

DEPARTEMENT  
DE L'ALLIER

ARRONDISSEMENT  
DE VICHY



VICHYCOMMUNAUTÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de Conseillers :

SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2017

En exercice : 75

Présents : 66

Votants : 72 (dont 6 procurations)

N°29

OBJET :

PLU DE LA COMMUNE  
DE  
VICHY

REVISION GENERALE

APPROBATION

Rendue exécutoire :

Transmise en Sous-Préfecture  
le :

Publiée ou notifiée  
le :

Le Conseil Communautaire de Vichy Communauté – Communauté d'Agglomération, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, en session, sous la présidence de **Monsieur Claude MALHURET, Président.**

Présents :

M. Claude MALHURET, Président.

Mmes et MM. E. CUISSET - J.S. LALOY – M. AURAMBOUT - J. GAILLARD - J. KUCHNA - J.M. GERMANANGUE - F. AGUILERA - A.G. CROUZIER - A. DUMONT - F. GONZALES – P. MONTAGNER - I. DELUNEL – J. TERRACOL, Vice-Présidents.

Mmes et MM. F. MINARD – J. JOANNET (à partir de la question n°3) - F. DUBESSAY – N. RAY – J. ROIG - J.M. GUERRE - C. CATARD – C. SEGUIN – F. SEMONSUT – R. LOVATY – C. BERTIN – A. CORNE (absente de la question n°23 à la question n°25) – B. BAYLAUCQ – A. DAUPHIN – J. COGNET - H. DUBOSCQ - JY. CHEGUT (absent pour la question n°18) – MC. VALLAT – JM. LAZZERINI – M. MORGAND – JM. BOUREL – N. COULANGE – A. GIRAUD – M. MONTIBERT – JD. BARRAUD – G. DURANTET - B. AGUIAR – C. FAYOLLE – G. MARSONI – C. DUMONT – M. CHARASSE – F. BOFFETY – J. BLETTERY - M. MERLE - C. BOUARD – P. BONNET – C. GRELET – G. MAQUIN – C. BENOIT (absente de la question n°15 à la question n°16) – E. VOITELLIER - MC. STEYER - B. KAJDAN - M. JIMENEZ - S. FONTAINE – W. PASZKUDZKI - MO. COURSOL - JL GUITARD - F. SKVOR - C. POMMERAY – C. LEPRAT – JP. SALAT, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration : Mmes et MM. J.P. BLANC à M. AURAMBOUT - P. SEMET à F. SKVOR – M. GUYOT à E. CUISSET – JJ. MARMOL à F. AGUILERA – YJ. BIGNON à G. MAQUIN - M.J. CONTE à G. MARSONI, Conseillers Communautaires.

Absent représenté par leur suppléant : MM. R. MAZAL par S. AUBUGEAU, Vice-Président.

Absent excusé : M. F. SZYPULA, Vice-Président.

Absents : P. COLAS - F. HUGUET - Conseillers Communautaires.

Secrétaire : M. J.S. LALOY, Vice-Président.





Monsieur le Président,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment la sous-section 5 relative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme encadrée par les articles L153-21 à L153-22,

**Vu** la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

**Vu** la loi N°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté,

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Vichy Val d'Allier approuvé le 18 juillet 2013,

**Vu** les statuts de Vichy Communauté, et notamment sa compétence en matière d'aménagement de l'espace : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la ville de Vichy, en date du 3 octobre 2014, prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, organisé en conseil municipal de la ville de Vichy le 25 septembre 2015,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la ville de Vichy, en date du 16 décembre 2016, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

**Vu** les avis des personnes publiques associées, consultées conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme et dont la commune a reçu les réponses de : la Région Auvergne/Rhône-Alpes, le Département de l'Allier, la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, La Direction Départementale des Territoires pour les services Economie Agricole et Développement rural, Aménagement et Urbanisme durable des territoires, GRT Gaz, Vichy Communauté, La Chambre d'Agriculture, RTE, la Commune du Vernet, la commune de Cusset,

**Vu** l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne/Rhône-Alpes saisie conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme,

**Vu** la décision du président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, en date du 8 mars 2017 désignant Monsieur Daniel BLANCHARD en qualité de commissaire-enquêteur,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la ville de Vichy, en date du 17 mars 2017, autorisant la communauté d'agglomération Vichy Communauté à achever la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme engagée par la commune avant le transfert de compétence à l'échelle intercommunale,

.../...



**Vu** l'arrêté N°2017.92 de M. le Président de Vichy Communauté, en date du 10 mai 2017 soumettant à enquête publique le projet de Plan local d'Urbanisme de Vichy,

**Vu** l'enquête publique organisée sur le territoire de la commune de Vichy du 14 juin au 17 juillet 2017 inclus,

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur lequel a émis un avis favorable sans réserves sur le projet de PLU,

**Considérant** que le PLU arrêté a fait l'objet de modifications mineures pour tenir compte des remarques formulées par les personnes publiques associées,

**Considérant** que les modifications apportées au PLU arrêté ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet,

Il est proposé au conseil communautaire :

- D'approuver le PLU de la commune de Vichy, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- D'autoriser le Président à signer tous les actes subséquents,
- Dit que conformément à l'article R153-20 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération et en Mairie de Vichy, que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et qu'elle sera en outre publiée dans le recueil des actes administratifs.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

- approuve les propositions susvisées,
- charge M. le Président et M. le Directeur Général des Services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

.....  
Fait et délibéré, à l'unanimité, en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté,  
le 28 septembre 2017

Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président



Claude MALHURET





Département de l'Allier

Communauté d'agglomération de VICHY

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE VICHY

# RAPPORT SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

par le Commissaire Enquêteur





# SOMMAIRE

Page

1 - GÉNÉRALITÉS.....	5
1.1 – PRÉAMBULE.....	5
1.2 – L’OBJET DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	5
1.3 – CADRE JURIDIQUE.....	5
1.4 – LE DOSSIER D’ENQUÊTE.....	5
1.4.1 – Composition du dossier.....	5
1.4.2 – Complétude du dossier.....	6
1.5 – LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	6
1.5-1 – AVIS DE L’ÉTAT (4 avril 2017).....	6
1.5-2 – AVIS DE LA CHAMBRE D’AGRICULTURE DE L’ALLIER (10 mars 2017).....	7
1.5-3 – AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) (2 mars 2017).....	7
1.5-4 – AVIS DE LA COMMUNAUTÉ D’AGGLOMÉRATION VICHY COMMUNAUTÉ (20 mars 2017).....	7
1.5-5 – AVIS DE L’AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (Mission régionale d’autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes) n° 2017-ARA-AUPP 00225 du 13 juin 2017.....	8
1.6 – L’ANALYSE SYNTHÉTIQUE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	9
1.6-1 – Diagnostic.....	9
1.6-2 – Choix retenus pour établir le PADD.....	13
1.6-3 – Dispositions du PLU et justification des choix de planification.....	15
1.6-4 – Respect des prescriptions d’intérêt général.....	16
1.6-5 – Évaluation environnementale – Incidence du PLU.....	18
1.6-6 – Indicateurs de suivi.....	19
1.6-7 – Tableau des superficies.....	20
1.6-8 – Résumé non technique.....	20
1.7 – L’ANALYSE SYNTHÉTIQUE DU PROJET D’AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) ET DU DOCUMENT D’ORIENTATION, D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	20
1.7-1 – Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	20
1.7-2 – Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP).....	21
1.8 – L’ANALYSE SYNTHÉTIQUE DU RÉGLEMENT.....	21
1.8-1 – Dispositions générales.....	21
1.8-2 – Dispositions applicables aux zones urbaines.....	21
1.8-3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	22
1.8-4 – Dispositions applicables aux zones naturelles.....	22
1.8-5 – Annexes.....	22
1.9 – LES DÉMARCHES ACCOMPLIES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AVANT, AU COURS ET APRÈS L’ENQUÊTE.....	23
1.9-1 – Avant l’enquête publique.....	23
1.9-2 – Au cours de l’enquête publique.....	23
1.9-3 – A l’issue de l’enquête publique.....	23
2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE.....	23
2.1 – LA MISE A L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	23
2.2 – L’INFORMATION DU PUBLIC.....	23
2.2-1 – Affichage à la mairie.....	23
2.2-2 – Annonces légales dans les Journaux et leur site Internet dédié.....	24

2.2-3 – Annonce sur le site Internet de la mairie de Vichy .....	24
2.3 – LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	24
2.3-1 Permanence du mercredi 14 juin 2017, de 10 heures à 12 heures .....	24
2.3-2 Permanence du mardi 20 juin 2017, de 15 heures à 17 heures .....	25
2.3-3 Permanence du mercredi 28 juin 2017, de 15 heures à 17 heures .....	26
2.3-4 Permanence du jeudi 6 juillet 2017, de 10 heures à 12 heures .....	26
2.3-5 Permanence du lundi 17 juillet 2017, de 15 heures à 17 heures .....	28
2.3-6 Clôture de l'enquête.....	30
2.3-7 Remise du procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales formulées par le public au cours de l'enquête .....	30
2.4 – LA RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS.....	30
3 – CONCLUSION DU RAPPORT.....	30
4 – LES ANNEXES .....	32

★

# 1 - GÉNÉRALITÉS

## 1.1 – PRÉAMBULE

La présente enquête publique a été conduite en vue de procéder à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vichy, approuvé le 31 mars 2006.

La révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal de Vichy en date du 9 juin 2011. Le projet a été arrêté par délibération du 16 décembre 2016.

Le présent rapport rend compte du déroulement de l'enquête publique prescrite par arrêté n° 2017-92 de Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de Vichy en date du 10 mai 2017, cette nouvelle intercommunalité exerçant à ce jour la compétence de l'urbanisme. Cette enquête a été conduite par nos soins, en mairie de Vichy, du 14 juin 2017 au 17 juillet 2017 inclus.

## 1.2 – L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vichy a été approuvé le 31 mars 2006.

Par délibération du 3 octobre 2014, le conseil municipal de Vichy a décidé de procéder à la **révision générale** de ce document d'urbanisme. Le mandataire du groupement VIDAL Consultants, sis 8 rue Borromée 75015 Paris, été chargé de l'étude du dossier de mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Vichy. De son côté, la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a été confiée à la SARL ARCHITECTURE ET PATRIMOINE sise 2 rue des Epars 28000 Chartres.

Les documents contenus dans ce dossier ont été arrêtés par le conseil municipal de Vichy dans sa séance du 16 décembre 2016. Ils ont été mis à disposition du public conformément aux prescriptions de l'arrêté communautaire du 10 mai 2017.

## 1.3 – CADRE JURIDIQUE

La présente enquête publique est organisée, selon l'article L153-19 du code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'environnement contenues aux articles L123-1 à L123-15 (partie législative) et R123-1 à R123-27 (partie réglementaire). Il est également tenu compte des dispositions énoncées dans le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

## 1.4 – LE DOSSIER D'ENQUÊTE

### 1.4.1 – Composition du dossier

Le dossier d'enquête, de 358 pages de texte et documents graphiques, comporte les pièces suivantes :

0. Liste des pièces (1 page).
1. Rapport de présentation de 237 pages.
2. Projet d'aménagement et de développement durables de 10 pages.
3. Règlement de 71 pages.
4. Plan de zonage au 1/4000<sup>e</sup> (1 planche).
5. Orientations d'aménagement et de programmation (2 pages).
6. Annexes
  - 6.1. Plans des servitudes d'utilité publique (2 planches).
  - 6.2. Liste des servitudes d'utilité publique (3 pages).
  - 6.3. Annexes graphiques (10 pages et planches), dont :
    - 6.3.1. Plan DPU et DPUr (1 planche).
    - 6.3.2. Classement sonore des infrastructures de transports (5 pages).

- 6.3.3. Archéologie : zones et entités archéologiques (4 pages).
- 6.4. Annexes sanitaires (21 pages et planches) dont :
  - 6.4.1. Notice des annexes sanitaires (11 pages).
  - 6.4.2. Plan des réseaux d'adduction d'eau (1 planche).
  - 6.4.3. Plan des réseaux d'assainissement (1 planche).
  - 6.4.4. Arrêtés préfectoraux (8 pages).

Ce dossier comporte également :

- les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) : Région Auvergne Rhône-Alpes du 26 juin 2017 ; commune du Vernet du 1<sup>er</sup> février 2017 ; commune de Cusset du 6 février 2017 ; Département de l'Allier du 27 février 2017 ; CDPENAF du 2 mars 2017 ; DDT de l'Allier du 10 mars 2017 ; Vichy Communauté du 20 mars 2017 ; Etat, GRT Gaz et RTE du 4 avril 2017 ; Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du 13 juin 2017.
- Le « porter à la connaissance des services de l'Etat » du 11 août 2016, de 94 pages.

#### 1.4.2 – Complétude du dossier

Exigence du Code de l'urbanisme (article L151-2)	Existence dans le dossier soumis à l'enquête publique
Rapport de présentation	OUI (Pièce n° 1)
Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	OUI (Pièce n° 2)
Orientations d'aménagement et de programmation	OUI (Pièce n° 5)
Règlement	OUI (Pièce n° 3)
Annexes	OUI (Pièces n° 4, 6.1, 6.2, 6.31, 6.3.2, 6.3.3, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4)

En conséquence, le dossier soumis à l'enquête publique est complet. Nous n'y avons pas décelé d'erreur, d'omission ou de dissimulation pouvant entacher d'irrégularité l'enquête publique à laquelle il a été procédé.

## 1.5 – LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

### 1.5-1 – AVIS DE L'ÉTAT (4 avril 2017)

Cet avis est globalement favorable à la révision du PLU telle qu'elle est conçue.

Il est souligné que « la révision du PLU datant de 2006 a été engagée conjointement à la transformation de la ZPPAUP en AVAP, automatiquement transformée en « Site Patrimonial Remarquable » (SPR) suite au vote de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) (\*).

Il est constaté que le projet de PLU ne programme pas de nouvelles zones à l'urbanisation, hormis celles déjà prévues dans l'ancien PLU ; qu'il réduit le périmètre des extensions urbaines au nord de la commune ; que l'urbanisation nouvelle se fait majoritairement sous la forme de logements collectifs en reconstruction de la ville sur elle-même et par réhabilitation de logements vacants ou anciens.

Il est noté les efforts de la collectivité pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, notamment en agissant sur les règles de hauteur maximale des immeubles.

L'avis de l'Etat note une divergence dans le scénario démographique entre le projet de PLU et les orientations du SCoT, et il estime peu réalisable l'objectif de production de 50 logements par an, y compris la sortie de vacance d'un parc important, ce d'autant que 50 % de cet objectif serait situé dans le périmètre du futur écoquartier « dont le projet n'est pas abouti ».

Toutefois, en soulignant que ce point « est susceptible d'entraîner une illégalité vis-à-vis du code de l'urbanisme » il est exigé de définir au PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain (article L151-5 du code de l'urbanisme). Il manque un bilan chiffré et une analyse spatiale plus précise de la consommation foncière.

Il est demandé de compléter le PADD et le rapport de présentation par la définition d'objectifs précis en terme de croissance de population, de densité souhaitée, de sortie de vacance.

En outre, l'Etat estime nécessaire de revoir, de corriger et de travailler, avant l'approbation du PLU, les points suivants :

- traduire, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et au travers du zonage, les opérations de démolition du bâti vétuste favorisant une aération du tissu bâti et un renouvellement urbain ;
- traiter, au PADD, la problématique des copropriétés dégradées identifiées dans l'étude pré-opérationnelle OPAH d'une part, au diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) d'autre part ;
- aborder et répondre à la problématique du logement social (article 55 de la loi SRU et recommandation du SCoT de mettre en place des servitudes de mixité sociale pour toute opération de plus de 15 logements).

L'analyse du dossier souligne des observations à la lecture :

- du rapport de présentation [pages 105-106, 107, 108 (démographie), 113, 115, 118, 116 et 121 (les logements), 187 (perspectives d'évolution à propos d'un potentiel de 250 logements), 46 (continuités écologiques – trames bleu et verte), 74 (accessibilité et déplacements), 205 (servitudes d'utilité publique)].
- du règlement (renvoi à des textes obsolètes), interprétation de l'article 11 hors périmètre SPR, zone 1AU : assouplissement du schéma d'aménagement aux deux OAP, réalisation par tranches.
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation : jugées de peu d'intérêt (imprécision des projets, analyse des enjeux) et sans traduction des orientations fixées par le PADD ou par le SCoT (servitude de mixité sociale par exemple). L'OAP n° 2 est traversée par la canalisation de transport de gaz naturel haute pression dont il conviendra de tenir compte en terme de servitude. Enfin, l'Etat estime qu'une OAP sur le secteur du quartier de la Gare, identifié par le SCoT, pourrait être ajoutée, notamment en terme d'aménagement dense avec une mixité importante entre la fonction résidentielle, la fonction commerciale et la fonction tertiaire.

(\*) loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016.

#### *1.5-2 – AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ALLIER (10 mars 2017)*

Cet avis est globalement favorable à la révision du PLU telle qu'elle est conçue, dans la mesure où le parti d'urbanisation privilégie l'urbanisation nouvelle sous forme de logements collectifs en reconstruction de la ville sur elle-même et de réhabilitation de logements vacants ou anciens, et se montre économe de terres agricoles à la périphérie de la ville de Vichy.

#### *1.5-3 – AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) (2 mars 2017)*

Avis favorable sans observation.

#### *1.5-4 – AVIS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VICHY COMMUNAUTÉ (20 mars 2017)*

Cette collectivité intervient en tant qu'autorité chargée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dont relève le PLU de Vichy.

Elle émet un avis favorable sur la compatibilité du PLU avec le SCoT, assorti d'une demande de compléments concernant :

- le volet économique (retranscrire le périmètre des zones d'aménagement commercial (ZACOM).  
(\*)
- le volet urbain (mettre en place une OAP sur le quartier de la Gare).
- le volet démographie et habitat (préciser les objectifs en matière de croissance démographique ; instaurer des servitudes de mixité sociale).

- le volet foncier et formes urbaines (traduire les objectifs de densité dans les documents réglementaires).

Cet avis est assorti de différentes recommandations exprimées par le service instructeur des actes d'urbanisme concernant la portée réglementaire du PLU. Il est notamment demandé l'adjonction au PLU :

- du plan figurant les voies concernées par la loi « Bruit » et le report de leur emprise.
- du Règlement Local de Publicité.
- de la liste des emplacements réservés, qui pourrait être dissociée du plan de zonage.

<sup>(7)</sup> Les zones d'aménagement commercial (ZACOM) ont été transformées en « localisations préférentielles des commerces » par la loi dite ALUR (cf. article L.122-1-9 du code de l'urbanisme).

### 1.5-5 – AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes) n° 2017-ARA-AUPP 00225 du 13 juin 2017

Dans une note de 15 pages, la MRAE observe que le projet de PLU de Vichy présente une urbanisation assez maîtrisée sur le plan de la consommation d'espace ; il préserve globalement les espaces naturels et les sensibilités paysagères. Cependant, les insuffisances de justification des besoins de logements et l'absence d'examen de solutions alternatives ne permettent pas d'évaluer de façon pertinente le besoin de consommation d'espace proposé et la bonne prise en compte de l'objectif de modération de consommation de l'espace.

En particulier, l'urbanisation prévue (zone 1Aub) d'une zone actuellement occupée par des jardins familiaux pose question.

Par ailleurs, l'orientation « diversifier les pratiques de déplacements en faveur des liaisons douces dans un objectif de développement durable » affichée dans le projet d'aménagement et du développement durables, ne reçoit, concrètement, qu'une traduction opérationnelle marginale.

Elle pointe particulièrement du doigt :

- Dans le cadre de l'état initial et des perspectives d'évolution environnementale (chapitre 2.1) : une cartographie localisant les espaces disponibles dans le tissu urbain, les secteurs où le taux de vacance des logements est important, ainsi que les secteurs pouvant donner lieu à renouvellement urbain (démolition-reconstruction) serait très utile.
- Au chapitre des choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables (2.2) : L'Autorité environnementale rappelle que le rapport de présentation doit expliquer « les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application du plan ».
- En terme de cohérence externe (chapitre 2.3) : L'Autorité environnementale rappelle que le rapport de présentation doit décrire l'articulation du PLU avec les documents d'ordre supérieur avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. Elle recommande notamment que la dynamique de développement et de consommation d'espace proposée par le projet de PLU soit explicitée au regard des besoins et préconisations du SCoT et du PLH.
- Au titre de la définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour le suivi des effets du plan sur l'environnement (chapitre 2.5) : L'Autorité environnementale rappelle que, au titre de l'évaluation environnementale, le dispositif de suivi doit également permettre « d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ». Il doit pour cela définir les « critères, indicateurs et modalités retenus ». Or, les éléments présentés ne précisent pas les modalités (sources, mode de calcul, responsables, fréquence), ni les critères, ce qui ne permet pas de savoir si le dispositif permet d'identifier à un stade précoce les impacts négatifs imprévus.  
En outre, les indicateurs proposés pour le suivi des effets environnementaux n'apparaissent pas toujours pertinents.. Ils méritent d'être réétudiés et complétés, notamment en ce qui concerne la nature en ville et les déplacements doux.
- En ce qui concerne le Résumé non technique (chapitre 2.6) : Ce résumé pourrait utilement être dissocié du rapport afin de pouvoir être facilement identifiable et consultable par le public.
- Afin d'assurer la gestion économe de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain (chapitre 3.1) : Cependant, les insuffisances de justification des besoins de logements et l'absence d'examen de solutions alternatives (cf. 2.2 ci-avant) ne permettent pas d'évaluer de façon pertinente le besoin de consommation d'espace proposé et la bonne prise en compte de l'objectif de modération de consommation de l'espace.

- Préserver les espaces naturels et la nature en ville (chapitre 3.2) : La zone 1AUb (« Garêts-Bellevue », rue des Iris) impose une « restructuration des jardins familiaux existants ». Le rôle de ces parcelles dans la continuité écologique et dans la qualification du tissu urbain du secteur reste à préciser, de même que les modifications induites par la restructuration envisagée. L'OAP définie sur ce secteur est en effet schématique et n'est pas accompagnée de justifications.
- Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre à travers le développement des modes de déplacement doux (chapitre 3.3) : Au global, il apparaît que la « diversification du système de déplacement » annoncée dans le PADD est traduite de façon marginale en termes d'alternative à l'usage de la voiture et donc en termes d'émission de gaz à effet de serre.

En conclusion, il est bien précisé que **le document d'urbanisme approuvé devra comprendre une note sur la manière dont il a été tenu compte du présent avis.**

## 1.6 – L'ANALYSE SYNTHÉTIQUE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation de 237 pages se divise en sept chapitres.

### 1.6-1 – Diagnostic

Deux parties subdivisent ce chapitre :

1 – l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement appuyé sur sept titres principaux :

1. une présentation de la commune de Vichy ;
2. son milieu physique ;
3. son environnement naturel ;
4. ses paysages ;
5. son accessibilité et les déplacements induits ;
6. l'occupation du sol et l'analyse du tissu bâti ;
7. ses réseaux et la gestion des déchets.

#### Synthèse

1. Vichy occupe 585 ha sur la rive droite de la rivière Allier. 25.315 habitants ont été dénombrés en 2012 (25.704 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017, dont 425 comptés à part).

**NB - L'intercommunalité « Vichy Val d'Allier » évoquée au 1.1.2 du rapport a évolué au 1<sup>er</sup> janvier 2017 : Elle est dénommée « Vichy Communauté », comporte 38 communes pour une superficie de 729,02 km<sup>2</sup> et une population de 83.374 habitants (recensement 2014). Il en est de même concernant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), lui aussi établi à l'échelle du précédent territoire intercommunal (23 communes) et approuvé le 18 juillet 2013.**

Le programme Local de l'Habitat (PLH) court sur la période 2010-2015. La version ultérieure est en cours d'élaboration.

\* \* \*

2. L'altitude de Vichy s'étage entre 243 m et 317 m.

La majeure partie du tissu urbanisé repose sur des alluvions de l'Allier provenant du Massif Central (des Cévennes à la chaîne volcanique des Puys).

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'intercommunalité vichyssoise (ancien territoire) a été approuvé le février 2014.

Vichy est considéré comme « la reine des villes d'eaux ». Les sources thermales et minérales du bassin de Vichy-Saint-Yorre bénéficient d'un périmètre de protection depuis avril 1930. Elles sont au centre d'une économie majeure dans l'agglomération : thermalisme, tourisme de bien-être, hébergement, industrie hydrominérale et para pharmaceutique.

Baignée par la rivière Allier temporisée par le lac d'Allier à vocation touristique et sportive, également par le Sichon dont le confluent avec l'Allier se situe en pleine ville, la ville d'eaux est sujette au risque inondation, et fait l'objet d'un Territoire Risque Inondation (TRI) décliné en deux Plans de Prévention du Risque inondation (PPRI) : Allier (approuvé le 26 juillet 2001) et Sichon-Jolan (approuvé le 30 juillet 2001). La digue Napoléon est capable de répondre aux scénarii fréquent et moyen

(150 à 200 ans de temps de retour) ; elle est effacée dans un scénario exceptionnel, de fréquence millénaire, pouvant impacter 8.500 habitants et 7.200 emplois.

La sensibilité aux remontées de nappes est jugée très faible.

Les parties de la ville situées à l'extrême sud-est – est et au nord sont impactées par un aléa fort au phénomène « retrait – gonflement des argiles » (PPR approuvé le 22 août 2008). Quatre états de catastrophe naturelle ont été arrêtés en l'espace d'une vingtaine d'années.

Trois installations classées « non Seveso » sont recensées à Vichy, ainsi que 47 sites industriels ou de service plus ou moins anciens.

\* \* \*

3. En terme de protection de l'environnement, deux types de zones naturelles sont classés Natura 2000 : la zone spéciale de conservation (ZSC) « Habitats » dite « Vallée de l'Allier sud » (DOCOB validé le 16 juillet 2001 sur 1.941 ha) ; la zone de protection spéciale (ZPS-SIC) « Oiseaux » « Val d'Allier Bourbonnais » validée en 2002 sur 18.093 ha.

Au titre des Monuments Historiques, deux sites sont identifiés à Vichy : le centre ancien de Vichy et les rives d'Allier (5 octobre 1982) et le parc des Sources (1994).

Deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) impactent la commune : une de type I, dite « du Val d'Allier » et une de type II, intitulée « Lit majeur de l'Allier moyen ».

En terme de continuité écologique (trames bleue et verte), le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) a identifié un corridor thermophile en pas japonais à préserver ou à remettre en bon état sur l'espace non urbanisé des « Garets Bellevue ». La trame verte épouse les contours de l'Allier.

Des zones humides ont été identifiées sur la commune de Vichy, au nord du ban communal et au lieudit « Les Garets Bellevue » au sud.

La trame verte est essentiellement constituée des parcs et autres espaces verts publics, des alignements arborés, les cœurs d'îlots verts, les espaces boisés, les jardins en limite de Cusset et la ripisylve de l'Allier. Elle s'étend sur la commune voisine de Bellerive-sur-Allier (rive gauche de l'Allier).

La trame bleue est constituée de l'Allier et du lac artificiel, du Sichon, des bassins dans les parcs, des quelques zones humides et des sources thermales et minérales.

\* \* \*

4. Vichy est rattaché à l'entité paysagère du Val d'Allier, marqué par la divagation de la rivière dans des méandres constamment déplacés au fil des courants et des crues, du fait de la très faible pente du cours d'eau (un mètre par kilomètre).

Trois ponts enjambent l'Allier : d'amont en aval, le pont de Bellerive <sup>(1)</sup>, le pont de l'Europe et le pont Boutiron.

<sup>(1)</sup> identifié dans le rapport (page 62) « Pont de Belleville ».

Les parcs et espaces verts publics occupent 97 ha (plus de 16 % du territoire communal). La ville d'eau est classée 4 fleurs au concours national du fleurissement ; elle a reçu le prix national de l'arbre en 1996, et détient le label « Arbre remarquable de France » depuis 2010 grâce au parc Napoléon III. Le parc des Sources et celui des Célestins complètent ce patrimoine également remarquable par ses alignements plantés sur les voies publiques. Un « cadastre vert », inventoriant chaque arbre, a été instauré en 1990.

