

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VICHY
ET ENQUETE PARCELLAIRE
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE
L'ILOT GRAMONT A VICHY.

Du lundi 19 octobre 2020 au mercredi 18 novembre 2020 inclus.
Prescrite par arrêté préfectoral du 28 septembre 2020

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DUGNE Jean Louis
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

Chapitre I – Cadre Général de l'enquête

I.1	Préambule	3
I.2	Objet de l'enquête publique	3
I.3	Cadre réglementaire de l'enquête	4
I.4	Description et principales caractéristiques du projet	5

Chapitre II – Organisation de l'enquête

II.1	Désignation du commissaire enquêteur	7
II.2	Dates et périmètre de l'enquête	7
II.3	Information et accueil du public	7
	II.3.1 Publicité et affichage	7
	II.3.2 Information du public et recueil de ses observations	8
II.4	Composition du dossier d'enquête	8

Chapitre III – Déroulement de l'enquête

III.1	Rencontres préalables	10
III.2	Visite sur site	10
III.3	Observations recueillies lors des permanences	10

Chapitre IV – Examen du dossier et observations

IV.1	Examen du dossier soumis à l'enquête	12
IV.2	Les avis sur le projet	12
	IV.2.1 Personnes Publiques Associées	12
	IV.2.2 Direction Régionale des Affaires Culturelles	12
	IV.2.3 Mission Régionale d'Autorité Environnementale	13
	IV.2.4 Commentaires du commissaire enquêteur	13
IV.3	Procès-verbal de synthèse des observations du public	14
IV.4	Réponse de la ville au procès-verbal de synthèse	14

Annexes

- ✓ Délibération n° 11 du conseil municipal de Vichy en date du 17 février 2020,
- ✓ Arrêté préfectoral n° 2333 du 28 septembre 2020,
- ✓ Décision de la MRAE,
- ✓ Porter à connaissance de la DRAC,
- ✓ Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 4 septembre 2020 par la DDT,
- ✓ Insertions presse La Montagne et Semaine de l'Allier des 1 et 22 octobre,
- ✓ Certificat d'affichage Mairie de Vichy,
- ✓ Certificat d'affichage sous-préfecture de Vichy,
- ✓ Procès-verbal de synthèse des observations du public,
- ✓ Réponse du porteur de projet au PV de synthèse.

Cette enquête publique conjointe a fait l'objet de la mise à disposition du public de deux dossiers relatifs à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique d'une part et d'Enquête parcellaire d'autre part ainsi que d'un registre d'observations unique.

Cette enquête fait l'objet du présent rapport commun aux deux procédures.

Les avis et conclusions motivées sur l'une et l'autre procédure, font l'objet de 2 documents distincts, séparés du présent rapport.

Chapitre I – Cadre Général de l'enquête

I.1. Préambule

La préfecture de l'Allier est l'autorité organisatrice de la présente enquête publique.

La ville de Vichy, maître d'ouvrage du projet, a demandé à la préfecture de l'Allier l'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vichy et d'une enquête parcellaire pour **le projet d'aménagement urbain de l'îlot Gramont à Vichy.**

Par délibération n° 27 en date du 24 juin 2019, le conseil municipal de Vichy décide d'engager des études préalables à la réalisation d'une opération de logements et d'activités sur l'îlot Gramont et d'engager une procédure conjointe d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire sur le périmètre de l'îlot Gramont.

Et par la délibération n° 11 en date du 17 février 2020, le conseil municipal de Vichy décide d'engager une procédure d'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vichy et d'une enquête parcellaire pour le projet d'aménagement urbain de l'îlot Gramont.

I.2. Objet de l'enquête

La présente enquête est une enquête publique conjointe, comprenant :

- Une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP) et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Vichy,
- Une enquête parcellaire (cessibilité des parcelles concernées).

Elle est prescrite par l'arrêté n° 2333 du 28 septembre 2020 de Mme la préfète de l'Allier représentante de l'autorité organisatrice de l'enquête, sur la demande de M. le maire représentant la ville de Vichy.

Les modalités de mise en œuvre de cette enquête ainsi que les moyens matériels nécessaires à l'information et à l'accueil du public ont été assurés par la ville de Vichy.

L'enquête préalable à DUP concerne l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Gramont à Vichy. Elle a pour finalité de déclarer d'utilité publique le projet de réalisation sur cet îlot Gramont d'une opération mixte comprenant des immeubles dédiés à l'habitation, prioritairement du logement social, des espaces commerciaux et de bureau, ainsi qu'un hôtel.

L'enquête publique porte sur l'utilité publique de ce projet ainsi que sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vichy.

Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de ses observations et remarques sur le projet.

L'ensemble des observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête seront prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision définitive, ici respectivement la ville de Vichy et la préfecture de l'Allier.

L'enquête parcellaire est destinée à identifier les biens à exproprier dans le périmètre du projet, ainsi que leurs propriétaires et les autres détenteurs de droits réels.

Elle est, dans le cas présent, conduite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet.

Le présent rapport est rédigé conformément à l'article 9 de l'arrêté préfectoral n° 2333.

Il traite des deux volets de l'enquête.

Il est suivi par des "avis et conclusions" séparées du présent rapport, les unes sur la déclaration d'utilité publique du projet et mise en compatibilité du PLU, les autres sur l'enquête parcellaire.

A l'issue de la présente enquête, et compte tenu du présent rapport et des conclusions et avis qui en découlent, Mme la préfète de l'Allier pourra statuer sur la déclaration d'utilité publique de cette opération.

