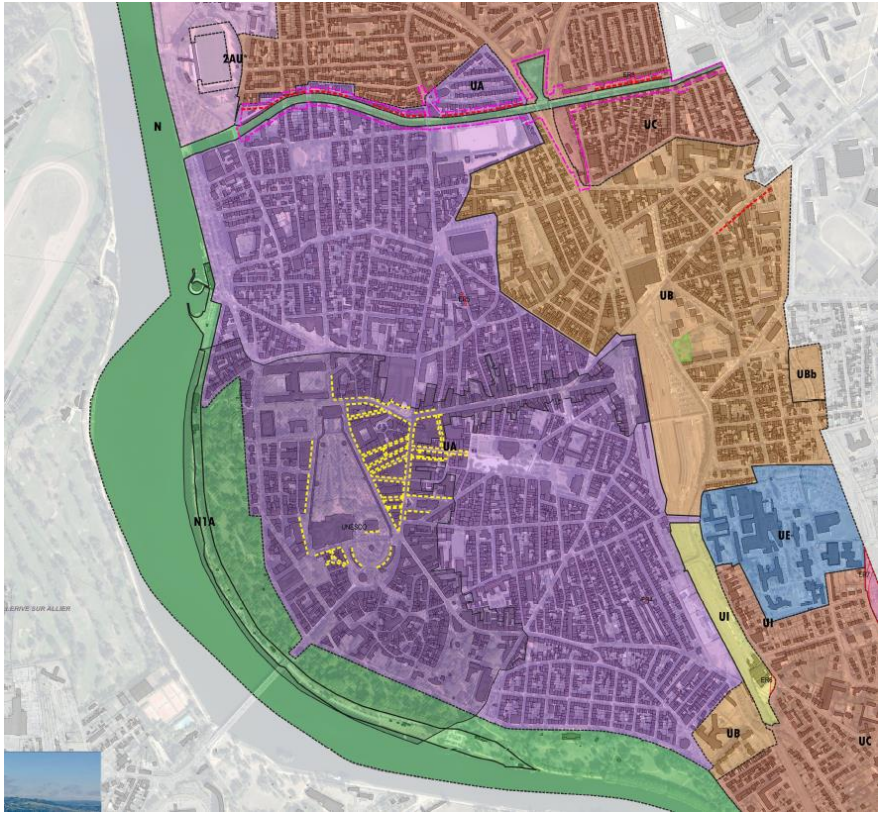
La modification des éléments de règlement écrit relatifs à la suppression du plan velum et à la simplification des obligations de stationnement font disparaître les nuances entre les zones UA1, UA2 et UA3. Il est donc proposé de traduire cette unification en fusionnant ces 3 sous-secteurs en un seul secteur UA correspondant au centre urbain dense de la ville.

Par ailleurs, les 2 sous-secteurs UA1* et UA3* émanants des modifications antérieures sont réintégrées dans la zone UA qui prend en compte les aspects règlementaires qui avaient été introduits.

Enfin, la partie au nord du Sichon actuellement classée en UC est rebasculé en zone UA sur l'emprise du périmètre couvert par le SPR afin de maintenir une cohérence entre la règle de hauteur contextualisée et couverte par le règlement du SPR ainsi que compte tenu des orientations traduites dans l'OAP «Sichon ».



