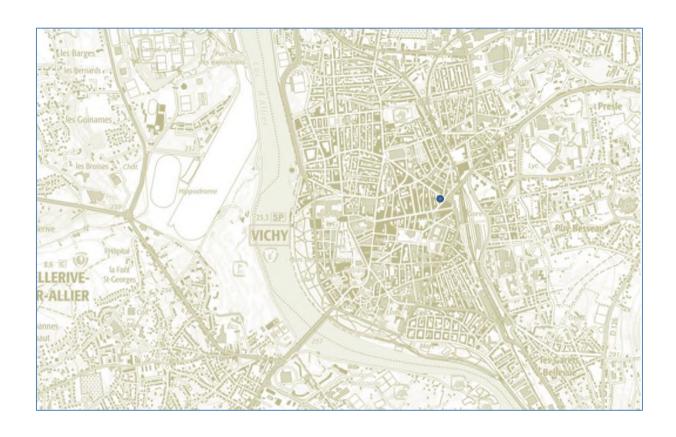


DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ILOT GRAMONT VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VICHY

PIECE A



SOMMAIRE

IN	TRODUC	TION	3
Α۱	/ant-Pro	90S	3
1.	OBJET	DE L'ENQUETE, INFORMATIONS GEOGRAPHIQUES JURIDIQUES ET	
ΑI	OMINIST	RATIVES	5
	1.1.	Contexte géographique général	6
	1.2.	Cadrage règlementaire	7
	1.3.	Définition spatiale et programmatique du projet	9
	1.4.	Prescriptions en matière d'urbanisme	10
		DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE : Les cinq étapes de procédure	
	L'exa	amen du dossier par le Préfet	10
		amen conjoint par les personnes publiques associées avant ouverture de l'enquête ique	10
	L'en	quête publiquequête publique	10
	L'avi	s de l'établissement public de coopération intercommunal compétent	11
	La de	éclaration d'utilité publique	11
	Les t	extes réglementaires régissant la mise en compatibilité	11
2.		NTATION DU PROJET	
		foncier	
	Le bénéfi	ciaire de la Déclaration d'utilité publique	12
3.		CTERISTIQUES ET JUSTIFICATIF DE L'OPERATION	
		DNS AYANT CONDUIT AU CHOIX DU SITE	
		ACCUEILLIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS	
	2.	DONNER LA PRIORITE A UN EMPLACEMENT STRATEGIQUE	
	3.		
	4.	LE PERIMETRE DES IMMEUBLES NON MAITRISES PAR LA COMMUNE	18
	UTILITE P	UBLIQUE DU PROJET	19
	5.	UNE OPPORTUNITE FONCIERE UNIQUE	19
	6.	UNE NECESSITE DANS LE CADRE DE LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE, L'HABITAT INDIGNE OU DANGEREUX :	20
	7.	BILAN AVANTAGES / INCONVENIENTS DE L'OPERATION	20
	8.	LA NECESSITE DE RECOURIR A L'EXPROPRIATION	21
4.	APPRE	CIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES ACQUISITIONS FONCIERES	. 22
cc	DNCLLISI	ON	. 22

INTRODUCTION

Avant-Propos

Le présent dossier est le support de l'enquête publique ayant pour objet de déclarer d'utilité publique le projet de création d'un îlot en renouvellement urbain en vue de la réalisation d'une opération mixte comprenant majoritairement des immeubles dédiés à l'habitation et prioritairement du logement social.

Cette enquête est prévue par les articles L.110-1 à L.122-7 et R.111-1 à R.122-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par délibération du 28 avril 2011, la Commune de Vichy a engagé la première phase d'actions foncières en vue de réaliser une opération de logements sociaux. Comme suite à la première enquête publique préalable à la DUP prescrite du 3 septembre au 5 octobre 2012, l'arrêté préfectoral n°2192/2012 du 31 juillet 2012 a permis d'engager l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Par arrêté n°3103/2012 le Préfet a déclaré l'opération d'utilité publique et les premières parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération ont pu être acquises par la Ville.

Aujourd'hui les actions foncières conduites par la Ville ont permis d'acquérir à l'amiable et via la première procédure d'expropriation une partie des biens (les actes authentiques ont été signés sur les parcelles cadastrées Al n° 373, 374 et 204) constituant un atout certain pour finaliser dans du délai raisonnable les acquisitions requise pour l'emprise actuelle du projet.

Pour mener à bien l'ensemble du programme une nouvelle déclaration d'utilité publique est requise car l'ensemble du tènement foncier est nécessaire pour conduire une véritable opération de renouvellement urbain.

Pour mémoire, s'agissant d'une enquête publique « préalable à la déclaration d'utilité publique », la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique, en l'espèce le Préfet de l'Allier à qui il incombe de fixer par arrêté les modalités de la procédure.

Après saisine de la Ville de Vichy, le Préfet pourra saisir le Tribunal Administratif compétent afin qu'il désigne un commissaire enquêteur, choisi au regard de son indépendance et de son impartialité. Le Préfet va assurer l'information du public concernant la présente procédure par tous moyens appropriés et notamment l'affichage et la publication dans les journaux d'annonces légales, 8 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 jours suivant le début de l'enquête.

Le dossier sera mis à la disposition de toute personne, en mairie, aux heures d'ouverture des services, même en l'absence du commissaire enquêteur. Sur sa demande et à ses frais, toute personne pourra recevoir communication du dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Dans le cadre de l'enquête, le public formulera ses observations et donnera son opinion au commissaire enquêteur.

Toute personne pourra présenter des observations orales au commissaire enquêteur ou écrites, favorables ou non au projet, et proposer des suggestions, voire des contre-propositions, reportées sur un registre prévu à cet effet (les lettres sont jointes au registre). Le public a aussi accès aux observations portées au registre ainsi que celles qui y sont annexées.

Dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rendra un rapport et des conclusions.

Pièce A

A l'issue de l'enquête publique, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Préfet pourra statuer sur la déclaration d'utilité publique de l'opération.

L'opération sera déclarée d'utilité publique si les coûts financiers, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente.

La validité de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique est de 5 ans et peut être prorogée pour une nouvelle durée de 5 ans.

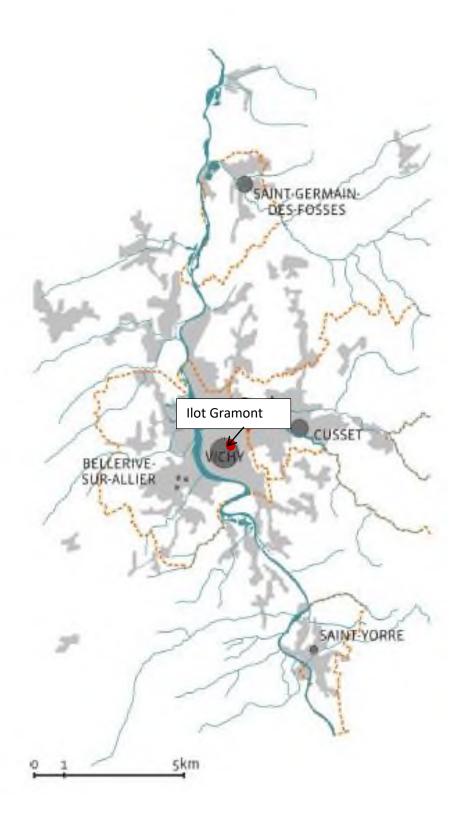
Si l'arrêté préfectoral est contesté, il pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Conjointement à la présente enquête publique, et conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est procédé à une enquête parcellaire aux fins d'établir la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier pour les besoins de l'opération. Conformément aux dispositions des articles L. 153- 54 à 59 du code de l'Urbanisme une procédure de mise en compatibilité du PLU est également requise.

La commune conserve la possibilité de désigner un ou plusieurs opérateurs pour le rachat des biens acquis. Cette cession interviendra sous réserve du respect par les opérateurs d'un cahier des charges reprenant les engagements pris par la commune en matière de densité de logement, de taux de logements sociaux et de qualité architecturale et environnementale.

En vue d'obtenir la maîtrise foncière totale des terrains, le conseil municipal, par délibération en date du 24 juin 2019, a décidé d'engager la procédure d'expropriation relative au programme de logements, objet du présent dossier d'enquête, tant dans sa phase administrative que judiciaire. Etant ici précisé que l'obtention d'accords amiables pour les propriétés restant à acquérir est toujours privilégiée et demeure possible quel que soit l'état d'avancement de la procédure d'expropriation.

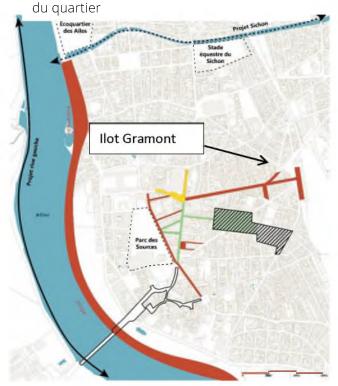
1. OBJET DE L'ENQUETE, INFORMATIONS GEOGRAPHIQUES JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

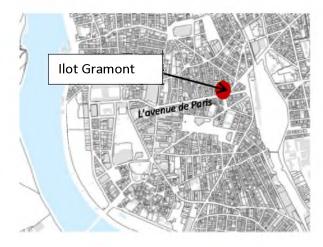


1.1. Contexte géographique général



Situé à l'entrée Est du centre-ville de Vichy, sur l'historique "route de Paris", l'îlot Gramont a commencé à être acquis il y a 10 ans. Des travaux importants qui ont été conduits sur l'espace public avenue de Paris et devant le pôle intermodal et plus récemment, l'aménagement du square Michel Crespin, devant l'îlot marque une étape importante dans la transformation





Depuis l'avenue de Paris vue vers l'entrée dans l'avenue de Gramont



Avenue de Gramont et Avenue de Paris direction Pôle Intermodal



Square Michel Crespin devant l'ilot inauguré en octobre 2018



1.2. Cadrage règlementaire

La nouvelle politique locale de l'habitat doit se traduire par la mise en œuvre de programme de logements dans le tissu ancien des centres ville et centre bourg. Le projet va participer non seulement à la lutte contre l'habitat indigne et/ ou dangereux mais encore permettre le renouvellement urbain d'un ilot dégradé et accueillir un programme de comprenant une trentaine de logements locatifs sociaux.

Ce projet est soumis à enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique conformément à l'article L.110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique, du fait que le maître d'ouvrage n'est pas assuré de la maîtrise foncière indispensable pour le mener à bien.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Grenelle II et des décrets d'application du 29 décembre 2011, les enquêtes d'utilité publique sont régies par la combinaison du Code de l'expropriation et du Code de l'environnement, la loi Grenelle II ne distinguant plus les enquêtes environnementales et les enquêtes d'Utilité Publique.

L'article L122-1 du Code de l'environnement précise que : « les projets de travaux, ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact .

L'article R122-2 du Code de l'environnement et son annexe précisent les opérations soumises systématiquement à étude d'impact et celles relevant d'un examen au cas par cas : au regard de l'analyse de la rubrique n° 39 aucune étude d'impact n'est requise. En effet le terrain d'assiette de l'opération est inférieur à 5 ha et la surface de plancher prévue au projet inférieure à 10 000 m².

En application des articles L. 153-54 à 153-59 et R. 153-13 à R. 153-14 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique portera également sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné quand cela s'avère nécessaire.

L'article L.153-54 prévoit que la Déclaration d'Utilité Publique d'un projet qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un document d'urbanisme d'une commune (POS / PLU) ne peut intervenir que si l'enquête publique du projet a porté à la fois sur son Utilité Publique et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La déclaration d'utilité publique emportera approbation des nouvelles dispositions du plan.

La déclaration d'utilité publique qui est demandée exclusivement pour l'acquisition d'immeuble est dite "simplifiée" dans la mesure où le projet n'est à ce stade pas complètement défini: plusieurs hypothèses programmatiques sont envisagées. La constante de l'aménagement prévu est la programmation d'une trentaine de logements sociaux.

Le dossier porte sur une déclaration d'utilité publique régit par :

- ☐ Les articles L 221-1 et suivants du code de L'urbanisme et L300-1 du code de l'urbanisme
- ☐ Les articles R 112-5 et suivants du code de l'expropriation

L'enquête parcellaire est régie par :

- ☐ Les articles L 131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- ☐ Les articles R 131-3 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

L'enquête publique est régie par :

☐ Les articles L 123-1 à L 123-19 et R 13-1 à R 123-46 du code de l'environnement.

L'article R 112-5 du code de l'expropriation indique que lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles pour réaliser une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles (avec une étude menée en phase esquisse uniquement donc sans que le projet ne soit pleinement établi), l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles - pour qu'il soit soumis à l'enquête - un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative;
- 2° Le plan de situation;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Les dossiers de mise en compatibilité des documents d'urbanisme sont présentés Pièce B du présent dossier d'enquête.

Conformément à la législation en vigueur, le présent dossier comporte les pièces suivantes :

Pièce A:

Objet de l'enquête, informations géographiques juridiques et administratives Notice explicative : Présentation du Projet, caractéristiques et justificatifs de l'opération Appréciation sommaire et globale des acquisitions foncières.

Pièce B:

Dossiers de mise en compatibilité du document d'urbanisme

Pièce C:

Avis de l'autorité environnementale et si nécessaire mémoire de réponse du maître d'ouvrage

Pièce D

Dossier d'Enquête parcellaire

Pièce E :

Annexes du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- ☐ Délibération de la Commune de Vichy
- ☐ Dossier d'enquête préalable à la DUP relatif aux parcelles Al 373, Al 204 et Al 374
- ☐ Procès-verbaux des réunions d'examen conjoint sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Le présent dossier d'enquête publique définit les principes d'aménagement proposés. Des adaptations pourront y être apportées lors de la mise au point détaillée du projet, notamment pour tenir compte des observations formulées lors de l'enquête publique.

1.3. Définition spatiale et programmatique du projet



Sur une assiette foncière d'environ 1600 m² au total le projet devrait permettre de développer devant le nouveau square Michel Crespin selon une des hypothèses étudiée au stade esquisse environ 2200 m² de surface de plancher de logement sociaux pour commencer le plus rapidement possible à répondre aux objectifs fixés dans le PLH approuvé le 5 décembre 2019. **Dans toutes les hypothèses d'aménagement de ce site la constante demeure la production d'une trentaine de logements sociaux.**

Quelques éléments permettant de comprendre les hypothèses programmatiques :

Sur cette assiette foncière plusieurs esquisses ont été réalisées.

Elles montrent des hypothèses programmatiques comprenant toujours le volume requis de logements sociaux avec quelques de logements en accession, quelques commerces en rez-de chaussée ou encore quelques bureaux et même un programme hôtelier.

Prescriptions en matière d'urbanisme

La pièce B du présent dossier, établi conformément aux articles L. 153-54 à 153-58 du Code de l'urbanisme, a pour objet la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Vichy située dans le département de l'Allier, en région Auvergne.

La mise en compatibilité du PLU de la commune de VICHY doit permettre la réalisation de l'opération avec un programme ambitieux pour partie en R+7 permettant le développement d'un projet mixte (associant des activités et ou des commerces en pied d'immeuble, des logements sociaux et de l'accession à la propriété et un programme hôtelier).

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE : Les cinq étapes de la procédure

L'examen du dossier par le Préfet

La procédure prévue aux articles L. 153-54 à 153-58 du Code de l'urbanisme relève de la compétence de l'État.

Le préfet apprécie, sur la base d'un dossier transmis par le Maître d'Ouvrage, dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération projetée, la compatibilité des dispositions des documents d'urbanisme avec ladite opération.

En l'absence de compatibilité, il engage la procédure régie par les articles L. 153-54 à 153-58 du Code de l'urbanisme.

L'examen conjoint par les personnes publiques associées avant ouverture de l'enquête publique

Selon l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet, à l'initiative du préfet, d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Les maires des communes intéressées par le projet sont invités à participer à cet examen conjoint.

La réunion d'examen conjoint donne lieu à un procès-verbal d'examen conjoint qui est versé au dossier d'enquête publique (article R.153-13 du Code de l'urbanisme).

L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et conjointement sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

L'article L153-55 du Code de l'urbanisme prévoit que le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée par l'autorité administrative compétente de l'Etat, conformément au chapitre III du titre II du livre ler du Code de l'environnement.

Les dispositions visant à assurer la mise en compatibilité du PLU sont éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du résultat de l'enquête.

L'avis de l'établissement public de coopération intercommunal compétent

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis, par le préfet, à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. L'établissement public consulté ou la commune dispose alors d'un délai de deux mois pour émettre un avis. À défaut, ce dernier est réputé favorable.

Il faut signaler que le Plan Local d'Urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique

La déclaration d'utilité publique, prise par le Préfet de l'Allier, emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié au préalable afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête publique.

Les textes réglementaires régissant la mise en compatibilité

La mise en compatibilité du PLU sera effectuée selon les articles L. 153-54 à 153-58 et R. 153-13 à R. 153-14 du Code de l'urbanisme, relatifs à la mise en compatibilité des plans Locaux d'urbanisme (PLU).

NOTICE EXPLICATIVE

2. PRESENTATION DU PROJET

Dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine et de construction de logements sociaux, la ville de Vichy a depuis plus de 10 ans mené une opération d'acquisition foncière à l'amiable sur l'îlot concerné (cf Pièce E : Dossier d'enquête préalable à la DUP relatif aux parcelles Al 373, Al 204 et Al 374 - annexe 2 -).

Dans le cadre de son active politique de redynamisation de son cœur de ville elle recherche à produire des opérations de logements neufs bien situés et répondons aux besoins des ménages du territoire.