I.3. Cadre réglementaire de l'enquête

La présente enquête publique est mise en œuvre conformément aux dispositions de :

- ✓ La délibération en date du 17 février 2020 du conseil municipal de Vichy, sollicitant l'ouverture d'une enquête publique,
- ✓ La décision n° E20000048/63 du 20 août 2020 de M. le président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand désignant un commissaire enquêteur.
- ✓ L'arrêté préfectoral n° 2333 en date du 28 septembre 2020 de Mme la préfète de l'Allier, précisant les modalités de l'enquête,

L'enquête préalable à déclaration d'utilité publique et mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est réalisée conformément aux dispositions :

- ✓ Du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en particulier dans ses articles L.110-1 et suivants,
- ✓ Du Code de l'Urbanisme en particulier dans ses articles L.153-54 à 153-59 et R.153-13 à R.153-14 quant à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme,

L'enquête parcellaire est réalisée conformément aux dispositions :

- ✓ Du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en particulier les articles L.1 et R.131-1 et suivants, dont l'article R.131-14 relatif à l'enquête conjointe, enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

I.4. Description et principales caractéristiques du projet soumis à l'enquête

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la communauté de communes « Vichy Communauté » approuvé le 05/12/2019, fait état d'un besoin de 547 logements en 6 ans soit 91 par an dont 50% en construction neuve suite à démolition.

Par ailleurs, la ville de Vichy bénéficie du **plan « Action Cœur de Ville »** mis en place en décembre 2017 par le Ministère de la Cohésion des Territoires.

Une convention cadre « Cœur de Ville » a été signée le 29 octobre 2018 prévoyant une action forte dans le domaine du logement avec une fiche action spécifique intitulée « relance de l'habitat neuf à Vichy ».

Enfin, la ville de Vichy dispose d'une **faible disponibilité foncière**.

Dès lors, le secteur de l'îlot Gramont a été identifié par la ville de Vichy comme un site particulièrement stratégique pour répondre au besoin de production de logements en renouvellement urbain, avec 3 points forts sur ce secteur :

- zone urbanisable à court terme,
- proximité avec les équipements publics, les services et les commerces,
- accès aux transports en commun et au réseau viaire.

L'îlot Gramont est situé en entrée de ville, à une centaine de mètres de la gare de Vichy, également pôle intermodal, cet emplacement justifiant la pertinence d'un projet qui associerait logements sociaux et logements en accession à la propriété, commerces et hôtel.

Des travaux d'aménagement de l'espace public ont déjà été réalisés, sur l'avenue de Paris, devant le pôle intermodal et sur le square Michel Crespin juste devant l'îlot Gramont.

Le présent projet vise à poursuivre la transformation de ce secteur urbain qui devrait constituer un point fort en entrée de ville.

L'assiette foncière du projet représente environ **1600 m²**.

Le projet devrait produire **37 logements sociaux sur 2200 m² de surface de plancher**.

Par ailleurs, en plus des logements sociaux, le programme prévoit l'intégration de 5 logements en accession, de **400 m² de commerces, 290 m² d'espaces de bureaux en rez-de-chaussée** ainsi que d'un **programme hôtelier de 70 chambres**.

L'opération de renouvellement urbain de l'îlot Gramont présentée en comité de projet cœur de ville « *constituerait l'opération la plus importante tant en termes de volume possible de logements construits en cœur de ville qu'en termes d'enjeu de structuration de l'entrée de ville* ».

La ville de Vichy conduit depuis plus de 10 ans une opération d'acquisition foncière amiable sur cet îlot Gramont, ce qui lui a déjà permis d'acquérir la maîtrise foncière de la partie nord de l'îlot Gramont (parcelles AI 208, AI 410, AI 411 pour partie) comprise entre la rue Drichon, le bd. Gambetta et l'av. de Lyon ainsi que la pointe sud de l'îlot Gramont (AI 204, AI 373, AI 374), délimitée par l'av. Gramont et la rue Drichon.

En septembre/octobre 2012, une procédure d'enquête publique conjointe préalable à déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire a permis d'accélérer la maîtrise foncière du site.

Fin septembre 2020, avant le démarrage de l'enquête, la ville de Vichy a pu acquérir par accord amiable la parcelle AI 205, propriété de Mme MARGOTTAT Roseline Yolande Lucie et de M. BEN HASSEN Mounir.

Au démarrage de l'enquête parcellaire, il reste donc 3 parcelles à acquérir, AI 409, AI 411 lot 1 et AI 206, pour obtenir la maîtrise foncière totale des terrains constitutifs de l'îlot Gramont.

II.1. Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée le 07 août 2020 par la préfecture de l'Allier, M. le président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand a désigné M. Jean-Louis DUGNE en qualité de commissaire enquêteur, par décision n° E20000048 du 20 août 2020.

II.2. Dates et périmètre de l'enquête

Par son arrêté n° 2333 en date du 28 septembre 2020, Mme la préfète de l'Allier a prescrit l'enquête publique pour une durée de **31 jours du 19 octobre 2020 au 18 novembre 2020 inclus**.

Le nombre de permanences a été fixé à 4, assurées en mairie de Vichy, afin de répondre aux questions du public et recueillir ses observations :

- Le lundi 19 octobre 2020 de 8h00 à 12h30,
- Le vendredi 30 octobre 2020 de 13h30 à 18h00,
- Le mardi 10 novembre 2020, de 8h00 à 12h30,
- Le mercredi 18 novembre 2020, de 13h30 à 18h00.

II.3. Information et accueil du public

Le public a été informé et a pu prendre connaissance du projet sans obstacles ou limitation de l'information.

