

DEPARTEMENT DE L'ALLIER



EXAMEN AU CAS PAR CAS PRÉALABLE À LA RÉALISATION

D'UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'AVAD

**Dossier de demande
d'examen au cas par cas
« plans – programmes »
défini à l'article R.122-18 du
Code de l'Environnement**

Septembre 2016

Mémoire technique

1. INTITULÉ DU PROJET

1.1. LA PROCÉDURE

La présente procédure consiste à transformer la Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, urbain et Paysager) de la Ville de Vichy en A.V.A.P.

Entrée en vigueur le 26 décembre 1997, la Z.P.P.A.U.P. a été modifiée en octobre 2013 pour intégrer des enjeux du développement durable et inclure des évolutions du règlement relatives en particulier à l'aspect des menuiseries. Ces dispositions préfigurent celles qui seront prises lors de la révision de la Z.P.P.A.U.P. en A.V.A.P. en application des engagements de la loi « Grenelle II de l'Environnement » parue le 12 juillet 2010.

La délibération du Conseil Municipal du 3 octobre 2014 engageant la procédure figure dans les annexes du présent dossier.

1.2. LE TERRITOIRE CONCERNÉ

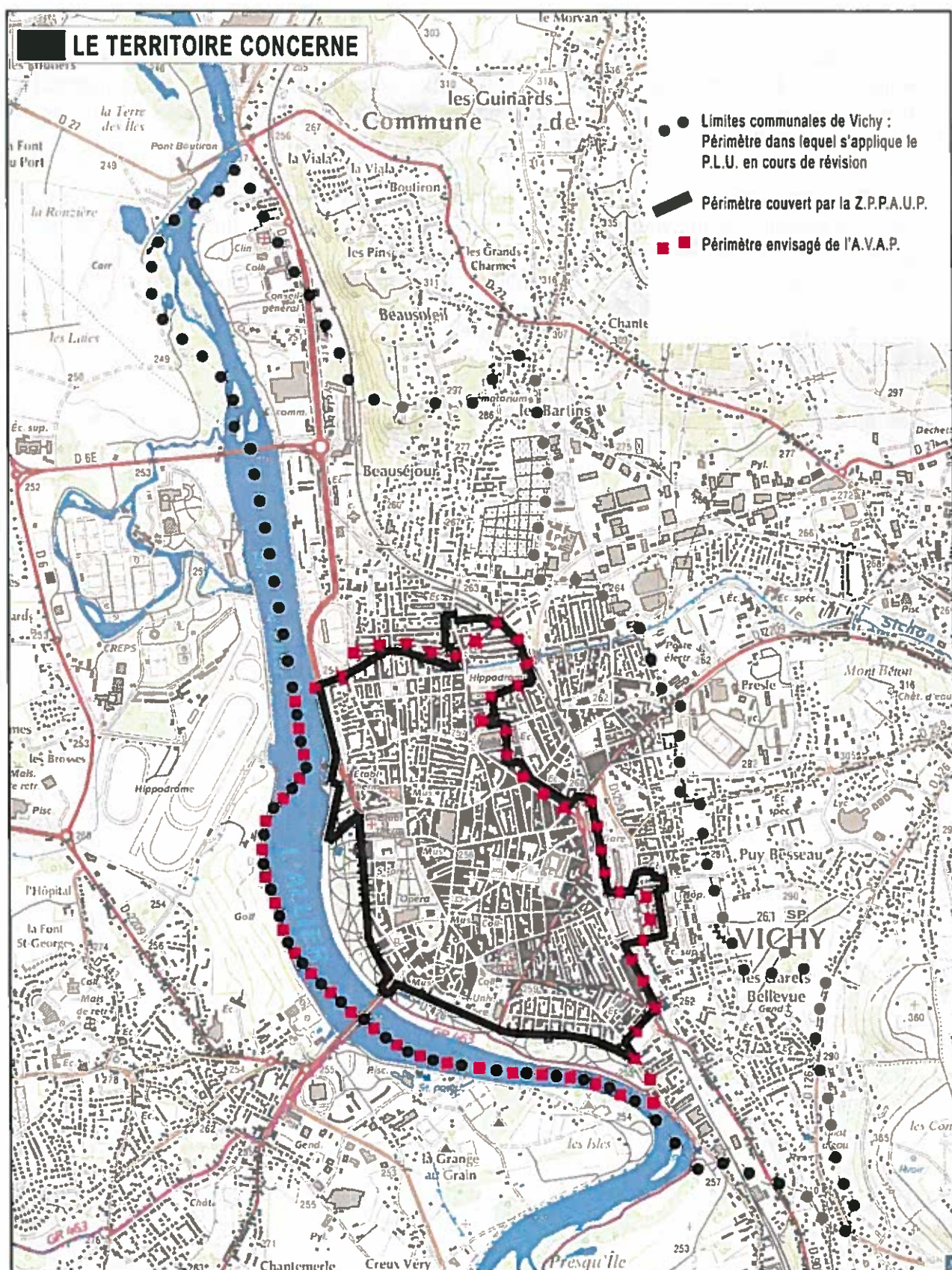
A l'exception des parcs d'Allier, le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. suit les berges de l'Allier, englobe le quartier de France, le secteur de l'hôpital, la gare ferroviaire, le marché, le quartier Jeanne d'Arc et le cours du Sichon.

L'A.V.A.P. apporte quelques ajustements à ce périmètre initial.

Deux extensions notables du périmètre sont à mentionner :

- La première consiste à y englober les parcs d'Allier ainsi que les chalets de l'Empereur et le kiosque des Bourins (monuments historiques exclus de la Z.P.P.A.U.P) et, au-delà, le cours d'eau de l'Allier. En effet, la Ville de Vichy constitue un exemple singulier d'agglomération au sein de laquelle la rivière joue un rôle paysager des plus importants et les parcs d'Allier constituent une mise en scène particulièrement qualitative.
- La seconde s'opère au Nord du périmètre, le long du Sichon, dans le cadre du projet de mise en valeur de ce cours d'eau et de ses abords.

En parallèle, le périmètre de l'A.V.A.P. exclut certaines franges bâties de moindre intérêt : le côté Nord du boulevard Gambetta, le côté Est de la rue du Sport, une partie du quartier Jeanne d'Arc et du secteur de l'hôpital.



2. ÉTAT DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

La Ville de Vichy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 31 mars 2006. Ce document d'urbanisme a fait l'objet de deux modifications, approuvées le 2 mars 2007 et le 25 septembre 2009, ainsi que d'une mise à jour par arrêté municipal du 8 décembre 2008. Sa révision générale est en cours.

En effet, datant d'une dizaine d'années, le document méritait une révision générale, tant sur le fond (il n'existait pas de zones AU ouvertes à l'urbanisation au P.L.U. de 2006), que sur la forme (prise en compte des lois Grenelle et A.L.U.R., notamment).

Cette procédure est soumise à évaluation environnementale, la commune de Vichy étant concernée par un site Natura 2000 issu de la directive Habitat : la ZSC-SIC de la vallée de l'Allier Sud (FR8301016).

L'arrêt du projet par le Conseil Municipal est prévu en fin d'année 2016.

Les procédures de révision du P.L.U. et de révision de la Z.P.P.A.U.P. en A.V.A.P. ont été engagées concomitamment, permettant ainsi d'assurer la compatibilité des deux documents.

3. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'A.V.A.P.

3.1. LES OBJECTIFS DE L'A.V.A.P.

La loi Grenelle II avait prévu que les Z.P.P.A.U.P. non transformées en A.V.A.P. le 14 juillet 2016 deviendraient caduques.