Sa convention Cœur de Ville Homologuée Opération de revitalisation territoriale donne un objectif particulièrement ambitieux en termes de politique de l'habitat. L'opération llot Gramont a été présentée à plusieurs reprises en comité de projet cœur de ville et constitue 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.

Contexte foncier

La parcelle cadastrée Al 208 a été acquise par la commune de Vichy le 20 mai 2014, par acte de Maître MIDROUILLET, notaire à Vichy.

La parcelle cadastrée Al 373 a été acquise par la commune de Vichy le 10 juin 2010 par acte de Maître Georges BERTHET, notaire à Clermont-Ferrand.

Les parcelles cadastrées Al 204 et Al 374 ont été acquises par la commune de Vichy le 10 octobre 2013 par acte de Maître Georges BERTHET, notaire à Clermont-Ferrand.

La parcelle cadastrée Al410 et le lot2 de la parcelle cadastrée Al411 ont été acquis par la commune de Vichy le 12 février 2020, par acte de Maître MIDROUILLET, notaire à Vichy.

Le bénéficiaire de la Déclaration d'utilité publique

La Ville de Vichy sera responsable du projet s'agissant des acquisitions foncières et de la procédure d'expropriation.

Ses coordonnées sont : Ville de Vichy Hôtel de Ville Place de l'Hôtel de ville,

BP 42158 03201 Vichy Cedex

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Pièce A

Parallèlement à la présente enquête publique, et ce conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la Ville diligente une enquête parcellaire aux fins d'établir la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier pour les besoins de l'opération.

3. CARACTERISTIQUES ET JUSTIFICATIF DE L'OPERATION

Le projet porte sur une opération d'ensemble, et non sur une construction isolée, il participe non seulement aux objectifs fixés dans le cadre du PLH approuvé en décembre 2019 mais également au programme d'action défini dans le cadre de la convention cœur de ville.

La convention cadre cœur de ville signée le 29 octobre 2018 prévoit une action forte dans le domaine du logement avec une fiche action spécifique intitulée : Relance de l'habitat neuf à Vichy.



Dans le cadre des différents comités de projets qui se sont tenus en 2019 et 2020 l'opération située llot Gramont a été fléchée comme prioritaire et action logement a été rencontré à plusieurs reprises pour conduire une opération d'envergure en entrée de ville.

La localisation proche de la gare est particulièrement pertinente pour le développement d'une opération mixte associant commerces en pied d'immeuble, logements sociaux (une trentaine), logements en accession à la propriété (environ 5) et programme hôtelier (environ 70 chambres). Pour mener à bien l'opération les hauteurs admissible en zone UA1 du PLU permettent de réaliser le gabarit requis en revanche le site est aujourd'hui principalement zone UA2. Le zonage devra être revu à l'échelle de l'îlot pour mener à bien l'opération.

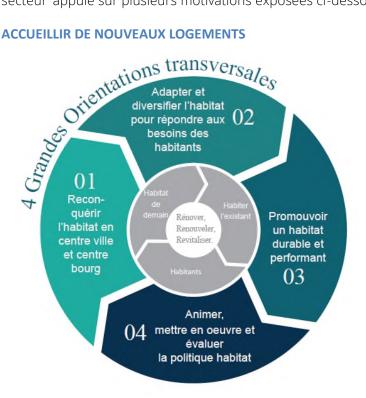
Le niveau de complexité du projet justifie le temps d'ores et déjà mobilisé pour son élaboration.

Il conduit la collectivité à vouloir geler le foncier restant à acquérir en vue du projet d'aménagement d'ensemble et préserver le foncier disponible pour mener un projet emblématique et prioritaire.

LES RAISONS AYANT CONDUIT AU CHOIX DU SITE

La volonté des élus de la commune de Vichy de conduire un programme de logements sur le secteur 'appuie sur plusieurs motivations exposées ci-dessous.

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS



Au regard de la situation communale, le PLH de l'EPCI a identifié un besoin de logements en 6 ans soit 91 par an dont 50% en construction neuve suite à démolition. Au regard de la Loi SRU et afin de tenir le cap d'une production (comprenant du conventionnement avec et sans travaux) de 532 logements sociaux en 6 ans il prévu de mener prioritairement des opérations en renouvellement urbain en vue d'atteindre l'objectif 106 logements produits en démolition reconstruction.

DONNER LA PRIORITE A UN EMPLACEMENT STRATEGIQUE

Pour y répondre, à ce jour peu de fonciers ont été fléchés. En effet après plusieurs années de développement sur les anciennes friches urbaines, toutes ont été mobilisées (le dernier grand secteur de la banque de France porte un projet de résidence Senior) et les secteurs AU1 sont peu nombreux : 2 sites faisant l'objet d'OAP permettront de réaliser quelques logements sur terrain nus mais l'objectif de production de 50% des opérations de logement en démolitionreconstruction impose de travailler prioritairement sur les secteurs d'habitat dégradé);

Ainsi le PLU de Vichy comporte deux zones 1AU, d'une superficie globale de 3,2 hectares, soit environ 0,5 % de la superficie totale de la commune.

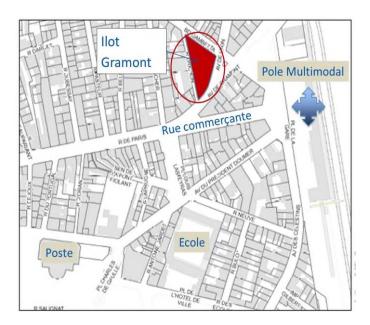
Elles constituent de petites réserves foncières pour le développement sur terrains nus de logement sur la commune. La zone 2AU est également une zone réservée à l'urbanisation sur le long terme. Elle constitue le futur grand développement urbain de la commune et est aujourd'hui presque totalement propriété de la Ville de Vichy. Il est précisé que cette zone demeure l'unique réserve foncière pour l'aménagement des 25 prochaines années : Son aménagement et sa commercialisation immédiate nécessiteraient une modification substantielle du PLU et les études permettant de créer la ZAC ne sont pas à ce jour finalisées.

Le secteur de l'îlot Gramont a été identifié comme un site stratégique pour répondre au besoin urgent de production de logements en renouvellement urbain.

SITUATION GEOGRAPHIQUE UNIQUE ET UNE CONFIGURATION URBAINE ADAPTEEE

En plus de la faible disponibilité foncière, le choix de ce site s'appuie sur les atouts de sa situation géographique.

En effet, contrairement aux deux zones 1AU encore aménageables, le secteur Gramont jouit d'une grande proximité avec les services, les transports en commun (Pôle Multimodal) et les commerces du centre-ville.



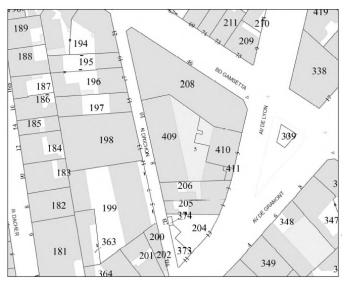


Face à l'avenue de Paris le bâtiment de l'ancienne gare à côté duquel se trouve aujourd'hui le pôle intermodal



A l'angle avec l'Avenue de Gramont, avenue de paris, avant d'arriver au pôle intermodal, des commerces et des services





Arrivée sur l'ilot de Gramont en remontant l'avenue de paris en direction de la Gare et du Pôle multimodal

Une parcelle en triangle proche de toutes les aménités urbaines

Le secteur s'adapte parfaitement à la réalisation d'un programme de logements. Il recouvre 8 parcelles (Al208, Al409, Al410, Al411, Al206, Al205, Al374, Al204 et Al373) et s'étend sur environ 1600 m². Sa topographie, relativement plane et son périmètre d'un seul tenant permet d'optimiser son aménagement et son intégration urbaine.

Ainsi, sur la commune, il n'existe pas d'alternative à l'aménagement du site de l'îlot Gramont

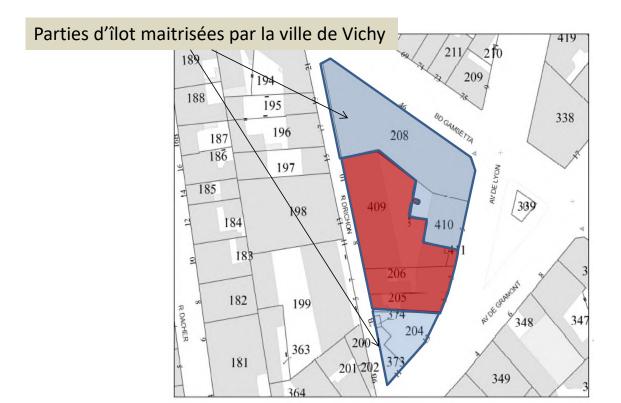
Le site cumule en effet les caractéristiques qui lui confèrent une unicité dans l'ensemble de la commune au regard :

- des zones urbanisables à court terme,
- de sa proximité avec les équipements publics, les services et les commerces,
- de son accès aux transports en commun et au réseau viaire,

Aucun autre site ne présente toutes ces caractéristiques.

LE PERIMETRE DES IMMEUBLES NON MAITRISES PAR LA COMMUNE

En rouges les cinq parcelles faisant l'objet de négociation depuis de nombreuses années qui une fois acquises devraient permettre de mener l'ensemble du programme assurant un renouvellement urbain cohérent de cet îlot stratégique.



UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

L'opération répond à plusieurs considérations d'intérêt général pouvant justifier le caractère d'utilité publique de ce projet.

Tout d'abord il s'agit d'une opération visant à produire majoritairement des logements sociaux sur une commune déficitaire en logement sociaux. Ensuite, ce site présente un tissu bâti vétuste et dégradé, qui aujourd'hui ne peut pas, en l'état, attirer de nouvelles enseignes alors que la placette Michel Crespin, récemment aménagée pourrait conférer une adresse de qualité pour de nouveaux commerces et ou services de centre-ville.



L'opération vise en effet à valoriser et dynamiser le cœur de ville de Vichy et à résorber un îlot d'habitat dégradé en entrée de ville en :

- ⇒ développant une offre de logements respectueuse des principes de mixité sociale,
- ⇒ favorisant la pérennité et le développement des commerces et des services de proximité,
- ⇒ valorisant un îlot d'habitat dégradé dont une partie est en friche,
- ⇒ limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels à travers une densité maîtrisée.

UNE OPPORTUNITE FONCIERE UNIQUE

La zone agglomérée compte quelques parcelles résiduelles et uniquement deux zones 1AU encore non aménagées qui ne sont situées pas à proximité du centre-ville. Ainsi, au regard du contexte foncier et réglementaire de la commune avec la présence du pôle intermodal et d'équipement majeurs du cœur de ville, le secteur Gramont représente une opportunité foncière unique. Elle permettra d'assurer une opération de densification urbaine qui s'inscrit dans la dynamique de cœur de Ville de Vichy.

UNE NECESSITE DANS LE CADRE DE LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE, L'HABITAT INDIGNE OU DANGEREUX :





Le long de la rue Drichon le bâti est particulièrement dégradé, les immeubles situés avant la première procédure d'expropriation à la pointe de l'îlot ont été démolis mais l'ensemble du tissu est très vétuste.

BILAN AVANTAGES / INCONVENIENTS DE L'OPERATION

L'opération projetée contribuera à la production de logement et au renforcement de la polarité du centre-ville au sein du territoire communal, dégageant ainsi de nombreux avantages :

- augmenter du nombre des ménages dans le centre-ville,
- soutenir des commerces et des services de proximité,
- accroitre de la mixité sociale grâce à la résidentialisation de nouveaux ménages,
- densifier le bâti pour contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles

En revanche, les inconvénients de l'opération résident dans :

• l'acquisition du foncier qui nécessitera éventuellement le recours à la procédure d'expropriation des propriétaires.

Cependant, la ville privilégie (et privilégiera) la voie amiable pour traiter de la juste indemnisation des propriétaires. Cette indemnisation est destinée à réparer les préjudices liés à la dépossession de leurs biens selon les dispositions fixées par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

LA NECESSITE DE RECOURIR A L'EXPROPRIATION

Le projet envisagé étant une opération globale, la maîtrise du foncier constitue une condition préalable indispensable pour garantir la cohérence d'ensemble du futur projet. La structure des propriétés situées dans le périmètre de projet rend impossible une coordination de l'opération dans son ensemble sans une maîtrise foncière publique totale.

Pour cela, la Ville a engagé des démarches amiables avec l'ensemble des propriétaires privés depuis 10 ans. Les négociations lancées dans ce cadre ont d'ores et déjà permis de recueillir plusieurs accords, de sorte qu'à ce jour, plus de 50% de la surface totale nécessaire à la réalisation du projet sont maîtrisés.

Néanmoins, malgré les meilleurs efforts employés pour ces négociations et compte tenu des acquisitions restant encore à réaliser, ces démarches risquent de ne pas pouvoir aboutir à des acquisitions amiables sur la totalité du périmètre de projet.

Les parcelles restant à acquérir sont majoritairement dans un état dégradé et tous les propriétaires ont été contactés. Certaines négociations ont pu aboutir d'autres sont bloquées depuis plusieurs années.

C'est pourquoi la maîtrise totale de l'emprise foncière du projet implique nécessairement de recourir à une procédure d'expropriation, en parallèle de la poursuite des démarches amiables, qui continueront tout au long de la procédure.

4. APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES ACQUISITIONS FONCIERES

L'occupation des terrains compris dans le périmètre de la DUP est connue et de nombreuses actions ont d'ores et déjà été menées auprès des propriétaires en vue d'acquérir leurs biens.

Certaines estimations des domaines n'ont pas pu être demandées dès 2016 et doivent être réactualisées. Les documents comptables, nécessaires à la saisine du Pôle d'Evaluations Domaniales afin d'estimer l'indemnité d'éviction de l'exploitant de la discothèque, viennent d'être adressés à la commune.

L'estimation doit dont être actualisée et complétée par les éléments relatifs aux fonds de commerces et indemnités d'évictions.

Al 409 + lot 1 de Al 411 10 rue Drichon	SCI LA FONTAINE (M. Michel PIMPARE - Mme Geneviève PINARD)	211 000 €	
Al 410 + lot 2 Al 411 5 av. de Lyon	M. Christophe VERNISSE Acte de vente le 12 février 2020	260 000 €	
Al 206	Mme Emilienne PALAIN (usufruitière)		
3 av. de Lyon	M. Yann PALAIN (nu-propriétaire)	96 000 €	
Al205	M. Mounir BEN HASSEM	105 000 €	
av. de Lyon	Mme Roselyne MAGOTTAT	105 000 €	

CONCLUSION

Compte tenu des enjeux de ce projet, il est demandé à Madame le Préfet de l'Allier de déclarer l'opération d'utilité publique.

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera la Ville de Vichy.

ANNEXE

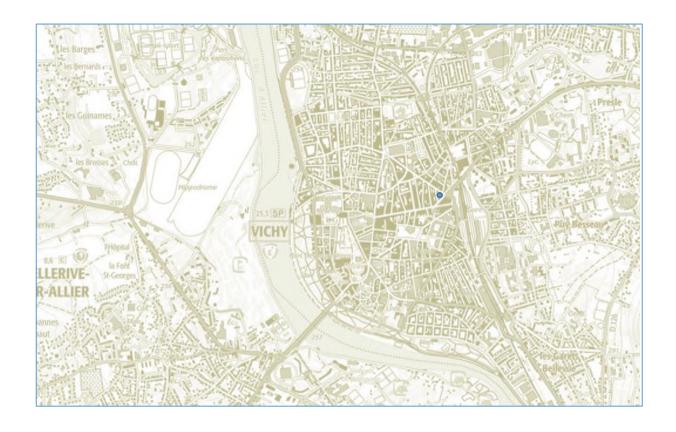
L'enquête publique ne sera pas faite au titre du code de l'environnement car le programme n'entre pas dans le cadre de la rubrique n°39 de l'annexe à l'article R122-2 Modifié par Décret n°2019-190 du 14 mars 2019 - art. 6

	Travaux, ouvrages, aménagement	s ruraux et urbains
20 Tanana arabadian	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2.	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m2.
 Travaux, constructions et pérations d'aménagement. 	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m2.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m2.
40. Villages de vacances et aménagements associés.	Villages de vacances et aménagements associés dont les travaux créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale 10 hectares.	Villages de vacances et aménagements associés dont les travaux créent une surface de plancher supérieure ou égale 10 000 m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale 3 ha.
41. Aires de stationnement ouvertes au		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.
ublic, dépôts de véhicules et garages ollectifs de caravanes ou de désidences mobiles de loisirs.		b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.
42. Terrains de camping et	Terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de plus de 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.	a) Terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.
ravanage.		b) Aires naturelles de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 30 emplacements de tentes, caravanes.