L'accueil du public et le recueil de ses observations ont été réalisés dans de bonnes conditions, le dossier était complet et respectait les obligations de la mairie.

II.3.1 Publicité et affichage

La publicité de l'enquête a bien été effectuée conformément à la réglementation.

L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la préfecture <http://www.allier.gouv.fr>.

Un avis d'enquête publique a été affiché en mairie ainsi que sur le site de l'Îlot Gramont, av. de Lyon et bd. Gambetta, à compter du 1^{er} octobre 2020 et ce jusqu'à la clôture de l'enquête.

Le certificat d'affichage de la maire de Vichy en atteste.

A noter qu'à la demande de la ville de Vichy, M. LITEAUDON Jean-Christophe, huissier de justice, a constaté en date du 2 octobre 2020, « *l'affichage de l'avis d'enquête publique visible et lisible dans l'enceinte de la mairie sur les panneaux dédiés à cet effet, et sur place 5 av. de Lyon et bd Gambetta* ».

J'ai pour ma part constaté sur place cet affichage les 19 octobre et 18 novembre 2020.

Enfin, un avis d'enquête publique a été affiché en sous préfecture de Vichy. Le certificat d'affichage délivré par la sous-préfecture de Vichy en atteste.

2 insertions presse ont été faites dans 2 journaux locaux, à la rubrique « Annonces Légales et Administratives », le journal « La Montagne », et le journal « La Semaine de l'Allier en date des :

- ✓ jeudi 1^{er} octobre 2020,
- ✓ jeudi 22 octobre 2020.

II.3.2 Information du public et recueil de ses observations

L'ensemble des pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public, étaient accessibles au public, du 19 octobre 2020 à 8h00 date d'ouverture de l'enquête au 18 novembre 2020 à 18h00 date de clôture de l'enquête, en mairie de Vichy pendant les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Par ailleurs l'ensemble des pièces du dossier était consultable par voie numérique à l'adresse : www.ville-vichy.fr/urbanisme/ilot-gramont.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public ont pu être formulées :

- Sur le registre d'enquête déposé en mairie,
- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Vichy,
- Par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse dup.ilotgramont@ville-vichy.fr,
- Directement auprès du commissaire enquêteur lors de ses 4 permanences en mairie.

II.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- Dossier **d'enquête préalable à la DUP**, présentation du projet (pièce A), comprenant :
 - ✓ Objet de l'enquête, informations géographiques juridiques et administratives,
 - ✓ Présentation du Projet,
 - ✓ Caractéristiques et justificatifs de l'opération,
 - ✓ Appréciation sommaire et globale des acquisitions foncières,
- Dossiers de **mise en compatibilité du document d'urbanisme** (pièce B), comprenant :
 - ✓ Rappel de la procédure,
 - ✓ Présentation du Projet, contexte et enjeux,
 - ✓ Analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme,
- Avis de l'autorité environnementale (pièce C),
- Dossier **d'Enquête parcellaire** (pièce D), comprenant :

- ✓ Rappel de la procédure,
 - ✓ Situation et plan parcellaire.
- Annexes au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (pièce E), comprenant :
 - ✓ Délibération de la Commune de Vichy en date du 17 février 2020.
 - ✓ Dossier d'enquête préalable à la DUP en date du 2 février 2012, et portant sur la maîtrise foncière de 3 parcelles (AI 204, AI 373 et AI 374),
 - ✓ Procès-verbaux des réunions d'examen conjoint sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

III.1. Rencontres préalables

Des échanges téléphoniques ainsi qu'une rencontre le 9 septembre 2020 avec Mmes CROS Vanessa et FOURNIER Véronique de la « *Mission Interministérielle de Coordination* » de la préfecture de Moulins en charge du dossier, ont permis de préciser le cadre de la procédure, l'organisation de l'enquête conjointe, de faire un point sur l'état d'avancement du dossier et d'arrêter les différentes modalités de l'enquête, dates et permanences, publicité, pour permettre la formalisation définitive de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Des entretiens le 4 septembre 2020 avec Mme VIALLEFONT Claire, Directrice du « *Projet de Ville et du pôle aménagement et habitat durables, ruralités et projets urbains* » à la ville de Vichy, ont permis de préciser la nature du projet, son contexte, et les détails des aménagements prévus sur l'îlot Gramont.

III.2. Visite sur site

Une visite sur site a été faite le 21 septembre 2020, en présence de Mmes VIALLEFONT Claire et SAGNES Nathalie, cette dernière est en charge du dossier des acquisitions pour la ville de Vichy. Mme SAGNES est par ailleurs en relation étroite avec toutes les parties concernées par les procédures d'acquisitions engagées depuis plusieurs années sur l'îlot Gramont.

Cette visite a permis d'identifier la totalité de l'espace foncier de l'îlot Gramont, en particulier les parcelles déjà acquises par la ville et les parcelles concernées par la procédure d'enquête parcellaire.

Mme SAGNES m'a informé à cette occasion des dernières avancées des procédures d'acquisitions amiables, en particulier l'acquisition de la parcelle AI 205.

III.3 Observations recueillies lors des permanences

L'enquête s'est déroulée du lundi 19 octobre 2020 au mercredi 18 novembre 2020 inclus.

Elle a été ouverte par mes soins le lundi 19 octobre 2020 à 8h00, et clôturée de la même manière le mercredi 18 novembre 2020 à 18h00.

Cette enquête n'a pas sensibilisé le public, malgré ses enjeux en termes d'aménagement urbain et développement de l'habitat en centre-ville.