Le Conseil Municipal de la Ville de Vichy a, alors, considéré que la disparition de ce dispositif réglementaire constituerait une rupture fâcheuse dans la gestion de la préservation de son patrimoine et a donc décidé de transformer la Z.P.P.A.U.P. en A.V.A.P.

Plusieurs objectifs ont été assignés à cette procédure :

- Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine vichyssois dans la continuité de la Z.P.P.A.U.P. ;
- Améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers ;
- Actualiser l'état des lieux datant des années 1990 ;
- Adapter le règlement aux enjeux définis par la loi Grenelle II ;
- Vérifier la pertinence du périmètre ;
- Mener conjointement la révision générale du P.L.U. et la transformation de la Z.P.P.A.U.P. en A.V.A.P..

3.2. LES PROJETS ENCADRÉS PAR L'A.V.A.P.

Outre les différentes autorisations d'urbanisme, les projets suivants peuvent être mentionnés :

La valorisation du potentiel paysager du Sichon

Le Sichon reste intégré dans l'A.V.A.P.. Son périmètre s'étend aux constructions immédiatement adossées aux berges, dans le but d'accroître les exigences qualitatives, en raison de leur visibilité.

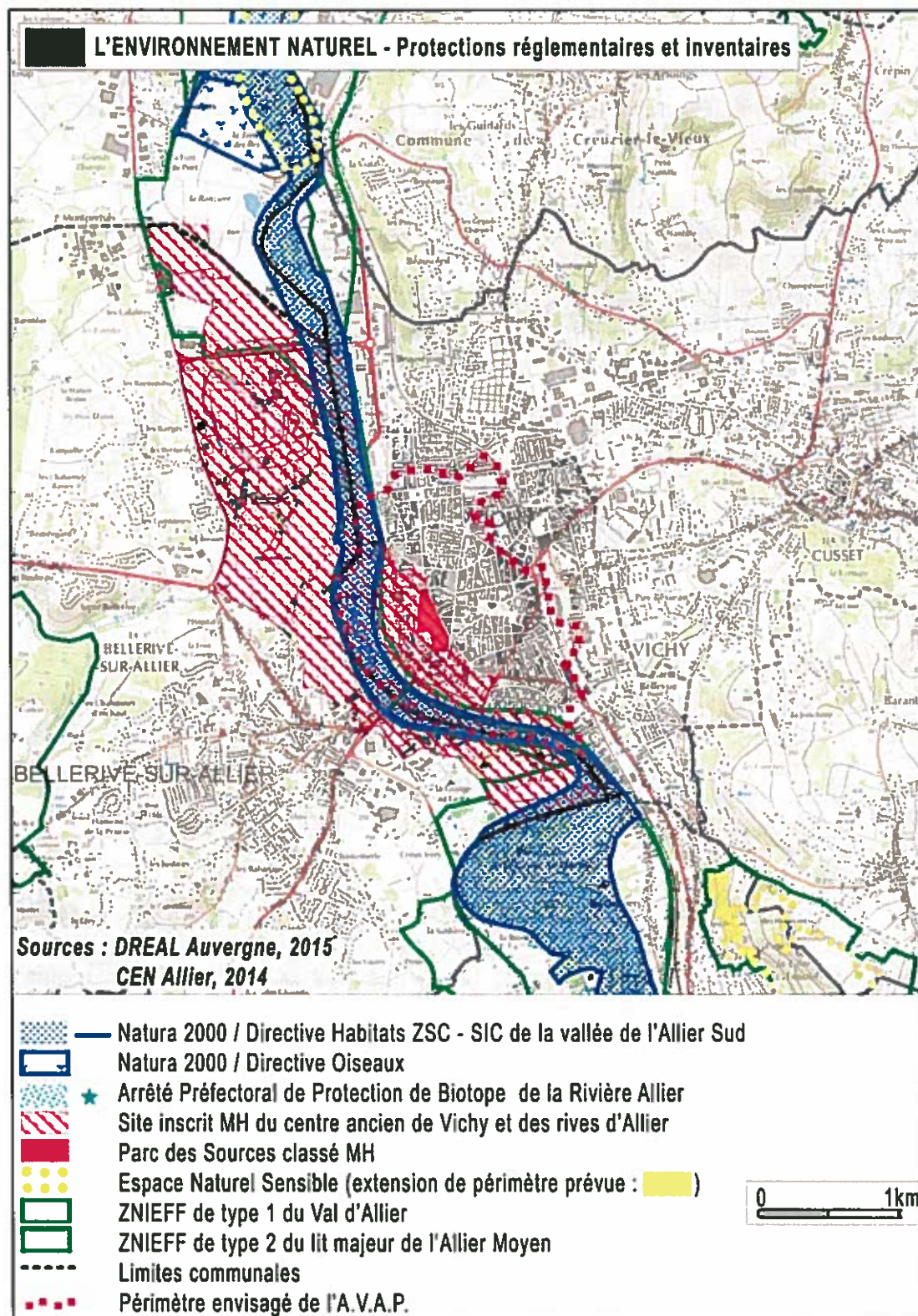
L'A.V.A.P. ne définit pas de prescriptions en matière d'espaces publics et, en particulier, de traitement des berges, dans l'attente des conclusions d'une étude spécifique en cours.

La mise en valeur Parc des Sources

Le diagnostic de l'A.V.A.P. fait le constat de la nécessité de mettre en valeur le Parc des Sources. Cette valorisation est conditionnée par le statut de Monument Historique classé qui concerne l'ensemble du parc (c'est-à-dire son terrain d'assiette et ses aménagements : hall des Sources, galeries couvertes, kiosques abritant des boutiques, galeries marchandes en fer à cheval et kiosque à musique). De fait, le Parc des Sources fait l'objet d'un repérage individualisé sur le plan de zonage de l'A.V.A.P. auquel correspond un règlement lui aussi spécifique, ceci dans la continuité de la Z.P.P.A.U.P.

4. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE, ENJEUX DU TERRITOIRE

4.1. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ



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

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

L'Allier est également repéré dans le cadre d'inventaires des espaces d'intérêt écologique : la Z.N.I.E.F.F. de type I du Val d'Allier et la Z.N.I.E.F.F. de type II du lit majeur de l'Allier moyen.

Outre l'Allier / le lac d'Allier, la trame bleue communale est composée par le Sichon, les autres étendues d'eau superficielles (bassins dans les parcs), des zones humides en rive gauche de l'Allier, des zones humides potentielles dans certains secteurs non urbanisés (identifiées par le S.Co.T.), et les différentes sources.

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

Le périmètre couvert par l'A.V.A.P. est concerné par l'Allier, le Sichon, des parcs et autres espaces verts publics, de multiples alignements arborés, de rares coeurs d'îlots verts.

Ces différents éléments font l'objet d'enjeux de préservation au sein d'un tissu urbanisé dense, voire de valorisation dans le cas du Sichon.

4.2. PAYSAGE

Un site inscrit

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

Les berges de l'Allier, un aménagement de qualité à conforter

Les ponts et les berges de l'Allier constituent des belvédères sur le cours d'eau et ses rives. Ces paysages sont dominés par les masses arborées présentes de part et d'autre de l'Allier, côté Vichy et côté Bellerive-sur-Allier. Le pont de Bellerive constitue un accès direct au centre historique de Vichy ; il est doté de vues qualitatives, très arborées.

En 2008, une étude générale de mise en valeur et de sécurisation des berges du Lac d'Allier a été engagée. Après d'importants travaux menés en 2013 et 2014, l'espace apparaît aujourd'hui totalement remodelé, faisant totalement oublier l'imposante voie sur berge routière qui y préexistait. Différentes fonctions et ambiances se marient : espaces de promenade (à proximité immédiate de l'eau ou en bordure des parcs arborés avec vue plongeante sur l'Allier), jeux, bars et guinguettes, pistes cyclables, plages, esplanades, aire de stationnement perméable etc.