Le rapport souligne le potentiel paysager inexploité des berges du Sichon, en domaine privé.

\* \* \*

5. En terme d'accessibilité routière et de déplacements, le rapport souligne l'absence de contournement routier dans l'agglomération. La desserte autoroutière de Vichy est assurée, par l'A 719 à partir de l'A 71 (Clermont-Ferrand – Bourges) jusqu'aux abords de Bellerive-sur-Allier (carrefour des RD 2209 et 906). Le contournement sud-ouest de Vichy, par la RD 906, permet de rejoindre, au-delà de Saint-Yorre, Puy-Guillaume et Thiers.

Aucune voie de contournement nord-ouest et est n'est aménagée hormis la section de la RD 67 reliant la RD 6 (direction Saint-Pourçain-sur-Sioule) et la RD 2209 (direction Varennes-sur-Allier). Le rapport souligne les incertitudes de concrétisation des principaux projets de contournement nord portés par le département. Il est noté la réalisation en cours d'un boulevard urbain censé améliorer les déplacements Vichy – Cusset et la desserte du centre hospitalier Jacques Lacarin, de la cité scolaire Albert Londres, des zones commerciale et industrielle des Graves. Le phasage en trois étapes s'étale jusqu'à l'horizon 2020.

L'axe RD 6 et RD 6<sup>E</sup>, le plus fréquenté, est parcouru par plus de 15.000 véhicules/jour.

Le rail est présent à Vichy, avec 30 liaisons par jour entre Vichy et Clermont-Ferrand. Un pôle d'échange intermodal a été créé sur le site de la gare, ouvrant des possibilités de bus, voiture, vélo, taxi.

L'aviation civile ne dispose plus aujourd'hui que d'un aérodrome à Vichy-Charmeil, avec des équipements qui en ont fait longtemps un aéroport, avant que celui de Clermont-Aulnat s'impose en Auvergne.

Huit lignes régulières de bus « MobiVie », dont, six desservant Vichy, sont opérationnelles grâce à l'intercommunalité. La prise en charge de l'utilisateur à son domicile est un nouveau service.

Un schéma directeur d'itinéraires cyclables date de juin 2009 et permet une circulation douce, notamment le long de l'Allier, où est également aménagée une promenade piétonne (entre le pont de l'Europe et la plage des Célestins).

3.248 places de stationnement payant, en surface et en souterrain, sont mis à la disposition des automobilistes, en plus des 9.500 places gratuites.

\*\*\*

6. Le sol vichyssois est occupé à 68 % par l'urbanisation, 14 % par le domaine public fluvial et 14 % par les parcs publics. Les bois et jardins complètent l'occupation.

La superficie foncière potentiellement constructible est très limitée.

La densité des îlots urbains atteint 274 logements/hectare en zone UA, 45 logements/hectare en zone UB, 72 logements/hectare en zone UC, 20 logements/hectare en zone UD, et une emprise au sol moyenne de 41 % en zone UI. Est soulignée la pauvreté des espaces verts en zones UA et UB. L'étude a porté sur 27 îlots.

49 Monuments Historiques sont recensés à Vichy, dont quatre édifices classés. Considérée comme « ville spectacle » du fait de véritables décors sur la plupart des édifices, la ville d'eaux dispose d'un quartier « Vieux Vichy » qui n'a pas beaucoup évolué depuis le XIXe siècle.

\*\*\*

7. Le réseau d'adduction d'eau potable est exploité par la Compagnie Bourbonnaise de Services et d'Environnement. L'eau est puisée au champ captant de la Croix Saint-Martin et dans une prise d'eau superficielle en rive droite de l'Allier.

Le réseau d'assainissement des eaux usées est géré par l'intercommunalité. La station d'épuration de Vichy-Rhue est calibrée pour 108.000 équivalents-habitants. Elle est en service depuis 2002. Le réseau comporte 49,6 km de canalisations d'eaux usées, 32,4 km de collecteurs d'eaux unitaires ; la collecte des eaux pluviales représentant 50,5 km. Sept postes de refoulement équipent ce réseau.

L'intercommunalité gère les déchets de l'agglomération vichyssoise de façon sélective. Quatre déchetteries sont réparties sur le territoire. L'enfouissement a lieu au centre technique de Cusset. La gestion du verre est confiée à une société privée.

2 – le diagnostic socio-économique, réparti en cinq domaines :

1. la démographie ;
2. le logement ;
3. les activités économiques ;
4. les quatre formes de tourisme ;
5. les équipements.

### Synthèse

1. La population de Vichy est passée de 33.506 habitants en 1968 à 25.315 en 2012, à un rythme à peu près régulier. Les soldes migratoire et naturel sont négatifs. La pyramide des âges montre plus d'un tiers ayant 60 ans et plus, contre 12 % seulement d'enfants 0-14 ans ; en revanche, la tranche 15-29 ans est supérieure à la moyenne départementale et intercommunale : près de 20 %.

Avec 15.115 ménages, la ville d'eaux observe une taille de ménage, quelque peu dégressive, de 1,64 personne/ménage (2,5 personnes/ménage en 1968). Les ménages monoparentaux frisent les 60 %, un tiers supérieur à la moyenne départementale, ceci au détriment des couples et des familles.

\*\*\*

2. Si la population de Vichy diminue, le parc de logements s'est fortement accru depuis 1968 : 21.031 contre 16.696 en 1968. 72 % sont des résidences principales, contre 7 % de résidences secondaires. La vacance se chiffre à 21 %, un taux anormalement élevé (valeurs 2012). La chute démographique ajoutée à une forte progression du parc (constructions et changements de destination), explique le phénomène. Plus de 30 % du parc vacant est en mauvais ou très mauvais état. Il se situe majoritairement en centre-ville, pour beaucoup dans le centre ancien de Vichy. 52 % du parc habité est en location.

2.380 logements composaient, en 2014, le parc social de Vichy selon l'inventaire SRU. La tendance est à la hausse (création de 62 logements/an entre 1991 et 2011). Cette production a concouru à la détente du marché du logement, ce qui entraîne un tiers des loyers du parc privé à être alignés sur ceux du parc HLM. Néanmoins, on constate une vétusté importante du parc, plus de la moitié étant antérieure à 1949.

Le parc privé potentiellement indigne semble important (près de 4.000 logements <sup>(1)</sup>, 30 % des résidences principales).

1.329 logements ont été construits entre 2004 et 2013, pour 114.443 m<sup>2</sup>, avec un pic en 2006-2007.

<sup>(1)</sup> Ce nombre passe à 5.000 logements vétustes dans le résumé de la page 121.

\* \* \*

3. En 2012, 66 % de la population est active. Le taux de chômage atteint 21 % (20,7 % en 1999).

Les actifs travaillent sur la commune pour 52 %. Ils sont employés pour 42 %, 26 % exercent une profession intermédiaire, 11,5 % sont des cadres et professions intellectuelles supérieures, 8 % des commerçants, artisans et chefs d'entreprise. 13 % sont ouvriers. 12.626 emplois ont été dénombrés par l'INSEE en 2012.

En 2011, le revenu net moyen par foyer fiscal s'établit à 19.487 €, contre 12.084 € en 1999.

Les principaux pourvoyeurs d'emploi : l'hôpital, L'Oréal, Valmont-France, Satel, Arrivé Auvergne, CTL Packaging, Compagnie de Vichy, NSE, Sofama.

Ouvert en 2002, le Centre commercial des Quatre-Chemins, sur la friche de l'hôpital militaire, comporte 21 boutiques, un casino, un multiplex, un parking, deux immeubles de bureaux et 48 logements. Trois millions de personnes le fréquentent annuellement. Une autre zone d'activité commerciale existe aux Ailes autour d'un hypermarché.

Le tissu commercial traditionnel, a bénéficié d'opérations de revitalisation, notamment avec la rénovation du grand marché couvert, de la rue de Paris et de la place de la gare.

L'Atrium René Bardet occupe une autre friche depuis 2008 : 200 salariés, une trentaine d'entreprises et la Macif font vivre ce site. Les autres zones industrielles sont situées hors le territoire communal.

Tout cela concourt à rendre le pôle commercial rayonnant.

\* \* \*

4. Quatre formes de tourisme se conjuguent pour faire de Vichy un pôle d'excellence à l'échelle régionale, et même nationale.

Le tourisme culturel et de loisirs s'articule autour de l'Opéra (Monument Historique), dont la saison multiplie les spectacles variés dans un cadre typique comportant deux sites complémentaires ; du Centre culturel Valéry Larbaud ; de l'office de tourisme ; de deux casinos ; de l'hippodrome (seul en Europe à organiser des courses de galop en nocturne) ; des musées (Vichy, la Poste et la Philatélie, le Missionnaire), de l'observatoire des poissons migrateurs.

Le tourisme d'affaires concerne les congrès, foires et salons au Palais des congrès couplé avec l'Opéra, pouvant accueillir 1.200 congressistes, au Palais du Lac également. 81.000 nuitées ont été recensées en 2014.

Le tourisme sportif (Centre omnisports, Lac d'Allier, Golf 18 trous, stade équestre du Sichon, stade Darragon, salle de sport Pierre Coulon, gymnase du centre omnisports) : 98.000 nuitées en 2014.

Le tourisme thermal au travers des trois établissements de soins de référence. Vichy détient la certification ISO 9002. 7.713 curistes médicalisés et 17.324 journées de remise en forme ont été relevés en 2014.

29 hôtels (1.087 chambres), 5 étoiles à non classé, diversifient l'offre d'hébergement.

\* \* \*

5. En terme d'équipements, Vichy dispose d'un ensemble bien adapté aux besoins de la population agglomérée.

Le pôle universitaire Lardy accueille une antenne de l'université de Clermont-Ferrand (plus de 800 universitaires) à travers le CREPS, le Centre audiovisuel des Langues Modernes (CAVILAM), une école d'infirmières et de kinésithérapie.

En matière de santé, le Centre Hospitalier et la polyclinique La Pergola répondent aux exigences de soins. Le sport est également privilégié à Vichy, avec de nouveaux complexes comme Les Garêts, le gymnase du lycée de Puy Besseau et un nouveau gymnase au centre omnisports. La ville assure l'entretien d'équipements d'envergure hors ses murs (hippodrome, aérodrome, le centre omnisports).

## 1.6-2 – Choix retenus pour établir le PADD

Ce chapitre est éclaté en quatre domaines :

1 – l'identification des besoins en terme de

1. habitat et démographie ;
2. activités économiques ;
3. équipements urbains ;
4. environnement et patrimoine.

### Synthèse

1. Afin de relancer la croissance démographique, il convient de résorber la vacance et de proposer des logements de typologie et de caractéristiques adaptées aux familles.

\* \* \*

2. Bien que le dynamisme économique de Vichy en fasse un pôle commercial attractif et rayonnant, il convient de poursuivre les actions engagées en faveur d'une revitalisation commerciale, principal vecteur d'emploi salarié.

L'objectif de pérenniser la mixité fonctionnelle entre habitat et activités est au centre de la planification.

\* \* \*

3. L'offre d'équipements de superstructure étant jugée satisfaisante, il convient uniquement d'améliorer l'existant.

Il reste à résorber quelque déficit en terme de stationnement public dans les secteurs Pont de Bellerive, parc des Sources, vieux Vichy et mairie. Ces investissements devront se raccorder aux espaces de déplacements doux, parcs et espaces cyclables.

\* \* \*

4. La richesse environnementale et patrimoniale de Vichy est l'un des atouts majeurs de la ville d'eaux, et doit être préservée au moyen des outils de protection administratifs et techniques liés à l'environnement, à l'architecture et à l'écologie.

2 – la définition des objectifs

1. promotion d'un habitat attractif ;
2. valorisation du patrimoine environnemental et paysager ;
3. amélioration et diversification du système de déplacement ;
4. renforcement du tissu économique ;
5. développement de l'attractivité touristique.

### Synthèse

1. Aérer le tissu urbain, en réhabilitant le bâti existant et en démolissant les logements vétustes. Créer un programme de logements en extension urbaine bien adaptée aux besoins des familles. Préserver les éléments emblématiques du bâti vichyssois.

\* \* \*

2. Préserver et valoriser les espaces verts et plantés existants, lutter contre les îlots de chaleur, en privilégiant les cœurs d'îlots bâtis et en les végétalisant grâce à une aération des quartiers résidentiels. Aménager les berges du Sichon.

Restructurer les jardins familiaux.

Concourir à la valorisation des énergies locales (chaleur, géothermie, hydraulique notamment).

\* \* \*

3. De nouveaux aménagements sont évoqués afin de répondre à la saturation des parkings du centre ville, ainsi qu'à l'accroissement de la circulation cycliste. La mobilité douce est privilégiée au PADD, avec, à l'horizon, la circulation entre Cusset et Vichy via la vallée du Sichon.

\* \* \*

4. La mixité fonctionnelle habitat-activité dans la plupart des zones, notamment le centre ville, est privilégiée pour renforcer le tissu économique de Vichy, avec, en point de mire, la réduction des logements vacants.

\* \* \*

5. Les équipements thermaux et l'évolution du patrimoine du parc des sources, notamment par la résorption des friches industrielles et thermales, forment les pistes de développement de l'attractivité touristique de Vichy.

3 – la compatibilité du PADD avec les principes de développement durable

1. objectif d'équilibre ;
2. objectif de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat ;
3. objectif de préservation.

### Synthèse

1. Limiter au maximum les impacts de l'urbanisation sur l'environnement naturel, tel est l'enjeu de la poursuite, dans un contexte de bâti très dense et de disponibilité très réduite d'espaces ouverts à l'extension du bâti, du renouvellement urbain au travers, essentiellement, d'OPAH à reconduire.

\* \* \*

2. Pas de nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, réduction du périmètre d'extension urbaine au nord de Vichy au profit du renforcement de l'espace naturel, maintien du classement des zones naturelles, préservation des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables au travers de l'AVAP/SPR, répartition équilibrée entre l'emploi, l'habitat, les commerces et services, optimisation des performances énergétiques et des techniques de récupération, des communications électroniques, de réduction des transports motorisés individuels au profit de solutions alternatives, ressortent de l'objectif de diversité des fonctions affiché au PADD.

\* \* \*

3. Les différentes servitudes associées à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et nuisances sont clairement affichées.

Le PLU protège les différents éléments de vie dans un environnement de qualité, et respecte les continuités écologiques, la biodiversité et les écosystèmes, avec le souci de valoriser les espaces de « respiration ».

4 – les perspectives d'évolution en terme

1. d'habitat ;
2. de démographie ;
3. d'équipements ;
4. d'activités économiques ;
5. d'environnement et de patrimoine.

### Synthèse

1. 2,7 hectares sont disponibles à l'urbanisation dans les « dents creuses » identifiées en zones Ubb (une vingtaine de lots de part et d'autre du boulevard urbain), en zones UC (40 logements sur quatre espaces) et en zone UD (18 logements route de Creuzier au nord de la ville). Le secteur UB de la gare permet une mixité fonctionnelle propice à l'habitat entre autres. Enfin, des projets de renouvellement urbain en centre ville contribuent à générer un potentiel de logements modernes propice à la réduction de la vacance, estimé à 50 logements/an conventionnés.

Les deux zones 1AU offrent un potentiel de 70 logements ; la zone 2AU (renouvellement urbain aux abords de l'Allier, près du quartier des Ailes, concerne 500 logements, dont 250 réhabilitables dans la dizaine d'années à venir.

\* \* \*

2. L'objectif de stabilisation de la vacance et de fixation des familles, un rythme de construction de 50 logements/an est retenu. Cet objectif est légèrement supérieur au rythme observé ces dernières années (40 logements/an).

\* \* \*

3. Les équipements superstructurels seront améliorés et mis en conformité.

Le PADD tend à résorber le déficit constaté en offre de stationnement dans les secteurs ci-dessus listés.

Un futur chemin de promenade en bordure de l'Allier au nord de Vichy et la facilitation du stationnement des vélos enrichiront l'offre de déplacement doux dans la ville.

La poursuite du boulevard urbain améliorera la desserte routière entre Vichy et Cusset.

\* \* \*

4. Le principe de mixité des fonctions urbaines est appliqué au PLU. Le règlement de police est adapté aux activités commerciales, avec le souci de préserver l'attractivité commerciale de la ville d'eaux à l'échelle régionale. Les règles de protection du patrimoine bâti et paysager oeuvrent à la préservation d'un environnement assez exceptionnel.

A contrario, des zones à vocation spécifique d'activités sont maintenues de façon à les préserver de l'usage résidentiel.

\*\*\*

5. Le PLU révisé s'attache à une totale compatibilité avec l'AVAP/SPR.

### 1.6-3 – Dispositions du PLU et justification des choix de planification

Ce chapitre comporte quatre parties :

1 – Les caractères généraux des zones

1. urbaines (U)
2. à urbaniser ouvertes (1AU)
3. à urbaniser fermées (2AU)
4. naturelles (N)

#### Synthèse

1. Les zones U couvrent 73 % du territoire (430,2 hectares, soit 0,6 ha de plus qu'au PLU avant révision).

UA couvre le centre urbain (159,6 ha soit 11,7 ha de moins qu'au PLU avant révision), intégralement protégée par l'AVAP/SPR. Elle s'applique à des îlots complets, contrairement au PLU avant révision. Un toilettage a été opéré dans un esprit de simplification et de cohérence. Le règlement est affiné pour permettre de préserver ou rétablir les cœurs d'îlots non bâtis.

UB correspond au secteur est du centre ville et au quartier des Ailes au nord (88,4 ha soit 23,6 ha de moins qu'au PLU avant révision). Elle intègre les zones AU à l'est du PLU avant révision, urbanisées entre temps par la création du boulevard urbain. Elle est amputée des parties d'îlots intégrées à la zone UA, ainsi que du site de l'hôpital qui bascule dans un zonage spécifique.

UC correspond au tissu bâti majoritairement résidentiel (119,3 ha, soit 11,2 ha de plus qu'au PLU avant révision).

UD correspond au tissu bâti majoritairement résidentiel, à dominante pavillonnaire (22,7 ha, identique au PLU avant révision). Elle s'étend sur les extrémités nord et sud de la commune.

UE (12,7 ha) est une zone créée au PLU qui correspond au site de l'hôpital. S'agissant d'un équipement public d'intérêt général, dont les caractéristiques d'implantation des immeubles diffèrent des alentours, cette zone bénéficie d'une réglementation souple et adaptée non bloquante pour les évolutions futures hospitalières, notamment en terme d'implantation par rapport aux voies.

UI correspond aux activités économiques de la commune, zones d'activités commerciales notamment (Les Ailes, La Croix Saint-Martin, abords de la voie ferrée) (27,5 ha, soit 12 ha de plus qu'au PLU avant révision).

\*\*\*

2. Les zones à urbaniser ouvertes 1AU sont des zones en mutation. Elles sont viabilisées afin de recevoir des extensions urbaines de la commune. Leur classement est provisoire, dans l'attente de devenir des zones U au terme de leur urbanisation (3,2 ha).

Deux sites sont concernés :

Beauséjour, au nord de Vichy (1,3 ha), qui était auparavant zone AU fermée. Son périmètre a été réduit afin de prendre en compte la topographie, l'accessibilité des futures constructions et l'impact paysager. Deux échappées visuelles en direction de l'Allier sont préservées.

Les Garêts-Bellevue, au sud-est de Vichy (1,9 ha), qui était auparavant zone AU fermée. On recherchera la cohérence avec l'urbanisation de la commune limitrophe de Cusset, dans le cadre de la viabilisation du boulevard urbain. Le projet impose une restructuration des jardins familiaux existants. Les espaces verts vichyssois sont préservés.

\*\*\*

3. La zone à urbaniser fermée 2AU est une zone inadaptée à une utilisation rationnelle de ses capacités, destinée à une urbanisation à plus long terme. Une modification du PLU révisé sera nécessaire pour l'urbaniser. Certains réseaux devront être renforcés. Il s'agit d'une zone, précédemment identifiée AU fermée, dont l'urbanisation future doit être protégée de toute urbanisation diffuse (17,3 ha). Elle est située au nord de Vichy, près du quartier des Ailes. Elle regroupe des espaces nus, des friches et des îlots à restructurer.

\* \* \*

4. Les zones naturelles N couvrent 134,3 ha, surface identique au PLU avant révision, bien que deux modifications de zonage aient impacté le secteur de Beauséjour et le passage en zone urbaine d'une construction existante en limite nord de la commune.

Cinq sites sont en zone N : la rivière Allier et les parcs riverains – le 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.

N1A remplace le zonage Nai (1A). Ce sont les berges de l'Allier. Conformité avec le PPRi de Vichy.

## 2 – La cohérence du zonage avec les objectifs d'urbanisme

### Synthèse

La révision générale du PLU de Vichy se traduit par la volonté de poursuivre une politique de démolition – reconstruction – réhabilitation du parc existant dans l'esprit d'aérer les cœurs d'îlots afin de lutter contre les îlots de chaleur et de verdier un peu plus le cœur de la ville par des espaces de respiration, et ainsi de réduire la trop forte densité bâtie du centre ville.

Le PLU valorise le patrimoine environnemental et paysager en maîtrisant l'urbanisation et en minimisant la consommation d'espaces naturels.

La mixité fonctionnelle est maintenue en zones UA, UB, UC et UD. La volonté de développer les déplacements doux, à pied et à vélo, contribuera à favoriser le commerce de proximité, enjeu fort de l'économie vichyssoise. Le PLU veille également à favoriser l'attractivité touristique de la ville d'eaux par des actions de restauration et de restructuration de l'existant et de gommage de friches industrielles et thermales, ajoutées à une protection efficace du patrimoine architectural par l'AVAP/SPR.

## 3 – Le programme d'équipements

### Synthèse

Sept emplacements réservés, pour un total de 11.578 m<sup>2</sup>, figurent au projet, au bénéfice de la commune pour cinq d'entre eux, à celui de l'intercommunalité pour les deux autres.

## 4 – Les espaces boisés classés et la loi paysage

### Synthèse

L'application de l'AVAP/SPR et de la loi Paysage fait évoluer les prescriptions contenues en matière d'espaces boisés classés (EBC) dans le PLU avant révision. Cette évolution permettra une certaine souplesse d'aménagement, notamment dans les parcs publics.

### 1.6-4 – Respect des prescriptions d'intérêt général

Quatre paragraphes décomposent ce chapitre :

#### 1 – La compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

1. SRU et UH
2. Les prescriptions nationales ou particulières qui s'imposent

## Synthèse

1. Les lois SRU du 13 décembre 2000 et UH du 2 juillet 2003 se traduisent par de nouveaux outils de planification : les SCoT et les PLU, qui se substituent aux schémas directeurs et aux plans d'occupation des sols. Apparaissent les notions de développement durable et les objectifs de mixité urbaine et sociale.

\* \* \*

2. Le code de l'urbanisme, au travers de ses articles L101-1 à L103-3, décrit les prescriptions législatives auxquelles doivent répondre les plans locaux d'urbanisme.

### 2 – La planification supracommunale

1. SRCE
2. SCoT Vichy Val d'Allier
3. SDAGE et SAGE Allier aval
4. SRCAE
5. PCET

## Synthèse

1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, adopté par la Région Auvergne le 7 juillet 2015, définit le maintien et la restauration des continuités écologiques. L'Allier et le Sichon et leurs abords sont intégrés en zone N. Le corridor thermophile en pas japonais des « Garêts-Bellevue » est également inscrit en zone N, tout comme l'aménagement botanique du boulevard urbain.

\* \* \*

2. Le SCoT de la communauté d'agglomération, approuvé le juillet 2014, a défini trois grandes orientations auxquelles le PLU répond : jouer un rôle dans le renforcement de la plaque urbaine clermontoise ; améliorer le cadre de vie des habitants en privilégiant la solidarité et la proximité territoriale ; identifier les liaisons vertes et bleues à l'échelle de l'agglomération.

\* \* \*

3. Cinq enjeux sont identifiés à Vichy par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Allier aval, concernant la production d'eau potable, l'amélioration de la qualité des eaux de surface, la préservation de l'espace alluvial, les étiages sévères pour les affluents de la Limagne et la problématique des crues de l'Allier. En outre, des zones potentiellement humides sont repérées aux Garêts-Bellevue, un secteur classé en zone N au PLU.

Le rapport, en s'appuyant sur les annexes sanitaires notamment, répond positivement à ces enjeux.

\* \* \*

4. Les actions contenues dans le PADD font référence au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Auvergne arrêté le 20 juillet 2012. Les règles du PLU font en sorte de préserver les espaces verts, de développer les mobilités douces en substitution des déplacements motorisés, de récupérer les énergies locales, d'améliorer les performances énergétiques du bâti existant et de produire des constructions neuves performantes.

\* \* \*

5. L'intercommunalité a adopté le Plan Climat Energie Territorial (PCET) en février 2014, avec une première orientation concernant directement le PLU de Vichy : aménager et construire un territoire sobre, compact et mixte. Tout ce qui est constaté ci-dessus entre parfaitement dans cette orientation.

### 3 – Les servitudes d'utilité publique

1. Protection du patrimoine
2. Salubrité et sécurité publique
3. Equipements et réseaux

## Synthèse

1. Les six chalets boulevard des Etats Unis et le kiosque du parc des Bourrins sont classé MH. Les rives de l'Allier et le lac d'Allier sont des sites inscrits.

L'AVAP/SPR s'impose au PLU, et concerne les rayons de protection de 500 m autour des monuments historiques (zone UA du PLU).

\* \* \*

2. Eau potable : périmètres de protection de la prise d'eau superficielle de Bellerive-sur-Allier, du champ captant de la presqu'île de la Croix Saint-Martin et de la prise d'eau dans l'Allier à la Croix Saint-Martin.

Eaux minérales : périmètre de protection des eaux minérales du bassin de Vichy-Saint-Yorre déclaré d'intérêt public.

Prévention des Risques Naturels prévisibles : deux PPR inondations (rivière Allier) et ruisseaux Sichon et Jolan sont opposables depuis 2001. Egalement un PPR retrait-gonflement des argiles (2008) concerne une partie de la commune.

\* \* \*

3. Réseau gaz : la canalisation ø 100 mm Cusset-Thiers impacte la commune de Vichy depuis 1956.

Electricité haute tension : ligne HT sur Cusset : léger impact à la limite des deux communes.

Perturbations électromagnétiques : centre d'émission et de réception du Vernet, à l'extrémité sud.

Voies ferrées : lignes Saint-Germain-des-Fossés - Darsac et Vichy - Cusset.

Aéronautique de balisage et de dégagement : aérodrome de Vichy - Charmeil (1975) ; héli-station au centre hospitalier Jacques Lacarin.

4 – Les autres prescriptions

1. Protection des sites archéologiques
2. Risques majeurs
3. Autres risques

#### Synthèse

1. L'archéologie préventive concerne plusieurs zones du territoire communal.

\* \* \*

2. Parmi les risques majeurs sont recensés la rupture du barrage de Naussac et le risque sismique.

\* \* \*

3. Sont évoqués : les nuisances sonores des transports terrestres (voies ferrées et routes) ; le transport des matières dangereuses ; l'exposition au plomb ; la présence de l'ambrosie.

#### 1.6-5 – Évaluation environnementale – Incidence du PLU

Cette évaluation est détaillée en quatre thèmes :

1 – L'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

#### Synthèse

Le texte reprend les lignes directrices du PADD en terme de préservation de l'environnement des parcs et jardins, des plantations d'alignements et des trames verte et bleue renforcées par l'aération des cœurs d'îlots bâtis. Le secteur du stade Darragon et les emprises ferroviaires semblent les plus concernés.

2 – L'analyse des conséquences du PLU sur la protection des zones Natura 2000

#### Synthèse

Deux sites, la vallée de l'Allier sud (habitats), et le val d'Allier Bourbonnais (oiseaux) encadrent la ville de Vichy du point de vue réseau Natura 2000. Les deux sites sont dotés d'un DOCOB validé en 2001 et en 2002. Ces documents sont en cours de révision.