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ILOT GRAMONT VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VICHY

PIECE B



SOMMAIRE

IN	TR	ODUCTION et RAPPEL DE LA PROCEDURE	2
1.		GENERALITE SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME	4
	1.	LA MISE EN COMPATIBILITE : DEFINITION ET CHAMPS D'APPLICATION	4
		1.1 Définition	4
		1.2 Champ d'application	4
	2.	LA MISE EN COMPATIBILITE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME	4
	3.	OBJET DU DOSSIER et PROCEDURE	5
2.		LE CONTEXTE ET LA PRESENTATION DU PROJET	7
	1 -	- LE CONTEXTE ET LES ENJEUX DU PROJET	7
	2 -	- LE PADD de la COMMUNE DE VICHY et LES PRINCIPALES ORIENTATION DU PROJET	9
	3 -	- LES CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET	9
3.		ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU DE VICHY	l 1
	LE:	S DISPOSITIONS PROPOSEES POUR ASSURER LA COMPATIBILITE DU PLU	L3
		MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN DE ZONAGE	L3
		MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT ECRIT	۱6
	A۱	NALYSE DE L'INCIDENCE DU PROJET SUR LE PLU	29

INTRODUCTION et RAPPEL DE LA PROCEDURE

Par délibération du 28 avril 2011 la Commune a engagé la première phase d'actions foncière en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux et comme suite à la première l'enquête publique préalable à la DUP prescrite du 3 septembre au 5 octobre 2012 et à l'arrêté préfectoral n°2192/2012 du 31 juillet 2012, la première partie des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération a pu être acquise par la Ville. Ainsi, les actions foncières conduites par la Ville lui ont permis notamment d'acquérir à l'amiable une partie des biens (les actes authentiques ont été signés sur les parcelles cadastrées Al n° 373, 374 et 204) constituant un atout certain pour finaliser dans du délai raisonnable les acquisitions requise pour l'emprise actuelle du projet.

Enfin, et en vue d'obtenir la maîtrise foncière totale des terrains, le conseil municipal, par délibération en date du 24 juin 2019, a décidé d'engager la procédure d'expropriation relative au programme de logements, objet du présent dossier d'enquête, tant dans sa phase administrative que judiciaire.

Etant ici précisé que l'obtention d'accords amiables pour les propriétés restant à acquérir est toujours privilégiée et demeure possible quel que soit l'état d'avancement de la procédure d'expropriation.

Parallèlement à la présente enquête publique, et ce conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est demandé de diligenter une enquête parcellaire aux fins d'établir la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier pour les besoins de l'opération.

DEFINITION DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité permet d'adapter le document d'urbanisme au projet présentant un caractère d'utilité publique. Le lien entre le document d'urbanisme et la DUP est une exigence de compatibilité, affirmée aujourd'hui aux articles L. 153-54 à 59 du code de l'Urbanisme.

Ces articles précisent que la DUP ne peut pas intervenir s'il n'y a pas eu mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Une jurisprudence récente définit la notion de compatibilité comme « la non contrariété avec les options fondamentales du document d'urbanisme », c'est-à-dire que les documents ne doivent pas être en contradiction.

OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

L'opération consiste à renouveler un îlot situé en entrée de ville en vue d'accueillir un programme mixte hôtelier, de logements sociaux, commerce et services.

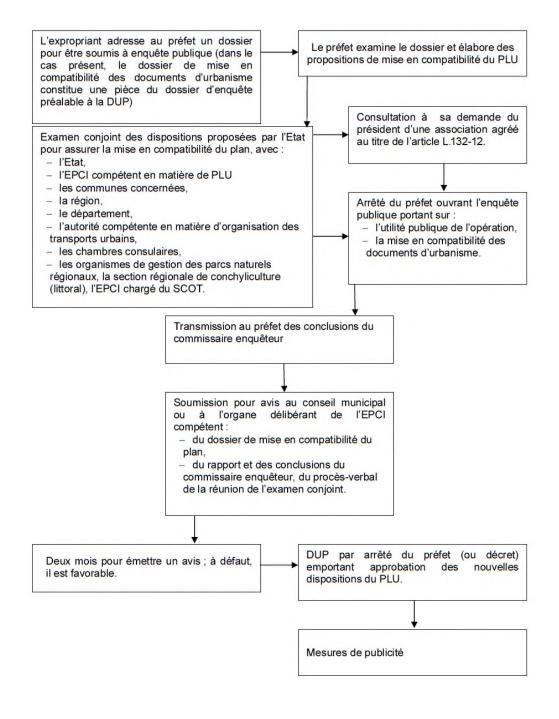
La mise en compatibilité du PLU a pour seul objet de permettre la réalisation de l'opération dont la déclaration d'utilité publique est envisagée.

L'article L. 153-54 du code de l'Urbanisme précise que la déclaration d'utilité publique qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue dans ce même article.

PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

Référence:

Code de l'urbanisme : articles L. 153-54 à 59 et R. 153-14, R. 153-20, R. 153-21



1. GENERALITE SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

LA MISE EN COMPATIBILITE : DEFINITION ET CHAMPS D'APPLICATION

1.1 Définition

La mise en compatibilité est une procédure régie par le Code de l'urbanisme et permet d'adapter le document d'urbanisme au projet présentant un caractère d'utilité publique. Le lien entre le document d'urbanisme et la DUP est une exigence de compatibilité, affirmée aujourd'hui aux articles L. 153-54 à 59 du code de l'Urbanisme.

Ces articles précisent que la DUP ne peut pas intervenir s'il n'y a pas eu mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un document d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale ou plan local d'urbanisme), ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un document d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue aux articles :

L. 143-44 à 50 et R.143-10 du Code de l'urbanisme (s'agissant du SCOT);

L. 153-54 à 153-58, R.153-13 et R.153-14 du Code de l'urbanisme (s'agissant du PLU).

Une jurisprudence récente définit la notion de compatibilité comme « la non contrariété avec les options fondamentales du document d'urbanisme », c'est-à-dire que les documents ne doivent pas être en contradiction.

1.2 Champ d'application

La procédure de mise en compatibilité est applicable pour :

- un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- un Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal ou intercommunal ;
- un Plan d'Occupation des Sols (POS) soumis au régime juridique des PLU.

Elle ne s'applique pas aux Cartes Communales.

2. LA MISE EN COMPATIBILITE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

Un PLU est un document de gestion et de planification de l'occupation des sols qui s'applique, selon les cas, à un territoire communal ou intercommunal.

Parmi ses principales fonctions, il :

- définit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de son territoire d'application :
- découpe ce territoire en zones d'affectation gérées par un règlement spécifique ;
- prévoit les futurs équipements publics ;
- ☐ fixe les règles pour les constructions et les orientations d'aménagement, etc.

La mise en compatibilité d'un PLU a pour objet d'adapter le contenu de ce document afin de permettre, sur son périmètre d'application, la réalisation de l'opération dont la Déclaration d'Utilité Publique est envisagée.

Par ailleurs, tout projet de développement communal ou d'aménagement d'infrastructure aura à prendre en considération l'opération afin d'en assurer sa réalisation.

3. OBJET DU DOSSIER et PROCEDURE

Le présent dossier, établi conformément aux articles L. 153-54 à 153-58 du Code de l'urbanisme, a pour objet la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Vichy, située dans le département de l'Allier, en région Auvergne.

L'opération visée est le projet de renouvellement urbain de l'îlot Gramont.

La mise en compatibilité du PLU doit permettre la réalisation de l'opération avec :

La réalisation d'une opération mixte comprenant une trentaine de logements sociaux, un programme hôtelier, des commerces et services en pied d'immeuble et quelques logements en accession à la propriété.

Une meilleure prise en considération des gabarits des immeubles avoisinants

Textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité :

La procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme est élaborée conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 du code de l'urbanisme.

Article L.153-54

- « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :
- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.».

Article L.153-55

- « Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement :
- 1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L.153-56

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »

Article L.153-57

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou

la commune:

- 1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
- 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

Article L.153-58

- « La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :
- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
- 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- 3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;
- 4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. [...] »

Article L.153-59

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

Article R.153-14

« Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

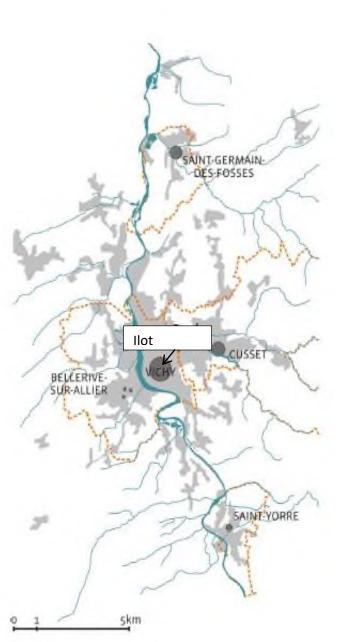
Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.»

Ainsi, selon les modalités du code de l'urbanisme, le présent dossier a pour objet de mettre en enquête publique, conjointe à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain de l'îlot Gramont, la mise en compatibilité du PLU de Vichy.

La procédure complète a été décrite dans le pièce A du dossier d'enquête préalable, elle requise se déroulera en cinq étapes (cf Pièce A page 11)

2. LE CONTEXTE ET LA PRESENTATION DU PROJET

1 - LE CONTEXTE ET LES ENJEUX DU PROJET



Par délibération du 28 avril 2011 la Commune a engagé la première phase d'actions foncières en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux et comme suite à la première enquête publique préalable à la DUP prescrite du 3 septembre au 5 octobre 2012 et à l'arrêté préfectoral n°2192/2012 du 31 juillet 2012, les premières parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération ont pu être acquises par la Ville.

La ville a été retenue dans le cadre du dispositif « cœur de ville » pour développer de façon intégrer de nombreuses opérations visant à redynamiser son cœur de ville.

Le projet de renouvellement urbain de l'îlot Gramont répond à la fois à l'objectif de développement de produit d'habitat neuf en cœur de ville et à celui de développer une offre sociale afin de répondre aux objectifs fixés suite à la loi solidarité renouvellement urbain.

La volumétrie de l'îlot dépend aujourd'hui fortement des règles de hauteurs fixées au PLU. L'intégralité de l'îlot est en zone UA mais une partie se situe en zone UA 1 et une autre en zone UA2.

En vue d'obtenir la maîtrise foncière totale des terrains, le conseil municipal, par délibération en date du 24 juin 2019, a décidé d'engager la procédure d'expropriation relative au programme de logements, objet du présent dossier d'enquête, tant dans sa phase administrative que judiciaire.

Etant ici précisé que l'obtention d'accords amiables pour les propriétés restant à acquérir est toujours privilégiée et demeure possible quel que soit l'état d'avancement de la procédure d'expropriation.

2 – LE PADD de la COMMUNE DE VICHY et LES PRINCIPALES ORIENTATION DU PROJET

Intégrée au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération de Vichy, la commune se place au cœur de grands enjeux.

La stratégie d'aménagement et de développement communal s'articule autour de cinq principes généraux :

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

Ces objectifs sont déclinés en orientations et moyens d'actions spécifiques au territoire. L'ensemble constitue les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune et concourt à la mise en œuvre concrète du PADD par la municipalité de Vichy.

Le territoire communal de Vichy est urbanisé à environ 68 %, les perspectives d'urbanisation sont limitées. La consommation d'espace non bâti planifiée au PLU, c'est-à-dire l'extension du périmètre urbanisé - s'élèvera à environ 0,5 % (moins de 4 hectares) de la surface totale de la commune.

Pour le secteur d'étude, les objectifs sont les suivants :

- Préserver et mettre en valeur l'environnement urbain et naturel
- Maîtriser un développement urbain et équilibré

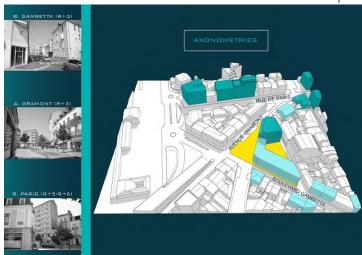
Le projet est concentré sur cette nécessité de mettre en valeur ce centre ancien tout en développant l'attractivité résidentielle et l'activité touristique, l'un des objectifs principaux du développement économique de la commune.

3 - LES CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

Le long du boulevard Gambetta la majorité des bâtiments sont en R+3. En revanche au niveau de l'avenue de Paris à proximité immédiate du site certains sont en R+5 avec attique.

Le projet permet d'articuler l'échelle du tissu homogène et de faible hauteur du boulevard Gambetta avec les spécificités morphologiques de l'avenue de Paris et de l'avenue de Gramont.

Les volumétries denses et compactes de l'avenue de Paris donnent l'échelle urbaine de l'Avenue en permettant des émergences en R+5 ou R+6.



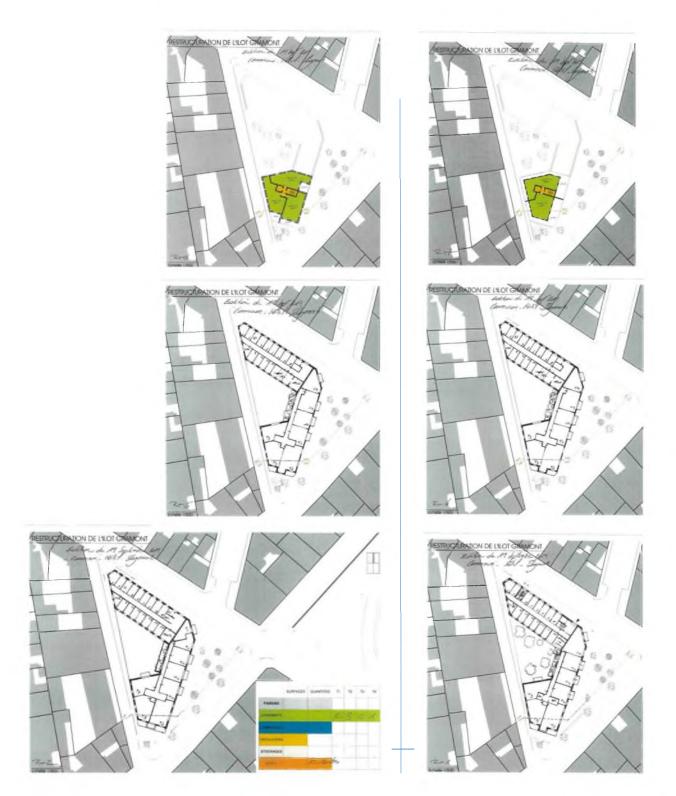
Il apparait nécessaire pour que le

projet soit à la juste échelle urbaine de permettre aux bâtiments adressés sur

la place Michel Crespin et sur l'avenue des Gramont de définir des lignes de ciel cohérentes avec celles de l'avenue de Paris.

L'opération consiste en la réalisation du programme suivant sur une seule emprise foncière :

- 400 m² commerciaux et 290 m² de bureaux
- Un hôtel d'environ 70 chambres (R+1 à R+5) adressé sur le boulevard Gambetta
- 37 logements locatifs sociaux (R+1 à R+5) adressés sur la place Michel Crespin
- 5 logements (R+6 à R+7) adressés sur l'Avenue de Gramont



3. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU DE VICHY

RAPPEL DE l'ACTUEL ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS et ZONAGE :

La hauteur absolue d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain d'origine si le terrain aménagé présente une altitude supérieure à celle du terrain d'origine, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci présente une altitude inférieure à celle du terrain d'origine.

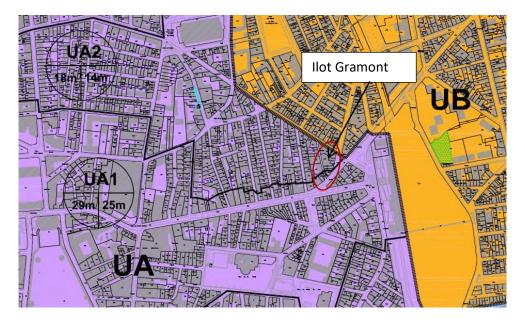
Dans le cas de couvertures terrasses lorsqu'elles sont autorisées, les hauteurs d'égout seront assimilées aux hauteurs du plan vertical de la façade jusqu'au sommet de l'acrotère.

Trois secteurs de hauteur sont repérés au plan de zonage :

- UA1 : 29 m en hauteur absolue / 25 m en hauteur à l'égout

- UA2 : 18 m en hauteur absolue / 14 m en hauteur à l'égout

- UA3 : 13 m en hauteur absolue / 9 m en hauteur à l'égout

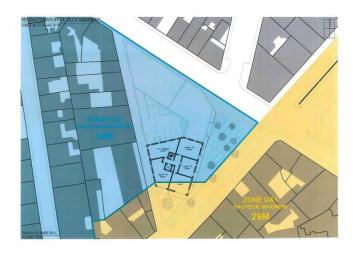


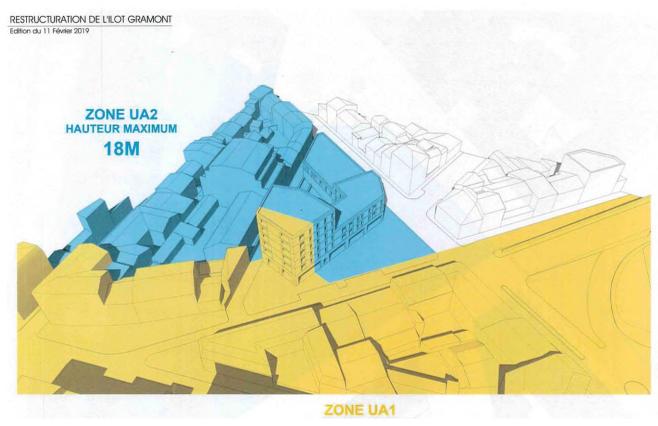
Hauteur relative par rapport aux voies : Les constructions situées en bordure des voies dont l'emprise moyenne est inférieure à 10 mètres devront respecter la relation H = L + 5 où : H est la hauteur à l'égout (ou en sommet d'acrotère) ; L est l'emprise moyenne de la voie.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, dont l'une est inférieure à 10 mètres, il est admis que sur une longueur n'excédant pas 15 mètres à compter du point d'intersection des alignements, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur à l'égout de toiture que sur la voie la plus large.

En cas de discordance entre ces différents modes de calcul de hauteur, la hauteur autorisée résulte de l'application de la plus contraignante de ces mesures.