La densité bâtie et la rareté des échappées visuelles

Les paysages du centre ville sont caractérisés par leur densité bâtie, qui laisse de fait peu de place aux espaces verts privatifs et rend rares les échappées visuelles. Quelques éléments bâtis hauts sont des points d'appel visuels : clocher de l'église Saint-Blaise, campanile de l'hôtel de ville, éléments de toiture caractéristiques du Grand Etablissement thermal, forme massive de la

toiture en ardoises du Palais des Parcs, chapelle du centre hospitalier, hautes résidences le long de l'Allier au Nord de l'avenue du Lac d'Allier / du Boulevard du Sichon.

La richesse des parcs, espaces verts publics et des alignements arborés à préserver

Parmi les parcs et espaces verts publics, l'ensemble le plus conséquent est celui des Parcs d'Allier (parc Napoléon III, parc Kennedy, parc du Soleil et parc des Bourins). Il comprend plus de 2000 arbres, représentant 83 genres et 228 variétés. Il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

L'ensemble du parc des Sources, avec son terrain d'assiette et ses aménagements, est classé Monument Historique depuis 1994. A un emplacement central, au cœur du centre ville, ce parc apparaît aujourd'hui non aménagé et entretenu à sa juste valeur.

Outre, la richesse des parcs et espaces verts publics, la multiplicité des arbres d'alignement est une caractéristique forte des paysages urbains vichyssois.

L'importance des voies plantées est liée au développement de la station thermale.

Les arbres présentent souvent une asymétrie prononcée, avec un arbre contraint côté bâti et un effet de voûte sur la chaussée. Les rendus paysagers sont diversifiés, du fait des types de voies plantées (rues plus ou moins larges, bordées d'immeubles plus ou moins hauts *etc.*), de l'alternance entre alignements simples et doubles, de la variété des essences rencontrées, de l'âge des plantations, de leurs hauteurs, du type de taille pratiqué (taille en rideau, en marquise *etc.*).

De nombreux critères sont pris en compte par les services de la Ville pour le choix des essences à planter : biodiversité, respect de l'échelle et du bâti, aspects historiques et patrimoniaux, problèmes sanitaires, contraintes de sol, problème de compactage au pied des arbres, limitation des interventions à réaliser après plantation, attente des riverains *etc.*

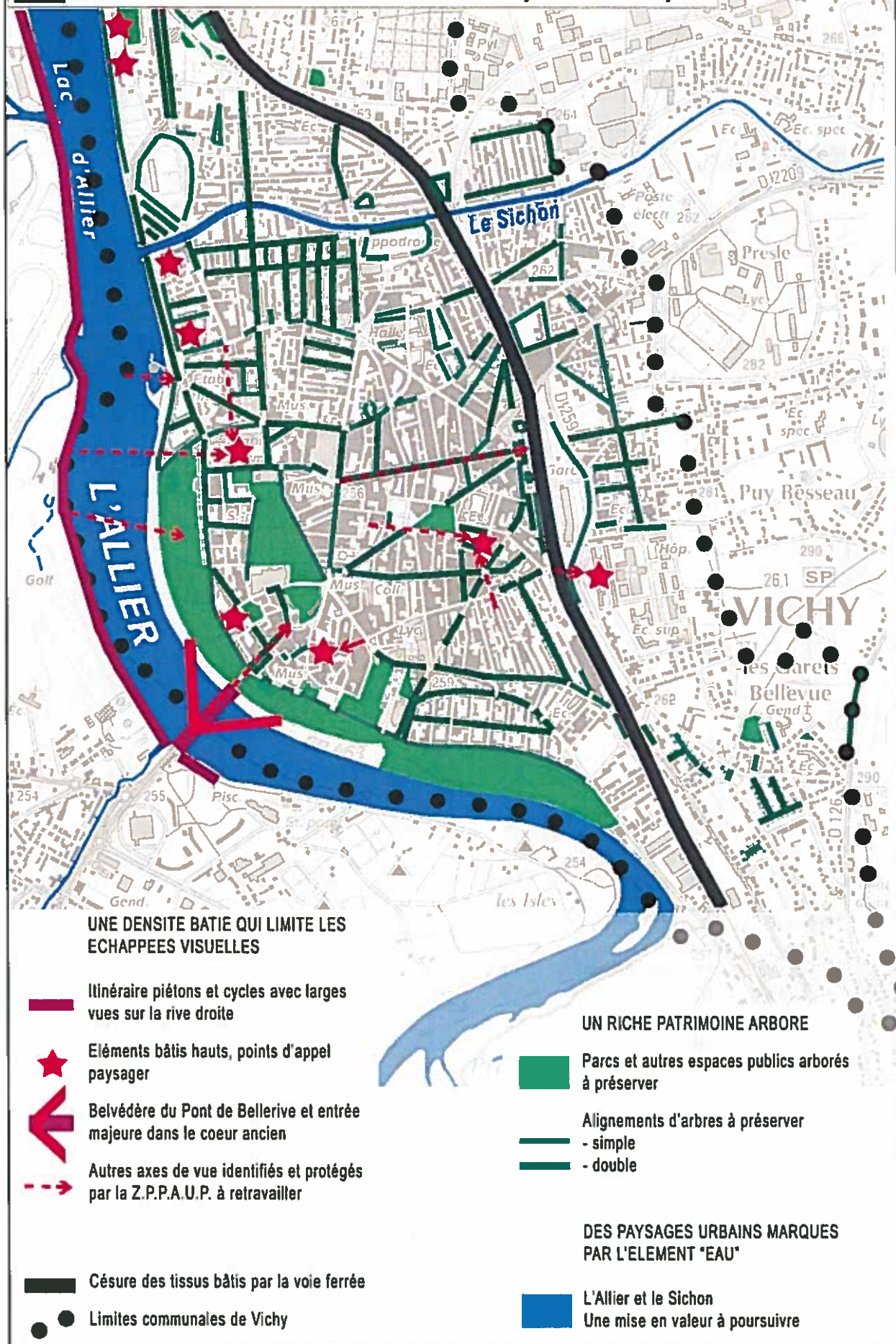
Le potentiel paysager du Sichon

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

Un traitement paysager de ses rives, accompagné de la mise en place d'un itinéraire de circulations douces serait d'un grand intérêt. Il viendrait avantageusement compléter les aménagements réalisés sur les berges de l'Allier.

Un intérêt écologique non négligeable est également à souligner, la trame verte et bleue Est / Ouest pouvant être ainsi renforcée.