La fréquentation des permanences a été très faible, au cours des 4 permanences tenues, j'ai reçu la visite de 3 personnes :

- M. PIMPARE Michel, lors de la permanence du 30 octobre,
- Mme GANDIT Ray, lors de la permanence du 10 novembre,
- M. MOUTET Claude, lors de la permanence du 18 novembre.

Par ailleurs, Mme GANDIT Ray a transmis par voie électronique le 15 novembre, un courrier confirmant les observations qu'elle m'avait faites lors de la permanence du 10 novembre.

Au regard des documents qui m'ont été transmis, Mme GANDIT a eu également des échanges téléphoniques avec Mme VIALLEFOND Claire le 23 octobre 2020 pour compléter son information sur le projet.

- ✓ **M. PIMPARE Michel** est le gérant de la « Sarl CMS » ainsi que le gérant de la « SCI La Fontaine ».

La « SCI La Fontaine » est propriétaire des parcelles AI 409 et AI 411 lot 1.

La CMS exploite la discothèque « *Les Fous du Roy* », et, à ce titre, est locataire des parcelles AI 409 et AI 411 lot 1. La CMS dispose d'un bail commercial pour l'exploitation de la discothèque. M. PIMPARE Michel s'est présenté à la permanence du 30/10 pour apporter des pièces justificatives de la « SCI La Fontaine », copies de taxes foncières et taxes d'habitation.

M. PIMPARE Michel n'avait pas d'observation particulière à formuler sur l'enquête ni sur la procédure d'expropriation sachant qu'elle était annoncée.

Il attend maintenant de connaître les dispositions d'indemnisation des préjudices de la SCI et de la CMS.

- ✓ **Mme GANDIT Ray**, est domiciliée au n° 6 de l'av de Gramont, en face de l'îlot Gramont. Elle a acheté son appartement il y a un an. Avant de conclure son achat elle s'était renseignée en mairie sur d'éventuels projets dans le quartier, et elle s'étonne qu'on lui ait affirmé qu'aucun projet n'était prévu sur cette zone.

Elle a eu plus tard un entretien avec Mme VOITELLIER Evelyne adjointe à la mairie, qui lui aurait affirmé que le projet de renouvellement de l'îlot Gramont reposait « *surtout sur de l'accession à la propriété et quelques logements sociaux* ».

Mme GANDIT Ray s'étonne par ailleurs que la ville engage un programme de constructions neuves alors que des immeubles vétustes, par exemple sur l'avenue de Paris et ses rues adjacentes ainsi que le boulevard Gambetta mériteraient d'être rénovés en priorité.

Elle se plaint également de la situation actuelle très dégradée du quartier Gramont marqué par l'alcoolisme, la drogue, les incivilités, les tapages diurnes et nocturnes.

Enfin, pour ce qui concerne le projet de rénovation de l'îlot, elle s'oppose à un projet comportant un immeuble en R+6 ou R+7, remettant ainsi en cause la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Mme GANDIT Ray a confirmé l'ensemble de ses observations orales, par un courriel adressé à mon attention le 15/11 sur dup.ilotgramont@ville-vichy.fr.

- ✓ **M. MOUTET Claude** est domicilié sur la commune de Bellerive-sur-Allier.

Il envisage l'acquisition d'un appartement au n° 11 de la rue Drichon et a souhaité me rencontrer lors de la permanence du 18 novembre pour avoir des informations complémentaires sur le projet en cours avant de formaliser définitivement son achat immobilier. Après un échange d'une trentaine de minutes M. MOUTET est reparti rassuré quant à l'opportunité de son acquisition immobilière.

IV.1 Examen du dossier soumis à l'enquête

- ✓ Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Le dossier d'enquête préalable à la DUP du projet de renouvellement de l'îlot Gramont valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme tel qu'il a été soumis à l'enquête est conforme à la réglementation en vigueur et complet.

Les dispositions adoptées et les justifications du projet y sont exposées très clairement, ainsi que ses enjeux d'utilité publique.

Les documents graphiques qui accompagnent le dossier de présentation sont parfaitement clairs et lisibles par tous.

Dès lors l'information sur le projet de demande d'utilité publique et mise en compatibilité du PLU est complète, compréhensible et accessible pour le public.

- ✓ Enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire, plans et états parcellaires soumis à l'enquête est complet et conforme à la réglementation.

L'emprise indiquée par les parcelles à acquérir pour obtenir la maîtrise foncière totale des terrains constitutifs de l'îlot Gramont est bien conforme à l'objet du projet de renouvellement de l'îlot Gramont tel qu'il résulte de la demande de DUP.

Les propriétaires et titulaires de droits concernés ont été identifiés et dûment notifiés.

IV.2. Les avis sur le projet

IV.2.1 Personnes Publiques Associées.

Une réunion organisée par la **Direction Départementale des Territoires de l'Allier**, service « *Aménagement et Urbanisme Durable des Territoires* », a eu lieu le 4 septembre 2020.

Elle présentait aux **Personnes Publiques Associées** les évolutions du PLU de Vichy qu'entraîne le projet de renouvellement urbain de l'îlot Gramont et permettait de recueillir leurs avis.

L'îlot Gramont étant aujourd'hui soumis aux règles de la zone AU1 et AU2, le projet de mise en compatibilité propose de créer un secteur AU1* pour permettre au projet de rejoindre le vélum haut caractéristique de l'av de Paris et de supprimer les obligations des règles de stationnement compte tenu de la présence du relais multimodal à moins de 200 m de l'îlot Gramont.

Aucune remarque sur la remise en cause éventuelle du projet de mise en compatibilité n'a été émise.