L'îlot Gramont est aujourd'hui pour partie soumis aux règles de hauteur de la zone UA 1 et pour partie à celles de la zone UA2.





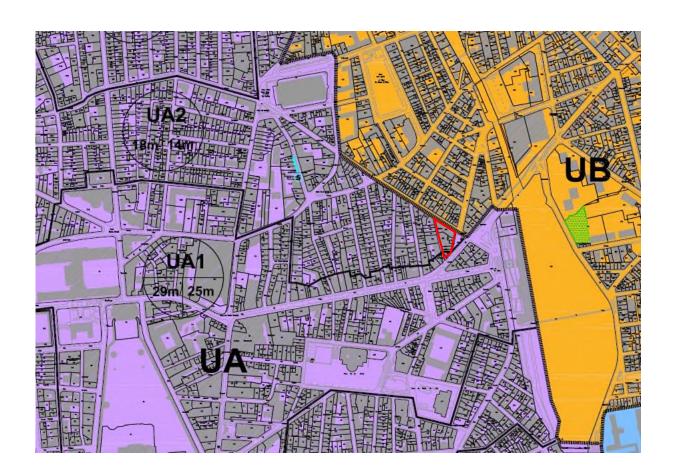
Pour rendre le PLU compatible avec le projet il conviendrait :

- de déplacer la limite de la Zone AU1 pour que l'immeuble en R+7 soit possible côté avenue de Paris à l'angle de l'avenue de Gramont et de Drichon.
- de revoir partiellement le règlement de la zone UA1.

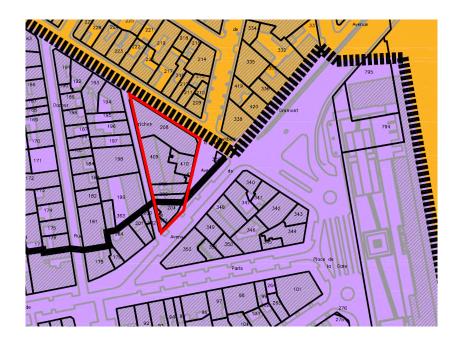
LES DISPOSITIONS PROPOSEES POUR ASSURER LA COMPATIBILITE DU PLU

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN DE ZONAGE

Lors de l'élaboration du PLU de Vichy sur la période 2014-2017, il a été décidé de rattacher partiellement l'ilot Gramont à la zone UA2 car le tissu bâti existant sur ce site correspondait en terme de vélum au bâti résidentiel caractéristique des quartiers traversés par le Bd Gambetta formant limite avec la zone UB. Sur le secteur d'étude, cette transition des hauteurs entre UA1, UA2 et UB se concentre sur l'ilot Gramont puisqu'il constitue une rotule entre des secteurs au bâti élevé (parvis de la Gare et les grands hôtels, avenue de Paris) et un quartier moins dense en terme de hauteur, s'organisant autour du bd Gambetta.



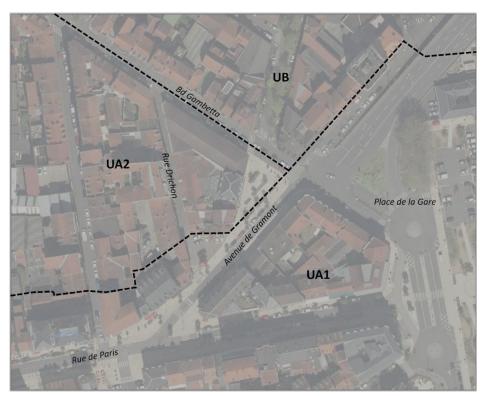
Cette rupture d'échelles avait conduit les auteurs du PLU à diviser l'ilot Gramont, rattachant les parcelles non-bâties au velum haut et les parcelles bâties au velum bas.



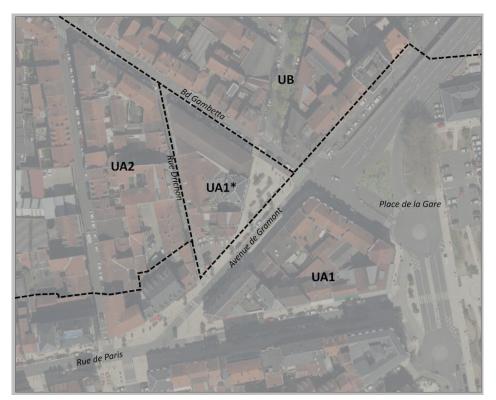
Le projet de renouvellement urbain, aujourd'hui envisagé, révèle l'incohérence d'un tel découpage de l'ilot.

Le projet de mise en compatibilité propose donc de rattacher l'ilot Gramont au secteur UA1 afin de permettre au projet de rejoindre le vélum haut caractéristique de l'avenue de Paris. Ce front urbain situé à la croisée du parvis de la gare et de l'entrée de ville depuis Cusset justifie la présence d'un bâtiment « signal » donnant la direction du cœur de ville.

Par ailleurs, le projet de renouvellement urbain impactant la totalité de l'ilot, il apparait opportun de reconsidérer plus largement les règles applicables à la zone UA1 dans la mesure où l'objet architectural ne s'inscrit pas dans le prolongement immédiat d'immeubles existants. D'autre part l'emprise foncière reste relativement limitée et la mixité des fonctions qui y sont attendues rendent difficilement applicables certaines prescription du règlement actuel. Ainsi, il est proposé de créer un sous-secteur UA1* auquel un règlement « allégé » serait rattaché.



Plan de zonage actuel



Plan de zonage projeté

En terme de surface, ce sont 2446m² qui seraient retranchés de la zone UA2 et 172m² qui seraient retranchés de la zone UA1, au profit de la zone UA1* pour un total de 2618m².

Pièce B

MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT ECRIT

Le présent projet de mise en compatibilité propose d'identifier l'ilot Gramont comme soussecteur étoilé « * » de la zone UA1 afin de simplifier les dispositions du règlement au regard de l'opération globale de renouvellement urbain qui sera portée sur ce secteur.

En matière de règle de stationnement, choix est fait de supprimer globalement toute contrainte eu égard à la présence du relais multimodal de la Gare SNCF à moins de 200m.

Seraient toutefois maintenues les règles urbaines permettant d'assurer l'intégration de l'opération dans le tissu urbain environnent telles que les règles d'alignement sur rue et les règles de hauteur.

Synthèse des ajustements du règlement pour le sous-secteur UA1* :

Article	Règlement de la zone UA1	Ajustements - sous-secteur UA1*
Art 1 et 2 :	Principe de mixité des	Non modifié
Usage du sol	fonctions urbaines.	
Art 3 et 4 :	Accès : ≥ 3,50m de large	Non modifié
	1 seul accès par unité foncière si	
Accès, voirie et	façade < 35m	
réseaux	Rampes pour les parcs de	
	stationnement avec plate-forme ≥ 3 m	
	Principe de raccordement aux	
	réseaux publics	
Art 5:	Non fixé	Non modifié
caractéristique		
des terrains		
Art 6:	A l'alignement de fait ou	Maintien de la règle d'alignement de
Implantation	dans une bande de 5 m	fait.
des	depuis l'alignement	Suppression du principe de retrait à la
constructions	Retrait possible à la rive	rive du 6° niveau.
par rapport aux	du 6e niveau	
voies		
Art7:	Dans la bande des 15 m :	L'ilot Gramont n'est pas concerné par
Implantation	En limite, possibilité en retrait H/2 ≥	les limites séparatives. Cependant
des	4m	pour éviter d'éventuels points de
constructions	Terrasses (balcons non compris) d'une	blocages relatifs à la dissociation des
par rapport aux	profondeur > 1,20m autorisées en	règles dans et hors de la bande de
limites	limites	15m, une mention précisera que la
séparatives	latérales si H ≤ 3m	zone UA1* n'est pas concernée par
•	Au-delà de la bande des 15 m : H/2 ≥	ces règles.
	4m ou extension en limite si H ≤ 4m	
Art 8:	L = H/2 ≥ 4m	Suppression de cette règle pour le
Implantation		sous-secteur UA1*.
des		Etant donné la forme triangulaire de
constructions		l'ilot, cela pourrait remettre en cause
sur une même		la faisabilité du projet.
unité foncière		
Art9 : Emprise	Non fixé	Non modifié
au sol		
Art 10 : Hauteur	UA1 : 29 m absolue / 25	La sous-secteur UA1* est rattaché au
maximum	m à l'égout	vélum maximal de la zone UA1
Art 11 : Aspect	Règlement peu détaillé en	Non modifié
extérieur	raison du SPR applicable sur la	
	zone UA1	
Art 12 :	Voir détail	Suppression des obligations en
Stationnement		matière de stationnement pour le
		sous-secteur UA1* en raison de la
		proximité immédiate du pôle
		multimodal de la Gare.
Art 13:	Aires de stationnement en surface : 1	Non modifié
Végétalisation	arbre pour 4 emplacements	

Les modifications apportées au règlement de la zone UA apparaissent ci-après de telle manière :

- En rouge les dispositions supprimées,
- En vert celles qui seraient introduites,
- En gris celles qui sont sans incidence sur le projet puisque non-concerné

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre-ville. Elle se caractérise par une mixité de fonctions entre activités diverses, habitat et équipements.

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

- PPRi Allier approuvé le **26/07/2001 17/10/2018** (simple mise à jour)
- PPRi Sichon-Jolan approuvé le 30/07/2001
- Z.P.P.A.U.P. approuvée le 26/12/1997 SPR approuvé le 28/02/2019 (simple mise à jour)

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spécifiques (voir les servitudes d'utilité publique).

<u>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts divers
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UA 1 sont réputés autorisés.

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

<u>SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL</u>

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie. Ils doivent autoriser une desserte pour les véhicules d'au moins 3,50 mètres de largeur et d'un gabarit d'au moins 3,50 mètres en cas de passage sous voûte.

D'une manière générale, un seul accès de véhicules sera autorisé par unité foncière. Au- delà de 35 mètres de façade, plusieurs accès pourront être tolérés.

Dans le cas d'une desserte par plusieurs voies, plusieurs accès pourront être tolérés, sous réserve que ne soit pas introduite une gêne supplémentaire sur l'une ou l'autre des voies.

Les rampes d'accès pour les parcs de stationnement enterrés devront, dans la mesure du possible, comporter une plateforme horizontale de 3 mètres de longueur minimum, à partir de l'alignement du domaine public.

2- Voirie

Les voies publiques nouvelles, créées ou incorporées, devront comporter, pour les parties accessibles aux véhicules, une emprise minimale de plate-forme de 6 mètres.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eaux pluviales

Toute installation ou construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

2- Eau potable

Toute installation ou construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3-Assainissement

Toute installation ou construction qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 - Réseaux câblés

Les réseaux câblés doivent être enterrés et leurs branchements réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

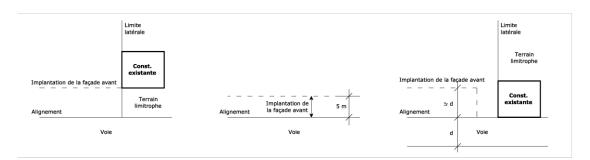
Non fixé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions doivent s'implanter :

- soit au même recul que les constructions situées sur les terrains limitrophes,
- soit, en l'absence de référence, dans une bande de 5 mètres comprise à partir de l'alignement.

Toutefois, une construction peut être implantée pour partie en recul. Ce recul sera du même ordre de grandeur que celui de la voie sur laquelle il s'ouvre, tout en assurant la continuité du bâti sur la voie, notamment en prévoyant des ailes en retour masquant les limites parcellaires latérales avec un minimum de 4 mètres.



Pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à la rive de la toiture, un seul retrait par rapport au plan d'alignement est autorisé à partir du 6^e niveau. **Cette règle ne s'applique pas pour le sous-secteur UA1*.** (Cette règle apparait contrevenante à la nécessité d'assurer des transitions dans l'épanelage de la construction au regard de la situation de l'ilot au croisement de quartiers de différentes hauteurs)

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cette règle ne s'applique pas pour le sous-secteur UA1*. (Le projet de renouvellement urbain de l'ilot Gramont n'est à priori pas impacté par la règle relative aux limites séparatives. Cependant pour éviter d'éventuels points de blocage relatifs aux règles différenciées dans et hors de la bande des 15m, le règlement précise que le sous-secteur UA1* n'est pas concerné par les règles de l'article 7)

1 – Sur la totalité du terrain

Les constructions doivent respecter un recul d'une demi hauteur soit L = H/2 sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport à la limite de fond. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage de commerce, bureau, artisanat, industrie et de service public et d'intérêt collectif, ni aux parkings collectifs implantés en dessous du terrain naturel (TN).

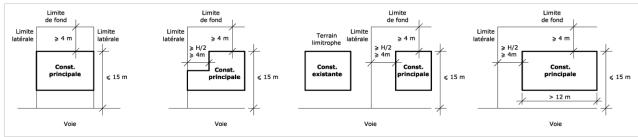
Les dépendances peuvent s'accoler aux limites à condition que leur hauteur absolue ne dépasse pas 3 mètres et que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 15 m².

Les piscines devront respecter un minimum de 1,90 mètre par rapport aux limites séparatives.

2 – Dans la bande des 15 mètres

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, un retrait sur limite latérale de L = H/2 sans pouvoir être inférieur à 4 mètres est possible :

- soit sur l'arrière pour une partie du bâtiment ;
- soit lorsqu'un bâtiment situé sur la parcelle voisine ne jouxte pas la limite parcellaire ;
- soit lorsque la façade du bâtiment excède 12 mètres.



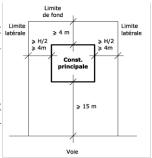
Les terrasses (balcons non compris) d'une profondeur supérieure à 1,20 mètre sont autorisées jusqu'en limite latérale à condition que leur hauteur de plancher ne dépasse pas 3 mètres par rapport au terrain naturel.

3 – Au-delà de la bande des 15 mètres

Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum des limites latérales égale à leur demihauteur (L=H/2) avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage de commerce, bureau, artisanat, industrie, de service public et d'intérêt collectif et aux parkings collectifs implantés en-dessous du TN, à condition que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4m de hauteur

Les extensions des bâtiments existants peuvent s'accoler aux limites latérales à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur.



ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments d'habitation situés sur une même unité foncière doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour le sous-secteur UA1*. (Etant donné la forme triangulaire de l'ilot, cette règle serait susceptible d'engendrer d'importants points de blocage).

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain d'origine si le terrain aménagé présente une altitude supérieure à celle du terrain d'origine, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci présente une altitude inférieure à celle du terrain d'origine.

Dans le cas de couvertures terrasses lorsqu'elles sont autorisées, les hauteurs d'égout seront assimilées aux hauteurs du plan vertical de la façade jusqu'au sommet de l'acrotère.

Trois secteurs de hauteur sont repérés au plan de zonage :

- UA1 : 29 m en hauteur absolue / 25 m en hauteur à l'égout (incluant la zone UA1*)
- UA2 : 18 m en hauteur absolue / 14 m en hauteur à l'égout
- UA3 : 13 m en hauteur absolue / 9 m en hauteur à l'égout

Les hauteurs à l'égout ne comprennent pas les ouvrages techniques en superstructure qui sont autorisés dans la limite de la hauteur absolue.

<u>Hauteur relative par rapport aux voies</u>:

Les constructions situées en bordure des voies dont l'emprise moyenne est inférieure à 10 mètres devront respecter la relation H = L + 5 où :

H est la hauteur à l'égout (ou en sommet d'acrotère) ; L est l'emprise moyenne de la voie.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, dont l'une est inférieure à 10 mètres, il est admis que sur une longueur n'excédant pas 15 mètres à compter du point d'intersection des alignements, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur à l'égout de toiture que sur la voie la plus large.

En cas de discordance entre ces différents modes de calcul de hauteur, la hauteur autorisée résulte de l'application de la plus contraignante de ces mesures.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURE

L'ensemble de la zone UA du plan local d'urbanisme est incluse dans le site patrimonial remarquable (SPR) de Vichy (appellation précédente modifiée par la loi LCAP du 9 juillet 2016 : ZPPAUP modifiée en AVAP puis en SPR). Cette servitude d'utilité publique a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune au travers de son Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). Dans cette zone, il convient de se référer au règlement du PVAP qui définit :

- Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;
- Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration.

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

Clôtures

Les clôtures sur rue devront s'inscrire en continuité avec la hauteur et à l'alignement des clôtures des unités foncières mitoyennes. En cas d'absence de référence, la clôture présentera un mur plein en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Les règles suivantes devront être respectées, sauf exceptions et cas spécifiques prévus à l'article 1 – 8 ci-après. De même, le secteur UA1* n'est pas concerné par ces règles. (Etant entendu qu'il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain déclaré d'utilité publique, situé aux abords immédiats du pôle multimodal de la Gare)

Calcul des normes de parking : lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure à 0,5, on arrondit le nombre de places au chiffre inférieur, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

1 – Nombre d'emplacements exigés

1 - 1 - constructions à usage d'habitation

Pour les résidences avec services, le calcul est fait à partir des obligations imposées aux constructions à destination d'habitation.

- Cas général:

1 place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement

Pour un logement inférieur ou égal à 25 m² (T1) : 0,5 place

- Logement social à financement aidé par l'Etat :

0,75 place par tranche entamée de 70m² de surface de plancher avec un maximum de 1 place par logement

Pour un logement inférieur ou égal à 25 m² (T1) : 0,5 place

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de $1,50 \text{ m}^2$ par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher avec un maximum de 30m^2 .