Plan de zonage actuel



Plan de zonage projeté

2. CREATION D'UNE OAP « SICHON EN CŒUR URBAIN »

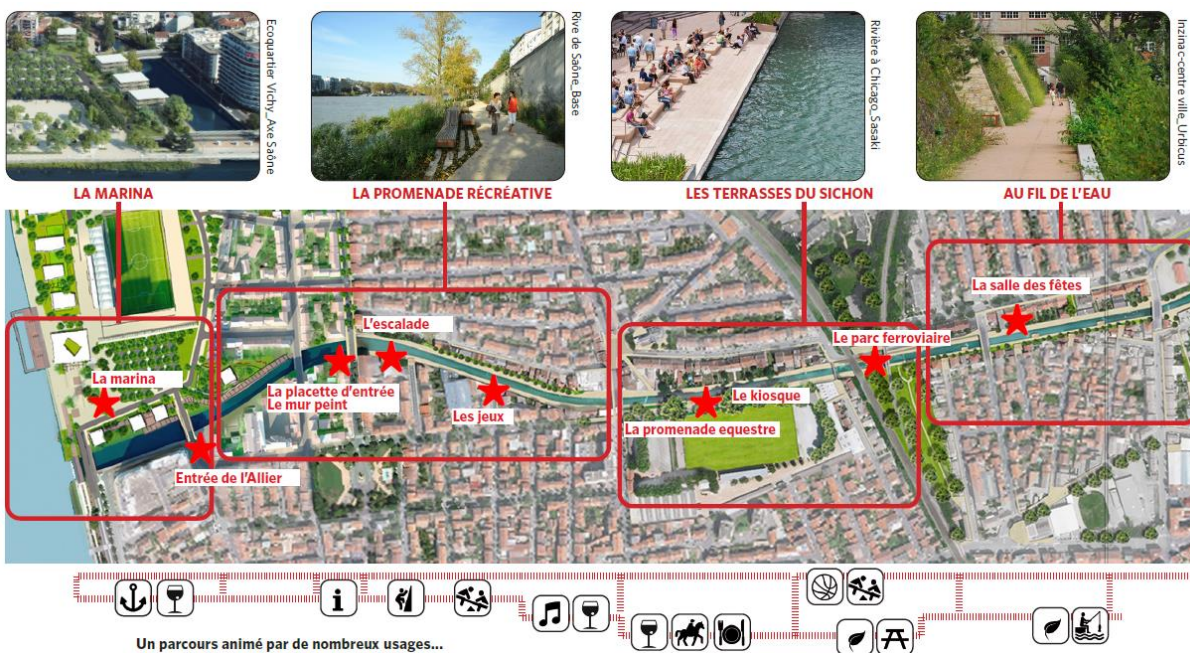
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la mise en valeur du Sichon en coeur urbain s'inscrit dans la continuité des études menées par Vichy Communauté sur le risque d'inondation et sur la valorisation du secteur. Le projet s'intègre à des réflexions ponctuelles autour de pôles se greffant au Sichon : le projet d'écoquartier des rives d'Allier sur le quartier des Ailes et du stade Darragon, la requalification et la mise en valeur du quartier de Presles et de la friche du «bouchon rapide», la rénovation du coeur urbain de Cusset...

La rivière, véritable lien paysager entre les montagnes bourbonnaises et l'Allier en passant par Cusset offre alors un potentiel incontestable de développement et de mise en valeur du territoire.

Le projet permettra alors de réduire la vulnérabilité aux inondations du bâti concerné par les crues du Sichon et du Jolan, de restaurer la continuité écologique des cours d'eau, d'améliorer les cadres de vie traversés, de créer de la perméabilité transversale et une continuité de parcours du lac d'Allier aux montagnes bourbonnaises avec de nouveaux loisirs et de nouvelles itinérances.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation a vocation à encadrer les opérations sur les parcelles privées jouxtant le Sichon afin que ces dernières contribuent à la mise en valeur de la traversée de la rivière en lien avec le projet d'aménagement des berges mené par la collectivité.

Compte tenu de la variation des différentes séquences paysagères sur ce linéaire, le règlement seul ne saurait répondre aux enjeux distincts en termes d'ambiances et d'objectifs à atteindre. C'est pourquoi l'outil OAP est apparu comme plus opportun car permettant une analyse contextualisée et sensible de chaque projet au regard du site dans lequel il s'inscrit. Toutefois, à noter que les marges de recul des constructions imposées sur la partie nord du secteur sont traduites au plan de zonage.