Le rapport énumère les espèces rencontrées sur la zone d'habitats. A l'exception de la zone 2AU qui épouse la limite de la zone Natura 2000 habitats, les autres espaces relevant de ce classement sont situés en zone N du PLU.

La zone 2AU étant par nature évincée de l'urbanisation, son impact sur la zone Natura 2000 fera l'objet d'une révision ultérieure du PLU de Vichy.

Concernant la zone « oiseaux », Vichy peut être concerné par le rayon d'action des oiseaux nicheurs. Là aussi, la zone 2AU semble la plus exposée.

### 3 – L'explication des choix

1. pour établir le PADD
2. pour établir les OAP
3. pour établir le règlement et les documents graphiques

### Synthèse

1. Le PADD a placé les problématiques environnementales au cœur des principes généraux des orientations (habitat attractif, patrimoine environnemental et paysager préservé, déplacements économes et doux, tissu économique et attractivité touristique sous le signe de la mixité, gestion économe de l'espace, optimisation des énergies (chaleur, géothermie, hydraulique)).

\* \* \*

2. Les deux secteurs faisant l'objet d'OAP occupent les zones 1AU (Beauséjour et Les Garêts-Bellevue).

Le ruissellement des eaux pluviales sur le coteau de Beauséjour justifie un traitement approprié. Le parti d'aménagement veille à dégager un espace continu de jardins familiaux, ainsi qu'à préserver un cône de vue depuis le pont de l'Europe et des échappées visuelles vers l'Allier.

L'urbanisation des Garêts-Bellevue s'inspire d'un parti d'aménagement sensiblement identique, en s'appuyant sur la viabilisation du boulevard urbain.

\* \* \*

3. Le règlement et les documents graphiques obéissent aux orientations définies et détaillées précédemment.

L'article 10 des zones U (hauteur maximale des immeubles) a été retravaillé dans l'esprit, notamment, d'agir à terme sur l'effet « îlot de chaleur » déjà évoqué, qui se manifeste surtout la nuit. Globalement, le règlement s'attache à aérer les parties urbanisées à la faveur des déconstructions-reconstructions, et à intégrer l'arbre comme vecteur de qualité de vie.

4 – Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU

### Synthèse

Aucune mesure envisagée du fait que les sites Natura 2000 sont épargnés des incidences liées à l'urbanisation.

### 1.6-6 – Indicateurs de suivi

### Synthèse

Afin de permettre le suivi du PLU et d'en évaluer la pertinence, 19 indicateurs ont été déterminés pour mesurer ses effets au regard des cinq objectifs définis au PADD :

- promotion d'un habitat attractif : 9 indicateurs.
- valorisation du patrimoine environnemental et paysager : 5 indicateurs.
- amélioration et diversification du système de déplacement : 2 indicateurs.
- renforcement du tissu économique : 2 indicateurs.
- développement de l'attractivité touristique : 1 indicateur.

## 1.6-7 – Tableau des superficies

Répartition des 585 ha du territoire communal :

- Zones urbaines U : 430,2 ha.
- Zones à urbaniser AU : 20,5 ha.
- Zones naturelles N : 134,3 ha.

## 1.6-8 – Résumé non technique

### Synthèse

Cette partie du document traduit, en huit pages, l'ensemble du document qui précède.

## **1.7 – L'ANALYSE SYNTHÉTIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) ET DU DOCUMENT D'ORIENTATION, D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

### *1.7-1 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*

Dans un document de onze pages, le PADD dégage une stratégie d'aménagement et de développement communal dégagée sur cinq principes généraux. En préambule, sont identifiés les atouts et faiblesses socio-économiques de Vichy :

**Atouts et potentialités :** rôle moteur de l'agglomération Vichy Communauté ; notoriété liée aux Thermes et au tourisme ; richesse du patrimoine ; la rivière Allier, atout naturel, paysager et touristique ; richesse des parcs et espaces verts publics ; pôle commercial rayonnant ; offre d'équipements riche et variée ; bassin d'emploi local.

**Faiblesses et contraintes :** diminution constante de la population ; vacance très élevée et vétusté du parc du logement ; fort taux de ménages unipersonnels ; très forte densité du tissu bâti en centre ville et manque d'espaces verts dans ces îlots urbains ; exposition aux risques naturels inondation et retrait-gonflement des argiles.

Les principes généraux d'aménagement

1. Promotion d'un habitat attractif : logements adaptés aux besoins et résorption de la vacance – programmes OPAH, politique de la ville – coordination des choix en secteur « Les Garets, Bellevue, Puy Besseau » – intervention foncière pour démolir le bâti vétuste et aérer le tissu urbain – préservation du bâti emblématique vichyssois par le PLU et l'AVAP/SPR – déploiement équitable de l'Internet à très haut débit.
2. Valorisation du patrimoine environnemental et paysager : aération des quartiers résidentiels en y maintenant une trame végétale – préservation des parcs et jardins publics – poursuite de la politique de plantation d'arbres d'alignement – étude d'aménagement des berges du Sichon – engager une politique en faveur des jardins familiaux – limitation des consommations énergétiques, réhabilitation thermique, développement des mobilités douces, récupération des énergies locales (chaleur, géothermie, hydraulique) – prise en compte des richesses écologiques (sites Natura 2000).
3. Amélioration et diversification du système de déplacement : poursuite des aménagements de parkings sur les espaces publics, à proximité des équipements importants – poursuite de la réalisation du boulevard urbain entre Vichy et Cusset – amélioration et développement du réseau des pistes cyclables, de l'offre de stationnement des vélos et des liaisons piétonnes (berges du Sichon).
4. Renforcement du tissu économique : amélioration de la mixité fonctionnelle habitat-économique en centre-ville – renforcement du dynamisme commercial par une meilleure accessibilité des zones commerciales et par la réduction de la vacance et la stabilisation de la population du centre-ville.
5. Développement de l'attractivité touristique : anticiper les évolutions patrimoniales du parc des Sources par l'amélioration de la réglementation – renforcer le rayonnement régional et national de Vichy (résorption des friches industrielles et thermales, présence

d'équipements d'envergure) – Diversification du tourisme culturel, sportif, thermal, de loisirs et d'affaires en adaptant les règles du PLU à ces objectifs.

### *1.7-2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Deux secteurs, dont la cartographie compose cette pièce du dossier, sont concernés par ces OAP :

1. Secteur Beauséjour, au nord de la commune.
2. Secteur Les Garets – Bellevue, à l'est de la commune.

## **1.8 – L'ANALYSE SYNTHÉTIQUE DU RÈGLEMENT**

### *1.8-1 – Dispositions générales*

18 articles forment la première partie du règlement. Successivement, on y apprend que le règlement s'applique l'ensemble du territoire communal ; que ce territoire est divisé en zones urbaines U, à urbaniser AU, agricoles A et naturelles ou non équipées N ; que les occupations ou utilisations du sol sont implicitement autorisées sauf interdictions ou restrictions énoncées aux articles 1 et 2 de chaque règlement de zone ; que le droit de préemption urbain porte sur l'ensemble des zones U et AU ; que des adaptations mineures font l'objet d'un avis motivé du maire ; que la reconstruction d'immeuble détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée ; qu'une déclaration préalable est exigée pour un changement de destination, et que la modification d'une structure porteuse ou de la façade d'un immeuble est soumise à permis de construire ; que les règles du POS s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division en propriété, copropriété ou en jouissance ; que les clôtures sont réglementées par le PLU ; que le stationnement de caravane est soumis à déclaration préalable au-delà de trois mois ; que tout vestige archéologique bénéficie d'une protection dans le cadre des travaux exécutés dans le champ d'application du PLU, tout comme les sources d'eaux minérales ; enfin, la liste des voies bruyantes est énoncée.

Le règlement de chacune des zones du PLU repose sur les mêmes treize articles :

1. Occupations et utilisations du sol interdites.
2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions.
3. Accès et voirie.
4. Desserte par les réseaux.
5. Caractéristiques des terrains.
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
9. Emprise au sol.
10. Hauteur des constructions.
11. Aspect extérieur, architecture, clôture.
12. Stationnement.
13. Espaces libres et plantations.

### *1.8-2 – Dispositions applicables aux zones urbaines*

#### **1.8.2.1 Zone UA**

Cette zone correspond au centre-ville. Elle est concernée par les servitudes PPRi Allier, PPRi Sichon-Jolan, AVAP/SPR. Les occupations du sol sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques.

#### **1.8.2.2 Zone UB**

Cette zone correspond au secteur situé à l'est du centre-ville et au quartier des Ailes au nord. Occupation dominante : habitat et activités tertiaires.

Deux secteurs : UBa (quartiers denses au tissu urbain non traditionnel) ; UBb (de part et d'autre du nouveau boulevard urbain).

Elle est concernée par les servitudes PPRi Allier, PPRi Sichon-Jolan, PPR retrait-gonflement des argiles. Les occupations du sol sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques.

#### **1.8.2.3 Zone UC**

Cette zone présente un tissu résidentiel, au nord et au sud de la commune.

Elle est concernée par les servitudes PPRi Sichon-Jolan, PPR retrait-gonflement des argiles, AVAP/SPR. Les occupations du sol sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques.

#### **1.8.2.4 Zone UD**

Cette zone présente un tissu pavillonnaire, aux extrémités nord et sud de la commune.

Elle est concernée par les servitudes PPR retrait-gonflement des argiles. Les occupations du sol sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques.

#### **1.8.2.5 Zone UE**

Cette zone correspond aux secteurs d'activité économique de Vichy.

Elle est concernée par les servitudes PPR retrait-gonflement des argiles, AVAP/SPR. Les occupations du sol sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques.

#### **1.8.2.6 Zone UI**

Cette zone présente un tissu résidentiel, au nord et au sud de la commune.

Elle est concernée par les servitudes PPRi Allier. Les occupations du sol sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques.

### *1.8-3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser*

#### **1.8.3.1 Zone 1AU**

Cette zone est insuffisamment équipée, même si les réseaux périphériques sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Deux secteurs : 1AUa (projet résidentiel de Beauséjour) ; 1AUb (projet résidentiel dans le secteur Les Garêts-Bellevue).

Elle est concernée par les servitudes PPR retrait-gonflement des argiles. Les occupations du sol sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques.

#### **1.8.3.2 Zone 2AU**

Cette zone est réservée à une urbanisation ou à une restructuration à moyen ou long terme. Elle est soit non équipée, soit inadaptée à une utilisation rationnelle de ses capacités.

Le mode définitif d'urbanisation et la consistance des infrastructures publiques à mettre en place n'étant pas définis, il convient de protéger cette zone d'une urbanisation diffuse qui rendrait plus difficile ou impossible son utilisation ultérieure.

L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du PLU.

Elle est concernée par les servitudes PPRi Allier. Les occupations du sol sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques.

### *1.8-4 – Dispositions applicables aux zones naturelles*

#### **1.8.4.1 Zone N**

Cette zone est une zone naturelle globalement inconstructible, à protéger en raison des sites, milieux naturels, paysages qu'elle comporte.

Un secteur : N1A correspondant aux berges de l'Allier.

Elle est concernée par les servitudes PPRi Allier, PPRi Sichon-Jolan, PPR retrait-gonflement des argiles. Les occupations du sol sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques.

### *1.8-5 – Annexes*

Une liste des végétaux déconseillés, ainsi qu'un glossaire, complètent le règlement.

## 1.9 – LES DÉMARCHES ACCOMPLIES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AVANT, AU COURS ET APRÈS L'ENQUÊTE

### 1.9-1 – Avant l'enquête publique

A partir du 15 mai 2017, échanges téléphoniques et électroniques avec Luc ROBIN, directeur adjoint de l'urbanisme ; prise de rendez-vous avec Frédéric AGUILERA, troisième adjoint en charge de l'urbanisme, des travaux, des transports et des déplacements, de l'habitat et des technologies de l'information et de la communication.

Le 30 mai 2017 à 13 h 45 en mairie de Vichy, remise par Luc ROBIN d'une note de trois pages formant le bilan de la concertation préalable à l'élaboration du projet soumis à l'enquête publique (**Annexe n° 5**) ; entretien préalable à l'ouverture de l'enquête avec Frédéric AGUILERA et Luc ROBIN. A la suite de l'entretien, visite de la commune commentée par Luc ROBIN (**Annexe n° 4**).

Le 30 mai 2017 : vérification, appareil photo en main, de l'affichage de l'avis d'enquête à la porte de la mairie de Vichy (**Annexe n° 3-1**).

### 1.9-2 – Au cours de l'enquête publique

Le 14 juin 2017, à 10 heures, demande et obtention auprès du service d'accueil de la mairie d'un plan de ville afin de mieux situer les éventuelles demandes du public.

### 1.9-3 – A l'issue de l'enquête publique

Le 4 août 2017, entretien téléphonique avec Hubert Vidal (Vidal Consultant) à propos du déroulement de l'enquête publique, suite à la transmission par Vichy Communauté de notre PV de synthèse du 20 juillet 2017.

★

## 2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 – LA MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A la suite de la désignation prononcée le 8 mars 2017 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand (n° E17000027/63) (**Annexe n° 1**) Monsieur le Président de Vichy Communauté, par arrêté n° 2017-92 du 10 mai 2017 (**Annexe n° 2**), nous a nommé commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vichy.

Cet arrêté a fixé la période d'enquête publique du 14 juin 2017 au 17 juillet 2017 inclus, soit 34 jours consécutifs. Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Vichy. Le commissaire enquêteur désigné a assuré cinq permanences, les mercredi 14 juin 2017, de 10 heures à 12 heures ; mardi 20 juin 2017, de 15 heures à 17 heures ; mercredi 28 juin 2017, de 15 heures à 17 heures ; jeudi 6 juillet 2017, de 10 heures à 12 heures ; lundi 17 juillet 2017, de 15 heures à 17 heures.

### 2.2 – L'INFORMATION DU PUBLIC

#### 2.2-1 – Affichage à la mairie

L'avis d'enquête publique (**Annexe n° 3-1**) a été affiché dans le placard d'affichage de la mairie de Vichy à partir du 18 juin 2017 (certificat de publication de Monsieur le Maire adjoint délégué à l'urbanisme en date du 29 mai 2017 (**Annexe n° 3-2**)).

En outre, tout au long de l'enquête publique, quatre panneaux d'exposition ont été installés dans le hall d'accueil de l'hôtel de ville présentant au public le diagnostic, le PADD, le règlement et la compatibilité PLU/AVAP.

### 2.2-2 – Annonces légales dans les Journaux et leur site Internet dédié

L'avis au public d'enquête publique a été inséré dans la rubrique des annonces légales des journaux suivants :

- Journal « La Montagne-Centre France Quotidien », éditions de l'Allier, du samedi 27 mai 2017, rappelé le samedi 17 juin 2017 (**Annexe n° 3-4-2**) ; cette parution a également entraîné la diffusion d'une page d'annonce sur le site web dédié du groupe Centre France : [http://www.centreofficielles.com/enquete\\_publicque\\_47324.html](http://www.centreofficielles.com/enquete_publicque_47324.html) (**Annexe n° 3-4-3**).
- Hebdomadaire « La Semaine de l'Allier » du mercredi 24 mai 2017, rappelé le jeudi 15 juin 2017 (**Annexe n° 3-4-1**).

### 2.2-3 – Annonce sur le site Internet de la mairie de Vichy

L'avis au public a été mis en consultation sur le site Internet de la commune de Vichy : <https://www.ville-vichy.fr/vichy-pratique/installer-habiter/urbanisme/plan-local> (**Annexe n° 3-3**)

## 2.3 – LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article 1er de l'arrêté de mise à l'enquête de Monsieur le Président de Vichy Communauté en date du 10 mai 2017, l'enquête publique a eu lieu dans les locaux de la mairie de Vichy, du 14 juin 2017 au 17 juillet 2017 inclus. Selon l'article 4 dudit arrêté, nous avons tenu cinq permanences de deux heures minimum chacune en mairie de Vichy, pour recevoir les déclarations et observations du public relatives à l'enquête sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Vichy.

### 2.3-1 Permanence du mercredi 14 juin 2017, de 10 heures à 12 heures

Nous sommes accueilli à 9 h 45 en mairie de Vichy.

Nous mettons à la disposition du public le dossier d'enquête publique préalablement visé et paraphé par nos soins, ainsi que le registre d'enquête, lui aussi paraphé au préalable par nous.

Jusqu'à 12 heures, nous nous tenons à la disposition du public. Aucune personne ne s'est déplacée.

Autres personnes rencontrées au cours de la permanence :

Monsieur Luc ROBIN, directeur adjoint à l'urbanisme, venu s'informer sur le déroulement de la première permanence.

Consigne fournie au service du courrier de la ville de Vichy :

- Les courriels reçus à l'adresse : [mairie@ville-vichy.fr](mailto:mairie@ville-vichy.fr), avec mention en objet « PLU » (cf. dernier alinéa de l'article 3 de l'arrêté n° 2017-92 du 10 mai 2017 de M. le Président de Vichy Communauté) seront :
  1. rendus consultables sur le site Internet <http://www.ville-vichy.fr> (onglet urbanisme) ;
  2. copiés in-extenso sur papier et placés en pièces jointes agrafées au registre d'enquête ;
  3. faits suivre à notre adresse courriel.

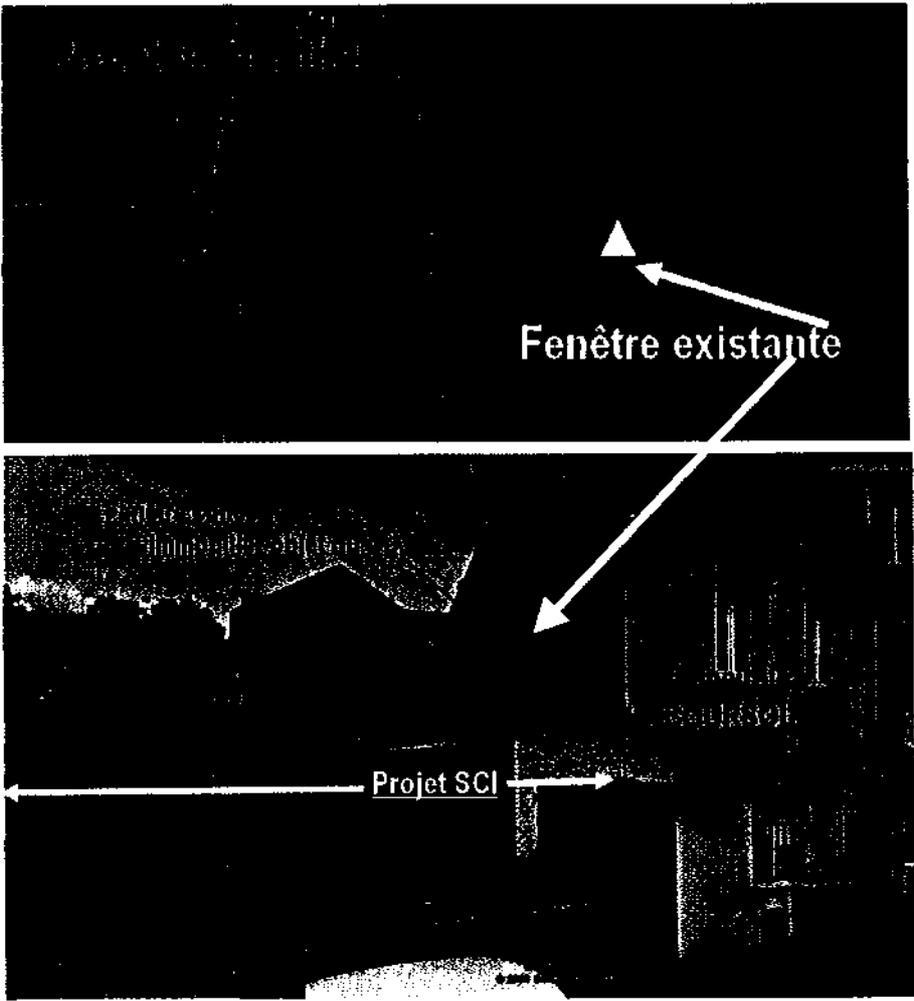
### 2.3-2 Permanence du mardi 20 juin 2017, de 15 heures à 17 heures

Les observations rédigées sur le registre d'enquête depuis la première permanence : Néant.

Les courriers annexés au registre d'enquête depuis la première permanence : Néant.

Les copies de courriels annexées au registre d'enquête depuis la première permanence : Néant.

Les interventions au cours de la permanence :

Le pétitionnaire	Le sujet traité	Situation sur la carte réglementaire
<p>Philippe COURSOL, propriétaire 86 rue de Constantine à Vichy, et son conseil et mandataire, Philippe PAGE</p>	<p>Ce propriétaire s'inquiète du projet immobilier objet du certificat d'urbanisme favorable délivré le 18 mai 2018 (*) au bénéfice du Gérant de la SCI « Constantine 88 » sur les parcelles contiguës BE 22 et BE 23 (164 m<sup>2</sup> chacune) la BE 23 étant attenante à sa propriété (BE 24). Le projet consiste à l'édification d'un immeuble résidentiel de R+3 sur l'ensemble des deux parcelles, en limite de sa propriété. Or, la maison de M. Coursol dispose, depuis plus de trente ans, d'une fenêtre ouverte en pignon au-dessus des constructions existant sur la parcelle BE 23, vouées à la démolition. M. Coursol réclame le maintien de son droit de lumière et d'aération à travers le règlement du PLU (zone UC).</p>	

(\*) A l'évidence, une erreur de frappe s'est produite dans la rédaction du certificat d'urbanisme. Il faut comprendre le « 18 mai 2017 ».

#### Le commentaire du commissaire-enquêteur

La démarche du pétitionnaire et de son conseil se situe quelque peu en marge de l'enquête dont nous sommes chargé. L'affaire concerne une relation de voisinage entre un propriétaire d'un immeuble aménagé comme tel depuis 30 ans et plus et une société civile immobilière qui se rend propriétaire de deux parcelles voisines pour raser les constructions existantes (ateliers et dépendances artisanales) et bâtir en pleine surface un immeuble locatif de quatre niveaux, dans la limite des exigences du règlement du PLU. Le code civil, dans ses articles 675 à 680 bis, traite des servitudes de jours et de vue entre voisins.

Les articles UC 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), UC 9 (emprise au sol), UC 10 (hauteur des constructions), UC 12 (stationnement), UC 13 (espaces libres et plantations) établissent les règles de construction auxquelles devra se conformer la SCI « Constantine 88 ».

### *2.3-3 Permanence du mercredi 28 juin 2017, de 15 heures à 17 heures*

Les observations rédigées sur le registre d'enquête depuis la première permanence : Néant.

Les courriers annexés au registre d'enquête depuis la première permanence : Néant.

Les copies de courriels annexées au registre d'enquête depuis la première permanence : Néant.

Les interventions au cours de la permanence :  
Aucune.

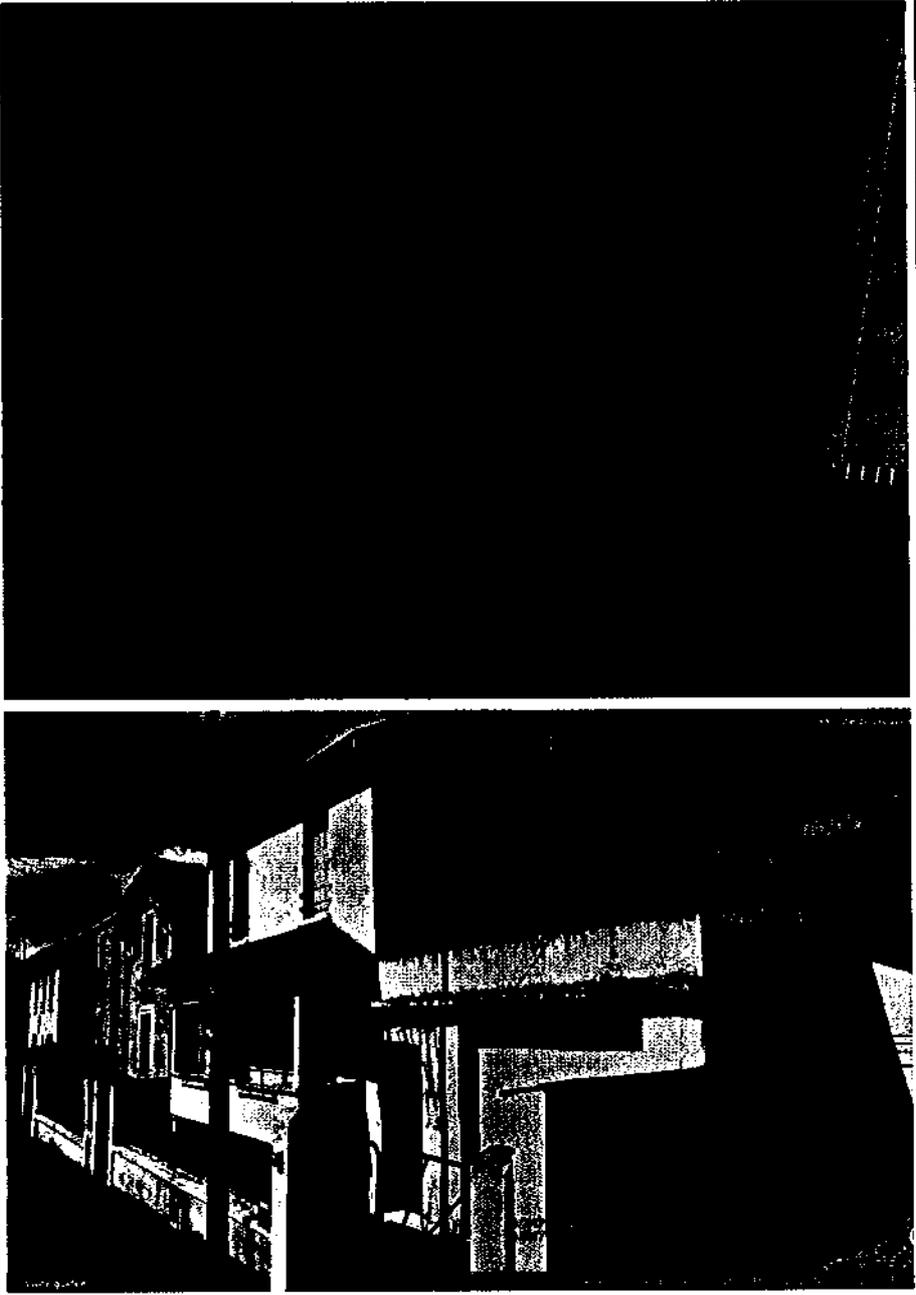
### *2.3-4 Permanence du jeudi 6 juillet 2017, de 10 heures à 12 heures*

Les observations rédigées sur le registre d'enquête depuis la première permanence : Néant.

Les courriers annexés au registre d'enquête depuis la première permanence : Néant.

Les copies de courriels annexées au registre d'enquête depuis la première permanence : Néant.