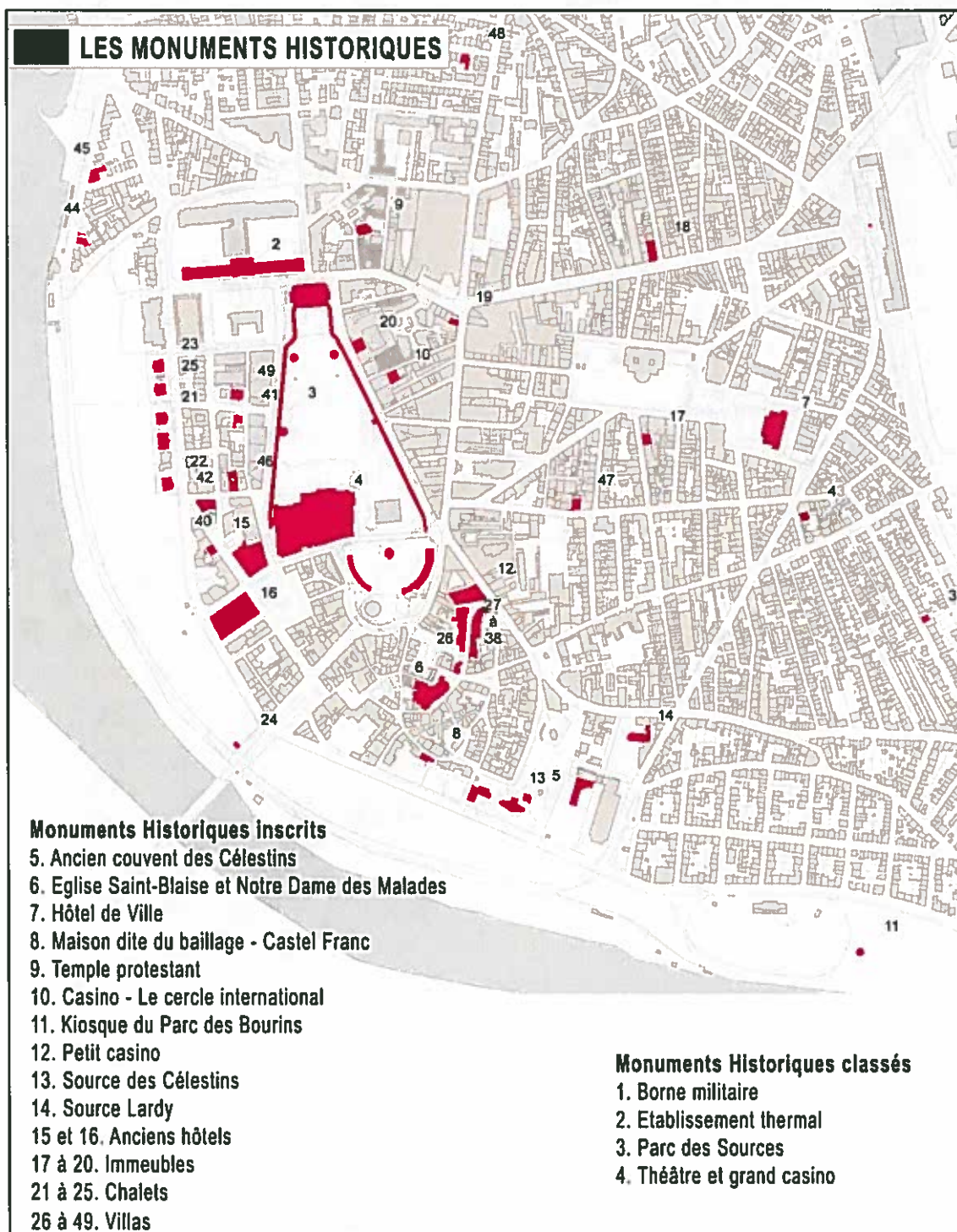
PAYSAGE ET BIODIVERSITE - Carte de synthèse et enjeux



4.3. ARCHITECTURE ET PATRIMOINE, ARCHÉOLOGIE

49 Monuments Historiques dont 4 édifices classés

Vichy compte 49 Monuments Historiques, dont 4 édifices classés.



Dans le cadre de la mise en œuvre d'une A.V.A.P., le rayon de 500 mètres autour d'un édifice classé est maintenu ce qui n'était pas le cas quand l'édifice Monument Historique était intégré dans le périmètre d'une Z.P.P.A.U.P..

La Ville se trouve largement couverte par les périmètres de 500 mètres des abords de ses Monuments Historiques. Les quartiers concernés sont de qualité inégale, c'est pourquoi, il a été envisagé de travailler à la définition de P.D.A. (Périmètres Délimités des Abords précédemment dénommés Périmètres de Protection Modifiés). Toutefois, dans l'attente de l'entrée en vigueur du décret d'application de la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 8 juillet 2016, il n'est pas possible de créer de P.D.A., leur procédure de création devant être précisée.



Autres principales spécificités architecturales de la ville de Vichy

La spécificité architecturale de Vichy se situe dans la notion de ville spectacle avec l'utilisation de décors sur la plupart des édifices, même domestiques, dans l'ensemble des secteurs de la ville. Une grande variété de marquises, de balcons et de garde corps et autres éléments de modénature variés, empruntant à de nombreux styles, ornent les façades sur rue.



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

L'architecture contemporaine révèle une baisse de qualité voir une absence de décors. Les altérations du bâti se remarquent par la forte présence de surélévations, de devantures peu adaptées aux typologies architecturales, ainsi que par une très forte vacance des logements.

Les menuiseries d'origine en bois, de 6 à 8 carreaux, sont un enjeu majeur dans la réhabilitation du bâti. Les menuiseries spécifiques des villas devront être mises en valeur.

Archéologie

Une grande quantité de sépulcres en pierres, de briques, de poteries, de statuettes en terre et en bronze, de monnaies romaines, de fûts de colonnes, de vestiges et de voies romaines, découvertes à partir du XIX^{ème} siècle, atteste l'Antiquité et l'importance de la grande cité thermale à l'époque gallo-romaine. Il paraît probable que Vichy n'est autre que l'Aquae Calidae de la table de Peutinger.

Le petit bronze de Bacchus, découvert en 1931 et exposé dans la salle d'archéologie du musée municipal, date de l'époque de l'Empereur Néron (54-68).

Une borne itinéraire des empereurs Philippes, trouvée en 1880 rue Callou et classée Monument Historique, indique que Vichy est à 21 lieues (valeur variable : 48 km) de Clermont (Cité des Arvernes). Ce monolithe en arkose mesure 2,35 mètres de hauteur. Il est aujourd'hui visible dans le grand hall du Centre thermal des Dômes.

Des traces d'occupation sont donc incontestables, néanmoins aucun autre monument majeur n'a été découvert jusque là.

4.4. ÉNERGIE

La municipalité de Vichy et la Communauté d'Agglomération ont pris en compte les problématiques énergétiques depuis de nombreuses années, comme en témoignent la réalisation de Bilans Carbone®, d'un audit thermographique, ou bien encore l'adoption d'un Plan Climat.

La stratégie de renouvellement urbain s'est inscrite dans la continuité de 4 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, engagées depuis 1990. Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les demandes en matière de rénovation énergétique sont orientées principalement vers le remplacement de fenêtres.

Une A.V.A.P. pour préserver et mettre en valeur un bâti ancien dense et performant énergétiquement

Le bâti ancien présente un comportement thermique favorable, mis en avant dans l'étude architecturale du diagnostic de l'A.V.A.P., principalement en raison de sa densité et de l'utilisation de matériaux naturels et locaux.

L'implantation en mitoyenneté, ainsi que la structure en îlots fermés, réduisent la surface des façades exposées à l'extérieur. Les interventions sur l'enveloppe (isolation thermique) doivent tenir compte de l'intérêt patrimonial des typologies et des façades. Il faut, toutefois, noter que des points thermiquement faibles existent au niveau des couvertures et des menuiseries. En effet, les fenêtres anciennes provoquent des déperditions thermiques importantes liées aux défauts d'étanchéité et à la présence de simples vitrages. Bien que dans les logements dépourvus de système de ventilation contrôlé, les infiltrations d'air permettent le renouvellement partiel de l'atmosphère intérieure et limitent les risques de condensation, cette situation n'est pas satisfaisante en matière d'économie d'énergie, car les débits d'air ne sont pas maîtrisés.

La problématique des îlots de chaleur à prendre en compte

Le centre ville de Vichy présente un tissu particulièrement dense, avec des constructions souvent hautes. Dans le périmètre couvert par l'A.V.A.P., à l'exclusion des parcs d'Allier, le pourcentage moyen d'espaces verts observé est d'environ 8 % pour une densité moyenne de 274 logements par hectare. De ce fait, la ville est concernée par la problématique des îlots de chaleur urbain.