3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PERIMETRE DE PROTECTION DU COMMERCE

Afin de garantir le maintien de la dynamique commerciale en centre-ville notamment autour du « triangle d'Or », la ville souhaite renforcer le règlement du PLU en interdisant la mutation des commerces existants vers des activités non génératrices de commercialité notamment les activités de services qui seront considérées comme relevant de la destination « bureau ». A cet effet, le PLU définit au sein du lexique la destination des locaux par type d'activité en s'appuyant sur la jurisprudence suivante : jugement du TA de Lyon du 29 mars 2012, Société Valority Gestion⁵² qui a admis que la circonstance que l'article L 110-1 du code de commerce classe les agences immobilières dans les « activités commerciales », ne fait pas obstacle à ce que le lexique du règlement du PLU les rattache aux activités de bureaux et services, le TA se fondant ici implicitement sur le principe général de l'indépendance des législations.

MISE EN COHERENCE DU PLU AVEC LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Malgré l'élaboration concomitante du PLU et du SPR, des points d'incohérence ont été relevés dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. En premier lieu, la règle de hauteur définie au PLU par un plan velum et au SPR par une règle se référant aux avoisinants a fait apparaître de nombreuses contradictions. Les principaux points de blocage révélés sont :

- La règle du PLU ne permet pas le respect de la règle SPR (velum trop bas pour s'aligner aux lignes d'égout mitoyennes)
- La règle du PLU envoie un signal très contradictoire avec un velum très haut dans un tissu urbain relativement bas ce qui génère de l'incompréhension du porteur de projet.

Compte tenu de la morphologie urbaine du centre-ville de Vichy où se côtoient des immeubles à l'épannelage très varié, il semble que la règle métrique traduite au velum ne trouve pas de cohérence générale. Il est donc proposé de supprimer globalement la règle métrique au sein du SPR et de règlementer la hauteur des futures constructions par une règle contextualisée reprise de la règle urbaine du SPR. Ceci permettra de composer au cas par cas en fonction de l'environnement dans lequel s'implante le projet.

AJUSTEMENT DES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE DANS ET HORS BANDE DE 15M

- **Renforcer la constructibilité dans la bande principale :**

Le PLU de 2017 a fait apparaître des incohérences liées notamment à l'instauration d'une limite de fond inconstructible (sur 4m). Ce recul franc a engendré de nombreux points de blocage en répercutant de l'inconstructibilité à l'intérieur même de la bande de 15m considérée comme bande constructible principale donc à densifier. La modification propose donc de supprimer ce recul de fond en l'assimilant aux règles générales de recul des limites et en précisant qu'il n'est pas applicable aux constructions situées dans la bande principale.

De même la notion de bande principale est revue pour être mesurée au droit de l'alignement bâti et non plus au droit de l'alignement du domaine public afin de ne pas être préjudiciable aux constructions implantées en retrait.

Enfin, le cas des îlots très étroit formant un résidu de bande secondaire peu cohérent est revu puisqu'il est proposé pour les îlots de moins de 38m de large que seules les règles applicables dans la bande principale soient applicables.

- **Ajustement de la constructibilité des cœurs d'îlot :**

Les règles de recul par rapport aux limites séparatives en dehors de la bande principale sont ici remaniées à la marge en gardant comme objectif de limiter la sur occupation des cœurs d'îlots génératrice de conflits de voisinage. Ainsi des assouplissements sont proposés :

- Permettre de construire en limite lorsqu'un bâtiment mitoyen existe (sans effet sur les propriétés voisines)
- Permettre d'opérer des démolitions reconstructions dans le même gabarit pour les immeubles ne répondant pas à la règle (évite ainsi de conserver des constructions en mauvais état sous risque de perdre de l'espace bâti)
- Permettre de construire en limite dans le prolongement de la bande de 15m jusqu'à 4m de hauteur (possibilité ouverte aujourd'hui uniquement pour les extensions de constructions existantes)

- **Cas des terrasses :**

La construction de terrasse dans les cœurs d'îlot est également un haut sujet de contentieux sur le territoire Vichyssois. Les auteurs du PLU de 2017 avaient souhaité réduire les nuisances générées par ces terrasses en limitant l'ampleur (largeur) et la hauteur (maximum à 3m du sol). Cependant, la rédaction de la règle conduit aujourd'hui à restreindre fortement la création d'espaces extérieurs de manière générale (dans le cœur d'îlot comme sur rue). Il est donc proposé d'assouplir cette règle et d'inscrire clairement au PLU la nécessité de prévoir des dispositifs brise-vue afin de pallier aux problèmes de contentieux relevant majoritairement du code civil.