Les interventions au cours de la permanence :

Le pétitionnaire	Le sujet traité	Situation sur la carte réglementaire
<p>Martine PIRONIN, 9 rue de Creuzier à Vichy</p>	<p>Désireuse de construire une partie habitable au-dessus de son garage actuel, elle sollicite la suppression de la servitude d'alignement frappant au PLU en vigueur le côté des numéros impairs de la rue de Creuzier.</p>	

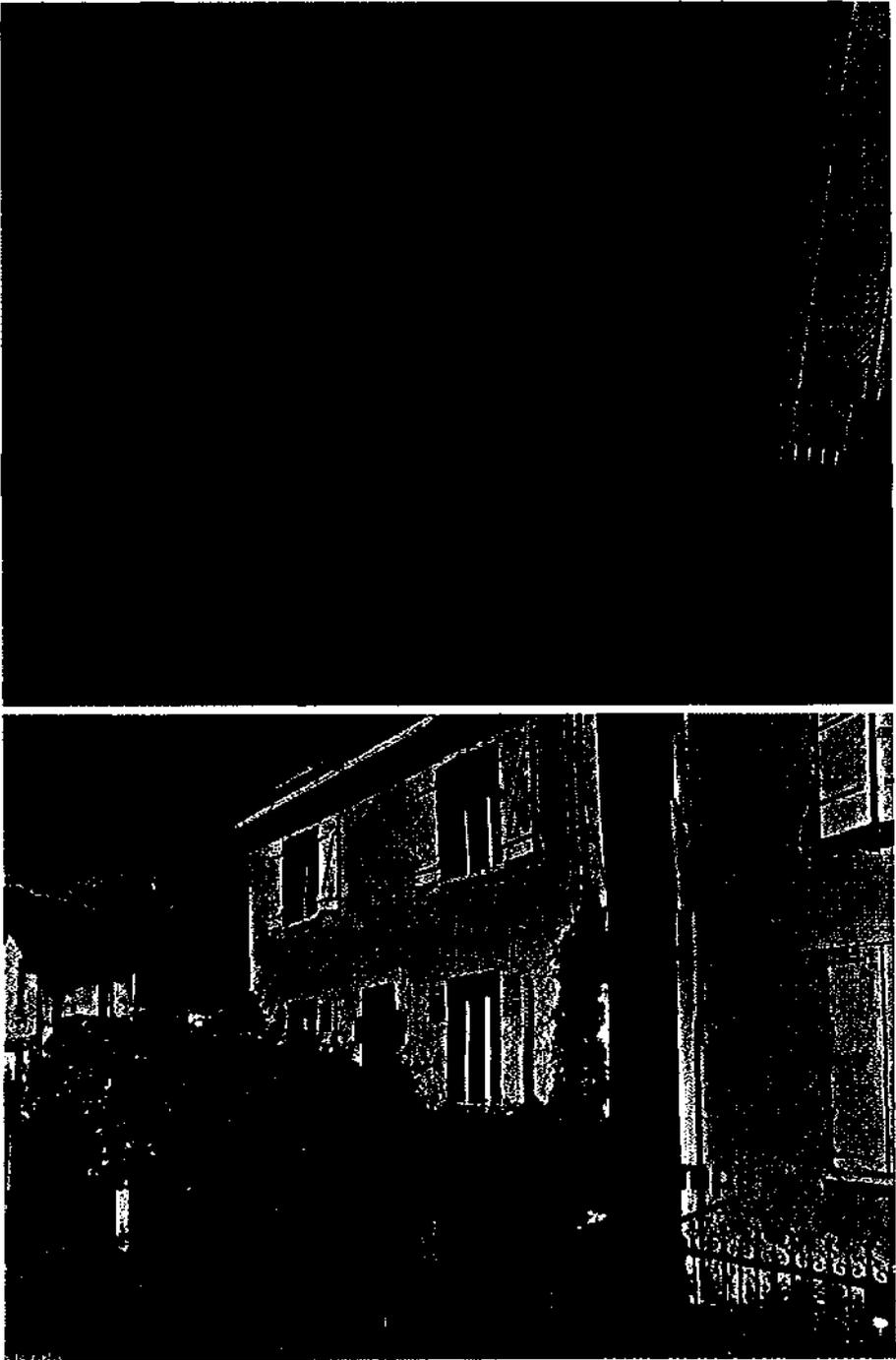
Le commentaire du commissaire-enquêteur

La pétitionnaire s'est déjà exprimée par courrier du 12 janvier 2016 et le 15 juillet 2016 lors de la concertation préalable, à chaque fois à propos d'une servitude de recul sur un alignement frappant les numéros impairs de la rue de Creuzier. Elle traduit son inquiétude sur le registre d'enquête.

L'extrait du plan de zonage démontre clairement que, si servitude de retrait devait y avoir dans cette rue à hauteur de la propriété Pironin, celle-ci devrait éliminer la saillie provoquée par les parcelles n° 167, 166, 165, 274, 414 et 415 situées côté des numéros pairs. Il semble donc que les craintes avancées par Mme Pironin soient sans fondement, tel que le dossier est élaboré. Confirmation de cette hypothèse sera demandée au porteur de projet dans le PV de synthèse.

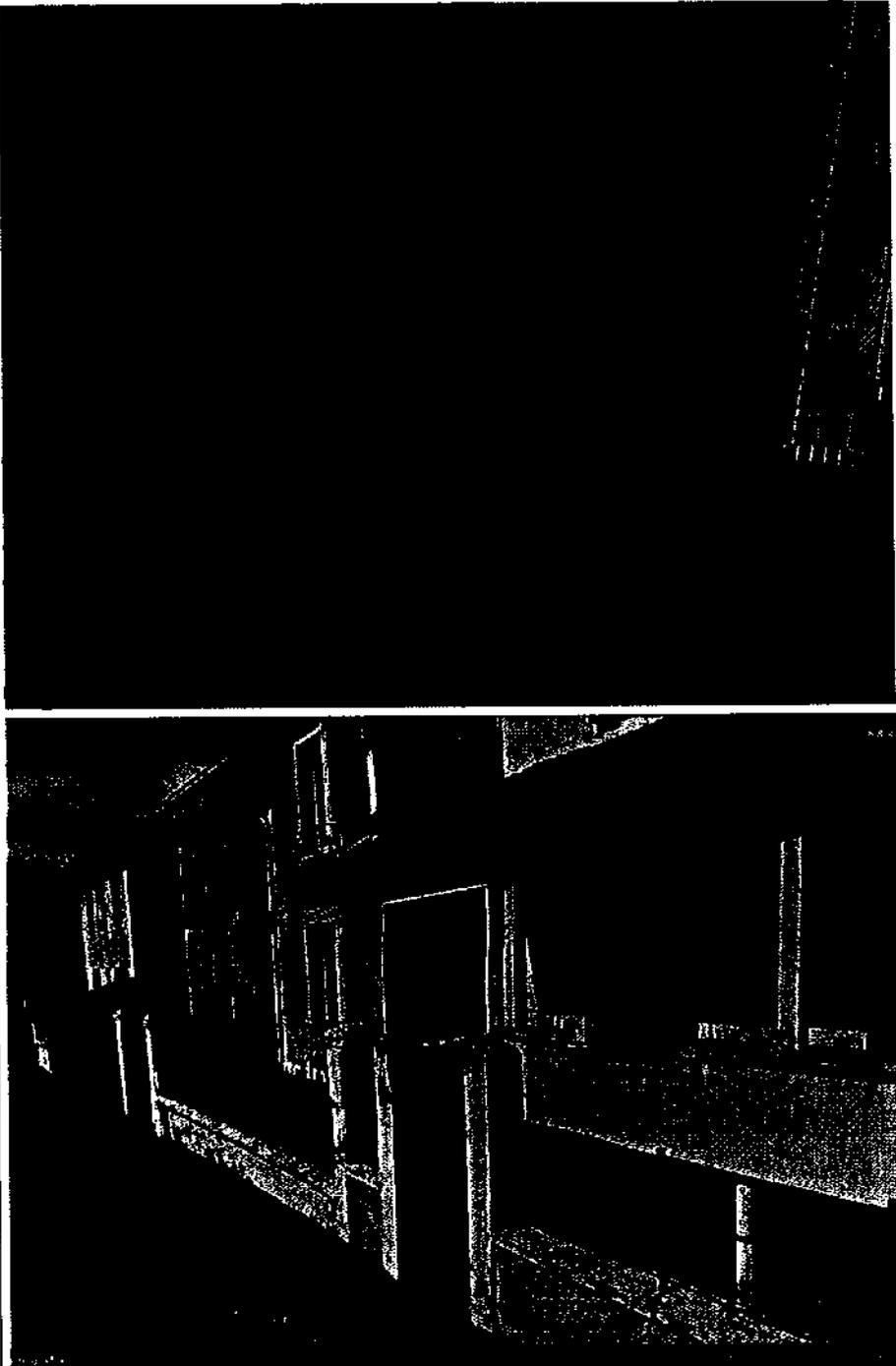
2.3-5 Permanence du lundi 17 juillet 2017, de 15 heures à 17 heures

Les observations rédigées sur le registre d'enquête depuis la précédente permanence :

Le pétitionnaire	Le sujet traité	Situation sur la carte réglementaire
<p>Jacques DICHAMPS 15 rue de Creuzier à Vichy</p>	<p>Sollicite la suppression de la servitude d'alignement frappant au PLU en vigueur le côté des numéros impairs de la rue de Creuzier, en s'associant à la demande de Mme PIRONIN.</p>	

Le commentaire du commissaire-enquêteur

*L'extrait du plan de zonage démontre clairement que, si servitude de retrait devait y avoir dans cette rue à hauteur de la propriété Dichamps, celle-ci devrait éliminer la saillie provoquée par les parcelles n° 167, 166, 165, 274, 414 et 415 situées côté des numéros pairs. Il semble donc que les craintes avancées par Monsieur Dichamps soient sans fondement, tel que le dossier est élaboré. Confirmation de cette hypothèse sera demandée au porteur de projet dans le PV de synthèse.*

Le pétitionnaire	Le sujet traité	Situation sur la carte réglementaire
<p>Béatrice DAUPRAT, 7 rue de Creuzier à Vichy</p>	<p>Sollicite la suppression de la servitude d'alignement frappant au PLU en vigueur le côté des numéros impairs de la rue de Creuzier, en s'associant à ses voisins.</p>	

#### Le commentaire du commissaire-enquêteur

*L'extrait du plan de zonage démontre clairement que, si servitude de retrait devait y avoir dans cette rue à hauteur de la propriété Dauprat, celle-ci devrait éliminer la saillie provoquée par les parcelles n° 167, 166, 165, 274, 414 et 415 situées côté des numéros pairs. Il semble donc que les craintes avancées par Mme Dauprat soient sans fondement, tel que le dossier est élaboré. Confirmation de cette hypothèse sera demandée au porteur de projet dans le PV de synthèse.*

Les courriers annexés au registre d'enquête depuis la première permanence : Néant.

Les copies de courriels annexées au registre d'enquête depuis la première permanence : Néant.

Les interventions au cours de la permanence : Aucune.

### 2.3-6 Clôture de l'enquête

Le lundi 17 juillet 2017 à 17 heures, en présence de Mesdames Amaya Zulueta et Laurie Bodineau, en charge de l'urbanisme à Vichy Communauté, nous avons déclaré close l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Vichy. Nous avons procédé à la clôture du registre d'enquête ouvert à cet effet, Nous avons signé ce document *ne varietur* après avoir rayé l'ensemble des pages blanches de ce document (**Annexe n° 6**). Le registre d'enquête, après que nous ayons scanné ses pages utiles, ainsi que le dossier d'enquête ont été restituées par nos soins à l'autorité organisatrice de l'enquête.

### 2.3-7 Remise du procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales formulées par le public au cours de l'enquête

Le jeudi 20 juillet 2017 à 14 h 30, nous avons remis à Frédéric Aguiléra, maire-adjoint de Vichy et vice-président de Vichy Communauté, en présence d'Amaya Zulueta et de Laurie Bodineau, en charge de l'urbanisme à Vichy Communauté, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales formulées par le public au cours de l'enquête et par les personnes publiques associées (11 pages) (**Annexe n° 7**), accompagné de la copie du registre d'enquête, en le priant de produire, dans le délai de 15 jours, un mémoire en réponse aux observations formulées.

## 2.4 – LA RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS

Dans une lettre d'une page en date du 28 juillet 2017 (**Annexe n° 8**), la Vice-Présidente de Vichy Communauté déléguée à l'aménagement de l'Espace et de l'Habitat répond brièvement à notre procès-verbal de synthèse.

Concernant les observations de la population, il est précisé :

- que le PLU n'est pas en mesure de prendre en compte la demande de Philippe Coursol, estimant qu'elle relève du code civil.
- que le projet de PLU supprimera la servitude d'alignement actuellement en vigueur sur la rue de Creuzier, en réponse aux observations de Martine Pironin, de Jacques Dichamps et de Béatrice Dauprat.
- Une réunion de travail associant les personnes publiques associées sera organisée début septembre 2017 afin d'évaluer de quelle manière le PLU pour approbation prendra en compte leurs différentes recommandations.

★

## 3 – CONCLUSION DU RAPPORT

Nous avons conduit une enquête sereine, dans un climat agréable, et dans les meilleures conditions matérielles qui soient. Les moyens modernes d'investigation (version numérisée du dossier soumis à l'enquête publique permettant des zooms précieux sur la cartographie, les sites Internet Google Earth (cheminement virtuel dans les voies) et geoportail.gouv.fr (superposition du plan cadastral, du plan IGN et de la vue satellite) grâce à la connexion wifi de notre ordinateur au serveur de la mairie ont évité des déplacements sur les lieux, toujours handicapants lors des permanences. Ils ont également permis de compenser l'absence de dénomination des voies urbaines au plan de zonage.

Le dossier de projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vichy n'a pas suscité la mobilisation de la population et des propriétaires fonciers : quatre interventions, dont deux dépositions écrites sur le registre d'enquête sans rencontre du commissaire-enquêteur, au cours des cinq permanences !

N°	Date	Forme	Pétitionnaire	Lieu concerné	Analyse en page ci-dessus	Observations
1	20/06/17	rencontre	Philippe Coursol assisté de son conseil et mandataire Philippe Page	86, rue de Constantine	25	Intervention non directement liée à la révision du PLU (relation de voisinage avec un promoteur immobilier)
2	06/07/17	rencontre et rédaction au registre	Martine Pironin	9 rue de Creuzier	27	Abandon de la servitude d'alignement côté impair de cette rue
3	non datée	rédaction au registre	Jacques Dichamps	15 rue de Creuzier	28	Abandon de la servitude d'alignement côté impair de cette rue
4	non datée	rédaction au registre	Béatrice Dauprat	7 rue du Creuzier	29	Abandon de la servitude d'alignement côté impair de cette rue

La concertation préalable avec la population et les propriétaires, notamment dans la définition des objectifs du PADD, s'est traduite par deux réunions publiques à l'amont de l'élaboration du dossier d'enquête publique (les 4 juillet et 18 octobre 2016), avec une participation non négligeable (50 et 70 personnes selon la mairie de Vichy) et des échos dans la presse régionale. En outre, un registre de concertation a été mis à la disposition du public lors de l'exposition installée dans le hall de l'hôtel de ville ; son contenu, ajouté aux courriers reçus, a traduit la principale exigence des habitants : réexaminer les servitudes d'alignement ou d'emplacement réservé en application dans le PLU actuel. On constate que les trois déposants sur le registre d'enquête interviennent encore à propos de la servitude d'alignement, rue de Creuzier.

Ce sujet a été abordé lors de notre entretien avec Frédéric Aguiléra, maire adjoint de Vichy et vice-président de Vichy Communauté, lors de la remise de notre procès-verbal de synthèse de l'enquête, le 20 juillet 2017. L' élu nous a affirmé la volonté de la collectivité d'abandonner les servitudes de reculement instaurées dans les versions précédentes du PLU, et de considérer les limites de propriété affichées au plan cadastral comme alignements de fait. Mais nous n'avons lu en aucun endroit des pièces du dossier d'enquête une phrase traduisant cette volonté exprimée oralement.

Un tel constat est en mesure de motiver sur le fond notre avis, mais aussi d'étayer quelques recommandations propres à enrichir l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de Vichy et à lui permettre de traverser sereinement la décennie à venir.

Notre avis sera également formé au regard général « neuf » que nous avons porté sur la ville de Vichy au cours de cette enquête : une ville très vivante autour de ses fleurons historiques et culturels, sportifs et thermaux, très fleurie et environnée de parcs arborés magnifiques, forte d'une notoriété nationale et internationale, mais aussi une ville handicapée par un bâti très dense, par des friches bâties importantes, par un nombre considérable de logements vides et/ou insalubres et par des possibilités foncières urbanisables à peu près insignifiantes du fait de l'exiguïté du territoire communal..

Toutefois, le dossier soumis à l'enquête publique a suscité des observations de la part de l'Etat (avis notifié le 4 avril 2017, dont une soulevant une notion d'illégalité vis-à-vis du code de l'urbanisme (cf. pages 6 et 7 ci-dessus) : il est exigé de définir au PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme. De son côté, l'avis de l'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes du 13 juin 2017 soulève plusieurs points qui sont analysés aux pages 8 et 9 du présent rapport. Comme il est souligné en conclusion, une note devra accompagner le document d'urbanisme approuvé expliquant la manière dont il aura été tenu compte de cet avis.

★

#### 4 – LES ANNEXES

1. – La décision de la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand du 8 mars 2017.
2. – L'arrêté communautaire de mise à l'enquête publique du 10 mai 2017.
3. – La publicité de l'enquête publique :
  - 3.1 – L'avis au public affiché aux portes de la mairie et du service urbanisme de Vichy Communauté – Preuves photographiques d'affichage à J-15.
  - 3.2 – Le certificat d'affichage du maire de Vichy du 29 mai 2017.
  - 3.3 – Publicité sur le site Internet de la commune de Vichy.
  - 3.4 – Publicité dans la presse écrite :
    - 3.4.1 La Semaine de l'Allier.
    - 3.4.2 La Montagne, éditions Allier.
    - 3.4.3 Le site Internet La Montagne.fr.
4. – Le procès-verbal de visite préalable des lieux du 30 mai 2017.
5. – Le bilan de la concertation préalable.
6. – Le registre d'enquête en mairie de Vichy.
7. – Le procès-verbal de synthèse du 20 juillet 2017.
8. – Le mémoire en réponse du porteur de projet du 28 juillet 2017.

★

Fait et clos à Bourbon-l'Archambault, le 5 août 2017



**Daniel Blanchard**  
Commissaire Enquêteur



## Département de l'Allier

### Communauté d'agglomération de VICHY

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE VICHY

## CONCLUSIONS MOTIVÉES

du Commissaire Enquêteur



### PRÉAMBULE

La présente enquête publique a été conduite en vue de permettre **la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vichy, approuvé le 31 mars 2006.**

La révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal de Vichy en date du 9 juin 2011. Le projet a été arrêté par délibération de cette même assemblée du 16 décembre 2016.

L'enquête publique, objet de l'arrêté de Monsieur le Président de Vichy Communauté en date du 10 mai 2017, a été conduite par nos soins en mairie de Vichy du 14 juin 2017 au 17 juillet 2017 inclus. Cinq permanences ont été assurées en la maison commune au cours de ces trente-quatre jours d'enquête. Nous avons reçu trois personnes, et deux autres habitants de Vichy se sont prononcés par écrit sur le registre d'enquête.

Ce manque d'intérêt de la population peut s'expliquer par le travail de concertation et d'explication à la population des orientations du Plan Local d'Urbanisme voulues par la municipalité, et par la prise en compte, dans le projet soumis à enquête, des requêtes formulées au cours des phases de concertation préalable expliquées dans le bilan détaillé de la concertation préalable (annexe n° 5 à notre rapport).

### OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il s'agit de recueillir les différents avis et observations formulés :

- A l'amont de la période d'enquête publique par les personnes publiques associées : l'Etat (avis du 4 avril 2017) ; la Chambre d'Agriculture de l'Allier (avis du 10 mars 2017) ; la Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (avis du 2 mars 2017) ; la communauté d'agglomération Vichy Communauté (avis du 20 mars 2017) ; l'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (avis du 13 juin 2017).
- Au cours de l'enquête publique, en mairie de Vichy, du 14 juin 2017 au 17 juillet 2017 par le public.

### COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Composé de 358 pages de texte et documents graphiques, le dossier soumis au regard des personnes publiques associées et du public, réalisé par le cabinet d'études Vidal Consultant, comporte les pièces suivantes :

1. Rapport de présentation de 237 pages.
2. Projet d'aménagement et de développement durables de 10 pages.
3. Règlement de 71 pages.
4. Plan de zonage au 1/4000<sup>e</sup> (1 planche).
5. Orientations d'aménagement et de programmation (2 pages).
6. Annexes
  - 6.1. Plans des servitudes d'utilité publique (2 planches).
  - 6.2. Liste des servitudes d'utilité publique (3 pages).
  - 6.3. Annexes graphiques (10 pages et planches), dont :
    - 6.3.1. Plan DPU et DPUr (1 planche).
    - 6.3.2. Classement sonore des infrastructures de transports (5 pages).
    - 6.3.3. Archéologie : zones et entités archéologiques (4 pages).
  - 6.4. Annexes sanitaires (21 pages et planches) dont :
    - 6.4.1. Notice des annexes sanitaires (11 pages).
    - 6.4.2. Plan des réseaux d'adduction d'eau (1 planche).
    - 6.4.3. Plan des réseaux d'assainissement (1 planche).
    - 6.4.4. Arrêtés préfectoraux (8 pages).

## DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a eu lieu, dans les locaux de la mairie de Vichy, du 14 juin 2017 au 17 juillet 2017 inclus. Selon les prescriptions de l'arrêté communautaire du 10 mai 2017, nous avons tenu cinq permanences de deux heures minimum chacune en mairie de Vichy, les mercredi 14 juin 2017, de 10 heures à 12 heures ; mardi 20 juin 2017, de 15 heures à 17 heures ; mercredi 28 juin 2017, de 15 heures à 17 heures ; jeudi 6 juillet 2017, de 10 heures à 12 heures ; lundi 17 juillet 2017, de 15 heures à 17 heures.

Cette enquête s'est révélée sereine, dans un climat agréable, et dans les meilleures conditions matérielles qui soient. Les moyens modernes d'investigation (version numérisée du dossier soumis à l'enquête publique permettant des zooms précieux sur la cartographie, les sites Internet Google Earth (cheminement virtuel dans les voies) et geoportail.gouv.fr (superposition du plan cadastral, du plan IGN et de la vue satellite) grâce à la connexion wifi de notre ordinateur au serveur de la mairie ont évité des déplacements sur les lieux, toujours handicapants lors des permanences. Ils ont également permis de compenser l'absence de dénomination des voies urbaines au plan de zonage.

## ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

### Avis de l'État

1. Exige de définir au PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain (article L151-5 du code de l'urbanisme). Il manque un bilan chiffré et une analyse spatiale plus précise de la consommation foncière.
2. Note une divergence dans le scénario démographique entre le projet de PLU et les orientations du SCoT ; l'objectif de production de 50 logements par an, y compris la sortie de vacance d'un parc important, ce d'autant que 50 % de cet objectif serait situé dans le périmètre du futur écoquartier « dont le projet n'est pas abouti » est considéré comme peu réalisable.
3. Estime nécessaire de revoir, de corriger et de travailler, avant l'approbation du PLU, les points suivants :
  - traduire, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et au travers du zonage, les opérations de démolition du bâti vétuste favorisant une aération du tissu bâti et un renouvellement urbain ;
  - traiter, au PADD, la problématique des copropriétés dégradées identifiées dans l'étude pré-opérationnelle OPAH d'une part, au diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) d'autre part ;

- aborder et répondre à la problématique du logement social (article 55 de la loi SRU et recommandation du SCoT de mettre en place des servitudes de mixité sociale pour toute opération de plus de 15 logements).

4. Estime qu'une OAP sur le secteur du quartier de la Gare, identifié par le SCoT, pourrait être ajoutée, notamment en terme d'aménagement dense avec une mixité importante entre la fonction résidentielle, la fonction commerciale et la fonction tertiaire.
5. Emet des observations à la lecture :
  - du rapport de présentation [pages 105-106, 107, 108 (démographie), 113, 115, 118, 116 et 121 (les logements), 187 (perspectives d'évolution à propos d'un potentiel de 250 logements), 46 (continuités écologiques – trames bleu et verte), 74 (accessibilité et déplacements), 205 (servitudes d'utilité publique)].
  - du règlement (renvoi à des textes obsolètes), interprétation de l'article 11 hors périmètre SPR, zone 1AU : assouplissement du schéma d'aménagement aux deux OAP, réalisation par tranches.
  - des Orientations d'Aménagement et de Programmation : jugées de peu d'intérêt (imprécision des projets, analyse des enjeux) et sans traduction des orientations fixées par le PADD ou par le SCoT (servitude de mixité sociale par exemple). L'OAP n° 2 est traversée par la canalisation de transport de gaz naturel haute pression dont il conviendra de tenir compte en terme de servitude.

### La réponse de Vichy Communauté

Une réunion de travail en présence des personnes publiques associées sera organisée début septembre afin d'évaluer de quelle manière le PLU pour approbation prendra en compte les différentes recommandations.

### L'observation faite par le commissaire enquêteur motivant son avis

1. *En page 2 du PADD, l'évolution est affichée en pourcentages plutôt qu'en surfaces chiffrées. La réponse à l'exigence de l'Etat (et donc, in fine, à la légalité du PLU), semble donc facile à obtenir.*
2. *Observation pertinente.*
3. *La réponse de Vichy Communauté va dans ce sens.*
4. *Vichy Communauté, dans son avis, formule la même suggestion. Le dossier définitif devra donc intégrer une OAP n° 3 du quartier de la gare.*
5. *Les observations de l'Etat sont pertinentes. Le PLU pour approbation devra donc s'enrichir des points évoqués.*

### L'avis du commissaire enquêteur sur le sujet

Le préambule de l'avis de l'Etat est globalement favorable au projet de PLU. Cette opinion est partagée par le commissaire-enquêteur, qui considère, de façon générale, que le projet de révision générale, associé à la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), devenant Site Patrimonial Remarquable (SPR) par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016, offrira aux services d'instruction des actes d'urbanisme sur la commune de Vichy un outil suffisamment toiletté et efficace pour favoriser le « bien vivre » à Vichy. Nous ne pouvons que nous réjouir de l'intention clairement affichée de réduire la densité générale du bâti vichyssois par des opérations de « déconstruction-reconstruction » qui permettront de résorber des friches clairement identifiées en même temps que, grâce à des règles simples de limitation de la hauteur absolue des immeubles (article 10 du règlement pour chaque zone) et d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives (article 7 du règlement pour chaque zone), sera entreprise la lutte contre les îlots de chaleur urbains, considérés comme un fléau actuel dans l'agglomération vichyssoise.

Néanmoins, les observations restrictives des services de l'Etat conservent toute leur pertinence, et devront être prises en compte, tout particulièrement :

- Définir au PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

- Redéfinir le scénario démographique alignant le PLU sur les orientations du SCoT en terme d'objectif de production annuelle de logements.
- Mieux identifier les opérations de démolition du bâti vétuste permettant une aération du tissu bâti et le renouvellement urbain.
- Traiter, au travers du PADD, la problématique des copropriétés dégradées identifiées dans les études préalables OPAH et PLH.
- Répondre à la problématique du logement social découlant de l'application de l'article 55 de la loi SRU et des textes subséquents, notamment le décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 qui fixe à 3,29 le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social de la communauté d'agglomération de Vichy Communauté. Le bilan national 2016 sur la transparence du logement social réalisé par le Ministère de la Cohésion des Territoires fait apparaître, pour la commune de Vichy en 2015, un parc de 2.381 logements sociaux et un taux de logements locatifs sociaux de 14,75 %, comparé au taux légal applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2015 de 20 %.
- Ajouter une OAP sur le secteur du quartier de la Gare, identifié par le SCoT notamment en terme d'aménagement dense, avec une mixité importante entre la fonction résidentielle, la fonction commerciale et la fonction tertiaire.
- Prendre en compte, en terme de servitude, la traversée du territoire de l'OAP n° 2 par une canalisation de transport de gaz naturel haute pression de ø 100 mm.

***Ces différents points feront l'objet d'autant de recommandations à l'appui de notre avis, que nous qualifions de favorable.***

### **Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Allier**

Avis globalement favorable.

#### La réponse de Vichy Communauté

Une réunion de travail en présence des personnes publiques associées sera organisée début septembre afin d'évaluer de quelle manière le PLU pour approbation prendra en compte les différentes recommandations.

#### L'avis du commissaire enquêteur sur le sujet

*Les activités agricoles étant insignifiantes sur le territoire communal de Vichy, les observations de la Chambre d'Agriculture concernant la périphérie de la ville d'eaux.*

### **Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers**

Cette commission émet un avis favorable sans observation.