L'îlot de Chaleur Urbain se manifeste surtout la nuit car les surfaces, qui ont emmagasiné de l'énergie solaire dans la journée, restent chaudes même après le coucher du soleil. Le principal facteur de refroidissement durant la nuit est la présence d'un ciel dégagé. Dans un tissu urbain composé de constructions hautes et de rues peu larges, le refroidissement est fortement contraint.

renouvelables

La production d'énergies

En ce qui concerne la production d'énergies renouvelables, la synthèse suivante a pu être dressée suite au diagnostic de l'A.V.A.P. :

- un potentiel hydraulique en cours d'étude, à l'occasion de la réfection du barrage sur l'Allier,
- la vallée de l'Allier n'est pas considérée comme une zone favorable au développement de l'énergie éolienne,
- un potentiel certain en énergie solaire, mais peu utilisé (seules 2 installations par des particuliers au cours des dernières années),
- une exploitation géothermique soumise à de fortes contraintes dans le périmètre de protection des eaux thermales.

4.5. EAU

La question de la qualité des eaux est emblématique dans une ville thermale telle que Vichy. Le territoire de la commune de Vichy est intégralement couvert par le périmètre de protection des sources d'eaux minérales, déclaré d'intérêt public. Il est également concerné par des périmètres de protection de captages et prises d'eau potable destinée à la consommation humaine, qui sont des Servitudes d'Utilité Publique.

En parallèle, un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope a été pris pour protéger les habitats sur l'espace de mobilité de l'Allier en 2011. L'objectif est de préserver les espèces protégées occupant ce milieu mais aussi les ressources en eau potable de la nappe alluviale de l'Allier.

Le principe sur lequel l'A.P.P.B. se fonde est le suivant : tout ce qui empêche la divagation de l'Allier accentue le creusement de son lit. Tout point dur (enrochements, piles de ponts par exemples) a pour conséquence cette accentuation. L'Allier a besoin de matériaux à transporter pour équilibrer son cours. Si on l'empêche d'éroder les rives comme elle le fait naturellement pour divaguer, elle creuse son lit et s'enfonce progressivement. Le niveau de la nappe alluviale baisse alors en même temps que les ressources en eau potable. Or, environ 60% de l'eau potable des Bourbonnais provient des puits de captage situés le long de la rivière.

L'espace intégré dans le périmètre de l'A.V.A.P. est quasi entièrement urbanisé, à l'exception des Parcs d'Allier. L'imperméabilisation des sols y est donc marquée. Des phénomènes de ruissellement sont observés. La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu pour remédier aux problèmes de refoulement les jours d'orage et de régularisation de débit à la station d'épuration.

4.6. CADRE DE VIE

Dans un centre ville caractérisé par sa densité, les contentieux de voisinage sont souvent liés à la préservation des vues et de l'ensoleillement. Au cours des études est ainsi apparue la volonté d'aérer le tissu urbanisé et de réglementer plus strictement la création des dépendances, terrasses et piscines.

La ville de Vichy est traversée par des infrastructures bruyantes. L'isolement acoustique des constructions contre les bruits des transports terrestres et ferroviaires doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêtés préfectoraux.

La problématique du stationnement apparaît sensible dans le centre historique de Vichy, avec un

déficit ponctuel de places dans deux secteurs : secteur du pont de Bellerive / Parc des Sources / Vieux Vichy et secteur de l'hôtel de ville.

Le diagnostic de l'A.V.A.P. a également fait apparaître que certaines rues et places mériteraient un traitement plus qualitatif (square du Général Leclerc, Square Albert 1^{er}).

En matière de développement des déplacements doux, le projet principal concerne l'aménagement d'un nouvel itinéraire Est-Ouest le long du Sichon. D'autres moyens doivent être mis en œuvre comme, par exemples, l'augmentation de l'offre de stationnement pour vélo ou bien encore la préservation de la passerelle en fer forgé, qui assure le franchissement des infrastructures ferroviaires.

Le diagnostic préalable n'a pas identifié de problématique particulière liée à la pollution lumineuse. Dans le cadre de ses aménagements, la Ville prend bien sûr en compte les questions relatives à l'éclairage public. Ainsi, les berges de l'Allier se sont récemment vues dotées de candélabres hauts de 5 mètres. Ceux-ci, composés de deux parties superposées, s'éclairent de l'intérieur sur leur partie basse ajourée, comme tissée de résille en fer forgé, et éclairent les chemins par leur partie supérieure. En outre, il est possible, au gré des saisons ou des événements, de modifier la teinte de la lumière à l'intérieur des pylônes, afin de dégager des ambiances différentes tout au long du parcours.

5. PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'A.V.A.P.

5.1. ENJEUX DE BIODIVERSITÉ

Modification majeure par rapport à la Z.P.P.A.U.P., les parcs d'Allier sont intégrés dans le périmètre de l'A.V.A.P. Ils bénéficieront ainsi d'un règlement visant à assurer leur préservation. Cette évolution réglementaire, accompagnée d'une attention portée à la qualité de l'eau dans le cadre du P.L.U. (voir paragraphe spécifique ci-après), témoignent de la prise en compte par la ville de Vichy de la nécessité de préserver l'Allier, ses habitats d'intérêt communautaire et, donc, ses espèces d'intérêt communautaire puisqu'elles sont inféodées aux milieux alluviaux et de rivière.

Rappelons que l'Allier est un cours d'eau assujéti à plusieurs mesures réglementaires de protection de l'environnement. Il a, notamment, été intégré au réseau européen Natura 2000 (ZSC-SIC « Vallée de l'Allier Sud », FR8301016).

Pour les autres parcs et espaces verts, l'objectif est le maintien des règles protectrices qui préexistaient dans la Z.P.P.A.U.P.

Comme dans la Z.P.P.A.U.P., le parc des Sources fera l'objet d'un repérage et d'un règlement spécifique dans l'A.V.A.P., dans la mesure où il s'agit d'un Monument Historique classé.

Le tracé des alignements arborés, avec actualisation, sera maintenu sur le plan de zonage de l'A.V.A.P..

Il s'agit donc de maintenir la richesse du patrimoine arboré de la Ville, l'arbre en milieu urbain étant d'un grand intérêt environnemental (en matière de biodiversité et continuités écologiques, dans la gestion des eaux pluviales, en matière de microclimat urbain, de qualité de l'air et de santé).

5.2. ENJEUX DU PAYSAGE

Les paysages couverts par le périmètre de l'A.V.A.P. sont très majoritairement des paysages urbains. Les enjeux paysagers recoupent donc très largement les enjeux de protection de la qualité architecturale.

Les autres enjeux paysagers résident dans la préservation des parcs et espaces verts ainsi que des multiples alignements arborés. Ce point a été traité précédemment.

En termes spécifiquement paysagers, il reste donc à évoquer la thématique des cônes de vue et celle de la valorisation du Sichon et de ses abords.

Le cours d'eau du Sichon reste intégré dans l'A.V.A.P.. Le périmètre de cette dernière s'étend, côté Nord, aux constructions immédiatement adossées aux berges, dans le but d'accroître les exigences qualitatives, en raison de leur visibilité.

La renaturation des berges du Sichon, avec inscription d'une voie dédiée aux déplacements doux, apparaît aujourd'hui comme une évidence. Toutefois, l'A.V.A.P. ne définit pas de prescriptions en matière d'espaces publics et, en particulier, de traitement des berges, dans l'attente des données techniques et conclusions d'une étude spécifique en cours.

La Z.P.P.A.U.P. avait défini plusieurs axes de vue, représentés sur le plan et protégés par le règlement.