REGLES ALTERNATIVES POUR LES OPERATIONS DE REDYNAMISATION URBAINE

Dans le cadre du projet Cœur de Ville, la municipalité souhaite encourager les opérations de restauration, de recyclage du bâti et plus globalement de renouvellement urbain. Pour assurer cet objectif, il apparaît opportun de pouvoir disposer de flexibilité quant au règlement du PLU dès lors que les opérations ont une consistance suffisante pour justifier des règles alternatives sur le cadre de l'implantation ou de la hauteur. Ces dérogations soumises à notice paysagère renforcée sont offerte aux projets suivants :

- Opération de restauration d'immeubles repérés au SPR
- Opération de restructuration permettant une sortie de vacance d'au moins 5 logements
- Opération de construction neuve ou de démolition reconstruction produisant au moins 750m² de surface de plancher.

MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT

Le projet de modification propose une simplification et un allègement des règles en matière de stationnement automobile. En effet, l'objectif étant de favoriser les opérations de renouvellement urbain, les exigences de stationnement sont susceptibles à l'heure actuelle de grever d'impossibilité ces opérations dans le contexte d'un tissu urbain très dense et peu propice aux infrastructures souterraines.

Par ailleurs, Vichy, ville des courtes distances et irriguée par des réseaux de transports collectifs se prête favorablement à la transition des mobilités vers des circulations en mode doux.

RENFORCEMENT DES MESURES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- **Renforcer les objectifs de gestion alternative des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales sur la ville de Vichy est un enjeu fort dans un contexte de changement climatique observant des épisodes pluvieux de plus en plus violents. Le tissu urbain est extrêmement dense et l'artificialisation du sol élevée. Dès lors l'infiltration des eaux de pluie est très limitée saturant de fait les réseaux d'évacuation.

Parallèlement au réseau pluvial régulièrement saturé, persiste un réseau unitaire notamment du fait que les constructions et pans de toiture orientés vers le cœur d'ilot ne sont pas raccordés sur le réseau pluvial mais sur l'assainissement pour des raisons techniques d'acheminement des évacuations vers le domaine public (traversée des constructions existantes).

Afin d'améliorer la situation et d'amorcer une nouvelle approche plus vertueuse en matière de gestion de l'eau, le service assainissement de l'agglomération met en place un dispositif d'accompagnement des pétitionnaires afin de les aider à mettre en place des principes de gestion alternatives des eaux pluviales.

Un schéma directeur des eaux pluvial est également en cours et permettra de préciser les prescriptions en fonction des secteurs.

Dans ce contexte il est apparu souhaitable de ne pas traduire directement dans le règlement du PLU les prescriptions mais d'effectuer un renvoi au règlement d'assainissement afin de lui permettre d'évoluer.

- **Lutter contre les ilots de chaleur**

La ville de Vichy est en proie à des phénomènes d'ilots de chaleur en raison de la densité d'occupation et d'artificialisation des sols.

Le règlement propose ici de réduire ces phénomènes en agissant sur les revêtements de sol tant par leur perméabilité que par leur niveau d'albedo. Un descriptif détaillé des objectifs à atteindre en matière de traitement des espaces non bâti est intégré en article 13 en fonction des usages qu'ils supportent.