#### La réponse de Vichy Communauté

Une réunion de travail en présence des personnes publiques associées sera organisée début septembre afin d'évaluer de quelle manière le PLU pour approbation prendra en compte les différentes recommandations.

#### L'observation faite par le commissaire enquêteur motivant son avis

*Il est essentiel, pour l'avenir de Vichy, que soient intégralement protégés contre toute forme de pollution physique ou visuelle, contre toute agression, destruction ou mutilation, les espaces naturels et les espaces boisés qui font la singularité de la ville d'eaux de Vichy. Le projet de révision générale du PLU insiste sur l'introduction d'espaces végétalisés à l'intérieur des îlots urbanisés, à la faveur des opérations*

de « déconstruction-reconstruction » prévues, mais aussi de poursuite du programme de plantations d'alignements sur les voies publiques. La commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers aura tout son rôle à jouer au côté de la collectivité pour aboutir à un tel objectif.

L'avis du commissaire enquêteur sur le sujet

**L'observation qui précède motive un avis favorable de notre part.**

### **Avis de la communauté d'agglomération Vichy Communauté**

Cette collectivité intervient en tant qu'autorité chargée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dont relève le PLU de Vichy.

Elle émet un avis favorable sur la compatibilité du PLU avec le SCoT, assorti d'une demande de compléments concernant :

- le volet économique (retranscrire le périmètre des zones d'aménagement commercial (ZACOM).<sup>(\*)</sup>)
- le volet urbain (mettre en place une OAP sur le quartier de la Gare).
- le volet démographie et habitat (préciser les objectifs en matière de croissance démographique, instaurer des servitudes de mixité sociale).
- le volet foncier et formes urbaines (traduire les objectifs de densité dans les documents réglementaires).

Cet avis est assorti de différentes recommandations exprimées par le service instructeur des actes d'urbanisme concernant la portée réglementaire du PLU. Il est notamment demandé l'adjonction au PLU :

- du plan figurant les voies concernées par la loi « Bruit » et le report de leur emprise.
- du Règlement Local de Publicité.
- de la liste des emplacements réservés, qui pourrait être dissociée du plan de zonage.

<sup>(\*)</sup> Les zones d'aménagement commercial (ZACOM) ont été transformées en « localisations préférentielles des commerces » par la loi dite ALUR (cf. article L.122-1-9 du code de l'urbanisme).

La réponse de Vichy Communauté

Une réunion de travail en présence des personnes publiques associées sera organisée début septembre afin d'évaluer de quelle manière le PLU pour approbation prendra en compte les différentes recommandations.

L'observation faite par le commissaire enquêteur motivant son avis

*Le dossier objet de la présente enquête publique a été porté par la municipalité de Vichy en 2016. La refonte des intercommunalités au 1<sup>er</sup> janvier 2017 a conduit Vichy Communauté, qui s'est substituée à « Vichy Val d'Allier », à assumer les missions d'urbanisme pour le compte de la commune de Vichy, ainsi qu'on le constate à l'intitulé du mémoire en réponse à notre procès-verbal de synthèse (annexes n° 7 et 8 à notre rapport). Il nous semble donc que l'avis de la communauté d'agglomération Vichy Communauté n'a pas lieu d'être pris en compte, puisque celle-ci est devenue de facto « juge et partie ». Ceci dit, les exigences du service instructeur nous paraissent pertinentes et devront être satisfaites in fine.*

L'avis du commissaire enquêteur sur le sujet

**Sans avis.**

### **Avis de l'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes**

La Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes observe que le projet de révision générale du PLU de Vichy présente une urbanisation assez maîtrisée sur le plan de la

consommation d'espace et qu'il préserve globalement les espaces naturels et les sensibilités paysagères.

A l'image de l'urbanisation prévue en zone 1AUB actuellement occupée par des jardins familiaux, les besoins exprimés de consommation d'espace ne font pas l'objet de solutions alternatives qui permettent de mesurer l'objectif de modération de cette consommation.

Elle estime nécessaire une cartographie localisant les espaces disponibles dans le tissu urbain, les secteurs où le taux de vacance des logements est important, ainsi que les secteurs pouvant donner lieu à renouvellement urbain (démolition-reconstruction).

Elle considère que le rapport de présentation se doit d'expliquer « les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application du plan ». Ce même rapport doit décrire l'articulation du PLU envers les documents d'ordre supérieur avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, notamment le SCoT de Vichy Communauté et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

La MRAE, après avoir noté des carences dans le rapport, insiste sur le suivi de l'impact environnemental du PLU par une série de critères, indicateurs et modalités de suivi qu'il convient de bien cerner, et de rendre opérationnels pour identifier et corriger à un stade précoce les impacts négatifs imprévus qui pourraient survenir dans le domaine de l'environnement. Elle souligne que certains indicateurs ne semblent pas pertinents, notamment en terme de nature en ville et de déplacements doux.

Elle demande la dissociation du rapport de présentation de la pièce « Résumé Non Technique » afin de la rendre plus facilement consultable par le public.

Elle insiste également sur le rôle des jardins familiaux existant en zone 1AUB « Les Garêts – Bellevue » et « rue des Iris » en terme de continuité écologique et de qualification du tissu urbain à mieux préciser au travers de la rédaction de l'OAP, jugée trop schématique et insuffisamment justifiée.

Enfin, l'Autorité Environnementale regrette que la diversification du système de déplacement annoncée au PADD ne se traduise que de façon marginale dans l'utilisation de la voiture en ville et dans l'émission de gaz à effet de serre qui en découle.

#### La réponse de Vichy Communauté

Une réunion de travail en présence des personnes publiques associées sera organisée début septembre afin d'évaluer de quelle manière le PLU pour approbation prendra en compte les différentes recommandations.

#### L'observation faite par le commissaire enquêteur motivant son avis

*L'Autorité Environnementale insiste sur la préservation des jardins familiaux actuels dans la réalisation des opérations d'urbanisme identifiées au projet de PLU, en tant que corridor écologique, auquel nous rajouterons les aspects économiques et de santé que représente le jardinage familial et le rôle qu'il joue en terme de lien social. Il nous semble donc important, dans toute opération d'urbanisme, de compenser, et même de sur compenser, les espaces dédiés à cette activité bienfaitrice.*

*L'Autorité Environnementale exige également que la compatibilité des documents supérieurs au PLU soit clairement respectée et affichée.*

*Elle demande la mise en oeuvre d'indicateurs liés à l'impact du PLU sur l'environnement, notamment en terme de déplacements urbains et de lutte contre l'émission de gaz à effet de serre.*

*Nous nous associons à sa demande de dissociation du Résumé Non Technique et du rapport de présentation, afin de simplifier la lecture et la compréhension du dossier.*

#### L'avis du commissaire enquêteur sur le sujet

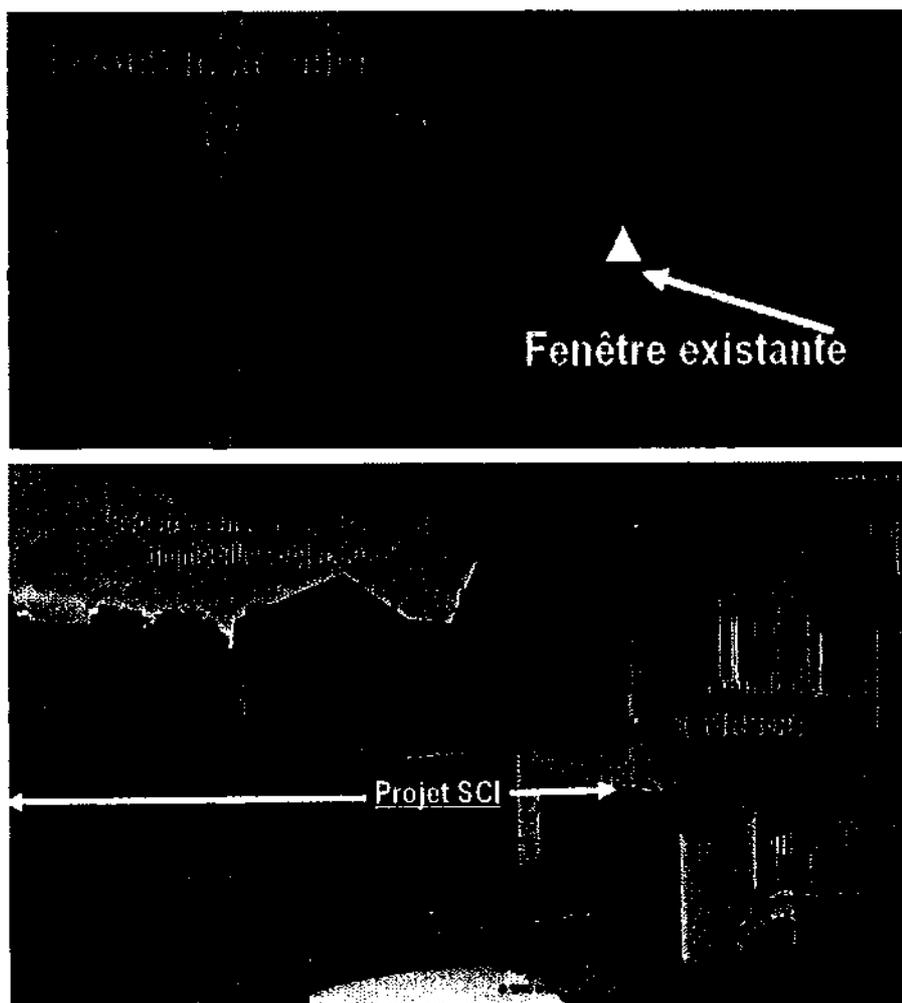
***Nous partageons pleinement les observations de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes, en insistant sur la préservation des jardins familiaux, mais aussi, et ce n'est peut-être pas suffisamment souligné, sur le rôle majeur des services municipaux des espaces verts publics à préserver et améliorer constamment le confort sanitaire et visuel des habitants et plus largement du public dans un écrin de verdure et de fleurs qui fait toute la qualité et tout le charme de Vichy.***

## ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Intervention de Philippe COURSOL et de son conseil et mandataire Philippe PAGE, 86 rue de Constantine.

Ce propriétaire s'inquiète du projet immobilier objet du certificat d'urbanisme favorable délivré le 18 mai 2018 (\*) au bénéfice du Gérant de la SCI « Constantine 88 » sur les parcelles contiguës BE 22 et BE 23 (164 m<sup>2</sup> chacune) la BE 23 étant attenante à sa propriété (BE 24). Le projet consiste à l'édification d'un immeuble résidentiel de R+3 sur l'ensemble des deux parcelles, en limite de sa propriété. Or, la maison de M. Coursol dispose, depuis plus de trente ans, d'une fenêtre ouverte en pignon au-dessus des constructions existant sur la parcelle BE 23, vouées à la démolition.

M. Coursol réclame le maintien de son droit de lumière et d'aération à travers le règlement du PLU (zone UC).



### La réponse de Vichy Communauté

La demande de Philippe Coursol relevant du code civil, le Plan Local d'Urbanisme n'est pas en mesure de le prendre en compte.

### L'observation faite par le commissaire enquêteur motivant son avis

*Si, effectivement, le sujet soulevé par le pétitionnaire et son conseil relève des relations de voisinage, le permis de construire d'un nouvel immeuble sur les parcelles n° 22 et 23 devrait prendre en compte l'article 7 du règlement applicable en zone UC permettant de concilier le souci de Philippe Coursol et le projet de la SCI « Constantine 88 ».*

## L'avis du commissaire enquêteur sur le sujet

### **Maintenir le projet de PLU en l'état.**

## Intervention de Martine PIRONIN, 9 rue de Creuzier et dépositions sur le registre d'enquête de Jacques DICHAMPS, 15 rue de Creuzier, et de Béatrice DAUPRAT, 7, rue de Creuzier

Ces propriétaires expriment leur opposition à toute forme de servitude d'alignement pouvant frapper leurs propriétés sur le côté « numéros impairs » de la rue de Creuzier, une voie très empruntée jusqu'alors puisque assurant les déplacements entre Creuzier-le-Neuf (commune voisine résidentielle) et Vichy. Le PLU en usage depuis 2006 a instauré une telle servitude qui est considérée d'autant plus injuste qu'elle s'applique à un alignement rectiligne et parallèle à l'axe de la rue, alors qu'une saillie sur l'alignement des numéros pairs semblerait s'imposer si l'on considère que le gabarit routier à cet endroit est insuffisant.

Il convient de noter la construction du « Boulevard urbain », voie nouvelle nord-sud de desserte des communes de Vichy et de Cusset censée, à son achèvement, modifier profondément les déplacements inter-urbains et impacter favorablement le trafic actuel de la rue de Creuzier.



## La réponse de Vichy Communauté

Pour les demandes émises par Martine Pironin, Jacques Dichamps et Béatrice Dauprat, je vous confirme que le projet de PLU supprimera la servitude d'alignement actuellement en vigueur sur la rue de Creuzier à Vichy.

## L'observation faite par le commissaire enquêteur motivant son avis

*Le sujet de servitude de reculement instauré au plan d'alignements du PLU actuel a, semble-t-il, alimenté la phase de concertation préalable avec la population mise en place en 2016. La municipalité, dans son projet de révision générale, a supprimé le plan d'alignements, mais n'a fait allusion en aucun endroit du dossier de l'abandon de ces servitudes. Ce silence sur le sujet des alignements est à l'origine des trois interventions. Le mémoire en réponse est en fait le seul document affirmant aujourd'hui la volonté d'en finir avec le plan d'alignements.*

*Il conviendra, afin de mettre un terme à ce sujet, de compléter le rapport de présentation par un chapitre ou paragraphe explicite qui détaillera la manière d'interpréter désormais la notion de détermination des limites du domaine public (matérialisation par les façades d'immeubles, par les clôtures en dur, par les limites des parcelles cadastrales en terrain nu, etc.).*

#### L'avis du commissaire enquêteur sur le sujet

***Instaurer au rapport de présentation, et/ou au règlement, d'un chapitre ou paragraphe explicite qui détaillera la manière d'interpréter désormais la notion de détermination des limites du domaine public (matérialisation par les façades d'immeubles, par les clôtures en dur, par les limites des parcelles cadastrales en terrain nu, etc.).***

## LES PROPRES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### Cartographie

Le plan de zonage au 1/4000° ne mentionne pas la dénomination des voies publiques, ce qui rend, pour une personne extérieure à la commune, leur lecture et la localisation des sites consultés difficiles sans l'appui du site [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr) de l'Institut Géographique National.

Une recommandation en ce sens assortira notre avis.

### Edition du rapport de présentation

La rédaction du document est visiblement antérieure à l'évolution de l'intercommunalité dans le département de l'Allier, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, puisqu'il est fait mention de « Vichy Val d'Allier », alors que la dénomination actuelle de l'intercommunalité est « Vichy Communauté ». Il conviendrait de substituer ce nouvel intitulé à « Vichy Val d'Allier ».

Le rapport de présentation, en page 62, mentionne un « pont de Belleville » qui est réellement dénommé « pont de Bellerive ». Il conviendrait de corriger cette dénomination. En page 116, il est fait état d'un parc privé potentiellement indigne de 3.920 logements ; en page 121, on estime à 5.000 le nombre de logements vétustes. Les deux nombres sont-ils cohérents ?

Une recommandation en ce sens assortira notre avis.

## LES MOTIVATIONS DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 1 – Sur la forme

#### **Complétude du dossier (article 1.4.2 de notre rapport)**

Le dossier soumis à l'enquête publique est complet.

**Avis favorable** sur ce dossier peut donc être délivré au titre de la complétude du projet..

#### **Information du public (article 2.2 de notre rapport)**

Toutes les mesures d'information du public énoncées à l'arrêté de mise à l'enquête publique du projet de révision générale du PLU de Vichy, en date du 10 mai 2017, ont été vérifiées par nos soins et font l'objet des annexes 3 à notre rapport.

**Avis favorable** sur ce dossier peut donc être délivré au titre des mesures de publicité..

#### **Déroulement de l'enquête publique**

Toutes les prescriptions de l'arrêté de mise à l'enquête publique du projet de révision générale du PLU de Vichy, en date du 10 mai 2017, inhérentes au déroulement de l'enquête publique, ont été accomplies en mairie de Vichy. Le registre d'enquête a été ouvert, paraphé et mis à disposition du public

pendant les 34 jours d'enquête, du 14 juin 2017 au 17 juillet 2017. Les cinq permanences du commissaire-enquêteur en mairie ont été assurées les 14, 20 et 28 juin 2017 et les 6 et 17 juillet 2017. Le registre d'enquête a été clos par nos soins le 17 juillet 2017 à 17 heures, et remis ce même jour avec le dossier d'enquête aux personnes en charge de l'urbanisme à Vichy Communauté.

Le PV de synthèse a été remis au vice-président de Vichy Communauté lors d'une rencontre en mairie de Vichy le 20 juillet 2017.

Le mémoire en réponse de Vichy Communauté nous a été posté le 28 juillet 2017 par Vichy Communauté.

**Avis favorable** sur ce dossier peut donc être délivré au titre du déroulement de l'enquête publique.

## **2 – Sur le fond**

La modernisation et l'embellissement de Vichy au fil des âges, des chalets Napoléon du XIX<sup>e</sup> siècle au lac d'Allier créé en 1963, cerné par le parc omnisports Pierre Coulon à Bellerive-sur-Allier et par l'esplanade du lac d'Allier ouverte en rive droite en 2009, préoccupent la municipalité en permanence afin de conforter à cette ville l'image d'une ville d'eaux moderne et dynamique dans laquelle cohabitent avec bonheur les congressistes, les curistes, les sportifs, les amateurs de culture et de loisirs, les chalands et une population, certes vieillissante, sensible à la qualité de vie offerte par des parcs publics arborés de grande réputation et par une trame végétale et humide bien disposée.

Nous avons été sensible au charme qui se dégage de cet ensemble à la fois urbain, commercial, thermal, culturel, historique et résidentiel. Nous avons également ressenti le dynamisme municipal et intercommunal traduit par les différents chantiers d'envergure, notamment le « boulevard urbain », qui dessinent le Vichy de demain.

L'œil « neuf » que nous avons porté sur la commune de Vichy, rapporté au contenu du dossier de révision générale du PLU, nous motive à délivrer un **avis favorable** à ce dossier, en étant convaincu que les mesures développées tout au long du rapport de présentation apporteront une réponse positive aux enjeux d'urbanisation qui sont explicités, comme la résorption de l'habitat indigne, la suppression des friches thermales et économiques, les opérations de « déconstruction-reconstruction » propices à limiter la hauteur absolue des immeubles, l'aération et la végétalisation des cœurs d'îlots afin de lutter contre les îlots de chaleur, la conquête de la trame verte et bleue des rives du Sichon, la limitation volontariste des zones AU et la protection du centre ancien au travers de l'AVAP/SPR qui accompagne la révision générale du PLU.

Bien sûr, nous accompagnerons cet avis favorable des nécessaires recommandations qui s'inspirent des avis de l'Etat et de l'Autorité Environnementale ci-dessus exposés et commentés.

★

## **Avis du Commissaire Enquêteur**

Nous soussigné, Daniel BLANCHARD, inscrit sur la liste des commissaires-enquêteurs dans le département de l'Allier pour l'année 2017, chargé, par arrêté de Monsieur le Président de Vichy Communauté en date du 10 mai 2017, de conduire l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vichy ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-4, R.123-8 ;

Vu la délibération du 9 juin 2011 du conseil municipal de Vichy, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Vichy approuvé le 31 mars 2006 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Vichy du 16 décembre 2016 portant arrêt du projet de révision générale du Plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 2017-92 de Monsieur le Président de Vichy Communauté en date du 10 mai 2017 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune de Vichy ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Considérant que le projet de révision générale du PLU soumis à l'enquête publique est conforme aux obligations imposées par la Loi et notamment aux principes généraux énoncés dans l'article L 121-1 du code de l'urbanisme et qu'il répond aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain, d'économie et de protection des espaces naturels ;

Considérant que le projet de révision générale prend en compte les enjeux de résorption de l'habitat indigne, de suppression des friches thermales et économiques, de végétalisation des cœurs d'îlots propice à la suppression des îlots de chaleur, qu'il est adapté à ses besoins, qu'il n'est pas remis en cause dans sa globalité par les observations du public et qu'il a obtenu un avis favorable de l'ensemble des personnes publiques associées, en dépit d'exigences et de recommandations qui, de fait, contribuent à son enrichissement ;

Considérant que le dossier soumis à l'enquête publique est conforme à la réglementation en vigueur, et qu'il comprend tous les documents utiles ;

Considérant que le projet est compatible avec la préservation des enjeux environnementaux de la commune et la préservation des sites classés Natura 2000 ;

Considérant que les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été exécutées dans les conditions réglementaires ;

Considérant que l'information du public par voie d'affichage, de presse et Internet a été réalisée en conformité avec la réglementation ;

Considérant que toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes et formuler le cas échéant ses observations, celles-ci étant prises en compte dans l'analyse et les conclusions ;

Après avoir entendu Monsieur le Maire-adjoint de Vichy, vice-président de Vichy Communauté, et nous être rendu sur les lieux ;

Après avoir visité la ville de Vichy, et avoir constaté la richesse de son patrimoine naturel, architectural, historique, environnemental et culturel qui en fait une très belle ville et une commune agréable à vivre ;

Après avoir parcouru l'écrin de verdure formé par ses parcs remarquablement plantés et par son fleurissement reconnu par le Conseil national des Villes et Villages Fleuris qui lui a attribué la distinction suprême quatre fleurs, la seule du département de l'Allier en assortissant ce classement de la mention « Fleurissement extrêmement élégant, varié, appuyé sur un décor d'arbres anciens et rares, et un cadre architectural remarquable. » ;

Après avoir tenu les cinq permanences prescrites en mairie de Vichy ;

Après lecture du registre d'enquête ;

Après avoir écouté les personnes rencontrées au cours des cinq permanences ;

Vu le mémoire en réponse produit le 28 juillet 2017 par Mme la Vice-Présidente de Vichy Communauté ;

Après avoir rédigé et illustré notre rapport sur le déroulement de l'enquête ;

Après avoir rédigé et illustré les conclusions motivées qui précèdent ;

Emettons, en notre âme et conscience, un

## **AVIS FAVORABLE**

à l'approbation du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vichy, assorti des recommandations suivantes :

1. Compléter le plan de zonage au 1/4000° par la dénomination des voies publiques.
2. Dans le rapport de présentation, substituer à la mention Vichy Val d'Allier la nouvelle dénomination de la communauté d'agglomération « Vichy Communauté ». En page 62, remplacer « pont de Belleville » par « pont de Bellerive ». Vérifier et harmoniser le cas échéant les nombres de logements du parc privé potentiellement indigne de 3.920 logements (page 116) et de 5.000 logements vétustes (page 121).
3. Définir au PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.
4. Redéfinir le scénario démographique alignant le PLU sur les orientations du SCoT en terme d'objectif de production annuelle de logements.
5. Mieux identifier les opérations de démolition du bâti vétuste permettant une aération du tissu bâti et le renouvellement urbain.
6. Traiter, au travers du PADD, la problématique des copropriétés dégradées identifiées dans les études préalables OPAH et PLH.

7. Répondre à la problématique du logement social découlant de l'application de l'article 55 de la loi SRU et des textes subséquents, notamment le décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 qui fixe à 3,29 le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social de la communauté d'agglomération de Vichy Communauté
8. Ajouter une OAP sur le secteur du quartier de la Gare, identifié par le SCoT notamment en terme d'aménagement dense, avec une mixité importante entre la fonction résidentielle, la fonction commerciale et la fonction tertiaire.
9. Prendre en compte, en terme de servitude, la traversée du territoire de l'OAP n° 2 par une canalisation de transport de gaz naturel haute pression de ø 100 mm.
10. Préserver les jardins familiaux actuels, en tant que corridor écologique, dans la réalisation des opérations d'urbanisme identifiées au projet de PLU.
11. Veiller à respecter et afficher la compatibilité des documents supérieurs au PLU (ScoT, PPRI, PLH).
12. Mettre en oeuvre les indicateurs liés à l'impact du PLU sur l'environnement, notamment en terme de déplacements urbains et de lutte contre l'émission de gaz à effet de serre.
13. Dissocier le Résumé Non Technique du Rapport de Présentation, afin de simplifier la lecture et la compréhension du dossier.
14. Insérer dans le rapport de présentation, et/ou dans le règlement, un chapitre ou paragraphe explicite abrogeant le plan d'alignements figurant au PLU de 2006 et détaillant la manière d'interpréter la notion de détermination des limites du domaine public (matérialisation par les façades d'immeubles, par les clôtures en dur, par les limites des parcelles cadastrales en terrain nu, etc.).

Fait à Bourbon-l'Archambault, le 6 août 2017.



**Daniel BLANCHARD**  
Commissaire-enquêteur



Département de l'Allier

Communauté d'agglomération de VICHY

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE VICHY

LES ANNEXES



1. – La décision de la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand du 8 mars 2017.....	1 page
2. – L'arrêté communautaire de mise à l'enquête publique du 10 mai 2017.....	5 pages
3. – La publicité de l'enquête publique :	
3.1 – L'avis au public affiché aux portes de la mairie et du service urbanisme de Vichy Communauté – Preuves photographiques d'affichage à J-15.....	3 pages
3.2 – Le certificat d'affichage du maire de Vichy du 29 mai 2017.....	1 page
3.3 – Publicité sur le site Internet de la commune de Vichy.....	1 page
3.4 – Publicité dans la presse écrite :	
3.4.1 La Semaine de l'Allier.....	2 pages
3.4.2 La Montagne, éditions Allier.....	2 pages
3.4.3 Le site Internet La Montagne.fr.....	1 page
4. – Le procès-verbal de visite préalable des lieux du 30 mai 2017.....	4 pages
5. – Le bilan de la concertation préalable.....	3 pages
6. – Le registre d'enquête en mairie de Vichy.....	5 pages
7. – Le procès-verbal de synthèse du 20 juillet 2017.....	11 pages
8. – Le mémoire en réponse du porteur de projet du 28 juillet 2017.....	1 page



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CLERMONT-  
FERRAND

08/03/2017

N° E17000027 /63

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 01/03/2017, la lettre par laquelle le président de la communauté d'agglomération Vichy Communauté demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants dans leur version applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

Vu la décision par laquelle le président du Tribunal a délégué à Mme Catherine Courret les attributions énumérées aux articles susvisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

**DECIDE**

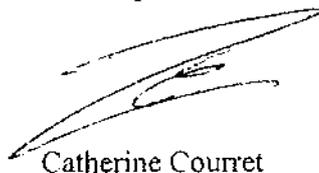
**ARTICLE 1** : Monsieur Daniel BLANCHARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Vichy Communauté et à Monsieur Daniel BLANCHARD.

Fait à Clermont-Ferrand, le 08/03/2017

La vice-présidente,



Catherine Courret

D.A. N° 2017-92 du 10 mai 2017

**ARRETE de M. le PRESIDENT  
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE  
REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE VICHY**

Domaine : 2. URBANISME

Sous-domaine : 2.1 DOCUMENTS D'URBANISME

Le Président de la communauté d'agglomération de Vichy Communauté,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-19, L. 153-21 et R. 153-8 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-15 et R. 123-1 à R. 123-46 ;

VU la LOI N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

VU la LOI N° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté,

VU les statuts de Vichy Communauté, et notamment sa compétence en matière d'aménagement de l'espace : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,

VU la délibération du Conseil Municipal de la Ville de VICHY en date du 3 octobre 2014 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

VU le débat organisé sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en Conseil Municipal de la Ville de Vichy en date du 25 septembre 2015,

VU la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vichy en date du 16 décembre 2016 tirant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet du PLU,

VU la décision du 08/03/2017 du président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand désignant M. Daniel BLANCHARD en qualité de commissaire-enquêteur,

VU la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vichy en date du 17 mars 2017 autorisant la communauté d'agglomération Vichy Communauté à achever la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme engagé par la commune avant le transfert de la compétence à l'échelle intercommunale,

.../...