- Dispositions spécifiques applicables dans la zone UA1 du PLU :

• Cas général :

Pour un logement de type 1 ou de type 2 : 0,5 place

Pour les autres logements, 1 place par logement

• Dans le cas de logement social à financement aidé par l'Etat :

Pour un logement de type 1 ou de type 2 : pas de places exigées

Pour les autres logements, 0,5 place par logement

Il sera prévu des locaux aménagés pour le stationnement des vélos à raison de 1 m^2 par logement avec un maximum de 30 m^2 .

Dans le cas de création de places pour personne à mobilité réduite ou équipées pour des véhicules électriques : 1 place réalisée = 2 places comptées.

Le parc de stationnement devra être alimenté par un "circuit électrique spécialisé". L'équipement réalisé devra être relié au tableau général basse tension (TGBT) en aval du "dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou du point de livraison spécifique". Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100mm. Les points de recharge devront être d'une puissance nominale unitaire de 7,4 kW.

Maximum 50% du parking pourra bénéficier de ce dispositif : « 1 place réalisée = 2 places comptées ».

Minoration de 5 % du nombre exigé si un arrêt de transport en commun est situé à moins de 150 mètres du site du projet.

1-2 – constructions à usage de bureaux et de services

- Cas général :

1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher créée

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

- Cas spécifique des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de place de stationnement nécessité par le projet devra être justifié dans l'autorisation d'urbanisme.

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

Dans le cas de création de places pour personne à mobilité réduite ou équipées pour des véhicules électriques : 1 place réalisée = 2 places comptées.

Le parc de stationnement devra être alimenté par un "circuit électrique spécialisé". L'équipement réalisé devra être relié au tableau général basse tension (TGBT) en aval du "dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou du point de livraison spécifique". Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnées avec une section minimale de 100mm. Les points de recharge devront être d'une puissance nominale unitaire ajustée entre 7,4 kW et 22Kw.

Maximum 50% du parking pourra bénéficier de ce dispositif : « 1 place réalisée = 2 places comptées ».

1-3-constructions à usage de commerce

- Cas général :

- Pour les constructions neuves, si la surface de vente n'excède pas 200 m² : 1 place minimum par établissement
- En cas de changement de destination, si la surface de vente n'excède pas $200~\text{m}^2$: aucune place requise
- Pour les constructions neuves ou en cas de changement de destination, si la surface de vente est supérieure à 200 m² :
- 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de surface de vente créée au-delà des 200m².

- Cas spécifique : dans la zone UA1 du PLU :

Pour les constructions neuves ou en cas de changement de destination, si la surface de vente est supérieure à 200 m2 : 1 place par tranche entamée de 100 m2 de surface de vente créée.

Dans le cas de création de places pour personne à mobilité réduite ou équipées pour des véhicules électriques : 1 place réalisée = 2 places comptées.

Le parc de stationnement devra être alimenté par un "circuit électrique spécialisé". L'équipement réalisé devra être relié au tableau général basse tension (TGBT) en aval du "dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou du point de

livraison spécifique". Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnées avec une section minimale de 100mm. Les points de recharge devront être d'une puissance nominale unitaire ajustée entre 7,4 kW et 22Kw.

Maximum 50% du parking pourra bénéficier de ce dispositif : « 1 place réalisée = 2 places comptées ».

La surface dédiée au stationnement des deux roues est déduite de la surface de vente.

Minoration de 5 % du nombre exigé si un arrêt de transport en commun est situé à moins de 150 mètres du site du commerce.

Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 200 m², il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de vente avec un maximum de 30m².

1 – 4 – constructions à usage d'activité artisanale

- si la surface de plancher n'excède pas 150 m²: 1 place minimum par établissement
- si la surface de plancher est supérieure à 150 m² :
- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

1 – 5 – constructions à usage d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres créées

1 – 6 – constructions à usage industriel

1 surface égale à 20% de la surface de plancher des bâtiments industriels sera affectée au stationnement en sus de celui nécessaire aux éventuels bureaux ou logements de fonction

Il sera prévu des places de stationnement aménagées pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

1 – 7 – entrepôts commerciaux

1 place par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher créée

1 – 8 – exceptions et cas spécifiques

- <u>en cas de changement de destination sans création de surface de plancher</u>, ces règles ne s'appliquent pas, sauf lorsque la nouvelle destination est
- « commerce artisanat » ou « locaux industriels »

<u>Nota</u> : si plusieurs destinations coexistent dans la même construction, il est précisé que le calcul du nombre de places exigibles réglementairement sera fait au prorata des différentes surfaces suivant leur affectation.

2 – Impossibilité de réaliser le nombre de places

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération projetée et uniquement au motif de raisons techniques s'imposant au constructeur, ce dernier doit rechercher la possibilité d'obtenir une concession à long terme ou réaliser les places de stationnement dans le voisinage de l'opération c'est-à-dire dans un rayon ne pouvant excéder 300 mètres. Dans ce dernier cas, le constructeur devra apporter la preuve de la propriété du terrain nécessaire et qu'il l'aménagera conformément à l'usage prévu.

Toute place de stationnement supprimée doit être reconstituée sur l'unité foncière sauf en cas de nécessité d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ou de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 – <u>Circulation des eaux souterraines</u>

La conception des aménagements de stationnement enterré devra prendre en compte les contraintes ou servitudes liées aux conditions normales de circulation des eaux souterraines.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une manière générale, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces aménagés de manière paysagère.

Dans le cas de constructions édifiées en retrait de l'alignement, il pourra être demandé, selon le site, soit de traiter l'espace intermédiaire avec des plantations, soit de prolonger un aménagement de sol public existant afin d'assurer la continuité de l'espace urbain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement en surface doivent comporter des haies, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent.

Liste des végétaux interdits :

-- Elodée dense - Egeria densa

-- Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) - Impatiens glandulifera

Grand Lagarosiphon - Lagarosiphon major
 Jussie à grandes fleurs - Ludwigia grandiflora
 Jussie faux-Péplis - Ludwigia peploides

- Myriophylle du Brésil - Myriophyllum aquaticum

Paspale distique - Paspalum distichum
Renouée du Japon - Reynoutria japonica

Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis*Renouée de Bohème - *Reynoutria x bohemica*

- Ambroisie à feuilles d'armoise - Ambrosia artemisiifolia

-- Berce du Caucase - Heracleum mantegazzianum

-- Erable négundo - Acer negundo

- Ailanthe glanduleux (Faux vernis du Japon) - Ailanthus altissima

-- Robinier - Robinia pseudoacacia

-- Ptérocaryer du Caucase - Pterocarya fraxinifolia

Une liste complémentaire des espèces déconseillées est jointe en annexe du règlement.

ANALYSE DE L'INCIDENCE DU PROJET SUR LE PLU

Incidences du projet sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation devra être complété pour la partie « Chapitre III- Dispositions du PLU et justification des choix de planification. »

Ce complément fera l'objet d'un rapport annexe qui intègrera les éléments de la mise en compatibilité précités.

Incidences du projet sur le plan d'aménagement et de développement durable de l'aménagement

Le projet de renouvellement urbain de l'ilot Gramont et le programme mixte qui y est envisagé sont pleinement compatibles avec les orientations du PADD du PLU de Vichy.

Les orientations suivantes peuvent être soulignées :

- 1- Promouvoir un habitat attractif:
 - a. Proposer <u>des logements adaptés aux besoins des habitants</u> et résorber le problème de la vacance : <u>Favoriser le renouvellement urbain</u>
- 2- Renforcer le tissu économique :
 - a. Favoriser une mixité fonctionnelle dans le centre-ville
 - b. Assurer un <u>dynamisme commercial</u>
- 3- Développer <u>l'attractivité touristique</u>

Le projet et la mise en compatibilité envisagés sont donc sans incidence sur le PADD, au contraire ils s'inscrivent pleinement dans les orientations ayant guidé l'élaboration du PLU de Vichy.

Les dispositions règlementaires

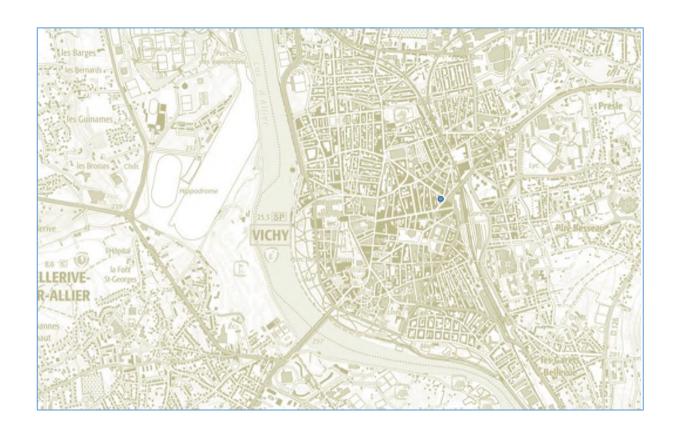
Les dispositions du règlement seront complétées en zone UA en intégrant les amendements de la zone UA1* telles que décrites précédemment.

Le plan de zonage sera modifié pour intégrer l'ilot Gramont dans sa globalité à la zone UA1*.



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ILOT GRAMONT AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

PIECE C



Pièce C

SOMMAIRE

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENT.	ALE
AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEIVIENT	1LE

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE



Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet pour un projet de renouvellement urbain du plan local d'urbanisme de Vichy (03)

Décision n°2020-ARA-KKU-1995

Décision du 23 septembre 2020

page 1 sur 4

Décision du 23 septembre 2020 après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable :

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date du 11 août 2020;

Vu la décision du 18 août 2020 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 susvisé ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2020-ARA-KKU-1995, présentée le 28 juillet 2020 par la préfecture de l'Allier relative à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) pour un projet de renouvellement urbain ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de l'Allier en date du 7 septembre 2020 ;

L'agence régionale de santé ayant été consultée en date du 13 août 2020 ;

Considérant que la commune de Vichy (03) comporte 24 166 habitants, qu'elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Vichy Val d'Allier approuvé le 18 juillet 2013 et en cours de révision et qu'elle dispose d'un PLU approuvé le 28 septembre 2017 ;

Considérant que le projet concerne le renouvellement urbain de l'îlot Gramont, îlot dégradé situé à l'entrée est du centre-ville de Vichy sur les parcelles cadastrées Al 208, Al 409, Al 410, Al 411, Al 206, Al 205, Al 374, Al 204 et Al 373, sur une superficie d'environ 1 600 m²;

Considérant que le projet de mise en compatibilité du PLU de Vichy pour la réalisation du projet de renouvellement urbain consiste à uniformiser les dispositions réglementaires sur l'ensemble de l'îlot Gramont, notamment les règles de hauteur, en identifiant un nouveau sous-zonage UA1*.

Ainsi, le projet :

- supprime le zonage UA2 qui concerne une partie du secteur de l'îlot Gramont (parcelles Al 208, Al 409, Al 410, Al 411, Al 206, Al 205) et dont les règles de hauteur ne permettent pas la réalisation du projet ;
- identifie au sein de la zone UA1 un nouveau sous-zonage UA1* avec des prescriptions réglementaires adaptées à la réalisation du projet : dérogation aux règles d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions, dérogation à la règle de stationnement.

Considérant que le projet de mise en compatibilité permettra la réalisation d'une opération d'ensemble mixte (activités, commerces, logements sociaux, accession à la propriété, programme hôtelier), en densification d'un secteur urbain existant et à proximité immédiate des transports en commun (gare de Vichy);

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Vichy pour un projet de renouvellement urbain n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la procédure de mise en compatibilité du PLU de Vichy pour un projet de renouvellement urbain, objet de la demande n°2020-ARA-KKU-1995, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU de Vichy pour un projet de renouvellement urbain est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes et par délégation, son membre permanent / son président,

Jean-Marc Chastel

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La décision soumettant à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte approuvant le document de planification.

Où adresser votre recours ?

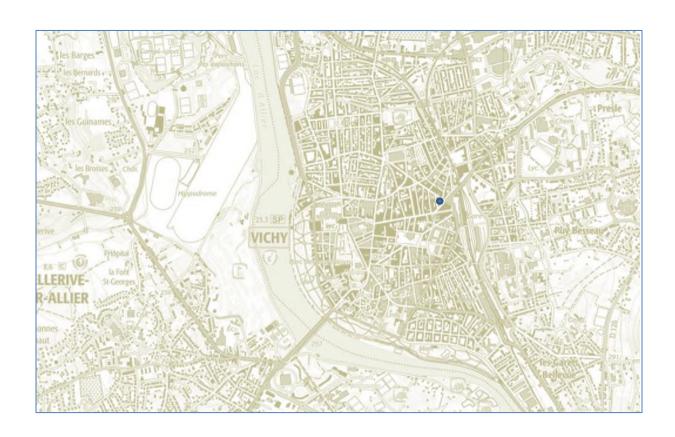
- Recours gracieux
 Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes
 DREAL Auvergne-Rhône-Alpes siège de Clermont-Ferrand
 7 rue Léo Lagrange
 63033 Clermont-Ferrand cedex 1
- Recours contentieux
 Monsieur le Président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand 6 cours Sablon
 CS 90129
 63033 Clermont-Ferrand cedex 1



ENQUETE PARCELAIRE RELATIVE A

L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ILOT GRAMONT

PIECE D



SOMMAIRE

IN	ITRODUCTION	.3
Α	vant-Propos	.3
1.	RAPPEL DE LA PROCEDURE ET DE SON ARTICULATION AVEC L'ENQUETE PARCELLAIRE	4
2.	SITUATION ET LE PLAN PARCELLAIRE	.5
	PLAN DE SITUATION	5
	PLAN PARCELLAIRE	6
	L'ETAT DU FONCIER DU SITE	6
	ETAT PARCELLAIRE	
	ENQUETE PARCELLAIRE	8
2	CONCLUSION	Q

INTRODUCTION

Avant-Propos

Parallèlement à la présente enquête publique, et ce conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est demandé de diligenter une enquête parcellaire aux fins d'établir la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier pour les besoins de l'opération.

Le présent dossier est le support de l'enquête parcellaire menée conjointement avec l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'un îlot en renouvellement urbain en vue de la réalisation d'une opération mixte comprenant majoritairement des immeubles dédiés à l'habitation.

Cette enquête parcellaire est prévue par les articles L.131-1 à L.132-2 et R.131-3 à R132-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par délibération du 28 avril 2011, la Commune de Vichy a engagé la première phase d'actions foncières en vue de réaliser une opération de logements sociaux. Comme suite à la première l'enquête publique préalable à la DUP prescrite du 3 septembre au 5 octobre 2012 et à l'arrêté préfectoral n°3103/2012 du 23 novembre 2012, les premières parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération ont pu être acquises par la Ville.

S'agissant avant tout d'une enquête publique "préalable à la déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique", en l'espèce le Préfet de l'Allier à qui il incombe de fixer par arrêté les modalités de la procédure.

Après saisine de la Commune de Vichy, le Préfet désigne un commissaire enquêteur et prend un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire (qui, s'il est possible de mener comme demandé, la procédure de façon conjointe, alors un seul et même arrêté prescrira l'ouverture des deux enquêtes).

Le Préfet assure l'information du public concernant la présente procédure par tous moyens appropriés et notamment l'affichage et la publication dans les journaux d'annonces légales, 8 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 jours suivant le début de l'enquête.

Le dossier est mis à la disposition de toute personne, en mairie, aux heures d'ouverture des services, même en l'absence du commissaire enquêteur. Sur sa demande et à ses frais, toute personne peut recevoir communication du dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Dans le cadre de l'enquête, le public formule ses observations et donne son opinion au commissaire enquêteur.

Toute personne peut présenter des observations orales au commissaire enquêteur ou écrites, favorables ou non au projet, et proposer des suggestions, voire des contre-propositions, reportées sur un registre prévu à cet effet (les lettres sont jointes au registre). Le public a aussi accès aux observations portées au registre ainsi que celles qui y sont annexées.

Dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rend un rapport et des conclusions.

A l'issue de l'enquête publique, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Préfet statue sur la cessibilité des parcelles concernées par l'enquête.

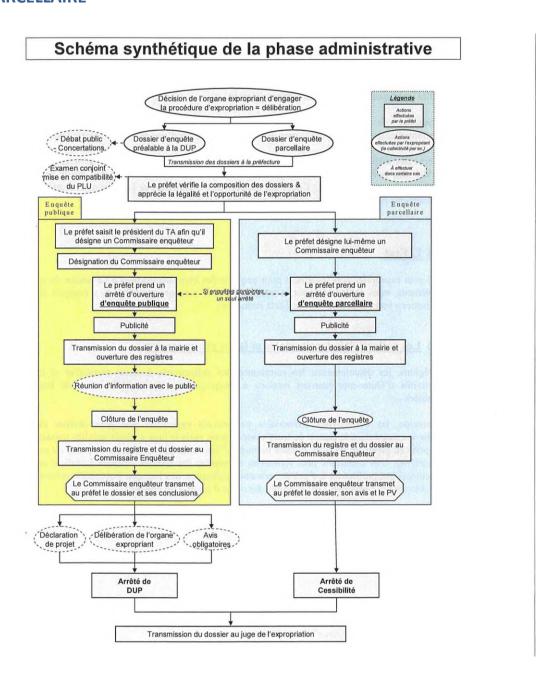
Les actions foncières conduites par la Ville lui ont permis notamment d'acquérir à l'amiable une partie des biens (Parcelle AI 208 et, suite à la première phase d'actions foncières en 2012, les parcelles cadastrées AI n° 374 et 204). En vue d'obtenir la maîtrise foncière totale des terrains, le conseil municipal, par délibération en date du 24 juin 2019, a décidé d'engager une nouvelle procédure de déclaration d'utilité publique sur le tènement restant c'est-à-dire les assiettes foncières cadastrées AI 205, AI206, AI 409, AI 410, AI 411)

Etant ici précisé que l'obtention d'accords amiables pour les propriétés restant à acquérir est toujours privilégiée et demeure possible quel que soit l'état d'avancement de la procédure.