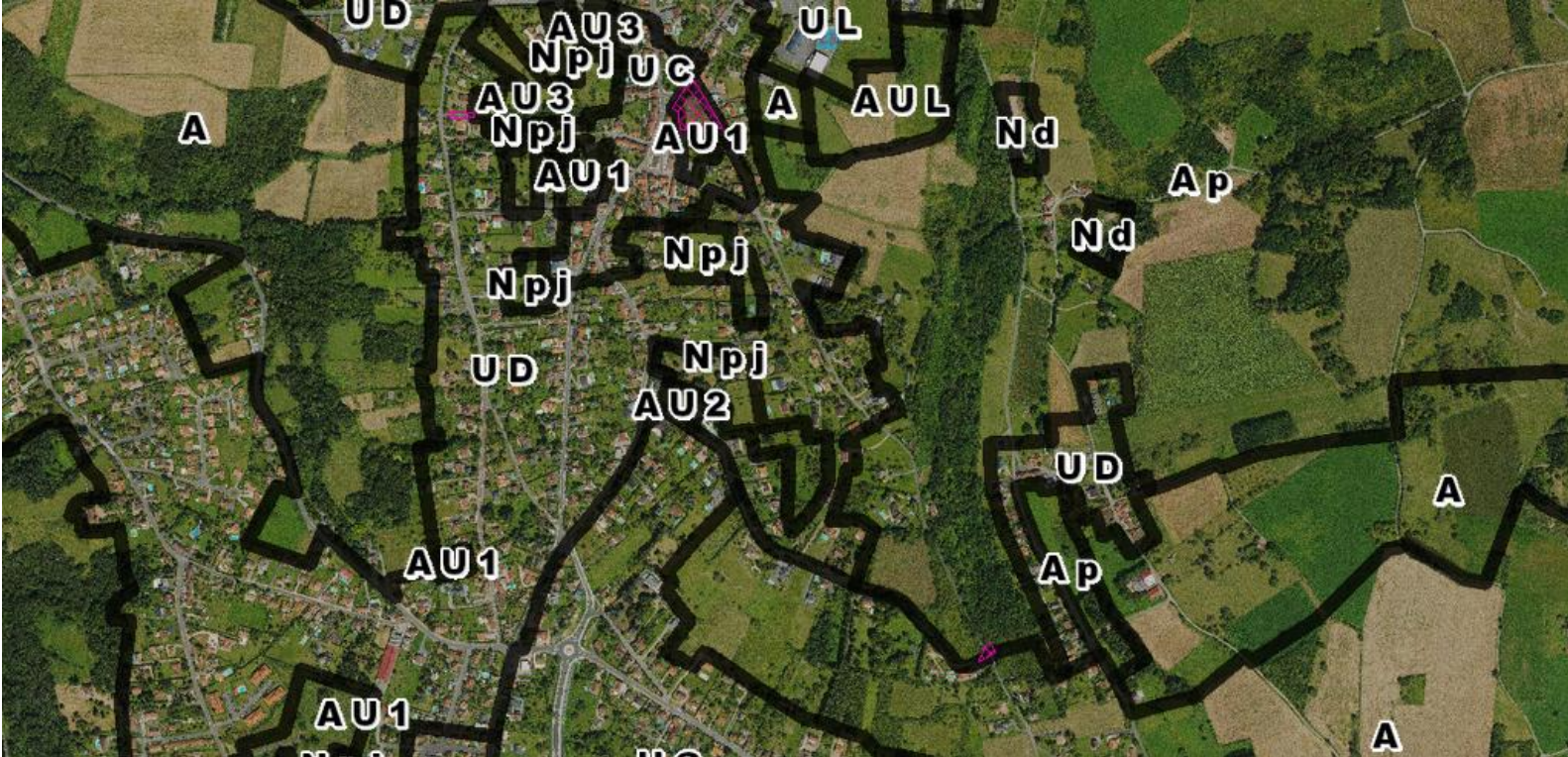
- **Favoriser la végétalisation des espaces privé**

Outre le traitement des espaces libres d'usages en espace vert, le projet de PLU prévoit l'obligation de plantations d'arbres par ratio de surface de pleine terre.

La règle s'appliquant tant pour les nouveaux projets que pour les restructurations, l'augmentation globale de plantations est attendue.