## VICHY COMMUNAUTÉ

D.A. N° 2017-92 du 10 mai 2017

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique comprenant le dossier du projet du PLU arrêté, les avis des services consultés conformément à la réglementation afférente à la procédure ainsi que les avis des personnes publiques associées ;

### ARRETE

**Article 1** – Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de l'élaboration du PLU de la commune de VICHY pour une durée de 34 jours, du 14 juin au 17 juillet 2017 inclus ;

**Article 2** – M. Daniel BLANCHARD a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Mr le Président du Tribunal Administratif ;

**Article 3** – Le dossier d'enquête constitué du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté et de son évaluation environnementale, les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur seront consultables à la mairie de VICHY pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, du 14 juin au 17 juillet 2017 inclus.

Toute demande d'information pourra être sollicitée auprès de M. Claude MALHURET, Maire de la commune de VICHY.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

M. le commissaire-enquêteur Daniel BLANCHARD  
MAIRIE

Place de l'Hôtel-de-Ville  
03200 VICHY

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la ville de VICHY à l'adresse suivante : [www.ville-vichy.fr](http://www.ville-vichy.fr)

Un lien depuis le site de l'agglomération permettra d'accéder au contenu du dossier : [www.vichy-communaute.fr](http://www.vichy-communaute.fr)

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à [mairie@ville-vichy.fr](mailto:mairie@ville-vichy.fr) en mentionnant en objet : PLU.

**Article 4** – Le commissaire-enquêteur sera présent en mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le Mercredi 14 juin de 10 H à 12 H,
- Le Mardi 20 juin de 15 H à 17 H,
- Le Mercredi 28 juin de 15 H à 17 H,
- Le Jeudi 6 juillet de 10 H à 12 H,
- Le Lundi 17 juillet de 15 H à 17.

.../...



## VICHYCOMMUNAUTÉ

D.A. N° 2017-92 du 10 mai 2017

Les observations pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur, à la mairie de VICHY, siège de l'enquête, où elles seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public.

**Article 5** – A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1<sup>er</sup>, le registre assorti le cas échéant des documents annexés par le public sera clos par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire de la commune de VICHY et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire de la commune de VICHY disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

**Article 6** – Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de la commune de VICHY le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions président du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND et au préfet de l'ALLIER.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de VICHY, sur le site internet de la commune : [www.ville-vichy.fr](http://www.ville-vichy.fr) (lien [www.vichy-communautaire.fr](http://www.vichy-communautaire.fr)) et en préfecture de l'ALLIER pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**Article 7** – Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractère apparents, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

- LA MONTAGNE,
- LA SEMAINE DE L'ALLIER.

Il sera également publié sur le site internet [www.ville-vichy.fr](http://www.ville-vichy.fr) (lien [www.vichy-communautaire.fr](http://www.vichy-communautaire.fr))

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la commune de VICHY et au service urbanisme de l'agglomération situé au 14, rue Foch à Vichy.

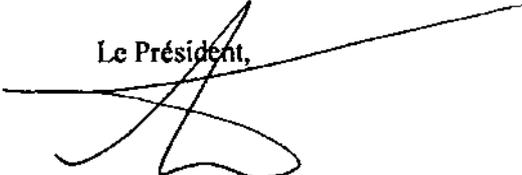
**Article 8** – Ampliation du présent arrêté sera adressé :

- A Mme. le Sous-Préfet de l'arrondissement de Vichy,
- A M. le Préfet de l'Allier,
- A M. le directeur départemental de la direction des territoires,
- A M. le commissaire-enquêteur,
- A M. le Président du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND. .../...

D.A. N° 2017-92 du 10 mai 2017

**Article 9** – A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire sera appelé à se prononcer sur l'approbation de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à VICHY, le

Le Président,  
  
Claude MALHURET

**Arrêté publié le**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND dans le délai de 2 mois à compter de sa notification.

---

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification

**Rendu exécutoire**

Transmis en Sous-Préfecture le 12 MAI 2017

Publié le 12 MAI 2017

Notifié le 12 MAI 2017

Signature :

**Accusé de réception d'un acte en préfecture**

**ARRETE DE M. LE PRESIDENT N° 2017.92 DU 10 MAI 2017**

**Objet de l'acte : PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION  
GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VICHY**

**Date de décision: 10/05/2017**

**Date de réception de l'accusé 12/05/2017**

**de réception :**

**Numéro de l'acte : 10MAI2017\_92**

**Identifiant unique de l'acte : 003-240300426-20170510-10MAI2017\_92-AR**

**Nature de l'acte : Arrêtés réglementaires**

**Matières de l'acte : 2 .1**

**Urbanisme**

**Documents d urbanisme**

**Date de la version de la 19/04/2017**

**classification :**

**Nom du fichier : 2017.92.pdf ( 003-240300426-20170510-10MAI2017\_92-AR-  
1-1\_1.pdf )**



**VICHYCOMMUNAUTÉ**

# **AVIS D'ENQUETE** **PUBLIQUE**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VICHY**

Par arrêté n°2017-92 en date du 10 mai 2017, le Président de la communauté d'agglomération Vichy Communauté a ordonné l'ouverture de l'enquête publique du 14 juin au 17 juillet 2017 inclus sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VICHY.

A cet effet, Monsieur Daniel BLANCHARD a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

**Le dossier d'enquête constitué du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté et de son évaluation environnementale, les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles seront tenus à la disposition du public en Mairie, Place de l'Hôtel de Ville - 03200 VICHY, pendant la durée de l'enquête prévue du 14 juin au 17 juillet inclus, soit 31 jours, aux heures d'ouverture de la Mairie :**

- **Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h**

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Vichy, Place de l'Hôtel de Ville, 03200 VICHY.

- Le Mercredi 14 juin de 10 H à 12 H,
- Le Mardi 20 juin de 15 H à 17 H,
- Le Mercredi 28 juin de 15 H à 17 H,
- Le Jeudi 6 juillet de 10 H à 12 H
- Le Lundi 17 juillet de 15 H à 17 H

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le commissaire enquêteur ouvert à cet effet, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

**M. le commissaire-enquêteur**

**MAIRIE**

**Place de l'Hôtel de Ville**

**03200 VICHY**

Le public pourra, pendant la durée de l'enquête transmettre ses observations par mail à [mairie@ville-vichy.fr](mailto:mairie@ville-vichy.fr) en mentionnant en objet : PLU

Toute demande d'information pourra être sollicitée auprès de M.Claude MALHURET, Maire de la commune de VICHY.

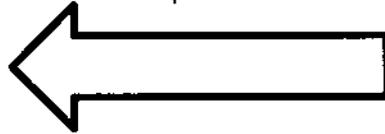
A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en Mairie de VICHY, sur le site internet de la commune : [www.ville-vichy.fr](http://www.ville-vichy.fr) (lien [www.vichy-communaute.fr](http://www.vichy-communaute.fr)), en Préfecture pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire sera appelé à se prononcer sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

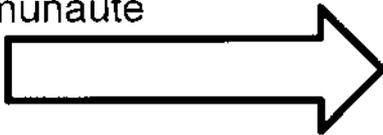
Toute personne peut demander des informations en mairie. Elle peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la communauté d'agglomération Vichy Communauté, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

PREUVES D'AFFICHAGE A J-15

1 - à la porte de la mairie de Vichy



2 - à la porte du service urbanisme  
de Vichy Communauté





**Enquête publique sur la Commune de VICHY**  
**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Certificat d'affichage et de publication**

Le Maire de la Commune de VICHY

Certifie que l'avis d'enquête publique concernant le projet ci-dessus visé est affiché depuis le 18 juin 2017,

et ce, jusqu'à l'expiration du délai d'enquête, soit le 17 juillet 2017 inclus,

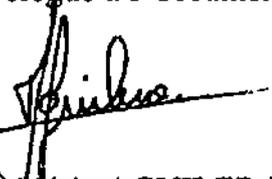
- à la Mairie de VICHY, sur les trois portes d'accès,
- et à la Direction de l'Urbanisme, sur les portes extérieures de l'immeuble, 14 rue du Maréchal Foch.

Cet avis a été publié, en outre, dans le quotidien « LA MONTAGNE » en date du samedi 27 mai et il le sera à nouveau le samedi 17 juin, ainsi que dans l'hebdomadaire « LA SEMAINE DE L'ALLIER » paru le mercredi 24 mai et à paraître le jeudi 15 juin 2017.

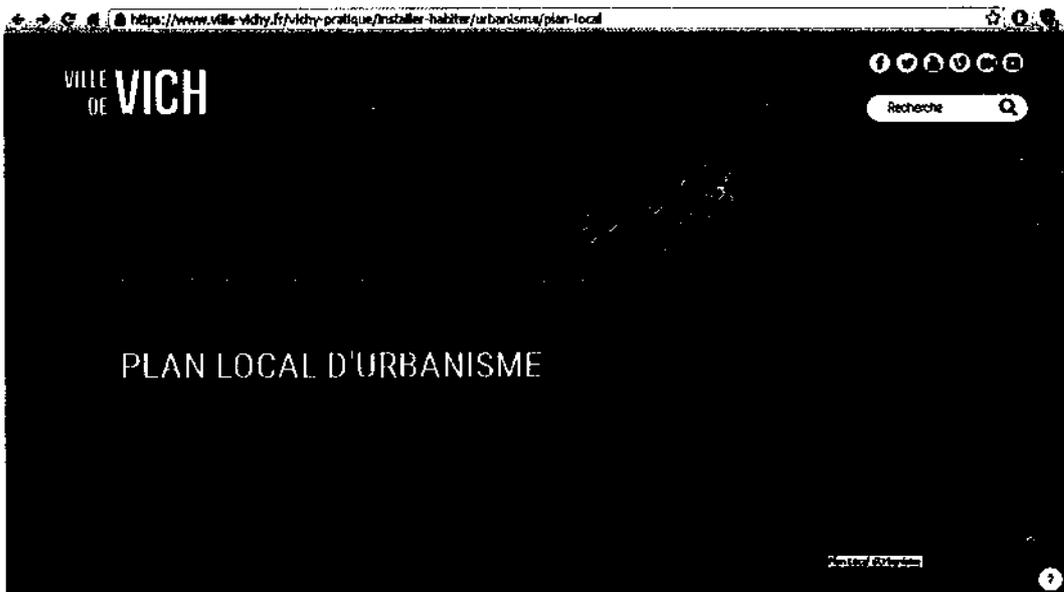
A VICHY, le 29 mai 2017.

Le Maire,  
Pour le Maire,  
L'Adjoint au Maire  
Délégué à l'Urbanisme,



  
Frédéric AGUILERA

**Publication sur le site Internet de la ville de Vichy**



Accueil > Vichy pratique > Habiter / Habiter > Urbanisme > Plan Local d'Urbanisme

Zoom

Imprimer

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VICHY**

Par arrêté n°2017-92 en date du 10 mai 2017, le Président de la communauté d'agglomération Vichy Communauté a ordonné l'ouverture de l'enquête publique du 14 juin au 17 juillet 2017 inclus sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VICHY.

A cet effet, Monsieur Daniel BLANCHARD a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

Le dossier d'enquête constitué du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté et de son évaluation environnementale, les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles seront tenus à la disposition du public en Mairie, Place de l'Hôtel de Ville - 03200 VICHY, pendant la durée de l'enquête prévue du 14 juin au 17 juillet inclus, soit 31 jours, aux heures d'ouverture de la Mairie :

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Vichy, Place de l'Hôtel de Ville, 03200 VICHY.

- Le Mercredi 14 juin de 10 H à 12 H,
- Le Mardi 20 juin de 15 H à 17 H,
- Le Mercredi 28 juin de 15 H à 17 H,
- Le Jeudi 6 juillet de 10 H à 12 H
- Le Lundi 17 juillet de 15 H à 17 H

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le commissaire enquêteur ouvert à cet effet, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

**M. le commissaire-enquêteur**  
Place de l'Hôtel de Ville  
03200 VICHY

Le public pourra, pendant la durée de l'enquête transmettre ses observations par mail à : [marie@ville-vichy.fr](mailto:marie@ville-vichy.fr) en mentionnant en objet : PLU

toute demande d'information pourra être sollicitée auprès de M. Claude MALHUREL, Maire de la commune de VICHY.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport. Une copie du rapport et des conclusions conclues du commissaire enquêteur sera déposée en Mairie de VICHY, sur le site internet de la commune : [www.ville-vichy.fr](http://www.ville-vichy.fr), en Préfecture pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire sera appelé à se prononcer sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Toute personne peut demander des informations en mairie. Elle peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la communauté d'agglomération Vichy Communauté, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

**LIENS UTILES**

• LISTE DES PIÈCES	• DOSSIER PLU-LISTE SUP
• LISTE DES PIÈCES DOSSIER PLU-ARRÊT	• DOSSIER PLU-ANNEXES GRAPHIQUES
• DOSSIER PLU RAPPORT DE PRÉSENTATION	• DOSSIER PLU ANNEXES SANITAIRES
• DOSSIER PLU PAED	• REGIME NON TECHNIQUE
• DOSSIER PLU-REGLEMENT ECRIT	• AVIS PPA PLU VICHY
• DOSSIER PLU-ZONAGE	• AVIS CDFE/AF
• DOSSIER PLU-0AP	• PIÈCES DE LA PROCEDURE
• DOSSIER PLU-PLAN SUP	

**EN UN CLIC**

-  Agenda
-  En images
-  Démarches en ligne
-  Espace famille
-  Publications
-  Espace presse
-  Contact

**PARCOURS VICHY**

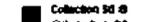


**NEWSLETTER**

Entrez votre email

**VICHY CONNECTÉE**

**Tweets by @villevichy**

Cet été, #VichyRevisited, #Vichy50 et #Collection50 ont permis de célébrer le centenaire de la ville de Vichy. Retrouvez les détails de ces événements sur [villevichy.fr](http://villevichy.fr) et sur notre page Facebook.

**VICHY COMMUNAUTE  
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

**ENQUETE PUBLIQUE POSSIBLE  
SUR LA DIVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VICHY**

Par arrêté n° 2017-92 en date du 10 mai 2017, le Président de la communauté d'agglomération Vichy Communauté a ordonné l'ouverture de l'enquête publique du 14 juin au 17 juillet 2017, relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VICHY.

A cet effet, M. Daniel BLANCHARD a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, la double enquête collective du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté et de son évaluation environnementale, les avis de l'architecte municipal et des particuliers publics inscrits ainsi qu'un registre d'enquête à feuilles non mobiles seront tenus à la disposition du public.

Le dossier est consultable pendant la durée de l'enquête prévue du 14 juin au 17 juillet inclus, soit 31 jours, aux heures d'ouverture de la Mairie :  
Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00  
de 13 h 30 à 17 h 00.

M. le Commissaire enquêteur est à la disposition du public à la Mairie de VICHY, Place de l'Hôtel de Ville, 03200 VICHY :

- Le mercredi 14 juin de 10 H 00 à 12 H 00.
- Le mercredi 20 juin de 10 H 00 à 17 H 00.
- Le mercredi 26 juin de 10 H 00 à 17 H 00.
- Le jeudi 5 juillet de 10 H 00 à 12 H 00.
- Le jeudi 17 juillet de 10 H 00 à 17 H 00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et autres présentations sur le registre d'enquête à feuilles non mobiles, opéré et paraphé par M. le Commissaire enquêteur, ouvert à cet effet, du 1er au 17 juillet par écrit au Commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie, Place de l'Hôtel de Ville 03200 VICHY.

Le public pourra, pendant la durée de l'enquête transcrire ses observations par mail à [mairie@ville-vichy.fr](mailto:mairie@ville-vichy.fr) en mentionnant en objet : PU. Toute demande d'information pourra être sollicitée auprès de M. Claude MALHURET, Maire de la commune de VICHY.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur qui déposera un état de 30 jours pour remettre son rapport. Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur sera déposée en Mairie de VICHY, sur le site internet de la commune : [www.ville-vichy.fr](http://www.ville-vichy.fr)

(lien [www.vichy-communaute.fr](http://www.vichy-communaute.fr)), en Préfecture pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire sera appelé à se prononcer sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Toute personne peut demander des informations en mairie. Elle peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la communauté d'agglomération Vichy Communauté, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

AJL32956

LUÇON.  
Cession d'actions : librement cess-

Immatriculée au RCS de Montluçon.

AJL32952  
Actes tenus d'un acte SSP en date du 15/05/2017, il a été constitué une so-

ciété.

Désignations des associés :

**AUX BABOTEURS**

Siège social : 3 rue Jean-Jaures, 03190

VALLON EN SULLY.

Forme : SARL.

Régime : AUX BABOTEURS

Mont Capital : 6.000 €

Objet social : location cycle, dépannage

d'objets, réparations électriques.

Associés : Mme Marie-Claire JEAN

VERRE, route des Pêcheurs 27, 1807

BOHAY SURSE.

Associés : M. Harry BAUX, route des

Pêcheurs 27, 1807 BOHAY SURSE.

Associés : 59 ans à compter de son immat-

riculation au RCS de Montluçon.

AJL32953

**SERRURERIE  
BOURBONNAISE**

SARL immatriculée au RCS

de Clermont-Ferrand.

Siège social : 11 rue Augustin Cesar

63400 YZBURE

316 918 704 RCS Clermont

Subsidiary AGE du 25/05/2017. Les associés

de la société ont décidé de transférer le

siège social de la société au RCS de

Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé la transformation de la so-

ciété en SAS à compter du même jour.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Le 22/5/2017, les associés ont décidé de

transférer le siège social de la société

au RCS de Montluçon.

Avec Actulegal  
vous surveillez  
la publicité légale  
plus de 2  
millions d'entreprises  
et fonds de  
commerce.

Actulégal.fr, avec votre

**Actulegal**

Tous les jours, toutes les annonces légales

APTE, avec le concours d'



AJL32954

# ances légales



VICHY COMMUNAUTÉ

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT  
SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VICHY

Par arrêté n° 2017-92 en date du 10 mai 2017, le Président de la communauté d'agglomération Vichy Communauté a ordonné l'ouverture de l'enquête publique du 14 juin au 17 juillet 2017 inscrite sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VICHY.

A cet effet, M. Daniel BLANCHARD a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand. Le dossier d'enquête constitué du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté et de son évaluation environnementale, les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles seront tenus à la disposition du public en Mairie, Place de l'Hôtel de Ville - 03200 VICHY, pendant la durée de l'enquête prévue du 14 juin au 17 juillet inclus, soit 31 jours, aux heures d'ouverture de la Mairie :

- Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00.
- M. le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de VICHY, Place de l'Hôtel de Ville, 03200 VICHY :
- Le mercredi 14 juin de 10 h 00 à 12 h 00.
- Le mardi 20 juin de 15 h 00 à 17 h 00.
- Le mercredi 28 juin de 15 h 00 à 17 h 00.
- Le jeudi 6 juillet de 10 h 00 à 12 h 00.
- Le lundi 17 juillet de 13 h 00 à 17 h 00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par M. le Commissaire enquêteur, ouvert à cet effet, ou les adresser par écrit au Commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire-enquêteur, MAIRIE, Place de l'Hôtel de Ville 03200 VICHY.

Le public pourra, pendant la durée de l'enquête transmettre ses observations par mail à [mairie@ville-vichy.fr](mailto:mairie@ville-vichy.fr) en mentionnant en objet : PLU

Toute demande d'information pourra être sollicitée auprès de M. Claude MALHURET, Maire de la commune de VICHY.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur qui dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport. Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur sera déposée en Mairie de VICHY, sur le site internet de la commune : [www.ville-vichy.fr](http://www.ville-vichy.fr)

(lien [www.vichy-communauts.fr](http://www.vichy-communauts.fr)), en Préfecture pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire sera appelé à se prononcer sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Toute personne peut demander des informations en mairie. Elle peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la communauté d'agglomération Vichy Communauté, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

AJL032974

## BATIX

SCI au capital de 92.994 €  
6 rue de Neufmaire  
03000 SOULLES  
047 647 214 RCS Cusset

Par décision de FAGO en date du 06/06/2017, les associés ont :

- approuvé les comptes définitifs de la liquidation,
- donné quitus au liquidateur, M. Rémi PERRIN, 11 place de la Tour d'Auvergne, 29000 QUIMPER, pour la gestion et décharge de son mandat,
- prononcé la clôture des opérations de liquidation à compter du jour de ladite assemblée. Radiation au RCS de Cusset.

AJL032973

## Les Editions de la Semaine

Société à responsabilité limitée  
au capital de 1.000.000 €  
12 rue de la Prévoyance  
03000 SOULLES  
048 648 942 RCS Cusset

Aux termes d'une AGE en date du 7 juin 2017, il a été décidé d'augmenter le capital social de 90.000 € en numéraire, pour le porter à 1.140.000 € par création de 600 parts nouvelles de 150 € chacune, émises au pair et intégralement libérées.

Les articles 7 et 9 des statuts ont été modifiés en conséquence.

Le capital actuel est donc désormais fixé à 1.140.000 € divisé en 7.500 parts de 150 € chacune.

AJL032978

## Annonces légales

### Le conseil

» Faites très attention à la conformité de votre annonce en vous rapportant à vos statuts et à l'emploi des majuscules, minuscules et points (exemple : SARL ou S.A.R.L. ou Sarl ou sarl). Consultez nos spécialistes au 03.27.56.12.12.

### Info

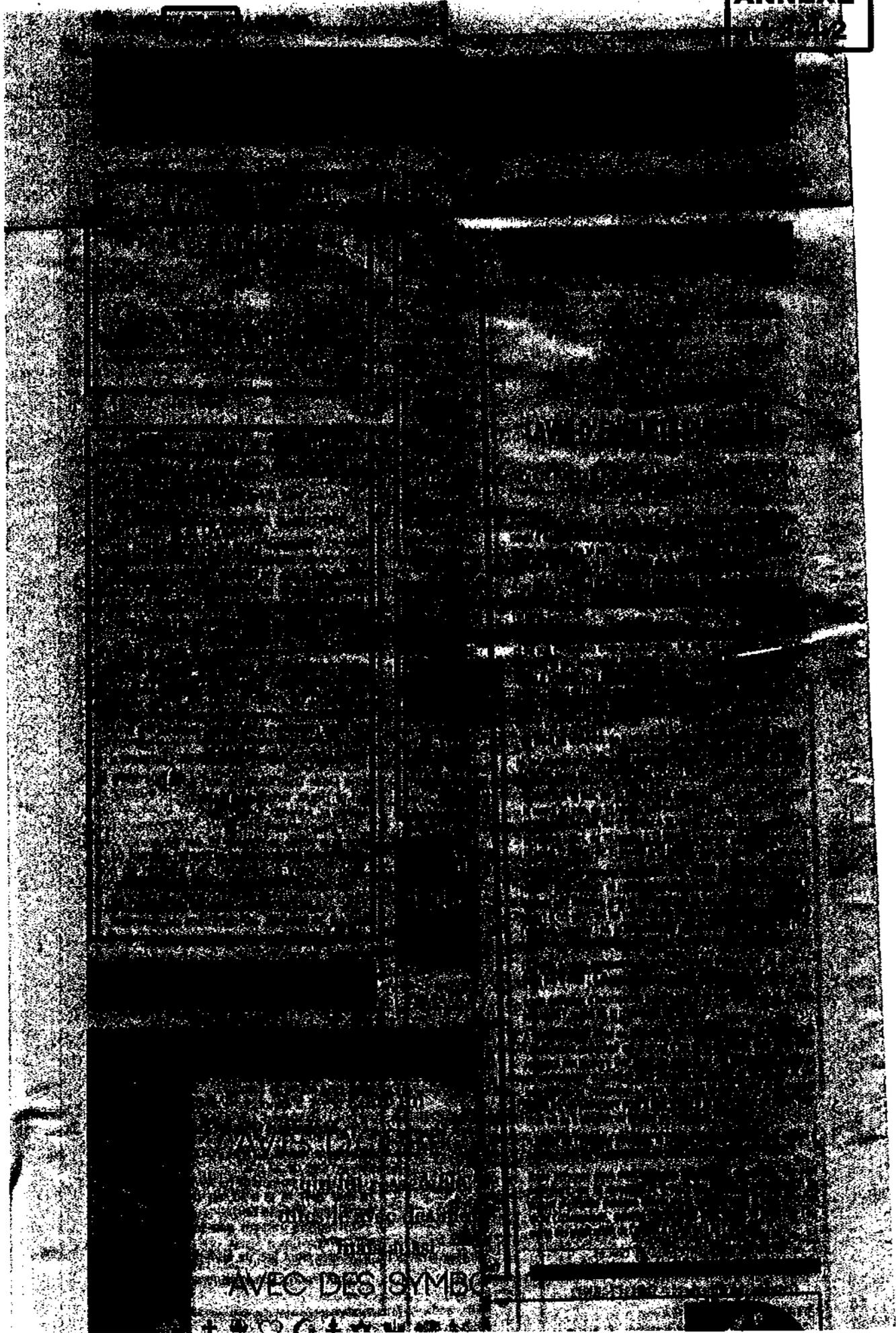
» Pour les annonces légales de dissolution, liquidation et clôture de liquidation, le règlement doit nous parvenir avant la parution. Un devis vous sera automatiquement établi.

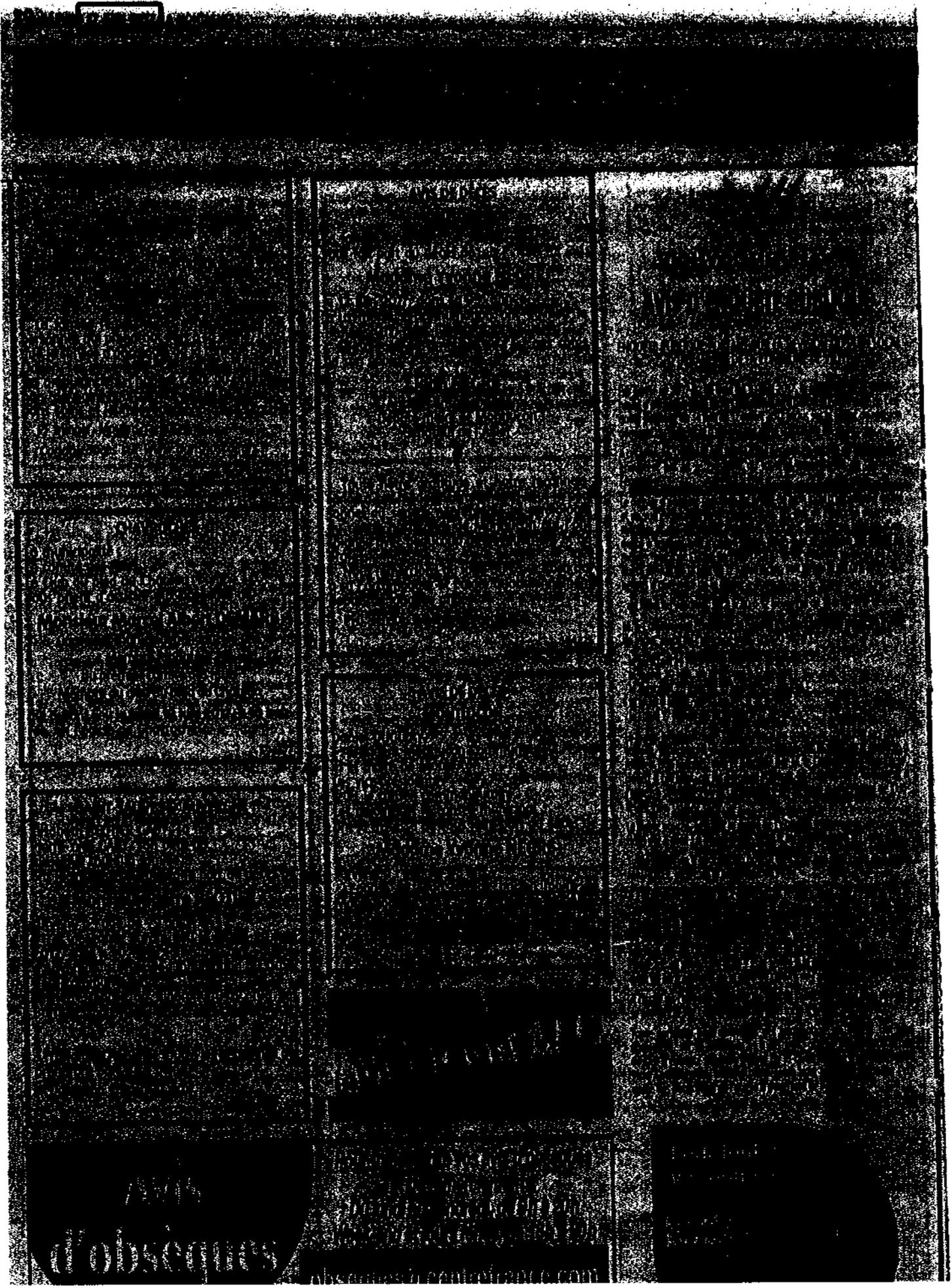
### Chers annonceurs

» Pour une meilleure lecture, confiez nous les textes de vos annonces légales dactylographiés.