IV.2.2 Direction Régionale des Affaires Culturelles

Dans son porter à connaissance en date du 25 août 2020, la DRAC informe que le site de l'îlot Gramont se situe dans un secteur présentant un intérêt majeur pour la connaissance du patrimoine archéologique de la ville de Vichy.

A ce titre des travaux d'aménagement sur ce secteur, seront susceptibles d'être conditionnés à des mesures préalables de détection, conservation ou sauvegarde.

IV.2.3 Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAE

Après examen au cas par cas, par décision n° 2020-ARA-KKU-1995 en date du 23 septembre 2020, la MRAE déclare que la procédure de mise en compatibilité du PLU de Vichy pour le projet de renouvellement urbain, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

IV.2.4 Commentaires du commissaire enquêteur sur le projet

✓ Caractère d'intérêt général du projet

D'une part, le projet présenté répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes « Vichy Communauté », ainsi que ceux du programme Action Cœur de Ville.

D'autre part, en réhabilitant un ensemble bâti vétuste, pour partie en friche et particulièrement dégradé, le projet permettra de produire un nombre important de logements sociaux dans un espace de mixité sociale préservée, ainsi que des équipements de commerces et services adaptés aux exigences actuelles.

L'examen du dossier ne fait apparaître aucun conflit d'intérêt, et les caractéristiques du projet confirment son caractère d'intérêt général.

✓ Projet de mise en compatibilité du PLU

L'îlot Gramont est aujourd'hui pour partie soumis aux règles de hauteur de la zone UA 1 (29 m en hauteur absolue) et pour partie à celles de la zone UA2 (18 m en hauteur absolue).

Le projet de mise en compatibilité propose de rattacher l'îlot Gramont au secteur UA1 afin de permettre au projet de s'aligner sur le point haut caractéristique de l'avenue de Paris par la réalisation d'un immeuble en R+7 côté avenue de Paris à l'angle de l'avenue de Gramont et de la rue Drichon.

Enfin, le projet de mise en compatibilité du PLU prévoit la création d'un sous-secteur UA1* dont le règlement sera moins contraignant que les dispositions du règlement actuel du secteur AU1. Compte tenu de la présence du relais multimodal gare à moins de 200m, le projet supprime toute contrainte en matière de stationnement.

La modification du PLU harmonise le zonage de l'îlot Gramont dans son ensemble pour permettre la réalisation du projet et son intégration dans son environnement.

✓ Procédure d'expropriation

Mme MARGOTTAT Roseline Yolande Lucie et M. BEN HASSEN Mounir, propriétaires de la parcelle AI 205, ont choisi fin septembre 2020 avant le démarrage de la présente enquête, une cession amiable de leur bien à la ville de Vichy.

M. PIMPARE Michel représentant de la SCI propriétaire des parcelles AI 409 et 411 lot.1, et gérant de la sarl CMS locataire de la SCI, n'a pas remis en cause la procédure d'expropriation lors de la permanence du 30 octobre 2020.

Les propriétaires de la parcelle AI 206, Mme PALAIN Emilienne née GADET et de M. PALAIN Yann Roger John, ne se sont pas manifestés lors des permanences et n'ont pas adressé d'observations par tout autre moyen.

Il n'apparaît aucun autre propriétaire ou détenteurs de droits sur les parcelles concernées par la procédure d'expropriation.

IV.5 Procès-verbal de synthèse

Un procès-verbal de synthèse des observations du public a été présenté le 24 novembre en mairie de Vichy, à Mme BENOIT Charlotte 1^{ère} adjointe déléguée à l'urbanisme et Mme VIALLEFONT Claire Directrice du Projet de ville et du Pôle aménagement et habitat durables, ruralités et projets urbains.

Il fait état des observations des 3 personnes rencontrées lors des permanences.

IV.6 Réponse de la ville de Vichy aux observations du public

En réponse à mon procès-verbal, et particulièrement aux différents points soulevés par Mme GANDIT Ray, Mme VIALLEFOND Claire, Directrice du Projet de Ville/ Directrice du pôle aménagement et habitat durables, ruralités et projets urbains, et représentant la ville de Vichy, porteur du projet, apporte les éléments suivants :

1- Sur la question de l'aménagement de l'entrée de ville :

- Les aménagements réalisés au niveau du parvis de la gare et dernièrement devant l'îlot Gramont ont amélioré la situation initiale mais les travaux sur l'îlot dégradé objet de l'actuelle DUP (l'îlot Gramont) s'inscrivent dans la continuité des actions publiques d'ores et déjà menées en vue d'améliorer cette entrée de ville
- L'îlot Gramont constitue aujourd'hui un élément majeur d'altération paysagère de l'entrée de ville. Il est important de trouver des solutions pour renouveler l'image de cette entrée de ville et cette opération va participer à cette transformation.

2- Sur la question d'un programme neuf sur l'îlot Gramont :

- Des programmes en réhabilitation sont encouragés via le dispositif d'OPAH et d'OPAH RU dont les conventions ont été signées en 2019 et permettent de mobiliser l'ANAH, le Conseil Départemental, la Banque des Territoires, la communauté d'agglomération et la ville pour accompagner financièrement les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants modestes qui entreprennent des travaux dans leurs logements.
- Une aide au ravalement de façade a également été revue pour augmenter les plafonds d'aide selon les caractéristiques patrimoniales des immeubles.
- L'îlot Gramont ne présente pas d'intérêt patrimonial et a fait l'objet d'acquisitions par la ville depuis de nombreuses années compte tenu de sa position stratégique dans la ville.
- La ville doit pouvoir produire de nouveaux logements neufs compte tenu des engagements de production en démolition reconstruction prévus au Programme local de l'habitat.