Dans un premier temps, il est apparu que plusieurs de ces axes de vue posent des soucis en termes de légalité, dans la mesure où ils sont définis depuis des points extérieurs au territoire vichyssois, en l'occurrence depuis la commune de Bellerive-sur-Allier.

L'opportunité du maintien des autres axes de vue définis dans la Z.P.P.A.U.P. a été discutée, notamment en Commission Locale. Les évolutions suivantes sont envisagées :

- Depuis le pont de Bellerive
C'est un cône de vue majeur, à préserver. La référence à la source de l'Hôpital ne paraît pas indispensable, car elle est très faiblement perçue.
- Les cônes de vue sur l'église Saint-Blaise
Il existe de nombreux axes de vue sur ce monument : depuis la place de la Victoire, depuis la Source de l'Hôpital, depuis le parc Kennedy, depuis la rue Porte Verrier *etc.*
Une analyse plus complète des vues sur cet édifice est à mener.
- L'axe de la rue de Paris
La définition d'un axe de vue à protéger ne semble pas être l'outil réglementaire approprié dans le cas présent.
- Les vues sur l'Hôtel de Ville
Depuis la rue Ravy-Breton : L'hôtel de ville apparaît dans l'axe de la route ; la vue sur cet édifice n'est donc pas menacée. Le maintien de cet axe de vue à protéger ne semble donc pas utile.
Depuis la rue Forestier : Cette vue n'est pas majeure et la contrainte pourrait être lourde en cas de remaniement de l'îlot situé à l'avant de l'hôtel de ville. La suppression de cet axe de vue a été décidée.
- Les vues sur les tours et la coupole du grand établissement thermal
Il ne paraît pas indispensable de maintenir l'axe de vue défini dans la Z.P.P.A.U.P. depuis le boulevard du Sichon. En effet, les minarets sont hauts et leur visibilité n'est pas menacée par les hauteurs autorisées au P.L.U..

5.3. GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE ET ENJEUX DE MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN

Cet enjeu est pour ainsi dire sans objet dans le cadre de l'A.V.A.P. à Vichy.

En effet, l'espace concerné est quasi entièrement urbanisé, à l'exception principalement des parcs d'Allier et du parc des Sources, qui sont protégés par le règlement. D'autres espaces verts et places plantées bénéficient également d'un repérage au plan de zonage et d'un règlement protecteur, dans la continuité de la Z.P.P.A.U.P.

5.4. CLIMAT ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

La prise en compte de la problématique des îlots de chaleur

L'îlot de Chaleur Urbain se manifeste surtout la nuit car les surfaces, qui ont emmagasiné de l'énergie solaire dans la journée, restent chaudes même après le coucher du soleil. Le principal facteur de refroidissement durant la nuit est la présence d'un ciel dégagé. Dans un tissu urbain composé de constructions hautes et de rues peu larges, le refroidissement est fortement contraint.

La réglementation des hauteurs maximales est donc un facteur clé pour intervenir sur la problématique des îlots de chaleur urbain. Cette réglementation peut être insérée dans le P.L.U.

ou dans l'A.V.A.P.. Les deux documents étant révisés concomitamment, il a été décidé de traiter ces règles dans le P.L.U. Son article 10 a donc été retravaillé.

Dans le P.L.U. aussi, différentes règles visent à renforcer la trame verte urbaine, par la limitation des possibilités d'urbanisation des cœurs d'îlot ou bien encore par l'obligation de planter des arbres à haute tige sur les aires de stationnement à l'air libre (voir pour plus de précisions le paragraphe sur le cadre de vie).

Isolation et patrimoine

Les menuiseries

Le diagnostic a révélé que les fenêtres constituent le principal enjeu en matière d'isolation des bâtiments anciens.

L'A.V.A.P. propose une réglementation détaillée, adaptée selon :

- le type de projet (restauration de menuiseries anciennes, remplacement de menuiseries anciennes, cas des bâtiments nouveaux et extensions) ;
- l'intérêt architectural plus ou moins prononcé du bâtiment concerné ;
- la perception par rapport aux espaces visibles depuis un espace public.

La problématique de l'étanchéité des menuiseries, dans un souci d'isolation, avait déjà été intégrée à la Z.P.P.A.U.P. lors de sa modification en 2013.

Diverses possibilités sont envisageables :

- le remplacement des vitrages en conservant le bâti dormant et les ouvrants existants (s'ils sont en bon état),
- la pose d'un double vitrage de rénovation ou d'un survitrage non visible de l'extérieur (si la menuiserie existante peut supporter son poids),
- la pose d'une deuxième fenêtre intérieure (si l'épaisseur des murs le permet),
- la pose de joints pour réduire les déperditions,
- le changement complet de la menuiserie par un modèle approchant les modèles anciens.

Pour la catégorie des bâtiments non protégés, la notion d'implantation « en continuité ou en dehors d'un liseré d'unité urbaine » a été supprimée. Le renouvellement des menuiseries doit désormais s'intégrer à la composition de la façade. S'il se traduit par une modification d'aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois), le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou de la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Le doublage extérieur des façades

Le doublage extérieur des façades est un des moyens qui permet d'améliorer le confort thermique. La réglementation de l'A.V.A.P. vise à concilier enjeux énergétiques et climatiques et préservation du patrimoine bâti.

Ainsi, elle autorise le doublage extérieur des façades, dans la mesure où il est compatible avec les structures existantes et permet de conserver l'intégralité des décors et des modénatures de la façade. Un même édifice pourra avoir des traitements de façades différentes.

Le doublage extérieur est donc autorisé sur les façades arrière ou pignon, non visibles depuis l'espace public, qui ne comportent pas de modénature, d'encadrements de pierre, de brique ou de bois apparents. L'A.V.A.P. introduit ici une souplesse en faveur de l'isolation thermique par rapport au règlement de la Z.P.P.A.U.P., tout en l'encadrant strictement.

A l'inverse, le doublage des façades des bâtiments visibles depuis la rue ou comportant des modénatures, des encadrements de pierres, de brique ou de bois apparents (décors) et mentionnés au plan réglementaire est interdit.

De fait, la situation urbaine de chaque édifice devra être prise en compte afin de déterminer son impact visuel sur la voie publique. Par ailleurs, le matériau employé devra être compatible avec le support afin de ne pas nuire à l'état sanitaire de l'immeuble.

Pour une production d'énergie renouvelable respectueuse du patrimoine

L'A.V.A.P. réglemente l'installation des capteurs solaires thermiques par panneaux et celle des capteurs photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires.

L'objectif est là aussi de permettre le développement de la production d'énergies renouvelable en respectant la richesse du patrimoine bâti de la Ville de Vichy. Ainsi, le degré des prescriptions varie en fonction de l'intérêt architectural du bâtiment concerné.

Par exemple, les installations de capteurs solaires thermiques par panneaux en ajout sur les bâtiments les plus remarquables sont interdites, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

En revanche, sur les bâtiments non protégés, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse. Pour les autres types de couverture, l'installation de panneaux pourra être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de ne pas nuire à l'environnement urbain proche de l'édifice. Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Par ailleurs, dans l'ensemble du territoire couvert par l'A.V.A.P., les éoliennes de toiture sont interdites (le fond de vallée de l'Allier n'est pas une zone favorable à l'éolien) et les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires devront être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

L'ensemble de ces prescriptions s'inscrit dans la continuité de celles qui préexistaient dans la Z.P.P.A.U.P.. On note peu d'évolutions réglementaires.

Pour la catégorie des bâtiments non protégés, la notion d'implantation « au droit ou en dehors d'un liseré d'unité urbaine » a été supprimée. La rédaction de la règle est désormais basée sur une notion générale de cohérence architecturale avec la façade et d'intégration dans l'environnement urbain proche.