- **Renforcer la qualité environnementale des zones commerciales et industrielles**

La modification du règlement sur la zone Ui porte sur la mise en place d'un coefficient de performance environnementale inspiré par le principe du coefficient de biotope décliné sur de nombreux territoires. La volonté d'intégrer des problématiques transversales telles que la biodiversité, la gestion des eaux de pluie et la production d'énergie renouvelable conduisant à considérer ce coefficient au-delà du seul biotope mais plus globalement en termes de services rendus à l'environnement. Le règlement traduit donc un principe d'objectif à atteindre différencié en fonction du projet (nouvelle implantation, extension de l'existant), le porteur de projet dispose d'un choix varié d'outils mobilisables pour atteindre le coefficient global attendu. Cette approche s'inscrit également dans une démarche d'amélioration puisqu'en cas d'intervention sur un site occupé, un gain de coefficient de performance environnementale est imposé.



DOSSIER D'APPROBATION

PLU de Vichy

Modification simplifiée n°4

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté n°2024-31 en date du 28 mai 2024

Approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2024

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| I. Introduction | 3 |
| A. Préambule..... | 3 |
| B. Cadre réglementaire | 4 |
| C. Déroulement de la procédure de modification simplifiée | 5 |
| II. Evaluation environnementale | 6 |
| III. Description des modifications | 7 |
| A. Localisation et justification de cette modification | 7 |
| B. Modifications apportées au plan de zonage | 8 |

I. INTRODUCTION

A. PREAMBULE

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Vichy vise à supprimer des emplacements réservés. Cette modification simplifiée est conduite par Vichy Communauté, autorité compétente en matière de Plan Local d’Urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017.

La commune de Vichy est couverte par le schéma de cohérence territoriale de Vichy Val d’Allier approuvé le 18 juillet 2013.

Carte de localisation de la commune concernée par la procédure de modification simplifiée



Tableau présentant les documents d'urbanisme en vigueur

| Commune | Date d'approbation du PLU | Procédures d'évolution |
|---------|--|--|
| Vichy | PLU approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28/09/2017 | Modification n°1 le 28/03/2019 Mise en compatibilité par DUP le 12/05/2021 Modification n°2 le 08/07/2021 Modification n°3 le 08/07/2021 Mises à jour les 08/04/2019, 07/10/2022, 19/10/2022 et 19/01/2023 |

Tableau présentant le numéro de la modification simplifiée par PLU ainsi que son objet

| Commune | N° de la modification | Objet de la modification simplifiée |
|---------|-----------------------|---|
| Vichy | 4 | Suppression des emplacements réservés n°4, n°7 et n°8 |

B. CADRE REGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L1.53-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, le présent projet de modification :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation ou n'a pas l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Par ailleurs, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification du PLU a donc été effectuée selon une procédure simplifiée, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

1. *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41*
2. *Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28*
3. *Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle*
4. *Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31 »*

C. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme : La procédure de modification a été engagée à l'initiative du Président, par arrêté en date du 28 mai 2024. Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ainsi qu'au maire de la commune concernée par cette modification.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

« *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation »

Le projet de modification simplifiée a ensuite été mis à disposition du public pendant 1 mois du 28 octobre au 29 novembre 2024.

Les modalités de mises à dispositions au public ont été précisées dans la délibération cadre en date du 13 juin 2019 du conseil communautaire de Vichy Communauté.

A l'issue de cette mise à disposition, le conseil communautaire s'est prononcé sur l'approbation de la modification simplifiée.

II. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente procédure n'entre pas dans le champ de l'article R.104-2 du Code de l'Urbanisme, elle n'est donc pas soumise à une évaluation environnementale systématique.

Article R. 104-12 (Code de l'urbanisme)

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Si la personne publique responsable estime que ce projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle réalise une Evaluation Environnementale. En revanche, si tel n'est pas le cas, elle doit saisir l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme et au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une Evaluation Environnementale.