Conformément à l'article R 131-3 du code de l'expropriation - Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.-, le contenu du dossier d'enquête Parcellaire est le suivant :

- Un plan parcellaire des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre et à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

1. RAPPEL DE LA PROCEDURE ET DE SON ARTICULATION AVEC L'ENQUETE PARCELLAIRE



2. SITUATION ET LE PLAN PARCELLAIRE

PLAN DE SITUATION

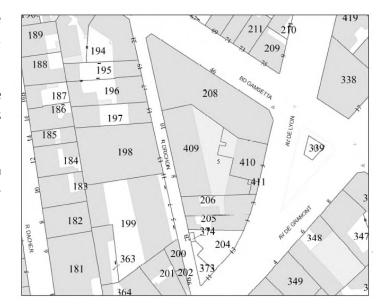


L'immeuble Al 208 a été acquis par la commune de Vichy le 20 mai 2014, par acte de Maître MIDROUILLET, notaire à Vichy.

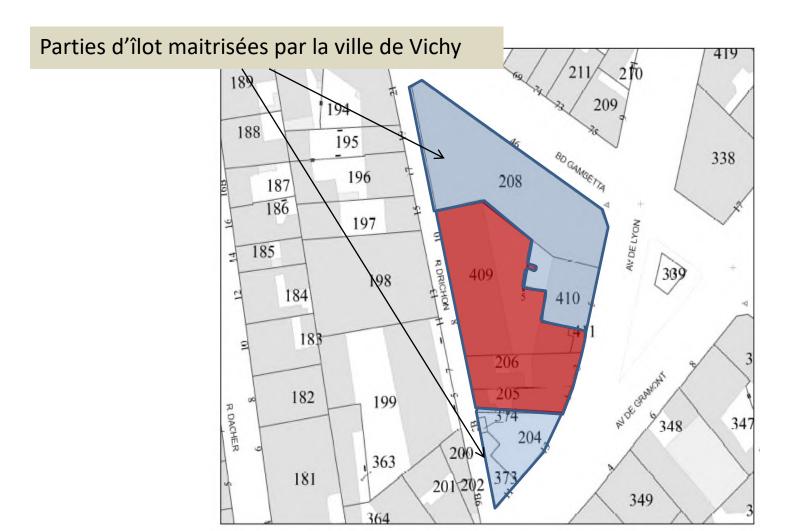
L'immeuble Al 373 a été acquis par la commune de Vichy le 10 juin 2010 par acte de Maître Georges BERTHET, notaire à Clermont-Ferrand.

Les immeubles Al 204 et Al 374 ont été acquises par la commune de Vichy le 10 octobre 2013 par acte de Maître Georges BERTHET, notaire à Clermont-Ferrand.

La parcelle cadastrée Al410 et le lot2 de la parcelle cadastrée Al411 ont été acquis par la commune de Vichy le 12 février 2020 par acte de Maître MIDROUILLET, notaire à Vichy.



PLAN PARCELLAIRE



Pièce D

L'ETAT DU FONCIER DU SITE

L'îlot Gramont qui doit faire l'objet de la DUP comprend les biens immobiliers suivants :

Adresse	N° de la parcelle	Superficie totale du terrain	Superficie du terrain objet de	Emprise	Composition des bâtiments objets de la DUP –enquête parcellaire
1 avenue de Lyon 03200 VICHY	AI 205	94 m²	la DUP 94m²	totale	Immeuble à usage d'habitation datant de 1892 doté d'une cour à l'arrière, composé de deux appartements distincts. Un rez-de-chaussée, composé d'une pièce de vie avec kitchenette, salle de bain,
					buanderie. Cet appartement est loué et se trouve dans un état très vétuste. Au 2ème étage se trouve le logement en duplex occupé par l'un des propriétaires. Il est composé d'une cuisine, séjour, salle de bain, WC, deux chambres mansardées au-dessus, salle d'eau.
3 avenue de Lyon 03200 VICHY	AI 206	147 m²	147 m²	totale	Bâtiment à usage d'habitation construit sur trois niveaux comprenant un appartement composé au rez-de-chaussée d'une entrée, un salon, une chaufferie, au premier étage, d'un dégagement, de deux chambres, d'une salle d'eau, de WC, combles au-dessus sur une superficie utile d'environ 131 m².
10 rue Drichon 03200 VICHY	AI 409	531 m²	531 m²	totale	Bâtiment à usage mixte construit sur un niveau comprenant une grande pièce d'habitation d'une superficie d'environ 32 m², un local commercial d'une superficie d'environ 636 m² en nature de discothèque.

5 avenue de Lyon	AI 411	12 m²	12 m²	totale	Lot 1 : rez-de-chaussée,
03200 VICHY	Lots 1 et 2				entrée de la discothèque
					d'une superficie de 12 m²
					Lot 2 : au 1 ^{er} étage, un cellier
					de 12m² dépendant de
					l'appartement du 1 ^{er} étage
					de l'immeuble sus-désigné
					(Al 410).

ETAT PARCELLAIRE

L'assiette foncière qu'il conviendrait de rendre cessible concernera les parcelles suivantes :

Référence	Propriétaire
cadastrale	
AI 205	MME MARGOTTAT ROSELINE YOLANDE LUCIE et M BEN HASSEN MOUNIR
Al206	MME PALAIN EMILIENNE née GADET et M PALAIN YANN ROGER JOHN
AI 409	SCI LA FONTAINE
Al411- Lot 1	SCI LA FONTAINE

Le projet permettra de développer l'offre de logements sociaux, l'offre hôtelière et quelques commerces. Conformément au dispositif cœur de ville ce programme sera de nature à dynamiser le cœur de ville de Vichy.

Il est par ailleurs primordial d'acquérir l'ensemble de ces biens immobiliers pour assurer l'installation de nouveaux habitants en cœur de ville qui pourront également choisir d'accéder à la propriété.

ENQUETE PARCELLAIRE

Référence cadastrale	Nom du Propriétaire	Date et lieu de naissance	Adresse du propriétaire	Situation locative	
AI 205	M BEN HASSEN MOUNIR	le 09/11/1975 en Tunisie	1 av de Lyon 03200 VICHY	Location du studio au	
	MME MARGOTTAT ROSELINE YOLANDE LUCIE	le 09/07/1982 à Vichy (03)	23 Bd Alexandre 1 ^{ER} 03200 VICHY	Rez-de-Chaussée	
AI 206	MME PALAIN EMILIENNE née GADET	le 25/01/1940 à St-Prix (03)	3 av de Lyon 03200 VICHY	Libre	
	M PALAIN YANN ROGER JOHN	le 06/07/1977 à Vichy (03)	55 rue de Nantes 03200 VICHY		
AI 409	SCI LA FONTAINE	SIREN : 448 474 635	5 av de Lyon 03200 VICHY	Bail commercial pour l'exploitation d'une discothèque en date du 01/01/2019	
Al 411 Lot 1	SCI LA FONTAINE	SIREN : 448 474 635	5 AVENUE DE LYON 03200 VICHY	Bail commercial pour l'exploitation d'une discothèque ne date du 01/01/2019	

Pièce D

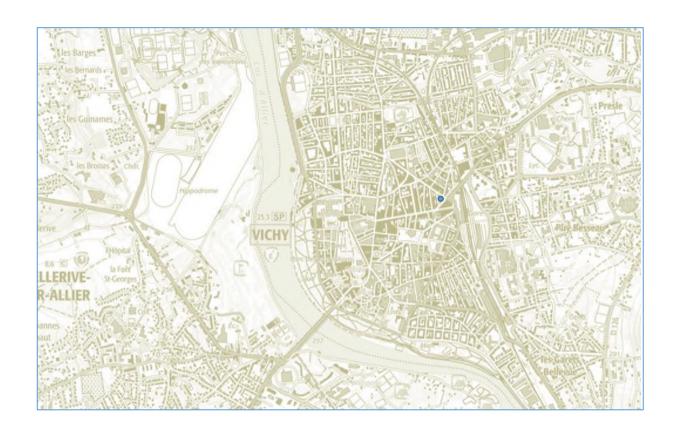
3. CONCLUSION

Compte tenu des enjeux de ce projet, et après enquête publique il est demandé à Madame le Préfet de l'Allier de déclarer cessibles les parcelles requises pour mener à bien l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Gramont.



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ILOT GRAMONT VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VICHY

PIECE E



SOMMAIRE

ANNEXES DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	. 2
1. Délibération de la Commune de Vichy	. 2
2. Dossier d'enquête préalable à la DUP relatif aux parcelles AI 373, AI 204 et AI 374	. 7
3. Procès-verbaux des réunions d'examen conjoint sur la mise en compatibilité des documents	
d'urhanisme	12

ANNEXES DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1. Délibération de la Commune de Vichy

DEPARTEMENT DE L'ALLIER COMMUNE DE VICHY



VILLE DE VICHY

EXTRAIT DU REGISTRE DES Délibérations du Conseil municipal

Séance du 17 février 2020

Nº11

OBJET:

ENOUETES PUBLIQUES CONJOINTES PREALABLES A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EN VUE D'UNE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ILOT GRAMONT

PARCELLES

AI 205 AI 206

AI 409 AI 410

AI 411

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

PRESENTS: Frédéric AGUILERA, Maire, Charlotte BENOIT, Claire GRELET, Evelyne VOITELLIER, Gabriel MAQUIN, Marie-Christine STEYER, Jean-Jacques MARMOL, Yves-Jean BIGNON, Sylvie FONTAINE, Bernard KAJDAN, Adjoints au Maire, William ATHLAN, Christiane LEPRAT, Marie-Hélène ROUSSIN, Claude MALHURET, Jean-Louis GUITARD, Marie-Odile COURSOL, Franck DICHAMPS, Jean-Philippe SALAT, Julien BASSINET, William PASZKUDZKI, Alexis BOUTRY, Muriel CUSSAC, Anne-Sophie RAVACHE, Marie-Martine MICHAUDEL, François SKVOR, Isabelle RECHARD, Michel MARIEN, Jean-Pierre SIGAUD, Marie-José CONTE, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT REMIS PROCURATION: Myriam JIMENEZ à Christiane LEPRAT, Béatrice BELLE à Jean-Philippe SALAT, Stéphane VIVIER à Julien BASSINET, Mickaël LEROUX à Muriel CUSSAC, Orlane PERRIN à Anne-Sophie RAVACHE, Marianne MALARMEY à Marie-Martine MICHAUDEL, Conseillers municipaux.

SECRETAIRE : Anne-Sophie RAVACHE, Conseillère municipale.

DIRECTION DU PROJET DE VILLE

M. le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'expropriation,

Vu la délibération n° 4 de la séance du 6 octobre 2017 relative aux attributions du Maire,

Vu la délibération n°34 du 22 avril 2011 décidant d'engager une procédure d'expropriation pour acquérir les immeubles et biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement urbain de l'ilot Gramont, sur les parcelles cadastrées AI n° 373, 374 et 204,

DEPARTEMENT DE L'ALLIER COMMUNE DE VICHY



Séance du 17 Février 2020

Vu les acquisitions par acte authentique effectuées par la commune de Vichy auprès des propriétaires des immeubles cadastrés AI 208, 204, 373 et 374,

Vu la délibération du Conseil municipal de Vichy en date du 17 mars 2017 autorisant la Communauté d'agglomération Vichy Communauté à achever la procédure de révision générale du PLU engagée par la commune avant le transfert de la compétence à l'échelle intercommunale,

Vu la délibération du Conseil communautaire de Vichy Communauté n°29 du 28 septembre 2017 approuvant la révision générale du PLU de Vichy et son programme d'aménagement et de développement durable, qui vise à promouvoir un habitat attractif et précise, notamment, qu'il convient de poursuivre une intervention foncière résolue, permettant des opérations de démolition sur du bâti vétuste, favorisant une aération du tissu bâti et un renouvellement urbain,

Vu la commission permanente du Conseil Départemental de l'Allier du 23 avril 2018, validant la liste des communes lauréates à l'appel à projet « redynamisation des centres villes et des centrebourgs » et l'inscription de Vichy dans ce nouveau dispositif;

Vu la convention cadre pluriannuelle « action cœur de ville » signée le 29 octobre 2018 entre l'Etat, Action logement, la Caisse des dépôts et consignations, Vichy Communauté et la commune,

 \mathbf{Vu} les axes thématiques de cette convention « Cœur de ville » :

- 1/ De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- 2/ Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- 3/ Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- 4/ Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- 5/ Fournir l'accès aux équipements et services publics ;

Et ses actions matures n°1 et 2 visant à intervenir plus particulièrement sur le champ de l'habitat ;

DEPARTEMENT DE L'ALLIER COMMUNE DE VICHY



Séance du 17 Février 2020

Vu la délibération n°27 du 24 juin 2019 décidant le lancement les études préalables à la réalisation d'une opération de logement s et d'activités sur l'ilot Gramont,

Vu la délibération N°38 du Conseil communautaire du 5 décembre 2019 approuvant le nouveau PLH (2019-2025).

Considérant les 4 grands axes du PLH de Vichy Communauté, qui est à présent sur les 39 communes :

AXE 1 - RECONQUERIR L'HABITAT EN CENTRE VILLE ET CENTRE BOURG,

AXE 2 - ADAPTER ET DIVERSIFIER L'HABITAT POUR REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS,

AXE 3 - PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE ET PERFORMANT,

AXE 4 - ANIMER, METTRE EN ŒUVRE ET EVALUER LA POLITIQUE DE L'HABITAT.

Considérant les démarches d'ores et déjà initiées au travers les réponses aux appels à projet qui montrent l'ambition de la ville de Vichy vis-à-vis du renouvellement de l'offre de logements,

Considérant la maitrise foncière par la ville des parcelles situées de part et d'autre des parcelles cadastrées AI 205, AI206, AI409, AI410 et AI411 et l'intérêt d'une opération globale d'aménagement,

Considérant l'état dégradé des propriétés immobilières qui nuit à la qualité architecturale et urbanistique du secteur gare, notamment suite aux importantes rénovations rue de Paris, l'avenue de Gramont et square Michel CRESPIN,

Considérant que ces parcelles pourraient notamment accueillir un projet comprenant de l'habitat social contribuant à la mixité sociale du secteur,

Considérant que les échanges intervenus jusqu'alors avec les propriétaires des immeubles restant à acquérir, n'ont pas permis d'aboutir à une maîtrise foncière de la commune,

Considérant alors l'incertitude sur l'aboutissement de négociations amiables,

DEPARTEMENT DE L'ALLIER COMMUNE DE VICHY



Séance du 17 février 2020

Considérant que le recours à la procédure d'expropriation doit être envisagé pour mener à bien cette opération d'aménagement urbain,

Considérant que l'utilité publique de cet aménagement se justifie tant au niveau urbain qu'au niveau économique et social :

- le but est d'apporter un traitement spécifique à ce lieu, afin de créer une continuité urbaine et une qualité architecturale et urbaine, en cohérence avec les récents aménagements publics environnants,
- l'implantation d'activités, de commerces en façade de cette entrée de ville, présente un intérêt économique et stratégique,
- la création d'une trentaine de logements sociaux de typologies variées répond à une demande des populations défavorisées, souhaitant habiter en centre-ville, à proximité immédiate des crèches, des écoles, des commerces, des transports collectifs et des équipements en général.

Considérant que ces justifications permettent de considérer que les atteintes à la propriété privée et les inconvénients sociaux, financiers et écologiques ne sont pas excessifs par rapport aux intérêts urbains et économiques que présente l'opération d'aménagement urbain de l'ilot Gramont.

Propose au Conseil municipal:

- d'approuver de dossier d'enquête préalable conjointe portant sur la Déclaration d'utilité publique (DUP) et l'enquête parcellaire,
- de prendre acte que cette DUP emporte mise en compatibilité du PLU pour cet îlot stratégique en terme de renouvellement urbain,
- de demander au Préfet de l'Allier d'engager la procédure de DUP qui, pour cause d'utilité publique permettra d'acquérir les immeubles et biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement urbain de l'ilot Gramont, sur les parcelles cadastrées AI n°205 206 409 410 et 411 ;

DEPARTEMENT DE L'ALLIER COMMUNE DE VICHY



Séance du 17 Février 2020

Précise que :

Le lancement de cette procédure ne remet pas en cause les négociations amiables en cours sur ce périmètre.

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

- adopte ces propositions,
- donne mandat à M. le Maire pour la signature de tous documents à intervenir,
- charge M. le Maire et M. le Directeur général des services de l'exécution et de la publication de cette décision.

A Vichy, le 17 février 2020. Les membres présents ont signé au registre.

> Pour extrait conforme, Le Maire,

Frederic AGUILERA

2. Dossier d'enquête préalable à la DUP relatif aux parcelles AI 373, AI 204 et AI 374



RENOVATION URBAINE OPERATION ILOT GRAMONT



SOMMAIRE GENERAL

- 1) OBJET DE L'ENQUETE INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
- 2) INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION
- 3) APRES LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
- 4) TEXTES REGISSANT L'ENQUETE
- 5) NOTICE DE PROJET
- 6) ETAT PARCELLAIRE

ANNEXES

- 1- SECURITE SALUBRITE
- 2- ACQUISITIONS AMIABLES
- 3- DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22/04/2011

1/ OBJET DE L'ENQUETE - INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

1-1 OBJET DE L'ENOUETE

Le présent dossier est dressé en vue de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique nécessaire à la réalisation de l'opération de rénovation de l'îlot situé à l'angle de la rue Drichon et de l'avenue de Gramont à Vichy.