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Avec Actulégales.fr,  
vous créez vos fichiers  
d'entreprises  
exactement selon vos  
besoins.





Small white area at the bottom left containing illegible text.

Small white area at the bottom center containing the URL: [www.samesitecenter.com](http://www.samesitecenter.com)

**Publication sur le site Internet  
du Groupe Centre-France (quotidien La Montagne)**

www.centreofficielles.com/enquete\_publique\_47324.html

**centreofficielles.** PUBLIEZ VOS ANNONCES LÉGALES ET VOS MARCHÉS PUBLICS SUR LA FRANCE ENTIÈRE

ACCUEIL MARCHÉS PUBLICS VIES SOCIÉTÉS ANNONCES LÉGALES ET ADMINISTRATIVES CONTACT

**8 024 ANNONCES**

RECHERCHER UNE ANNONCE

Type d'annonces: Enquêtes publiques  
 Zone géographique: 03230  
 Date de parution: Du [ ] au [ ]  
 Mots-clés: Vichy

« Annonce précédente      Annonce 2 sur 6      Annonce suivante »

Détails de l'avis

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VICHY**  
 Le président de la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté a ordonné l'ouverture de l'avis.

Type d'annonce: Enquête publique  
 Date de parution: 27/05/2017

**LIENS ET CATEGORIES**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VICHY**  
 Le arrêté n° 2017.02 en date du 14 mai 2017, le président de la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté a ordonné l'ouverture de l'avis public du 14 mai au 17 juillet 2017 inclus sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vichy.  
 À cet effet, le Maire de VICHY a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le le Maire de la Commune de Vichy.  
 Le dossier d'enquête composé du projet de plan local d'urbanisme ainsi et de ses annexes (environnement, les avis de l'Institut Technique et des personnes publiques associées ainsi qu'un registre d'enquête non notifié seront mis à la disposition du public au sein de la mairie de Vichy, 12200 Vichy, pendant la durée de l'enquête prévue de 14 mai au 17 juillet inclus, soit trente et un (31) jours, aux heures d'ouverture de la mairie:  
 - du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 heures et de 13 h 30 à 17 heures  
 et la Commission Enquêteur se tiendra à la disposition du public au mairie de Vichy, place de l'Indépendance, 63200 Vichy.  
 - le samedi 14 mai, de 10 heures à 12 heures  
 - le mardi 20 mai, de 10 heures à 17 heures  
 - le mercredi 28 mai, de 10 heures à 17 heures  
 - le jeudi 8 juin, de 10 heures à 17 heures  
 - le vendredi 17 juillet, de 10 heures à 17 heures.  
 Le public pourra prendre connaissance du dossier et consulter ses observations, propositions et autres propositions, sur le registre d'enquête à l'adresse non notifiée, confié et partagé par le le Commissaire Enquêteur, avant le 08 juillet, au 15 heures par jour au commissaire enquêteur à l'adresse sus-citée. Si le Commissaire Enquêteur, mairie, place de l'Indépendance de Vichy, 12200 Vichy, la mairie pourra, pendant la durée de l'enquête transmettre ses observations par e-mail à l'adresse sus-citée. Si un particulier en objet, il lui faudra demander d'informations pourra être sollicitée auprès de M. Claude SAUPEY, maire de la Commune de Vichy.  
 À l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et envoyé par le Commissaire Enquêteur qui fera un état de l'enquête (il) puis sera remis son rapport. Une copie du rapport et des conclusions relatives au commissaire enquêteur sera déposée au Maire de Vichy, sur le site Internet de la Commune, ainsi que sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté, ainsi que sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté, ainsi que sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté.  
 Toute demande d'informations pourra être sollicitée auprès de M. Claude SAUPEY, maire de la Commune de Vichy.  
 À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire sera appelé à se prononcer sur l'approbation du plan local d'urbanisme.  
 Toute personne peut demander des informations en mairie. Elle peut également, sur sa demande et à son initiative, obtenir communication du dossier d'enquête publique après de la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté, ainsi que sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté.

**Dernières annonces "Enquêtes Publiques"**

- Demande de permis de construire pour le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme...
- Enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme pour la commune de Vichy...
- Avis de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Vichy...
- Avis d'enquête publique portant sur la modification n° 3 de schéma de cohérence territoriale...
- Commune de Vichy avec une enquête publique relative au projet de déclinement de la voirie communale...

Département de l'Allier

**ANNEXE**  
**n° 4**

**Communauté d'agglomération de VICHY**

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE VICHY

**PROCÈS-VERBAL  
DE RENCONTRE DU PORTEUR DE PROJET  
ET DE VISITE PRÉALABLE DES LIEUX**

**par le Commissaire-enquêteur**

**Mardi 30 mai 2017 à 13 h 45 en mairie de Vichy**





## **Présents**

M. Frédéric AGUILERA, maire adjoint de Vichy  
M. Luc ROBIN, directeur adjoint à l'urbanisme  
M. Hubert VIDAL, urbaniste, représentant le cabinet Vidal Consultants  
M. Daniel BLANCHARD, commissaire-enquêteur.

## **Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique aura lieu du 14 juin au 17 juillet 2017 inclus. Le commissaire-enquêteur recevra le public au premier niveau de l'hôtel-de-ville, salle des commissions.

## **Objet de la révision générale du PLU de Vichy**

M. le Maire-adjoint précise les grandes lignes de cette révision : adapter le PLU aux exigences des lois Grenelle ; mettre en adéquation avec l'évolution de la ZPPAUP en AVAP (devenue SPR) ; adapter le zonage du PLU à la réalité et au vécu de la population (notamment au titre des alignements de voirie) ; faire évoluer à la baisse le taux de vacance du logement dans la ville par une « déconstruction-reconstruction » permettant de limiter la hauteur des immeubles selon trois grandes sectorisations, et d'aérer les cœurs d'îlots afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains.

## **Complétude du dossier**

Avis de l'Autorité Environnementale : A ce jour, l'avis de l'Autorité Environnementale n'est pas délivré par la DREAL Auvergne Rhône-Alpes. La date limite d'émission de l'avis est fixée au 14 juin. Passée cette date, l'avis sera réputé sans observation.

M. Vidal fera parvenir en mairie le Résumé Non Technique en tant que pièce détachée du rapport de présentation auquel il est intégré actuellement.

## **Association de la population à la procédure de révision du PLU**

Bilan de la concertation publics annexé à la délibération du 16 décembre 2016  
Réunions publiques : les 4 juillet 2016 et 18 octobre 2016.

## **Affichage**

Vérification est faite que l'affichage extérieur à la mairie et à la Direction de l'Urbanisme, 14 rue du Maréchal Foch, est bien réalisé, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique. Une photo est prise par le commissaire-enquêteur sur chaque site. Ce dernier a reçu, par courriel du 15 mai 2017, copie de l'avis au public affiché ; il reçoit également le certificat d'affichage signé le 29 mai 2017 par M. le Maire adjoint délégué à l'urbanisme.

Site Internet de la ville

## **Publicité dans les médias**

Première publication officielle : le mercredi 24 mai 2017 dans « La Semaine de l'Allier » ; le samedi 27 mai 2017 dans « La Montagne », éditions de l'Allier.

Il est suggéré d'apporter des informations complémentaires à travers des articles de presse rédactionnels à solliciter, avant ou en cours d'enquête, auprès des médias habituels (presse écrite, radios, télévision régionale).

## **Ambiguïté sur les prescriptions contenues dans le dossier soumis à l'enquête publique**

Observations relevées à la lecture du rapport de présentation :

Diagnostic : présentation de la commune de Vichy : L'intercommunalité « Vichy Val d'Allier » évoquée au 1.1.2 du rapport a évolué au 1<sup>er</sup> janvier 2017 : elle est dénommée « Vichy Communauté », comporte 38 communes pour une superficie de 729,02 km<sup>2</sup> et une population de 83.374 habitants (recensement 2014).

Il en est de même concernant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), lui aussi établi à l'échelle du précédent territoire intercommunal (23 communes) et approuvé le 18 juillet 2013.

### Ses paysages

En page 62, on ne parle pas du pont de Bellerive, mais de Belleville.

### Diagnostic socio-économique – le logement :

Le parc privé potentiellement indigne semble important (3.920 logements, 29.2 % des résidences principales) – page 116. Ce nombre passe à 5.000 logements vétustes dans le résumé de la page 121. M. le Maire-adjoint précise que ce n'est pas la même chose.

### Visite des lieux

M. Luc Robin nous conduit à travers la ville de Vichy. Il nous amène sur les principaux chantiers d'aménagement du « boulevard urbain », artère nouvelle tracée sensiblement à la frontière des communes de Cusset et de Vichy, qui, à terme, desservira les quartiers nord de la ville (les Ailes, Beauséjour) et celui de l'hôpital et de la gare au sud-est. Les objectifs sont multiples : limiter les nuisances et améliorer le cadre de vie pour les riverains, fluidifier et sécuriser la circulation des automobiles, des piétons et des cyclistes. D'une largeur maximale de 18 m cette artère se composera, au final, d'une piste cyclable bidirectionnelle, bordée d'espaces verts, d'une chaussée de 6,50 m de large et d'une voie piétonne également bordée d'espaces verts de chaque côté. Perpendiculairement à cette voie, le Sichon et ses rives forment une coulée de verdure transversale qui aboutit au lac d'Allier aux abords du stade Darragon. Le PLU affiche l'ambition de faire de cet affluent de l'Allier une trame bleue et verte importante.

La visite se poursuit par les quartiers d'habitat social situés à quelque distance du lac d'Allier, en partie nord de la ville. On remarque, se détachant des barres de cinq et onze niveaux, une tour de 19 étages qui domine nettement l'urbanisation vichyssoise. La visite se prolonge par l'espace historique des chalets Napoléon et des villas sorties de terre et de l'imagination luxuriante d'architectes de talent. Mauresque, vénitienne, flamande, tunisienne, elles témoignent d'un esprit d'exotisme et de dépaysement, selon des styles variés (Médiéval, Louis XIII, Classique ou Art Nouveau).

Nous nous rendons enfin au siège de la Direction de l'Urbanisme, dans les locaux de Vichy Communauté, 14 rue du Maréchal Foch à Vichy, où nous rencontrons :

- Amaya Zulueta, architecte, qui succèdera à Luc Robin après sa cessation d'activité à la tête du service de l'Urbanisme de Vichy Communauté ;
- Laurie Bodineau, responsable du service ADS (Autorisations Droit des Sols).

### Détermination du calendrier d'après enquête

Lors de l'ultime permanence du commissaire-enquêteur, le lundi 17 juillet 2017, seront définis les modalités et le calendrier de remise du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête.

★

Fait et clos à Bourbon-l'Archambault, le 30 mai 2017



**Daniel Blanchard**  
Commissaire Enquêteur



**ANNEXE**

**ARRET DU PROJET DE PLU**

**BILAN DETAILLE DE LA CONCERTATION PREALABLE**

Pour rappel, lors de la délibération du 3 octobre 2016 qui a lancé la procédure de révision générale du PLU de la Ville de Vichy, les objectifs de cette révision ont été définis et comprenaient :

- la prise en compte des évolutions législatives :

- La loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 12/07/2010, dite Grenelle II, relative à la préservation de la biodiversité, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, la lutte contre le changement climatique, l'aménagement économe de l'espace et des ressources et le développement des communications numériques,

- La loi du 24/03/2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), portant notamment sur la révision des zones à urbaniser et l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la révision de la politique de déplacements et stationnement des véhicules.

- la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT d'agglomération approuvé le 18/07/2013, avec notamment les enjeux suivants :

- élaborer les OAP pour les secteurs de Vichy identifiés au SCOT,
- promouvoir une offre de logement adaptée : dé-densification, réhabilitation, lutte contre la vacance,
- favoriser la production de logements destinés aux jeunes ménages, seniors et étudiants,
- préserver et valoriser les grands espaces naturels : parcs, rivières...

- l'intégration de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) par une révision conjointe.

Les modalités de la concertation préalable avaient également été définies lors de cette séance du Conseil, avec :

- la mise à disposition à la Direction de l'urbanisme, d'un dossier et registre de concertation,
- la mise en ligne sur le site internet de la Ville, d'un dossier de concertation,
- la diffusion régulière des informations concernant chacune des phases d'élaboration du PLU dans la publication municipale « C'est à Vichy »,
- l'organisation de toute autre forme d'information et de concertation jugée nécessaire durant le déroulement de l'élaboration du projet de PLU : exposition, publications dans la presse locale, réunions publiques, réunions avec les différents acteurs socio-économiques de la ville, etc...

Ces modalités ont été mises en œuvre durant l'établissement du projet avec les temps forts suivants :

- réunion publique du 04/07/2016 : présentation et débat sur le PADD et les orientations du futur règlement,
- réunion publique du 18/10/2016 : présentation et débat sur le projet de zonage et le règlement du PLU,

Ces réunions ont accueilli 50 et 70 personnes et ont fait l'objet d'articles de presse dans le journal La Montagne, les 02/07/2016, 06/07/2016, 18/10/2016 et 20/10/2016.

Une exposition composée de quatre panneaux illustrant le diagnostic, le PADD et le projet de règlement et zonage a accompagné ces réunions puis a été installée dans le hall de l'Hôtel de Ville en octobre 2016.

#### **Bilan de la concertation :**

L'examen du registre de concertation montre que la plupart des demandes consignées, comme les courriers reçus en mairie pendant la phase d'étude, portent sur des demandes de réexamen des servitudes d'alignement ou d'emplacement réservés figurant au PLU.

Ces demandes ont fait l'objet d'un examen attentif par les services et ces servitudes ont été profondément modifiées en fonction des projets à venir.

L'association du Conservatoire d'Espaces Naturels de l'Allier (CEN Allier) avait demandé à être associée à la procédure de révision par courrier du 17/09/2015 et une réunion de travail spécifique a été organisée le 10/03/2016, au cours de laquelle les problématiques des coteaux calcaires et des corridors écologiques en milieu urbanisé ont été abordées avec notamment l'opportunité d'un renforcement des continuités écologiques dans les projets du nouveau Boulevard urbain et ainsi que celui des berges du Sichon.

Une réunion des personnes publiques associées a été organisée le 04/07/2016, lors de laquelle ont été présentés les diagnostics et orientations du projet de PLU ainsi que le projet de transformation de la ZPPAUP/AVAP.

Cette concertation n'a pas révélé d'autres points particuliers.

#### **Synthèse du projet présenté à l'arrêt du Conseil Municipal :**

Les principaux changements qui sont proposés dans le projet réglementaire intègrent l'évolution urbaine des dix dernières années et les projets en cours ou à venir, dans le respect des évolutions législatives et des objectifs initiaux.

La simplification du zonage et du règlement a été recherchée afin de rendre ces documents plus lisibles, notamment en supprimant les sous-zonages liés aux différentes servitudes publiques.



Concernant les zones urbaines, les principales modifications sont :

- révision des règles d'implantation en fond de parcelle et sur limites latérales afin de limiter la densification et les conflits de voisinage
- adaptation des règles de stationnement pour l'habitat, le commerce en centre-ville et les vélos
- incitation au traitement paysager des aires de stationnement et introduction de listes de végétaux interdits
- création d'un zonage spécifique (UE) pour satisfaire aux besoins du centre Hospitalier.

Deux secteurs de projets sont identifiés en tant que zones d'urbanisation futures à court ou moyen terme : 1AUa (Beauséjour) et 1AUb (Les Garets-Bellevue), pour lesquels des OAP sont annexées au règlement.

Le grand secteur « Les Ailes-Stade Darragon » est conservé en zonage 2AU, avec l'objectif poursuivi d'une restructuration avec optimisation du foncier en vue d'une urbanisation à plus long terme.

Les zones naturelles (N) sont unifiées, sans modification notable d'emprise et une règle de hauteur est fixée pour les constructions et installations autorisables.

La révision complète des servitudes d'alignement conduit à une suppression des alignements de voirie anciens rendus obsolètes par la réalisation des nouvelles voiries, notamment la création du Boulevard urbain entre Cusset et Vichy.

Le projet de PLU qui est proposé à l'arrêt du Conseil comporte les différentes pièces suivantes, indissociables sur le plan juridique :

- 1) Un rapport de présentation détaillé qui expose le diagnostic du territoire, analyse l'état initial de l'environnement et justifie les choix retenus pour établir le projet de PLU,
- 2) Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour la commune,
- 3) Des orientations d'aménagement et de programmation,
- 4) Un règlement qui s'appuie sur le rapport de présentation et la PADD et qui comprend un document écrit et des documents graphiques qui délimitent les différentes zones urbaines du territoire et y fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

L'ensemble est accompagné d'annexes, qui reprennent à titre d'information ou d'obligation, un certain nombre de servitudes résultant d'autres législations que celle du Code de l'Urbanisme.

Ce projet, une fois arrêté par le Conseil municipal, sera transmis pour avis aux personnes publiques associées qui disposeront d'un délai de trois mois pour adresser leurs observations. A l'issue de cette consultation, le projet accompagné des avis des personnes publiques sera soumis à enquête publique.

*Annexe à la délibération N°33 du Conseil Municipal de Vichy du 16/12/2016 -  
Arrêt du projet de PLU Bilan de la concertation préalable*



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

ALLIER

COMMUNE

VICHY

ANNEXE

n° 6

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : REVISION GÉNÉRALE DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
LA COMMUNE DE VICHY

PROJET ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16/12/2016

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : REVISION GENERALE DU P.L.U.  
de la Commune de VICHY

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2017-92 en date du 10 mai 2017 de

M. le Maire : Président de VICHY Communauté

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :

M. Daniel BLANCHARD qualité Commissaire enquêteur

Membres titulaires : M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Membres suppléants : M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 14 juin 2017 au 17 juillet 2017 inclus

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Siège de l'enquête : Hôtel de ville de Vichy

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant huit feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Mairie 03200 VICHY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Mairie de 03200 VICHY

et siège de VICHY COMMUNAUTÉ 03200 VICHY

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Mercredi 14 Juin 2017 de 10 h 00 à 12 h 00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Mardi 20 Juin 2017 de 15 h 00 à 17 h 00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Mercredi 28 Juin 2017 de 15 h 00 à 17 h 00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Jeudi 6 Juillet 2017 de 10 h 00 à 12 h 00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Lundi 17 Juillet 2017 de 15 h 00 à 17 h 00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 14 Juin 2017 de 10 heures 00 à 12 heures 00

Observations de M<sup>lle</sup>

Deuxième journée, le 20 juin 2017, de 15 heures à 17 heures

Troisième journée, le 28 Juin 2017, de 15 heures à 17 heures

Quatrième journée, le 5 Juillet 2017, de 10 heures à 12 heures

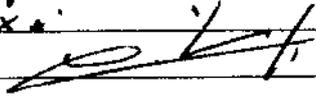
Comme suite à mon courrier du 12 janvier 2016 et à ma demande rédigée dans le registre des permis de l'Urbanisme le 15 juillet 2016, je me permets de vous redemander de bien vouloir supprimer l'emprise de l'alignement du côté des numéros impairs de la Rue de Creuzier. Je souhaite faire des travaux d'extension pour lesquels j'ai déposé une demande de permis de construire le 30 juin 2017.

Je vous remercie de l'attention qui sera portée à ma demande.

Parcelle: 030310 AC 135 -

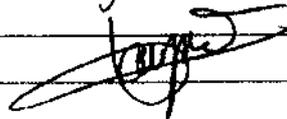
Mme Martine PIRONIN  
9 Rue de Creuzier  
03200 VICHY  
06 23 23 85 18  
mpironin1@yahoo.fr

Je me fais le relais de Madame PIRONI pour  
demander à mon tour le lever de l'alignement qui  
frappe le côté impair de la rue de Creuzier.  
Mon domicile se situe au 15 rue de Creuzier et le  
mise en oeuvre de l'alignement viendrait supprimer le cours de  
dont je dispose devant ma maison et en rendant l'accès  
dangereux.



Jacques DICHAMPS  
15, rue de Creuzier  
03200 VICHY  
06.73.48.49.53.

Je soussignée Bernice DURANT 7 rue de Creuzier 03200 VICHY  
tel 0670145801 m'associe à mes voisins pour  
demander la suppression de l'Alignement pour les  
numéros impairs de la rue de Creuzier à VICHY  
espérant que vous porterez toute l'attention à ma requête.



Bernice DURANT

Cinquième et dernière journée, le 17 Juillet 2017  
de 15 heures à 17 heures

Le dix sept juillet 2017 à 17 heures 00

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Daniel BLANCHARD déclare clos le présent registre  
qui a été mis à la disposition du public pendant treize quatre jours consécutifs,  
du 14 Juin 2017 au 17 juillet 2017  
de aux heures d'ouverture de la heures mairie de Vichy et  
de \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_

Les observations ont été consignées au registre

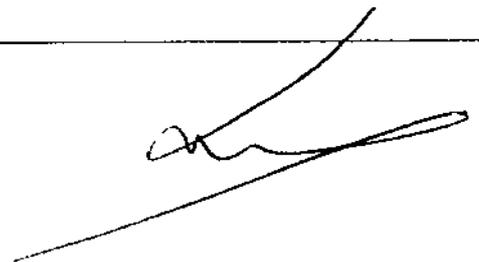
par trois personnes (pages n° 2 à 3).

En outre, j'ai reçu \_\_\_\_\_ lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

- 1 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 2 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 3 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 4 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 5 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 6 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_

signature



Département de l'Allier

**ANNEXE**  
n° 7

**Communauté d'agglomération de VICHY**

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE VICHY

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**  
**des observations écrites et orales**  
**formulées par le public au cours de l'enquête**





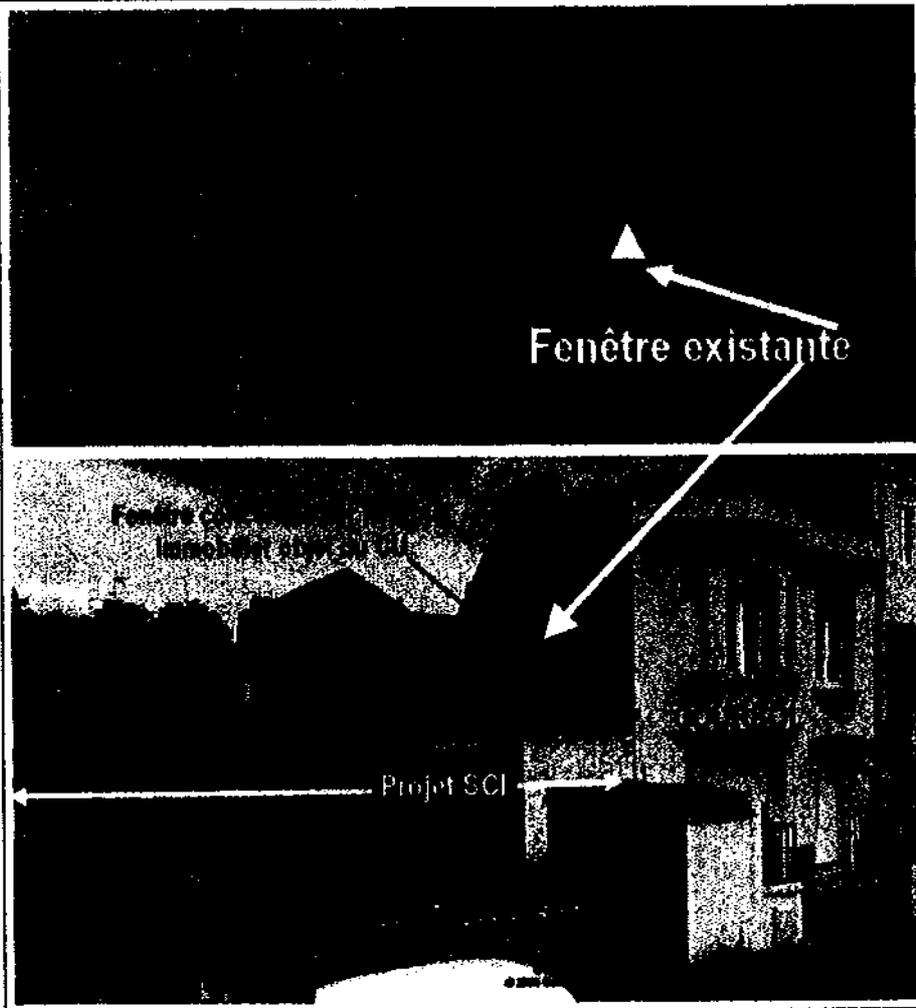
Conformément aux dispositions de l'article 1er de l'arrêté de mise à l'enquête de Monsieur le Président de Vichy Communauté en date du 10 mai 2017, l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Vichy a eu lieu dans les locaux de la mairie de Vichy, du 14 juin 2017 au 17 juillet 2017 inclus. Selon l'article 4 dudit arrêté, nous avons tenu cinq permanences de deux heures minimum chacune en mairie de Vichy, pour recevoir les déclarations et observations du public.

**1. Permanence du mercredi 14 juin 2017, de 10 heures à 12 heures**

Les interventions au cours de la permanence : NÉANT.

**2. Permanence du mardi 20 juin 2017, de 15 heures à 17 heures**

Les interventions au cours de la permanence :

Le pétitionnaire	Le sujet traité	Situation sur la carte réglementaire
<p>Philippe COURSOL, propriétaire 86 rue de Constantine à Vichy, et son conseil et mandataire, Philippe PAGE</p>	<p>Ce propriétaire s'inquiète du projet immobilier objet du certificat d'urbanisme favorable délivré le 18 mai 2018 (*) au bénéfice du Gérant de la SCI « Constantine 86 » sur les parcelles contiguës BE 22 et BE 23 (164 m<sup>2</sup> chacune) la BE 23 étant attenante à sa propriété (BE 24). Le projet consiste à l'édification d'un immeuble résidentiel de R+3 sur l'ensemble des deux parcelles, en limite de sa propriété. Or, la maison de M. Coursol dispose, depuis plus de trente ans, d'une fenêtre ouverte en pignon au-dessus des constructions existant sur la parcelle BE 23, vouées à la démolition. M. Coursol réclame le maintien de son droit de lumière et d'aération à travers le règlement du PLU (zone UC).</p>	

(\*) A l'évidence, une erreur de frappe s'est produite dans la rédaction du certificat d'urbanisme. Il faut comprendre le « 18 mai 2017 ».