3- Sur la question du programme :

- La programmation n'est pas définitive à ce stade nous sommes dans le cadre d'une procédure de DUP simplifiée et le programme de travaux n'est pas complètement établi.

- *L'objectif de produire des logements sociaux en revanche est ferme compte tenu des besoins identifiés sur le territoire et de la convention cadre qui va être signée avec Action Logement.*

4- Sur la question des usages actuels des espaces publics :

- *Les difficultés sociales ne doivent pas empêcher de construire des logements neufs, au contraire, apporter de la qualité bâtie permet souvent d'améliorer les situations de ce type*

5- Sur la question du zonage et de la hauteur des bâtiments :

- *Le trait de zonage est déplacé de quelques dizaines de mètres et permet de réaliser une opération à l'échelle de sa situation d'entrée de ville et de permettre la réalisation d'une opération de qualité avec des pieds d'immeuble actifs et une mixité fonctionnelle.*
- *Toutes les friches de taille significative à Vichy ont d'ores et déjà muté et il est important de construire suffisamment de logements neufs sur le dernier site de plus de 1400 m² d'emprise au sol et dans une position urbaine permettant un niveau de densité équivalent, voire plus faible à celui présent sur l'avenue de Paris, avoisinant direct de l'îlot Gramont.*

Fait à Escurolles, le 10 décembre 2020.

M. Jean-Louis DUGNE
Commissaire Enquêteur

ANNEXES

- ✓ Délibération n° 11 du conseil municipal de Vichy en date du 17 février 2020,
- ✓ Arrêté préfectoral n° 2333 du 28 septembre 20202,
- ✓ Décision de la MRAE du 23 septembre 2020,
- ✓ Porter à connaissance de la DRAC du 25 août 2020,
- ✓ Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 4 septembre 2020 par la DDT,
- ✓ Insertions presse La Montagne et Semaine de l'Allier des 1 et 22 octobre,
- ✓ Certificat d'affichage Mairie de Vichy,
- ✓ Certificat d'affichage sous-préfecture de Vichy,
- ✓ Procès-verbal de synthèse des observations du public du commissaire enquêteur,
- ✓ Réponse du porteur de projet ville de Vichy au PV de synthèse du commissaire enquêteur.

Département de l'Allier
Ville de VICHY (03200)

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VICHY
ET ENQUETE PARCELLAIRE
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE
L'ILOT GRAMONT A VICHY.

Du lundi 19 octobre 2020 au mercredi 18 novembre 2020 inclus.
Prescrite par arrêté préfectoral du 28 septembre 2020

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VICHY

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DUGNE Jean Louis
Commissaire Enquêteur

Préambule

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Gramont intervient après un long processus initié par la ville de Vichy, après la délibération du 28 avril 2011 engageant une 1^{ère} phase d'actions foncières.

Le processus s'est poursuivi par la première enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire du 3/09/2012 au 5/10/2012.

Par délibération du 24 juin 2019, le conseil municipal décide d'engager des études préalables à la réalisation d'une opération de logements sociaux et d'activités sur l'îlot Gramont, et enfin, par la délibération du 17 février 2020, il décide d'engager une procédure d'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vichy et d'une enquête parcellaire pour le projet d'aménagement urbain de l'îlot Gramont dans sa globalité.

A noter que tout au long de ce processus, la ville de Vichy a privilégié une politique d'accords amiables pour les propriétés à acquérir.

1 – Objet et description du projet

La présente enquête préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP) et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Vichy est prescrite par l'arrêté n° 2333 du 28 septembre 2020 de Mme la préfète de l'Allier, représentante de l'autorité organisatrice de l'enquête, sur la demande de M. le maire représentant la ville de Vichy, maître d'ouvrage du projet.

Les modalités de mise en œuvre de cette enquête ainsi que les moyens matériels nécessaires à l'information et à l'accueil du public ont été assurés par la ville de Vichy.

L'enquête concerne le projet de réalisation sur l'îlot Gramont à Vichy, d'une opération mixte comprenant des immeubles dédiés à l'habitation, prioritairement du logement social, des espaces commerciaux et de services, ainsi qu'un programme hôtelier.

Elle porte sur l'utilité publique du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vichy pour la réalisation du projet.

2 – Analyse du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Gramont et valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Vichy tel qu'il a été soumis à l'enquête est conforme à la réglementation en vigueur, détaillé et complet.

Les documents graphiques qui accompagnent le dossier de présentation sont parfaitement clairs et lisibles par tous.

Dès lors l'information sur le projet est complète, compréhensible et accessible pour le public.

3 – Organisation de l'enquête

Les mesures réglementaires de publicité et d'affichage avant le démarrage de l'enquête ont été respectées. Les mesures d'affichage ont été respectées pendant toute la durée de l'enquête.

La ville de Vichy a mis à la disposition du public, aux heures d'ouverture habituelles de la mairie, le dossier complet ainsi qu'un registre d'enquête.

Le dossier d'enquête a également été mis à la disposition du public par voie dématérialisée sur le site internet de la ville de Vichy et ce jusqu'à la clôture de l'enquête,

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler librement ses observations :

- ✓ Sur le registre mis à sa disposition en mairie,
- ✓ Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie,
- ✓ Par voie dématérialisée au commissaire enquêteur à l'adresse mail de la mairie.

4 permanences ont été assurées en mairie.

4 – Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 19 octobre 2020 au 18 novembre 2020, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 2333 en date du 28 septembre 2020 de Mme la préfète de l'Allier, et sans incident.

Une seule observation afférente au projet a été recueillie durant l'enquête.