Ce projet est décrit dans la notice explicative.

1-2 CONDITIONS DE L'ENQUETE

- Les articles L. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement,
- Les articles R. 11-3 et suivants du Code de l'Expropriation.

L'enquête permet de porter le projet envisagé à la connaissance du public afin qu'il fasse part de ses observations, notamment sur les registres prévus à cet effet qui seront disposés sur les lieux de l'enquête.

Simultanément à la présente enquête, sera conduite l'enquête parcellaire portant sur les emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet, conformément aux articles L. 11-1 et R. 11-9 du Code de l'Expropriation.

2/ INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

2-1 LE PROJET AVANT L'ENOUETE

Depuis 1996, la Ville de Vichy a engagé diverses démarches amiables visant à résorber la friche constituée par les immeubles formant la pointe Ouest de l'îlot situé entre la rue Drichon et l'avenue de Gramont à Vichy.

3

Parallèlement aux procédures d'arrêtés de péril nécessitées par l'état d'abandon des bâtiments, des négociations visant à l'acquisition des tènements ont été conduites mais seul un lot d'habitation a pu être acheté par la commune, par acte en date du 10 juin 2010. (Voir notes annexées)

A l'issue de la rénovation complète de la voirie de l'avenue de Gramont et de la rue de Paris, constatant le blocage des négociations avec les propriétaires, le Conseil municipal a délibéré le 22 avril 2011 pour engager un projet public de rénovation du bâti dégradé avec le recours éventuel à l'expropriation du parcellaire nécessaire.

2-2 L'ENQUETE PUBLIQUE

Information au public

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle- ci, l'autorité compétente porte à la connaissance du public, par tous les moyens appropriés d'affichage, notamment sur les lieux concernés par l'enquête, l'objet de l'enquête, les noms et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, la date d'ouverture, le lieu de l'enquête et la durée de celle-ci.

Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Il reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique. Il peut recevoir tous documents, visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après information préalable des propriétaires et des occupants par les soins de l'autorité compétente, entendre toute personne dont il juge l'audition utile et convoquer le maître d'ouvrage et ses représentants ainsi que les autorités administratives intéressées.

Il peut organiser, sous sa présidence, une réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête se tient à la disposition du public ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à un mois. Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut demander la prolongation de l'enquête pour une durée maximale de quinze jours.

2-3 A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A la suite des observations du public, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rédigera son rapport relatant les conditions du déroulement de l'enquête et ses conclusions en précisant si elles sont favorables ou défavorables à l'opération. Le rapport et les conclusions seront transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, à M. le Maire de Vichy.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public en Mairie de Vichy.

Au vu des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, il appartiendra au Conseil municipal de la Ville de Vichy d'approuver, le cas échéant, la réalisation des travaux, au besoin après modification du projet soumis à l'enquête.

Le projet qui sera effectivement réalisé, pourra différer de celui faisant l'objet du présent dossier, pour tenir compte, notamment des observations recueillies au cours de la présente enquête. Si des modifications substantielles en résultaient, une nouvelle enquête serait alors organisée.

A la suite de l'approbation de la réalisation des travaux, les études de détail seront engagées.

2-4 DECLARATION DE PROJET

L'article L. 126-1 du Code de l'environnement (auquel renvoie l'article L. 11-1-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) indique que « lorsqu'un projet public [...] fait l'objet d'une enquête publique, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.».

Ainsi, «la déclaration de projet mentionné l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. Elle indique le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique ».

5

2-5 LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

L'acte déclaratif d'utilité publique

Conformément à l'article L. 11-2 du Code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) sera prononcée par arrêté préfectoral et sera publiée au recueil des actes administratifs. En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication audit recueil.

L'acte déclaratif d'utilité publique pourra comporter des prescriptions particulières en matière de protection de l'environnement, en application de l'article L. 23-2 du Code de l'expropriation.

3/ APRES LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

3-1 LES ETUDES DE DETAIL

La Ville de Vichy engagera sous sa propre responsabilité et en étroite concertation avec l'ensemble des partenaires concernés, les études de détail nécessaires à la définition précise du projet.

Le projet qui sera effectivement réalisé pourra différer de celui faisant l'objet du présent dossier, pour tenir compte notamment des observations recueillies au cours de la présente enquête.

Si des modifications substantielles en résultaient, une nouvelle enquête pourrait s'avérer nécessaire.

3-2 LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

Indépendamment des accords amiables qui pourront être passés pour la cession des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet, la procédure d'expropriation sera conduite conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

TEXTES REGISSANT L'ENQUETE 4/

4-1 LE TEXTE PRINCIPAL

Le texte principal est le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui impose à l'administration de procéder à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux lorsqu'il est nécessaire d'exproprier des immeubles ou des terrains pour des opérations entrant dans le champ d'application de la Loi dite Bourchardeau (Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983). La présente enquête est régie par les articles L. 11-1 à L. 11-5, R. 11-3 et suivants (modalités d'organisation de l'enquête).

LES CODES ET LES TEXTES

Code de l'environnement, notamment les articles :

- L'article L. 110-1 du Code de l'environnement tel que modifié partiellement par l'article 132 de la loi n° 2002-276 du 27 février 2002
- relative à la démocratie de proximité (principes généraux) L'article L. 123-1 et suivants codifiant partiellement la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Code de l'urbanisme, notamment les articles :

- L. 123-16 et R. 123-23 (mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme)

Code de l'expropriation, notamment les articles :

- L. 11-1-1 sur la déclaration de projet
- R. 11-3 sur le contenu du dossier d'enquête publique

Textes relatifs aux enquêtes publiques :

- La loi nº 83-630 du 12 juillet 1983 modifiée, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement (articles L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement), les articles R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement et R. 11-3 et suivants du Code de l'expropriation.

7

5- NOTICE DE PROJET 5-1) Objet de l'opération

5-1.1 - CONTEXTE

Un ilot dégradé vecteur d'insalubrité en hyper centre ville

Situé à l'entrée Est du centre ville de Vichy, sur l'historique « route de Paris », le secteur bordé par l'Avenue de Gramont et la petite rue Drichon, présente un parcellaire très morcelé et un bâti ancien dégradé par l'absence d'entretien, et particulièrement à l'angle de ces deux voies.

Le très mauvais état de ces immeubles entraîne des nuisances importantes :

- aspect dévalorisant des constructions, partiellement ruinées, préjudiciable à l'image du secteur commercial dont la voirie vient d'être entièrement rénovée depuis la Gare jusqu'au carrefour des Quatre Chemins.
- problèmes d'insécurité récurrents provenant de l'état des immeubles, obligeant la Ville, face à l'incurie des propriétaires, à engager des procédures de péril à répétition et à mettre en place des barrières de sécurité perturbant l'usage du domaine public.

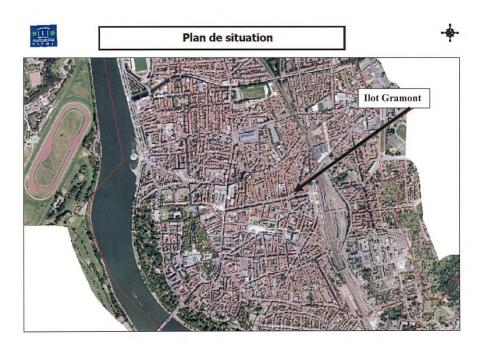
Un potentiel foncier sous utilisé

Sur les trois parcelles formant la pointe de cet ilot, un seul local est occupé, à usage de commerce (sex-shop), soit 40 m2 sur une surface de plancher totale de 350 m2

Une partie de l'immeuble situé sur la parcelle AI 204 n'a même plus de toiture et aucun usage n'en est possible.

Les différents scénarios envisagés depuis plusieurs années par les propriétaires pour la rénovation ou la reconstruction de ces immeubles n'ont jamais abouti, de même que les négociations amiables engagées à l'initiative de la commune pour faire émerger une solution de rénovation.

Pourtant ces tènements présentent une position très favorable en matière d'emplacement et des besoins importants existent en matière de création de logement neuf, notamment à caractère social dans ce secteur dense du centre-ville.



Vue à l'angle de la rue Drichon et Avenue de Gramont

Vue depuis l'Avenue de Gramont



Immeuble 13 Avenue de Gramont, six mises en demeures, deux expertises et deux arrêtés de péril ont été établis depuis 1996.

5-1.2 - JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

La Ville de Vichy envisage de porter avec sa société d'économie mixte immobilière (SEMIV) un projet de création de logements neufs à caractère social (PLAI) sur les tènements cadastrés AI 204, AI 373 et AI 374.

La commune a pu acquérir à l'amiable un lot d'habitation situé au premier étage de l'immeuble sis 11 Avenue de Gramont, mais les démarches amiables n'ont pas permis jusqu'alors la maîtrise foncière nécessaire à cette opération.

Il est en conséquence envisagé l'éventualité du recours à l'expropriation pour l'acquisition de ces parcelles, motivé par l'intérêt général à voir se réaliser une opération pérenne de logement social.

Un plan et un état parcellaire des propriétés concernées sont présentés à cet effet en dernières pages de ce dossier d'enquête.

En effet la Ville de Vichy s'est engagée depuis plusieurs années dans un programme de création de logements à caractère social en centre ville, notamment par le biais de plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et souhaite compléter cette offre nouvelle par des logements neufs de qualité et situés à proximité des équipements collectifs.

Cette démarche s'inscrit d'autre part dans une recherche d'emplacements permettant également un apport qualitatif significatif en matière d'esthétique architecturale.

La multiplication de ce type d'opérations de petite taille, aptes à s'insérer dans le tissu urbain existant, est de nature à contribuer à une mixité urbaine organisée et pérenne.

Le projet, dont l'esquisse est présentée en pages suivantes, comprendra un commerce à rez-de-chaussée et huit logements locatifs répartis sur trois niveaux. La surface totale construite sera d'environ 730 m2.

L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser est établie comme suit :

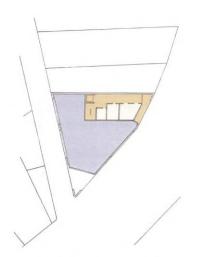
- parcelles AI 204 et AI 374 : estimation des Services fiscaux à hauteur de 11 000 € ne prenant toutefois pas en compte les frais de portage supportés par les propriétaires actuels depuis plusieurs années ;
- parcelle Al 373 : estimation des murs et du fonds de commerce à hauteur de 50 000 €, prenant en compte la dépréciation continue de ces biens depuis les dernières négociations amiables infructueuses.

Le financement de ce programme sera réalisé grâce aux emprunts dédiés au logement social, sur une durée de 40 ans.

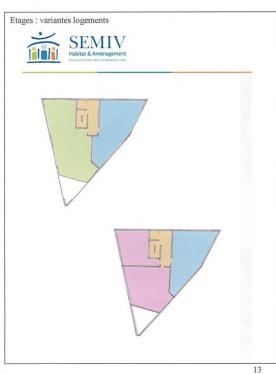








Projet : rez-de-chaussée commerce - hall d'immeuble

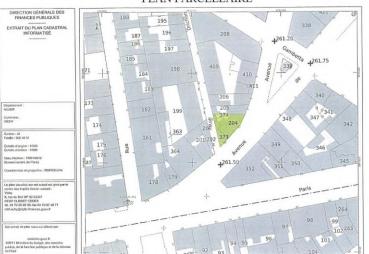




Esquisse de volumétrie et insertion urbaine de l'immeuble de logements sociaux projeté

6- ETAT PARCELLAIRE

PLAN PARCELLAIRE



CADASTR	E	
Section	N°	Surface
AI	373	41
AI	374	5
AI	204	138

ADRESSE

11 avenue de Gramont/2 rue Drichon Rue Drichon
13 avenue de Gramont/Rue Drichon PROPRIETAIRES

Copropriété Indivision ZECCHINEL avec Succession Indivision ZECCHINEL avec Succession

15

Parcell		373										
APPENDITOR OF	Maritricol	i de la serie	1000	a little	Het cell	CHESTAL PA	ate	Mesent	at Care	SEC. 1	arates a	in and
Commune :			VICHY									
Surface géo		(m²):										
Contenance	(m2):		41									
Adresse :			11 AV D	E GRA	MONT (1420)						
Bâtie: 0												
Urbaine :			0									
► Proprié												
Compte : @	01582											
Nom		t Civil	Adress	se				In	divis	ion	Droit	
COPROP DE AL	373		9911 AV	DE GR	AMONT O	3200 VIC	HY	T			Propriétaire	
Lettre Grou	upe Nature		pation	Classe		ce (m²)	Re	venu (I	EUR)	Refe	rence	(EU
Lettre Grou Sol Total	upe Nature	Sols	pation (Classe	Surfa 41 41	ce (m²)		venu (I	EUR)		erence	(EU
Total Flemen	nt(s) bâti(Sols s)			41		0			0		
Total Flemen Invariant	nt(s) bâti(Sols s)	re	Осси	41 41	Date r	o o	Annee	e c.	0 0	r Cad.	
Flemen Invariant 3100173979	nt(s) bâti(Type	Sols Sols Natu Comm	re erce avec		41 41		o o		e c.	0		
Flemen Invariant 3100173979	nt(s) bâti(Type Local Commercial	Sols s)	re erce avec	Осси	41 41	Date r	0 0 nut.	Annee	e c. 1	0 0		
Total Total Elemen Invariant 3100173979	nt(s) bāti(Type Local Commercial Appartement	Sols Natu Commitouting Appart	re erce avec uid benierê	Occu. Locati	41 41	Date r	0 0 nut.	Annee 1862	e c. 1	o o /aleu	Cad.	(EUF
Flemen Invariant 3100173990 Invaria	nt(s) bāti(Type Local Commercial Appartement	Sols Natu Commitouting Appart	re erce avec uid benierê	Occu Locati Vacan	41 41 upation	Date r	0 0 0 0 0 0 0 0 0	Annee 1862	e c. 1	0 0 0 /aleu 007	Cad.	(EUF
Filemen Invariant 3100173979. 3100173980. Invaria	nt(s) bâti(Type Local Commercial Appartement	Sols Natu Commitouting Appart	re erce avec uid benierê	Occu Locati Vacan	upation ion	Date r 08/08/2 10/06/2	0 0 0 0 0 0 0 0 0	Annee 1862	e c. 1	0 0 0 Valeu 0007	Al0373	(EUF
Sol Total ➤ Elemen Invariant 3100173979 3190173980 Invaria Adresse:	nt(s) bâti(Type Local Commercial Appartement	Sols Natu Commitouting Appart	re erce avec uid benierê	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	upation ion	Date r 08/08/2 10/06/2	0 0 0 0 0 0 0 0 0	Annee 1862	e c. 1	0 0 0 Valeu 0007	Al0373	(EUF
Felemen Invariant 31001/3979 31001/3990 Invaria Adresse: Commune:	nt(s) bāti(Type Local Commercial Appartament	Sols Natu Commitouting Appart	re erce avec uid benierê	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	upation ion t	Date r 08/08/2 10/06/2	0 0 0 0 0 0 0 0 0	Annee 1862	e c. 1	0 0 0 Valeu 0007	Al0373	(EUF
Felemen Invariant 3100173922 3150173980 Invaria Adresse: Commune: Type:	nt(s) bāti(Type Local Commercial Appartament	Sols Natu Commitouting Appart	re erce avec uid benierê	Occursors Variance 9	upation AV DE HY HY	Date r 08/08/2 10/06/2	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	Annes 1862 1862	e c. 1	0 0 0 Valeu 0007	Al0373	(EUI
Felemen Invariant 33001,73980 Invariant 33001,73980 Commune: Type: Occupation	nt(s) bāti(Type Local Local Appartement ant 310	Natu Communication boutley Appart	re erce avec uid benierê	Occursors Variance 9	41 41 41 41 41 41 41 41 41 41 41 41 41 4	Date r colos/2 16/06/2 GRAMO	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	Annes 1862 1862	e c. 1	0 0 0 Valeu 0007	Al0373	(EUI
Felemen Invariant 3100173979 3100173980 Invaria Adresse: Commune: Type: Occupation Nature:	nt(s) bāti(Type Local Commercial Agsarbunert ant 31(Natu Communication boutley Appart	re erce avec uid benierê	9 Occur Locati Varian Occur Locati Varian Occur Locati	41 41 41 41 41 41 41 41 41 41 41 41 41 4	Date r oliyos/2 16/06/2 GRAMO	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	Annes 1862 1862	e c. 1	0 0 0 Valeu 0007	Al0373	(EUI
Felement Invariant 3100179972 3100173990 Invaria	type Local Commercial Appartement : : : : : : : : : : : : : : : : : : :	Sols Natu Comm bouting Appart	re erce avec uid benierê	9 Occur Locati Varian Occur Locati Varian Occur Locati	41 41 41 41 41 41 41 41 41 41 41 41 41 4	Date r oliyos/2 16/06/2 GRAMO	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	Annes 1862 1862	e c. 1	0 0 0 Valeu 0007	Al0373	(EUF