5.5. EAU

Une thématique traitée via le P.L.U.

Les problématiques de qualité des eaux ou bien encore de ruissellement sont prises en charge par le P.L.U.

Ainsi, en matière de gestion des eaux usées, le P.L.U. révisé a pris soin de maintenir la réglementation de l'article 4 qui préexistait, en l'étendant à la zone 1AU. Ainsi, pour l'ensemble des zones, toute installation ou construction qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En zone UD, toutefois, il a été maintenu la possibilité de réaliser un dispositif d'assainissement individuel réglementaire, lorsque le réseau public n'existe pas encore, l'installation devant être conçue pour un raccordement ultérieur au réseau.

La règle relative aux eaux pluviales a été fortement renforcée par le P.L.U.. Leurs rejets doivent désormais être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Cette évolution de la réglementation vise à réduire l'impact environnemental des eaux pluviales, et en particulier, les phénomènes de ruissellement compte tenu de l'imperméabilisation des espaces due à l'urbanisation, tout en répondant aux problèmes de refoulement les jours d'orage et de régularisation de débit à la station d'épuration.

Des Servitudes d'Utilité Publique protègent les sources d'eaux minérales ainsi que les prises d'eau sur l'Allier destinées à l'alimentation en eau potable de la ville de Vichy situées à la Croix-Saint-Martin.

Le développement de la géothermie

Le développement de la géothermie fait l'objet d'une fiche-action dans le Plan Climat Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération (rapport de février 2014). C'est un objectif important, avec production envisagée notamment sur le campus Albert Londres. Une étude de faisabilité a d'ores et déjà été réalisée pour ce site. Ses conclusions sont, toutefois, mitigées :

- Au droit du site
D'un point de vue hydraulique, la nappe est insuffisamment productive pour subvenir aux besoins de l'installation. D'un point de vue thermique, le gradient hydraulique n'est pas suffisant pour permettre une dissipation suffisante du panache thermique et aurait pour effet de provoquer un recyclage thermique important. D'un point de vue réglementaire, les eaux prélevées lors des travaux sur le site ont présenté des concentrations révélant la présence d'eau minérale. Cet élément peut constituer un point défavorable quant à l'instruction réglementaire du projet.
► Au vu de ces éléments, la faisabilité technique du projet n'est pas favorable à une exploitation géothermique de la nappe au droit du site.
- En aval du site, à proximité de l'Allier
D'un point de vue hydraulique, la hauteur d'eau mobilisable serait plus importante qu'au droit du site et après vérification par des travaux de reconnaissance, pourrait être exploitée pour répondre aux besoins du projet. D'un point de vue thermique, le gradient hydraulique n'étant pas suffisant pour permettre une dissipation suffisante du panache thermique dans les alluvions, seul un prélèvement en nappe et rejet dans l'Allier permettrait de dissiper ce panache.
► Au vu de ces éléments, il est nécessaire de réaliser des travaux de reconnaissance afin

de vérifier la faisabilité technique pour l'exploitation géothermique de la nappe en aval du site.

5.6. CADRE DE VIE

La qualité architecturale (effets de l'isolation sur le bâti ancien, insertion des éléments techniques de production d'énergies renouvelables) : voir le paragraphe climat et énergies renouvelables.

La préservation des parcs, autres espaces verts publics et alignements arborés : voir paragraphe sur la biodiversité.

En matière de développement des déplacements doux, le projet principal concerne l'aménagement d'un nouvel itinéraire Est-Ouest le long du Sichon (voir paragraphe sur les enjeux paysagers).

Par ailleurs, l'A.V.A.P. classe la passerelle en fer forgé, qui assure le franchissement des infrastructures ferroviaires, dans la catégorie des « immeubles exceptionnels ». Elle se trouve, ainsi, dotée d'une servitude de conservation.

Le constat de forte densité du centre ville s'est accompagné de la recherche de moyens réglementaires pour préserver, valoriser voire créer des espaces de respiration dans le tissu urbanisé dense existant, afin d'améliorer le cadre de vie et la trame verte urbaine, mais aussi lutter contre les îlots de chaleur urbain et maîtriser le ruissellement des eaux de surface.

Outre les mesures déjà évoquées visant à préserver les parcs et autres espaces verts publics, les règles pour mettre en œuvre ces objectifs se déclinent principalement dans le P.L.U..

En particulier, la réflexion a porté sur la réglementation des hauteurs. En effet, les hauteurs maximales autorisées étaient souvent hautes, favorisant la densification d'une ville déjà dense et, de fait, notamment sujette à la problématique des îlots de chaleur urbain. L'espace où les hauteurs autorisées étaient les plus élevées (29 mètres) a ainsi été réduit.

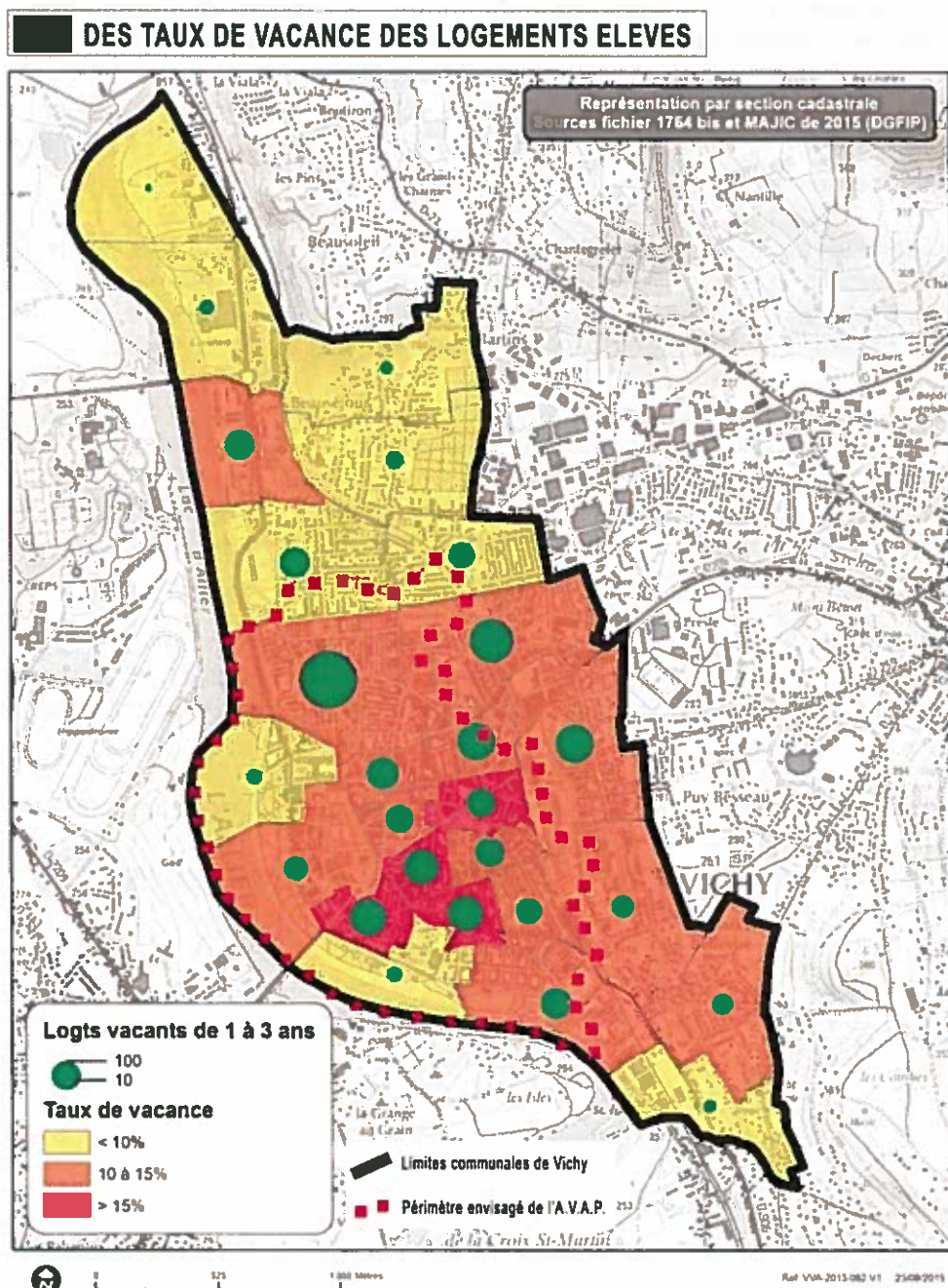
Le règlement du P.L.U. révisé a aussi été affiné afin de limiter l'urbanisation des cœurs d'îlot : des règles sont instaurées dans le but de réguler davantage les constructions et installations en limites latérales et de fonds de parcelle. Dans une même logique, les emprises au sol maximales ont été reconduites.