Cette enquête n'a pas mobilisé le public, malgré des enjeux pourtant significatifs en termes de réhabilitation du quartier, de construction de logements sociaux et plus largement d'aménagement du territoire urbain.

5 – Evaluation du projet

Le projet répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes « Vichy Communauté », ainsi que ceux du programme Action Cœur de Ville.

Par ailleurs, en réhabilitant un ensemble bâti vétuste, pour partie en friche et dégradé, le projet devrait permettre de produire un nombre important de logements sociaux dans un espace de mixité sociale préservée, ainsi que d'une mixité fonctionnelle avec l'implantation d'activités, de services et de commerces en pied d'immeubles.

L'ensemble de ces considérations concourent à définir l'intérêt général du projet.

6 – L'atteinte à la propriété

Après la mise en œuvre d'une politique d'acquisition amiable par la commune de Vichy, qui lui a permis d'acquérir la majeure partie des parcelles, l'atteinte à la propriété privée est relativement réduite à ce stade du projet où il reste 3 parcelles à acquérir par voie d'expropriation pour une maîtrise foncière globale de l'îlot Gramont.

7 – La mise en compatibilité du plan local d’urbanisme de Vichy

La modification du plan local d’urbanisme par la création d’un secteur AU1*, harmonise le zonage de l’îlot Gramont dans son ensemble et permettra ainsi la réalisation du projet et son intégration dans son environnement.

8 – Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Après avoir examiné avec attention les dispositions du projet, visité les lieux avec le porteur du projet, effectué quatre permanences en mairie de Vichy pour recevoir les observations ou déclarations du public sur les dispositions du projet soumis à l’enquête publique, constaté la régularité des procédures, et au regard des principales observations rappelées ci-dessus, ainsi que des différentes considérations plus largement développées dans mon rapport d’enquête, et compte tenu de mon procès-verbal des observations du public remis en mains propres au porteur du projet le 24 novembre 2020,

Je constate que :

- La publicité de l’enquête et le porter à connaissance du public ont été réalisés conformément à la réglementation, les mesures de publicité prescrites ont été strictement respectées,
- Le public a été informé et a pu prendre connaissance du projet sans obstacles ou limitation de l’information. Son accueil et le recueil de ses observations ont été réalisés dans de bonnes conditions,
- L’enquête s’est déroulée dans des conditions satisfaisantes, conformément à la réglementation qui s’y attache, et aux dispositions de l’arrêté préfectoral n°2333 du 28 septembre 2020,
- Le dossier est complet et respecte les obligations de la commune de Vichy, au titre de porteur du projet, en particulier l’information sur le projet de renouvellement urbain de l’îlot Gramont et de la mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme est complète, compréhensible et accessible pour le public,
- Malgré l’importance du projet et les enjeux en termes de réhabilitation et d’aménagement du quartier, l’enquête n’a pas suscité l’intérêt du public,
- Après examen au cas par cas, la MRAE déclare que la procédure pour le projet de renouvellement urbain, n’est pas soumise à évaluation environnementale.
- Lors de la réunion organisée par la Direction Départementale des Territoires de l’Allier le 4 septembre 2020, visant à informer les Personnes Publiques Associées, sur le projet de mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme de Vichy, aucune remarque sur la remise en cause éventuelle du projet n’a été émise,
- La DRAC informe le porteur de projet que le site de l’îlot Gramont se situe dans un secteur présentant un intérêt majeur pour la connaissance du patrimoine archéologique de la ville de Vichy, et que des travaux d’aménagement devront faire l’objet d’une déclaration,
- En réponse à mon procès-verbal des observations du public, la ville de Vichy a répondu sur tous les points soulevés en particulier par Mme Gandit Ray.

Je considère que :

- Le dossier de présentation du projet suffisamment détaillé, complet, clair et compréhensible, et l'ensemble du dispositif d'information et du porter à connaissance mis en place, permettraient au public intéressé au projet, de s'informer et de s'exprimer,
- Une atteinte limitée est portée au droit de la propriété, aucune atteinte n'est portée à l'environnement ni à d'éventuels autres intérêts publics,
- Les dispositions adoptées et les justifications du projet confirment son caractère d'utilité publique,
- Les réponses apportées par la ville de Vichy aux observations du public ne font que confirmer tout l'intérêt du projet,
- La modification du plan local d'urbanisme permet la réalisation du projet tel qu'il est proposé, son intégration dans son environnement et comme marqueur significatif de l'entrée de ville de Vichy.

Compte tenu de ce qui précède, et du bon déroulement de cette enquête conformément à la réglementation,

J'émet un avis favorable à l'établissement d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Vichy pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Gramont à Vichy.

Fait à Escurolles, le 10 décembre 2020.

M. Jean-Louis DUGNE
Commissaire Enquêteur

Département de l'Allier
Ville de VICHY (03200)

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VICHY
ET ENQUETE PARCELLAIRE
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE
L'ILET GRAMONT A VICHY.

Du lundi 19 octobre 2020 au mercredi 18 novembre 2020 inclus.
Prescrite par arrêté préfectoral du 28 septembre 2020

ENQUETE PARCELLAIRE

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DUGNE Jean Louis
Commissaire Enquêteur

Préambule

L'enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Gramont intervient après un long processus initié par la ville de Vichy, après la délibération du 28 avril 2011 engageant une 1^{ère} phase d'actions foncières.

Le processus s'est poursuivi par la première enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire du 3/09/2012 au 5/10/2012.