## Le commentaire du commissaire-enquêteur

*La démarche du pétitionnaire et de son conseil se situe quelque peu en marge de l'enquête dont nous sommes chargé. L'affaire concerne une relation de voisinage entre un propriétaire d'un immeuble aménagé comme tel depuis 30 ans et plus et une société civile immobilière qui se rend propriétaire de deux parcelles voisines pour raser les constructions existantes (ateliers et dépendances artisanales) et bâtir en pleine surface un immeuble locatif de quatre niveaux, dans la limite des exigences du règlement du PLU. Le code civil, dans ses articles 675 à 680 bis, traite des servitudes de jours et de vue entre voisins.*

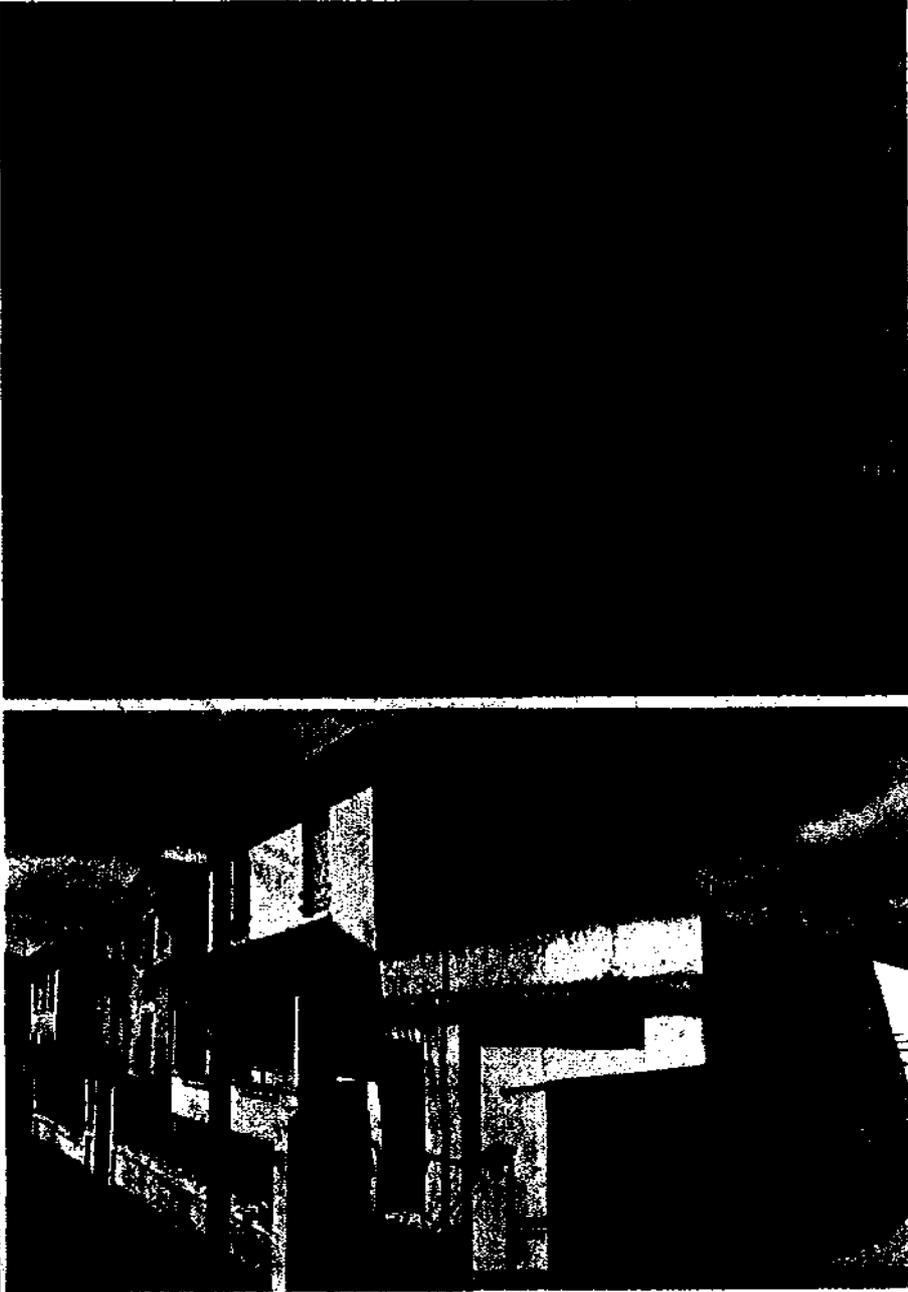
*Les articles UC 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), UC 9 (emprise au sol), UC 10 (hauteur des constructions), UC 12 (stationnement), UC 13 (espaces libres et plantations) établissent les règles de construction auxquelles devra se conformer la SCI « Constantine 88 ».*

### **3. Permanence du mercredi 28 juin 2017, de 15 heures à 17 heures**

**Les interventions au cours de la permanence : NÉANT.**

4. Permanence du jeudi 6 juillet 2017, de 10 heures à 12 heures

Les interventions au cours de la permanence :

Le pétitionnaire	Le sujet traité	Situation sur la carte réglementaire
<p>Martine PIRONIN, 9 rue de Creuzier à Vichy</p>	<p>Désireuse de construire une partie habitable au-dessus de son garage actuel, elle sollicite la suppression de la servitude d'alignement frappant au PLU en vigueur le côté des numéros impairs de la rue de Creuzier.</p>	

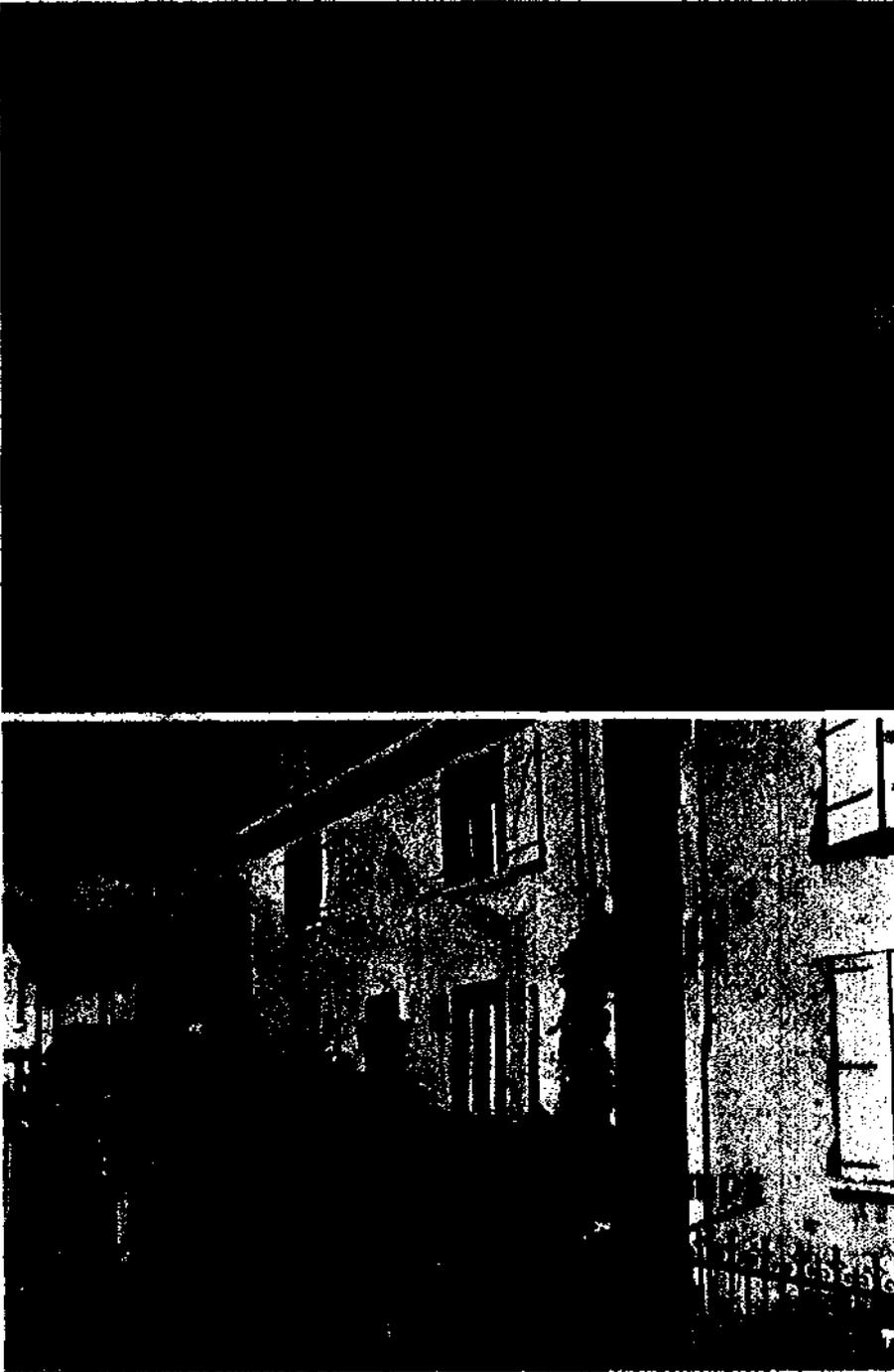
**Le commentaire du commissaire-enquêteur**

La pétitionnaire s'est déjà exprimée par courrier du 12 janvier 2016 et le 15 juillet 2016 lors de la concertation préalable, à chaque fois à propos d'une servitude de recul sur un alignement frappant les numéros impairs de la rue de Creuzier. Elle traduit son inquiétude sur le registre d'enquête.

L'extrait du plan de zonage démontre clairement que, si servitude de retrait devait y avoir dans cette rue à hauteur de la propriété Pironin, celle-ci devrait éliminer la saillie provoquée par les parcelles n° 167, 166, 165, 274, 414 et 415 situées côté des numéros pairs. Il semble donc que les craintes avancées par Mme Pironin soient sans fondement, tel que le dossier est élaboré. Confirmation de cette hypothèse sera demandée au porteur de projet dans le PV de synthèse.

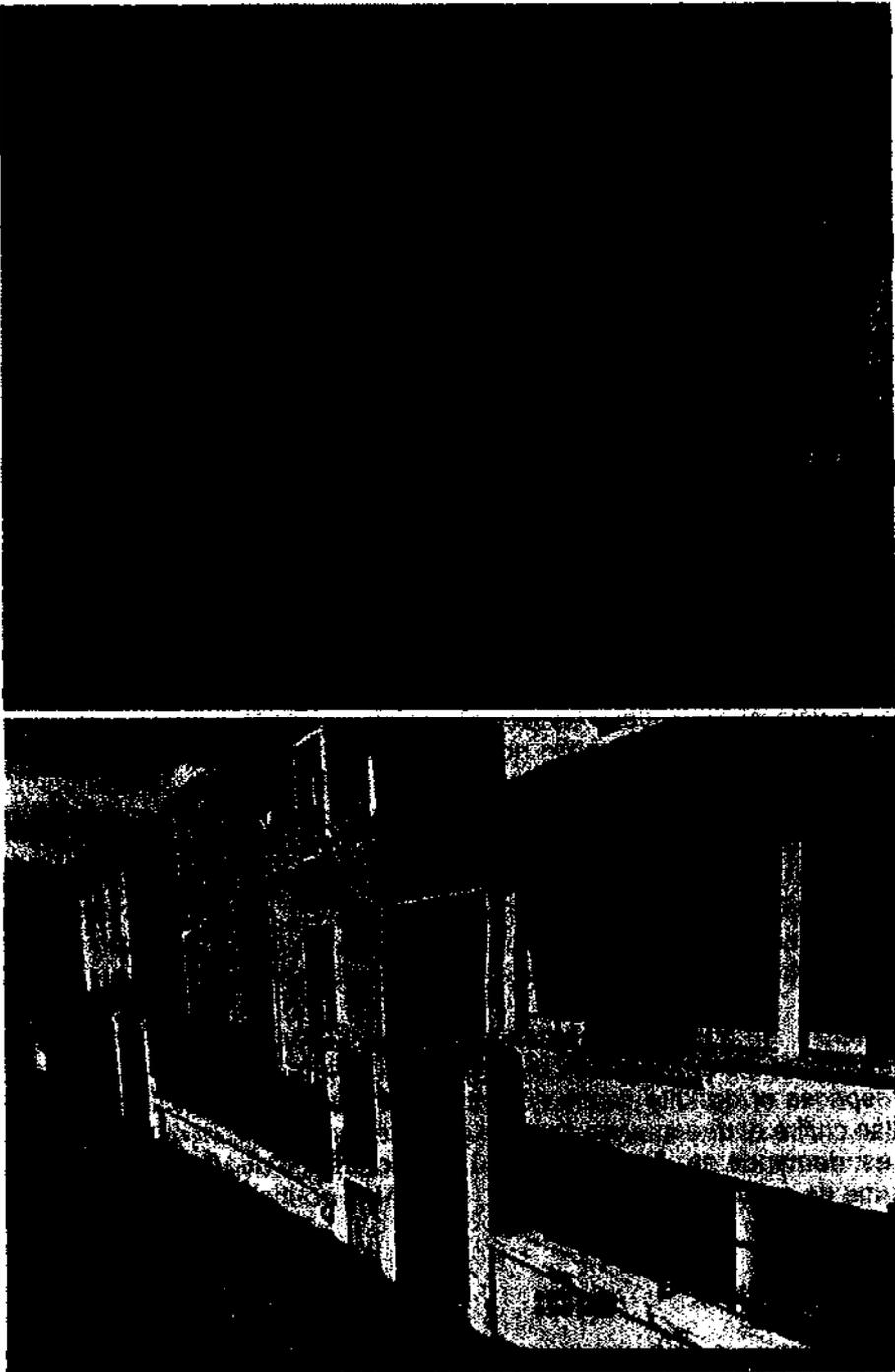
5. Permanence du lundi 17 juillet 2017, de 15 heures à 17 heures

Les dépositions au registre d'enquête précédant la permanence :

Le pétitionnaire	Le sujet traité	Situation sur la carte réglementaire
Jacques DICHAMPS 15 rue de Creuzier à Vichy	Sollicite la suppression de la servitude d'alignement frappant au PLU en vigueur le côté des numéros impairs de la rue de Creuzier, en s'associant à la demande de Mme PIRONIN.	

**Le commentaire du commissaire-enquêteur**

*L'extrait du plan de zonage démontre clairement que, si servitude de retrait devait y avoir dans cette rue à hauteur de la propriété Pironin, celle-ci devrait éliminer la saillie provoquée par les parcelles n° 167, 166, 165, 274, 414 et 415 situées côté des numéros pairs. Il semble donc que les craintes avancées par Mme Pironin soient sans fondement, tel que le dossier est élaboré. Confirmation de cette hypothèse sera demandée au porteur de projet dans le PV de synthèse.*

Le pétitionnaire	Le sujet traité	Situation sur la carte réglementaire
<p>Béatrice DAUPRAT, 7 rue de Creuzier à Vichy</p>	<p>Sollicite la suppression de la servitude d'alignement frappant au PLU en vigueur le côté des numéros impairs de la rue de Creuzier, en s'associant à ses voisins.</p>	

#### Le commentaire du commissaire-enquêteur

*L'extrait du plan de zonage démontre clairement que, si servitude de retrait devait y avoir dans cette rue à hauteur de la propriété Pironin, celle-ci devrait éliminer la saillie provoquée par les parcelles n° 167, 166, 165, 274, 414 et 415 situées côté des numéros pairs. Il semble donc que les craintes avancées par Mme Pironin soient sans fondement, tel que le dossier est élaboré. Confirmation de cette hypothèse sera demandée au porteur de projet dans le PV de synthèse.*

Les interventions au cours de la permanence : NÉANT.

6. Documents reçus par le commissaire-enquêteur au cours de l'enquête

NÉANT.

★

## **PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**

### **des observations écrites formulées par les personnes publiques associées (PPA)**

#### **1. AVIS DE L'ÉTAT (4 avril 2017)**

Cet avis est globalement favorable à la révision du PLU telle qu'elle est conçue.

Il est souligné que « la révision du PLU datant de 2006 a été engagée conjointement à la transformation de la ZPPAUP en AVAP, automatiquement transformée en « Site Patrimonial Remarquable » (SPR) suite au vote de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) (\*).

Il est constaté que le projet de PLU ne programme pas de nouvelles zones à l'urbanisation, hormis celles déjà prévues dans l'ancien PLU ; qu'il réduit le périmètre des extensions urbaines au nord de la commune ; que l'urbanisation nouvelle se fait majoritairement sous la forme de logements collectifs en reconstruction de la ville sur elle-même et par réhabilitation de logements vacants ou anciens.

Il est noté les efforts de la collectivité pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, notamment en agissant sur les règles de hauteur maximale des immeubles.

L'avis de l'Etat note une divergence dans le scénario démographique entre le projet de PLU et les orientations du SCoT, et il estime peu réalisable l'objectif de production de 50 logements par an, y compris la sortie de vacance d'un parc important, ce d'autant que 50 % de cet objectif serait situé dans le périmètre du futur écoquartier « dont le projet n'est pas abouti ».

Toutefois, en soulignant que ce point « est susceptible d'entraîner une illégalité vis-à-vis du code de l'urbanisme » il est exigé de définir au PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain (article L151-5 du code de l'urbanisme). Il manque un bilan chiffré et une analyse spatiale plus précise de la consommation foncière.

Il est demandé de compléter le PADD et le rapport de présentation par la définition d'objectifs précis en terme de croissance de population, de densité souhaitée, de sortie de vacance.

En outre, l'Etat estime nécessaire de revoir, de corriger et de travailler, avant l'approbation du PLU, les points suivants :

- traduire, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et au travers du zonage, les opérations de démolition du bâti vétuste favorisant une aération du tissu bâti et un renouvellement urbain ;
- traiter, au PADD, la problématique des copropriétés dégradées identifiées dans l'étude pré-opérationnelle OPAH d'une part, au diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) d'autre part ;
- aborder et répondre à la problématique du logement social (article 55 de la loi SRU et recommandation du SCoT de mettre en place des servitudes de mixité sociale pour toute opération de plus de 15 logements).

L'analyse du dossier souligne des observations à la lecture :

- du rapport de présentation [pages 105-106, 107, 108 (démographie), 113, 115, 118, 116 et 121 (les logements), 187 (perspectives d'évolution à propos d'un potentiel de 250 logements), 46 (continuités écologiques – trames bleu et verte), 74 (accessibilité et déplacements), 205 (servitudes d'utilité publique)].
- du règlement (renvoi à des textes obsolètes), interprétation de l'article 11 hors périmètre SPR, zone 1AU : assouplissement du schéma d'aménagement aux deux OAP, réalisation par tranches.
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation : jugées de peu d'intérêt (imprécision des projets, analyse des enjeux) et sans traduction des orientations fixées par le PADD ou par le SCoT (servitude de mixité sociale par exemple). L'OAP n° 2 est traversée par la canalisation de transport de gaz naturel haute pression dont il conviendra de tenir compte en terme de servitude. Enfin, l'Etat estime qu'une OAP sur le secteur du quartier de la Gare, identifié par le SCoT, pourrait être ajoutée, notamment en terme d'aménagement dense avec une mixité importante entre la fonction résidentielle, la fonction commerciale et la fonction tertiaire.

(\*) loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016.

## **2. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ALLIER (10 mars 2017)**

Cet avis est globalement favorable à la révision du PLU telle qu'elle est conçue, dans la mesure où le parti d'urbanisation privilégie l'urbanisation nouvelle sous forme de logements collectifs en reconstruction de la ville sur elle-même et de réhabilitation de logements vacants ou anciens, et se montre économe de terres agricoles à la périphérie de la ville de Vichy.

## **3. AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) (2 mars 2017)**

Avis favorable sans observation.

## **4. AVIS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VICHY COMMUNAUTÉ (20 mars 2017)**

Cette collectivité intervient en tant qu'autorité chargée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dont relève le PLU de Vichy.

Elle émet un avis favorable sur la compatibilité du PLU avec le SCoT, assorti d'une demande de compléments concernant :

- le volet économique (retranscrire le périmètre des zones d'aménagement commercial (ZACOM).<sup>(\*)</sup>)
- le volet urbain (mettre en place une OAP sur le quartier de la Gare).
- le volet démographie et habitat (préciser les objectifs en matière de croissance démographique ; instaurer des servitudes de mixité sociale).
- le volet foncier et formes urbaines (traduire les objectifs de densité dans les documents réglementaires).

Cet avis est assorti de différentes recommandations exprimées par le service instructeur des actes d'urbanisme concernant la portée réglementaire du PLU. Il est notamment demandé l'adjonction au PLU :

- du plan figurant les voies concernées par la loi « Bruit » et le report de leur emprise.
- du Règlement Local de Publicité.
- de la liste des emplacements réservés, qui pourrait être dissociée du plan de zonage.

<sup>(7)</sup> Les zones d'aménagement commercial (ZACOM) ont été transformées en « localisations préférentielles des commerces » par la loi dite ALUR (cf. article L.122-1-9 du code de l'urbanisme).

## 5. AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes) n° 2017-ARA-AUPP 00225 du 13 juin 2017

Dans une note de 15 pages, la MRAE observe que le projet de PLU de Vichy présente une urbanisation assez maîtrisée sur le plan de la consommation d'espace ; il préserve globalement les espaces naturels et les sensibilités paysagères. Cependant, les insuffisances de justification des besoins de logements et l'absence d'examen de solutions alternatives ne permettent pas d'évaluer de façon pertinente le besoin de consommation d'espace proposé et la bonne prise en compte de l'objectif de modération de consommation de l'espace.

En particulier, l'urbanisation prévue (zone 1AUb) d'une zone actuellement occupée par des jardins familiaux pose question.

Par ailleurs, l'orientation « diversifier les pratiques de déplacements en faveur des liaisons douces dans un objectif de développement durable » affichée dans le projet d'aménagement et du développement durables, ne reçoit, concrètement, qu'une traduction opérationnelle marginale.

Elle pointe particulièrement du doigt :

- Dans le cadre de l'état initial et des perspectives d'évolution environnementale (chapitre 2.1) : une cartographie localisant les espaces disponibles dans le tissu urbain, les secteurs où le taux de vacance des logements est important, ainsi que les secteurs pouvant donner lieu à renouvellement urbain (démolition-reconstruction) serait très utile.
- Au chapitre des choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables (2.2) : L'Autorité environnementale rappelle que le rapport de présentation doit expliquer « les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application du plan ».
- En terme de cohérence externe (chapitre 2.3) : L'Autorité environnementale rappelle que le rapport de présentation doit décrire l'articulation du PLU avec les documents d'ordre supérieur avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. Elle recommande notamment que la dynamique de développement et de consommation d'espace proposée par le projet de PLU soit explicitée au regard des besoins et préconisations du SCoT et du PLH.
- Au titre de la définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour le suivi des effets du plan sur l'environnement (chapitre 2.5) : L'Autorité environnementale rappelle que, au titre de l'évaluation environnementale, le dispositif de suivi doit également permettre « d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ». Il doit pour cela définir les « critères, indicateurs et modalités retenus ». Or, les éléments présentés ne précisent pas les modalités (sources, mode de calcul, responsables, fréquence), ni les critères, ce qui ne permet pas de savoir si le dispositif permet d'identifier à un stade précoce les impacts négatifs imprévus.  
En outre, les indicateurs proposés pour le suivi des effets environnementaux n'apparaissent pas toujours pertinents. Ils méritent d'être réétudiés et complétés, notamment en ce qui concerne la nature en ville 35 et les déplacements doux.
- En ce qui concerne le Résumé non technique (chapitre 2.6) : Ce résumé pourrait utilement être dissocié du rapport afin de pouvoir être facilement identifiable et consultable par le public.
- Afin d'assurer la gestion économe de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain (chapitre 3.1) : Cependant, les insuffisances de justification des besoins de logements et l'absence d'examen de solutions alternatives (cf. 2.2 ci-avant) ne permettent pas d'évaluer de façon pertinente le besoin de consommation d'espace proposé et la bonne prise en compte de l'objectif de modération de consommation de l'espace.

- Préserver les espaces naturels et la nature en ville (chapitre 3.2) : La zone 1Aub (« Garêts-Bellevue », rue des Iris) impose une « restructuration des jardins familiaux existants ». Le rôle de ces parcelles dans la continuité écologique et dans la qualification du tissu urbain du secteur reste à préciser, de même que les modifications induites par la restructuration envisagée. L'OAP définie sur ce secteur est en effet schématique et n'est pas accompagnée de justifications.
- Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre à travers le développement des modes de déplacement doux (chapitre 3.3) : Au global, il apparaît que la « diversification du système de déplacement » annoncée dans le PADD est traduite de façon marginale en termes d'alternative à l'usage de la voiture et donc en termes d'émission de gaz à effet de serre.

En conclusion, il est bien précisé que **Le document d'urbanisme approuvé devra comprendre une note sur la manière dont il a été tenu compte du présent avis.**

★

En foi de quoi, j'établis le présent procès-verbal.

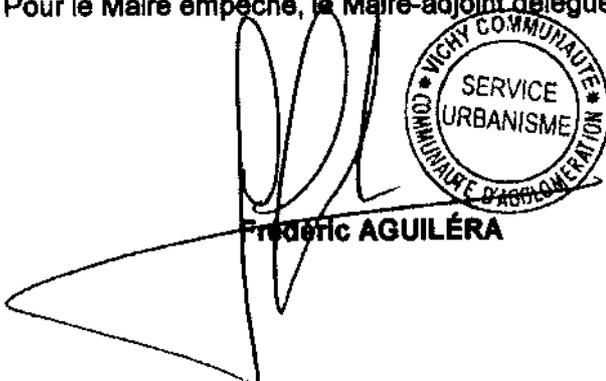
Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement, « le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ». Ce délai court à compter de la remise du présent procès-verbal.

Fait en deux exemplaires et remis au Maire de Vichy.  
A Vichy, le 20 juillet 2017.

Le Commissaire-enquêteur,

  
Daniel BLANCHARD

*Pour le Président, le Vice-Président*  
Pour le Maire empêché, le Maire-adjoint délégué à l'urbanisme,

  
Frédéric AGUILÉRA





**VICHYCOMMUNAUTÉ**

**ANNEXE  
n° 8**

Vichy, le

28 JUIL. 2017

Monsieur Daniel BLANCHARD  
Rue de la Montagne  
03160 BOURBON L'ARCHAMBAULT

***Pôle Territoires, Aménagement et Prospective  
Dossier suivi par Mme Morgane Bonnet-Dubreil  
et Mme Amaya Zulueta  
Nos réf: EC/MBD/AZ/NB n°D1322***

**Objet : Eléments de réponse suite à l'enquête publique sur le PLU de Vichy.**

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme de Vichy s'étant déroulée du 14 juin au 17 juillet inclus et à la suite de votre rencontre avec M. Frédéric AGUILERA, Vice-Président de Vichy Communauté, le jeudi 20 juillet à 14h30 en mairie de Vichy lors de laquelle vous lui avez rendu votre procès-verbal de synthèse de l'enquête, j'ai l'honneur de vous transmettre les premiers éléments de réponse à intégrer à votre rapport conformément au R.123-18 du Code de l'environnement.

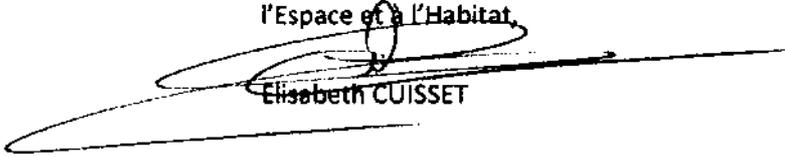
Concernant les observations émises par la population :

- La demande M. Philippe COURSOL relevant du code civil, le Plan Local d'Urbanisme n'est pas en mesure de la prendre en compte.
- Pour les demandes émises par Mme Martine PIRONIN, M. Jacques DICHAMPS et Mme Béatrice DAUPRAT, je vous confirme que le projet de PLU supprimera la servitude d'alignement actuellement en vigueur sur la rue de Creuzier à Vichy.

Concernant les observations émises par les personnes publiques associées, une réunion de travail en présence des PPA sera organisée début septembre afin d'évaluer de quelle manière le PLU pour approbation prendra en compte les différentes recommandations.

Dans l'attente de votre rapport et de vos conclusions, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation, la Vice-Présidente déléguée à l'Aménagement de l'Espace et à l'Habitat,

  
Elisabeth CUISSET