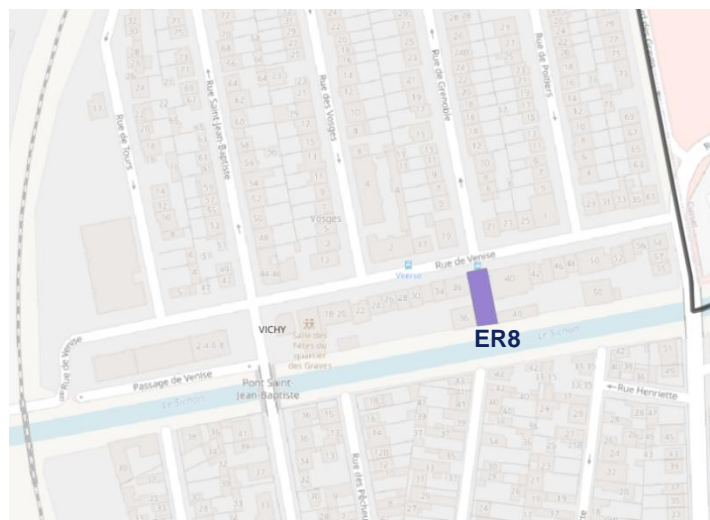
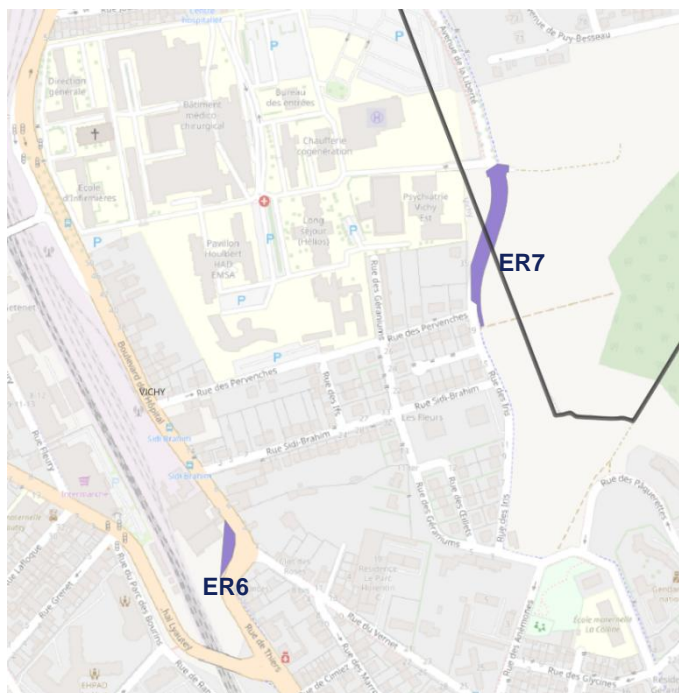
Considérant que la présente modification n'a pas d'impact significatif sur l'environnement, l'autorité environnementale a été saisie pour avis conforme. Par décision n°2024-ARA-AC-3518 en date du 3 septembre 2024, la mission régionale d'autorité environnementale a indiqué que la présente procédure ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Par délibération en date du 24 octobre 2024 le bureau communautaire a confirmé cette décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

III. DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

La présente procédure a pour seul objet la suppression d'un emplacement réservé dans le PLU.

A. LOCALISATION ET JUSTIFICATION DE CETTE MODIFICATION

Carte de la localisation des trois ER à supprimer au PLU de Vichy



La modification concerne la suppression des emplacements réservés numéro 6,7 et 8 après validation par le service voirie de Vichy Communauté :

- ER n°6 : Projet plus d'actualité
- ER n°7 : Projet réalisé
- ER n°8 : cet emplacement n'a plus d'utilité étant donné que la ville de Vichy en est la propriétaire

Tableau des Emplacements Réservés

| N° ER | Référence cadastrale | Superficie | Affectation | Bénéficiaire |
|-------|----------------------|--------------------|---|------------------|
| 6 | AN 252 | 470 m ² | Rectification du boulevard de l'Hôpital | Vichy Communauté |
| 7 | AN 109 | 962 m ² | Création d'un boulevard urbain (boulevard Est) 3ème tranche | Vichy Communauté |
| 8 | AD 0314 | 274 m ² | Création d'un accès | Vichy Communauté |

B. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