Par délibération du 24 juin 2019, le conseil municipal décide d'engager des études préalables à la réalisation d'une opération de logements sociaux et d'activités sur l'îlot Gramont, et enfin, par la délibération du 17 février 2020, il décide d'engager une procédure d'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vichy et d'une enquête parcellaire pour le projet d'aménagement urbain de l'îlot Gramont dans sa globalité.

A noter que tout au long de ce processus, la ville de Vichy a privilégié une politique d'accords amiables pour les propriétés à acquérir.

1 – Objet et description du projet

L'enquête conjointe concerne le projet de réalisation sur l'îlot Gramont à Vichy, d'une opération mixte comprenant des immeubles dédiés à l'habitation, prioritairement du logement social, des espaces commerciaux et de services, ainsi qu'un programme hôtelier.

La présente enquête parcellaire vise à établir la liste des parcelles et droits réels immobiliers à exproprier pour la réalisation de ce projet d'aménagement urbain de l'îlot Gramont, et à déterminer l'identité des propriétaires et éventuels titulaires de droits concernés.

2 – Analyse du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête parcellaire tel qu'il a été soumis au public est conforme à la réglementation en vigueur, détaillé et complet.

Les documents graphiques qui accompagnent le dossier de présentation sont parfaitement clairs et lisibles par tous.

Dès lors l'information sur le projet est complète, compréhensible et accessible pour le public.

3 – Organisation de l'enquête

Les mesures réglementaires de publicité et d'affichage avant le démarrage de l'enquête ont été respectées. Les mesures d'affichage ont été respectées pendant toute la durée de l'enquête.

La ville de Vichy a mis à la disposition du public, aux heures d'ouverture habituelles de la mairie, le dossier complet ainsi qu'un registre d'enquête.

Le dossier d'enquête a également été mis à la disposition du public par voie dématérialisée sur le site internet de la ville de Vichy et ce jusqu'à la clôture de l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler librement ses observations :

- ✓ Sur le registre mis à sa disposition en mairie,
- ✓ Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie,
- ✓ Par voie dématérialisée au commissaire enquêteur à l'adresse mail de la mairie.

4 permanences ont été assurées en mairie.

4 – Les immeubles à acquérir objet de l'enquête

Après la mise en œuvre d'une politique d'acquisition amiable par la commune de Vichy, qui lui a permis d'acquérir la majeure partie des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, l'assiette foncière à rendre cessible pour une maîtrise foncière totale de l'îlot Gramont concerne 4 parcelles :

- AI 409, AI 411 lot 1 propriété de la SCI La Fontaine,
- AI 206, propriété de Mme PALAIN Emilienne née GADET et de M. PALAIN Yann Roger John,
- AI 205, propriété de Mme MARGOTTAT Roseline Yolande Lucie et de M. BEN HASSEN Mounir. **Or fin septembre 2020, avant le démarrage de l'enquête, la ville de Vichy a pu acquérir par accord amiable la parcelle AI 205.**

5 – Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident du 19 octobre 2020 au 18 novembre 2020, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 2333 en date du 28 septembre 2020 de Mme la préfète de l'Allier.

Une seule personne représentant la SCI La Fontaine propriétaire des parcelles AI 409 et 411 lot-1, et gérant de la Sarl CMS locataire de la SCI La Fontaine, s'est présentée lors de la permanence du 30/10 sans remettre en cause la procédure et sans porter d'observation écrite sur le registre.

6 – Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Après avoir effectué quatre permanences en mairie de Vichy pour recevoir les observations ou déclarations du public, constaté la régularité des procédures, et au regard des différentes considérations plus largement développées dans mon rapport d'enquête,

Je constate que :

- La publicité de l'enquête parcellaire et le porter à connaissance du public ont été réalisés conformément à la réglementation, les mesures de publicité et d'affichage

prescrites ont été strictement respectées, le dossier d'enquête comprenant plans et états parcellaires a été mis à la disposition du public,

- Les propriétaires et éventuels titulaires de droits concernés ont été identifiés et dûment notifiés,
- L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, conformément à la réglementation qui s'y attache, et aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2333 du 28 septembre 2020,
- Une personne représentant la SCI La Fontaine propriétaire d'immeuble soumis à l'enquête parcellaire s'est présenté lors d'une permanence sans porter d'observation écrite et sans remettre en cause la procédure,
- Aucune observation n'a été portée sur le registre ou par la voie dématérialisée. Aucun courrier ne m'a été adressé.

Je considère que :

- Le dossier d'enquête a été constitué conformément à la réglementation,
- L'enquête parcellaire a été conduite en sorte que les propriétaires concernés puissent exprimer leurs observations, se faire connaître s'ils n'avaient pas été identifiés au préalable, et identifier leurs éventuels locataires auprès de l'expropriant,
- L'acquisition, dans leur totalité, de chacune des parcelles objet de l'enquête parcellaire est nécessaire à la réalisation de l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Gramont, tel qu'il résulte de la procédure conjointe préalable à Déclaration d'Utilité Publique,
- Dès lors que le projet de renouvellement urbain de l'îlot Gramont, aura été reconnu d'utilité publique, un arrêté de cessibilité pourra intervenir sur les immeubles identifiés lors de la présente enquête parcellaire.

Compte tenu de ce qui précède, et du bon déroulement de cette enquête conformément à la réglementation,

J'émet **un avis favorable** à la poursuite de l'acquisition par voie amiable ou voie d'expropriation des propriétés nécessaires à la réalisation de l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Gramont et à l'établissement d'un arrêté de cessibilité portant sur les parcelles objet de la présente enquête parcellaire.

Fait à Escurolles, le 10 décembre 2020.

M. Jean-Louis DUGNE
Commissaire Enquêteur