D'autres règles visent à favoriser la trame verte urbaine :

- des arbres de haute tige devront être plantés sur les aires de stationnement en surface, à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements ;
- l'espace planté sur le parvis de la gare sera protégé au titre de la Loi Paysage.

6. ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

Le parc de logements à Vichy est globalement ancien et le parc privé potentiellement indigne important. Force est de constater également que la vacance est anormalement élevée à Vichy (22,2%) et surtout qu'elle est grandissante (+4,9% entre 2006 et 2011). Cela représente, selon les sources (I.N.S.E.E. ou Filocom), entre 4 000 et 4 665 logements. Mais, seuls 724 d'entre eux constituent un réel gisement à court terme (logements répondant à des critères de confort, données 2014 D.D.F.I.P. issues de l'application de la T.H.L.V.).



DEPARTEMENT DE L'ALLIER
COMMUNE DE VICHY



VILLE DE VICHY

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
Délibérations du Conseil municipal**

Séance du 3 octobre 2014

N°25

OBJET :

**ZONE DE
PROTECTION DU
PATRIMOINE
ARCHITECTURAL
URBAIN ET
PAYSAGER
(Z.P.P.A.U.P.)**

**TRANSFORMATION
EN AIRE DE MISE
EN VALEUR DE
L'ARCHITECTURE
ET DU
PATRIMOINE
(A.V.A.P.)**

**DIRECTION DE
L'URBANISME**

Le Conseil municipal de la Ville de Vichy, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Claude MALHURET, Maire.

PRESENTS : Claude MALHURET, Maire, Claire GRELET, Frédéric AGUILERA, Marie-Christine STEYER, Jean-Jacques MARMOL, Evelynne VOITELLIER, Yves-Jean BIGNON, Charlotte BENOIT, Adjoint au Maire, Christiane LEPRAT, Myriam JIMENEZ, Jean-Louis GUITARD, Marie-Odile COURSOL, Franck DICHAMPS, Béatrice BELLE, Jean-Philippe SALAT, Julien BASSINET, William PASZKUDZKI, Muriel CUSSAC (à partir de la question n°2), Anne-Sophie RAVACHE, Orlane PERRIN, Marie-Martine MICHAUDEL, François SKVOR, Christophe POMMERAY, Isabelle RECHARD, Jean-Pierre SIGAUD, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT REMIS PROCURATION : Gabriel MAQUIN, Adjoint au Maire, à Claude MALHURET, Maire, Bernard KAJDAN à Charlotte BENOIT, Adjoint au Maire, William ATHLAN, Conseiller municipal, à Jean-Jacques MARMOL, Adjoint au Maire, Marie-Hélène ROUSSIN à Christiane LEPRAT, Sylvie FONTAINE à Jean-Louis GUITARD, Stéphane VIVIER à Jean-Philippe SALAT, Muriel CUSSAC à Julien BASSINET (jusqu'à la question n°2), Imen BEILAHRAH à Anne-Sophie RAVACHE, Pierre GAGNIERE à François SKVOR, Claudine LOPEZ à Jean-Pierre SIGAUD, Conseillers municipaux.

ABSENT EXCUSE : Mickaël LEROUX, Conseiller municipal.

SECRETAIRE : Orlane PERRIN, Conseillère municipale.

M. le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code du Patrimoine et notamment les articles L 642-1
et suivants,

.../...



Séance du 3 octobre 2014

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle II »), et notamment son article 28 instituant les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en remplacement des Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP),

Vu le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 et la circulaire du 2 mars 2012, relatifs aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi « ALUR ») et notamment son article 162 reportant le délai de transformation de la ZPPAUP en AVAP au 14 juillet 2016 (article L642-8 du code du patrimoine),

Vu la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager approuvée par arrêté du Préfet de Région en date du 26 décembre 1997,

Vu l'arrêté du Maire n° 2013-3278 en date du 11 octobre 2013 approuvant la modification de la ZPPAUP,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 3 octobre 2014 actualisant les délibérations du Conseil municipal des 28 septembre 2012 et 8 mars 2013 relatives à la constitution de la Commission Consultative Locale,

Consciente de l'importance de son patrimoine et de la nécessité de préserver paysage et cohérence urbaine, la Ville de Vichy a mis en œuvre une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Ce dispositif qui constitue une servitude d'utilité publique, impose un système de protection hiérarchisé des édifices et ensembles urbains remarquables, associé à un règlement définissant précisément les moyens d'intervention en cas de travaux.

Les dispositions de la ZPPAUP, ont permis, en collaboration permanente avec l'Architecte des Bâtiments de France de préserver et de valoriser le patrimoine vichyssois.

.../...



Séance du 3 octobre 2014

En effet, la loi « Grenelle II » et notamment son article 28, prévoit que les ZPPAUP non transformées en AVAP au 14 juillet 2016 deviendront immédiatement caduques.

Cela entraînerait la suppression de l'obligation de permis de démolir ainsi que des avantages fiscaux liés à la ZPPAUP et le retour au système de protection par cercles aux abords des monuments historiques.

L'objectif principal de la transformation des ZPPAUP en AVAP est l'amélioration de la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers.

Considérant que la disparition du dispositif de ZPPAUP de la Ville de Vichy constituerait une rupture fâcheuse dans la gestion de la préservation de son patrimoine alors que sa transformation en AVAP permettra d'actualiser l'état des lieux datant de la fin des années 1990 et d'adapter le règlement aux enjeux définis par la loi « Grenelle II ». Il sera également l'occasion de vérifier la pertinence de son périmètre.

Considérant que le dispositif de ZPPAUP est intimement intégré au Plan Local d'Urbanisme de Vichy, dont la mise en révision générale est également engagée, et que les études de ces deux documents doivent être conduites conjointement,

Considérant que cette transformation de la ZPPAUP en AVAP nécessite d'organiser la concertation préalable prévue à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et qu'elle sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

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



Séance du 3 octobre 2014

Propose au Conseil municipal :

- de valider les orientations et objectifs ci-dessus énoncés et de prescrire la transformation de la ZPPAUP en AVAP.,
- d'autoriser M. le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration technique de l'AVAP dont la conduite sera confiée à la direction de l'urbanisme,
- d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'étude l'AVAP au budget de la commune,
- de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondante à l'élaboration de l'AVAP.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- adopte ces propositions,
- charge M. le Maire et M. le Directeur Général des Services de l'exécution et de la publication de cette décision.

A Vichy, le 3 octobre 2014.

Les membres présents ont signé au registre.

Pour extrait conforme,
Le Maire.