	Nat.	Cat.	Tarif	Local Type	Val. Loc. Ref. (EUR)	Val. Loc.	Ann. (EUR)	Nat. Exe
1	Commerce			108	000000367		0000032014		
Ī									
	Dependa	nce(s)						
0	Nature S	Surfa	ce (m	2) Ponder	ation Entretie	n Gro	s murs	Toitures I	It. Confo
	Habitatio	on pri	incipa	nle					
i	ers			Elements	de confort	Pie	ces	Surface	25 (m²)
ito initial initia in	face (m ²): pieces ; pieces princ retien : see de Constr mbre de Nivo o murs : tures :	L†		Baignoire(r) Douthe(s) Liveatri(s) W.C.	9	0	a manger hambre utsine de bain nnexe	Cave(s Granks Terrati Garage	(S) re(S)
	Locaux p	rofe	ssion	nels					
4			Su	rface (m²)					
jò									
(o		_	31						
01	Propriéta npte : F01		31	bâti(s)					
01	Propriét		31	bāti(s)			G	Indivision	Droit

5. a mange Chambre Cuisine 5. de bain Annexe TINVARIANT 3100173980

Addresse:

ODITAY DE CRAMONT A 01 01
Commune:

VICHY
Type:

Appartment
VICHY
Type:

Appartment
Notice (Amen de contractruction:

102
Date de mutation:

103
Date de mutation:

103
Date de mutation:

00
Description
Notice (RIR)
Not

17

ETAT DE LA PARCELLE AI0374

P.L.U.
Soctour(s): UA
Servitude(s): Arch ZPPAUP
Contrainte(s): DPUR DPUR THIERRY VELUM VOICE BRUYANTE ARCH

ANNEXE 1

SECURITE - SALUBRITE

CHRONOLOGIE DES INTERVENTIONS DE LA VILLE DE VICHY IMMEUBLE 13 AVENUE DE GRAMONT SUCCESSION ZECCHINEL

La Ville de VICHY est intervenue à de nombreuses reprises au cours des dernières années, en raison du mauvais état d'entretien de cette

- courrier de mise en demeure janvier 1996
- expertise C. DUCHER juin 1996
- arrêté péril n° 1996-128 courrier de mise en demeure juin 1997
- courrier de mise en demeure août 1999
- courrier de mise en demeure avril 2005
- commande des travaux auprès de l'entreprise REOLON avril 2005

- intervention de l'entreprise REOLON septembre 2005
 courrier au Notaire Maître MOULIADE avril 2007
 relance auprès du Notaire M° MOULIADE novembre 2007
- relance auprès du Notaire Me MOULIADE mars 2008
- courrier de mise en demeure auprès du Notaire (fermeture des accès) avril 2011
- courrier de mise en demeure procédure de péril août 2011

- arrêté péril septembre 2011 rapport d'expertise F. MOURLEVAT octobre 2011 courrier de notification de l'expertise auprès du Notaire novembre 2011
- arrêté de levée de péril décembre 2011.

19

Annexe 2

ACQUISITIONS AMIABLES CHRONOLOGIE DES ACTIONS ENGAGEES 11-13 avenue de Gramont 03200 VICHY

Dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine et de construction de logements sociaux, la Commune de VICHY a depuis plusieurs années mené une opération d'acquisition foncière à l'amiable sur les parcelles cadastrales concernées.

PARCELLE AI 204 (138 m²) – 13 avenue de Gramont PARCELLE AI 374 (5 m²) – 2 bis rue Drichon

Ce bien immobilier est en succession, mais cette succession est actuellement bloquée.

CHRONOLOGIE

Par courriers à Maître CHAPPAT MOULIADE, chargé de la succession, des 7 mai 2009, 24 juillet 2009 et 16 mars 2011 la Commune de VICHY a proposé d'acquérir le bien immobilier constitué d'un immeuble très dégradé et d'une petite cour.

Par courrier du 23 mars 2011, Maître CHAPPAT-MOULIADE a informé la Ville des problèmes liés à la succession.

Le 25 mai 2011, la Commune de VICHY a informé le nouvel office notarial chargé de la succession SCP TRUBERT et RIVOIRE de sa proposition d'acquérir le bien. Depuis cette date, aucune proposition de vente de la part des héritiers n'est parvenue en Mairie. Un nouveau courrier a été adressé audit notaire le 25 janvier 2012 afin d'indiquer l'intérêt persistant de la ville pour acquérir le bien.

Parallèlement à la procédure amiable suivie pendant plus de deux ans, par délibération du Conseil municipal du 22 avril 2011, la Ville de VICHY a déclenché une procédure de déclaration d'utilité publique. Le Notaire a également été informé de cette démarche le 25 mai

PARCELLE AI 373 (41 m2) - 11 avenue de Gramont

Ce bien immobilier est constitué d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un appartement au 1er étage.

- La Ville de VICHY est propriétaire depuis le 10 juin 2010 de l'appartement, acquis auprès de Melle Maryse LECOLE sous curatelle assurée par la Croix Marine de l'Allier au prix de trente mille euros (30 000 €).
 - La Ville de VICHY a tenté parallèlement d'acquérir le commerce (activité sex shop) auprès de M. FRADIN.

CHRONOLOGIE

- Courrier de M. FRADIN du 5 mars 2008 : offre de soixante dix mille euros (70 000 €),
- Courrier de la Ville de VICHY du 27 mai 2009 : offre de trente mille euros (30 000 €) après avis des services fiscaux de l'Allier du 19 mars 2009, en utilisant toute la marge de négociation,
- Courrier de la Ville de VICHY du 26 avril 2010 : offre de cinquante quatre mille euros (54 000 €), après expertise comptable et réactualisation par les services fiscaux de l'Allier du 8 mars 2010, en utilisant toute la marge de négociation,
- Courrier de M. FRADIN du 30 avril 2010 : offre de soixante deux mille euros (62 000 €) avec un travail à la Mairie de VICHY, ou offre de quatre vingt deux mille euros (82 000 €),
 - Courrier de la Ville de VICHY du 22 mars 2011 : offre de cinquante quatre mille euros (54 000 €) renouvelée,
- Courrier de la Ville de VICHY du 25 mai 2011 : offre de cinquante quatre mille euros (54 000 ϵ) et information qu'une déclaration d'utilité publique est en cours (transmission de la délibération du 22 avril 2011),
 - M. FRADIN a pris l'attache du Cabinet FIDAL
 - Courrier du Cabinet FIDAL du 4 août 2011 : offre de soixante seize mille euros (76 000 €),
 - Courrier de la Mairie de VICHY du 23 août 2011 : offre de cinquante huit mille euros (58 000 €).

Après ces nombreux échanges, aucun accord amiable n'a pu être trouvé.

21

Annexe 3



VILLE DE VICHY

EXTRAIT DU REGISTRE DES Délibérations du Conseil municipal

Séance du 22 avril 2011

N°34 OBJET:

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.

PARCELLES AI 373 (41 m²) AI 374 (5 m²) AI 204 (138 m²) PROJET DE REHABILITATION M. Clinide MALHURET, Maire.

PRESENTS: Clause MALHURET, Maire, Gabriel MAQUIN,
Claire GRELET, Christine CORNE, Meds-Christine STIDYER,
Roger GOURLER, Pevlpw O'TIDELLIER, Jens-SIDYER,
Roger GOURLER, Pevlpw O'TIDELLIER, Jens-SIDYER,
ROGER GOURLER, Anchotte BENOTI, Adjoints as Maire,
GOURLERA, Christines THOMAS-RIBAL, Friedseic
AGUILERA, Christines THOMAS-RIBAL, Friedseic
AGUILERA, Christines THOMAS-RIBAL, Friedseic
AGUILERA, Charlotte BENOTI, Adjoints as Maire,
Anniek COM, Jens-Louis GUITARD, Maris-Odie COURNE,
Samiek CAD, Han-Louis GUITARD, Maris-Odie COURNE,
GONES AND STANDER STANDER, MAIR CONTROL OF THE STANDER,
GONES STANDER VIVIER, Julies BASSINGET,
Maris FRADEN, Gloria SZPIEGA, Jens-Guy SIMON, Melshel
MAKIEN, Christophe POMMERAY, Inshelle ECHAD
Hölten MILLET, Jens-Marie CHOQUET, Conseiller
Minicipaux.

ETUDES PREALABLES

DIRECTION DES

AFFAIRES

GENERALES

Municipuus.

AISENTS AYANT REMIS PROCUNATION: Danisle
BERTHAULT-PONTANILLE A Lacienne BARTHELAT, Serge
CHATELAN A Splvie FONTAINE, William ATHLAN A leanleaques MARMOL, Munic-Hélène ROUSSIN à Stéphane
YVIER, Bernaut KAIDAN (in partir de la question N°31),
Franck DOETAMTS à Sylvie LALLER (il partir de la question
11), Conselliera Municipaux.

Rendue exécutaire : Réque en Soue-préfectur le : Publike ou motifiée PTRICK UNICHES Municipaux.

**BILL Consider Mer 2011

**A WR. 2011

Value Code endered des collectivités territoriales.

Value Code endered des collectivités territoriales.

Vu les correspondances échangées entre les propriétaires des parcelles cadastrées AI 373, AI 374 et AI 204 siscs II et 13, avenue de Gramont à VICHY, DEPARTEMENT DE L'ALLIER COMMUNE DE VICHY

Séance du : 22 avril 2011

Vu la délibération n° 22 du 26 juin 2009 décidan

Considérant l'état dégradé des propriétés immobilières survisées qui nuit à la qualité architecturale et urbanistique du secteur, notamment suite aux importantes rénovations en cours d'achèvement de la rue de Paris et de l'avenue de Gramont,

Considérant que ces parcelles pourraient notamment accueillir un projet d'habitat social contribuant à la mixité sociale du secteur,

Considérant l'impossibilité d'acquérir à l'amiable les lots restants sur les parcelles susvisées, nécessaires à engager la réhabilitation de cet llot, et ce malgré des échanges durables menés entre la ville et les propriétaires ou leurs représentants,

Considérant que le recours à la procédure d'expropriation doit être envisagé pour mener à bien cette opération d'aménagement urbain,

Considérant que l'utilité publique de cet aménagement se justifie tant au niveau urbain qu'au niveau économique et social :

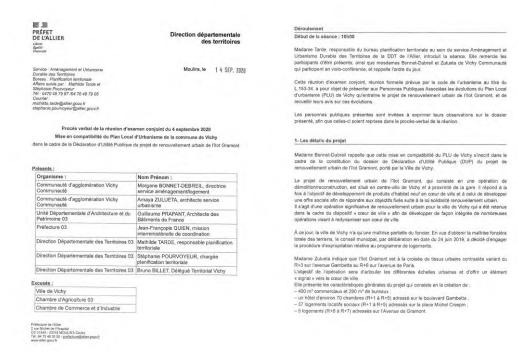
 le but est d'apporter un traitement spécifique à ce lieu, afin de créer une continuité urbaine et une qualité visuelle, en cohérence avec les récents aménagements publics environants,

 la création d'une dizaine de logements sociaux de typologies variées répond à une demande des populations défavorisées, souhaitent labiter en centre ville, à proximité immédiate des crèches, des écoles, des commerces, des transports collectifs et des équipements en général,

Considérant que ces justifications permetient de considérer que les atteintes à la propriété privée et les inconvénients sociaux, financiers et écologiques ne sont pas excessifs par rapport aux intérêts urbains et économiques que présente l'opération d'aménagement urbain de l'ilot Gramont,



3. Procès-verbaux des réunions d'examen conjoint sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme



Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique Annexes du dossier

2- La mise en compatibilité du PLU de Vichy

Le PLU de Vîchy a été approuvé le 28/09/2017 par Vichy Communauté, la communauté d'agglomération étant devenue compétente en matière d'élaboration des PLU depuis le 01/01/2017

Madame Zulueta indique que le projet de renouvellement urbain de l'îlot Gramont s'inscrit en cohérence avec les orientations du PLU de Vichy, traduites d'ans le Projet d'Aménagement et de Dévelopement Duraible La projet est concentés sur la nécessité de mettre « néueur le centre-sonicion tout en dévelopement fait activité résidentéelle et l'attractivité fouristique, l'un des objectifs principaux du développement donnéque de la commune.

L'ensemble de l'îlot Gramont est situé en zone urbaine UA du PLU de Vichy. Cette zone UA de centre-ville se caractérise par une mixité de fonctions entre activités diverses, habitat et équipements. Au sein de cette zone UA, trois secteurs de hauteur sont repérés au plan de zonage (UA1, UA2 et UA3).

L'ilot Gramont est aujourd'hui pour partie soumis aux régles de hauteur de la zone UA1 (29 m en hauteur absolue/25 m en hauteur à l'égout) et pour partie à celtes de la zone UA2 (18 m en hauteur absolue/14 m en hauteur à l'égout).

Le projet de mise en compatibilité propose de rattacher l'Ilot Gramont au secteur UA1 afin de permettre au projet de rejoindre le vétum haut caractéristique de l'avenue de Paris. Madame Zulusta rappelle que la composition globale du projet reste sountie aux régles du Site Patrimonial Remarquable qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique sur le secteur. Ainsi, une haudeur inférieure aux limites des hauteurs abellos de IPU popurar ête imposée au projet un intégrer l'édifice neuf aux bâtiments environnants et maintenir le gabant des hauteurs environnantes.

L'emprise fondère restant relativement limitée et la motté des fonctions qui y sont attendues rendant difficilement applicatios certaines prescriptions du règlement actuel, il est proposé de crèer un sous-secteur UAT auquel un règlement « allégé » serait rataché. En matière de règle de stationnement, chaix est fait de supprimer globalement toute contrainte eu régard à la présence du relais multimodal de la Gare SNCF à moins de 200 mètres. Srarient toutefois manitenues les règles urbaines permettant d'assurer l'impégation de l'opérion dans le tissu urbain environnant telles que les règles d'alignement sur rue et les règles de hauteur.

	Contrainte identifiée PLU actuel	Impact sur le projet	Cadre de la mise en compatibilité Justifié par l'unité architecturale du projet	
Synthèse des ajustements du réglement pour le sous- secteur UA1*	UA 6 - Un seul retrait de façade sur rue autorisé à partir du 6º níveau.	Règle en contradiction avec la nécessité d'assurer des transitions dans l'épanelage de la construction		
	UA 8 - Distance entre deux bătiments sur une même unité foncière: L+H/2>4m	Règle susceptible d'engendrer d'importants points de blocage	Justifié par la configuration o la parcelle,	
	UA 12 - Exigences en matière de stationnement	Impact notamment dû à l'hôtel (1pl / 3 chambres) Exiguité de la parcelle « le	Suppression totale des contraintes justifié per la	

En application de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, l'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU rendue nécessaire. Elle sera ouverte et organisée par le prété. Le présent procès verbal de la réunion d'examen conjoint visant à examiner les dispositions prises pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Vichy avec l'opération projetée devra être joint au dossier d'enquête publique.

Aucune autre remarque n'étant émise, madame Tarde remercie les participants de leur présence et

La séance est levée à 10h45.

Anne RIZAND Directrice Départementale

3- temps d'échanges

Monsieur Quien s'interroge sur les raisons qui ont amené à supprimer les contraintes de stationnement dans ce nouveau sous-secteur UA1*.

Mesdames Zulueta et Bonnet-Dubreil indiquent que la proximité des réseaux de transports publics (gare à moins de 200 mètres, transports urbains) justifie la suppression des obligations de stationnement dans ce sous-secteur, obligations qui se révèlent contraignantes pour l'émergence

displantations.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent imposer la réalisation d'aires de stationnement aux projets de constructions, nolamment de logements, afin de répondre aux beaoirs des habitants. Cependant chaque place de stationnement supériphementra genére un surcoit pesant à la fois sur le maitre douvrage et l'acheteur et une consommation accrue de foncier lorsque ces stationnements ne sont pas en sout-col.

Les dispositions prises dans le présent dossier de mise en compatibilité du PLU vont dans le sens de lai old du 23 novembre 2019 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, qui comporte une série de dispositions visant à diminuer les obligations de réalisation de stationnements pesant sur les potieurs de projet afine réalisation du foncier de diminuer le coût des projets de constructions. Ces mesures sont également justifiées par un teux de motorisation des manages plus faible dans les conse denses ou pour certaines catégories de logements (logements locatifs sociaux et intermédiaires).

Madames Bonnet-Louveil rajoute que par aillieurs cotte décision va dans le sens de la politique énergétique menée par l'agglomération de Vichy, et de la volonté de sottir du « tout volture » en ville.

Monsieur Prapant note que le Site Patrimonial Remarquise, qui s'impose sur le sectiou ne tant que servitude d'utilité publique, a bien dé pris en compte dans le dossier de mise en compatibilité du PLU. Ainsi des règles puis contraignantes que celles prévues par le PLD pourront être imposées au projet. Ainsi des règles puis contraignantes que celles prévues par le PLD pourront être imposées au projet. Il condiment pas possible il conviendra de rester vigilant sur la qualité architecturale du projet qui sera condrait sur cell foit. Il indique qu'un immende ta d'annière du projet qui sera condrait sur cell foit. Il indique qu'un immende-bubreil indiquent que les élus vichyssois ont bien conscience de l'enjue de valorisation de cette entrée de ville et qu'un vois travail sur la volumétrie du projet doit être mené pour assurer une transition harmonieus entre les différents quartiers.

Monsieur Prapant soulipre que ce projet de renouvellement urbain reste une beile opportunité pour le cœur de ville de Vichy, candidate au patrimoine mondail de l'UNESCO.

La Chambre d'Agriculture, par courrier en date du 7 août 2020, fait savoir qu'elle n'émet pas d'observation particulière sur ce projet qui, situé en plein cœur de la zone urbaine, n'aura aucune conséquence sur l'activité agricole.

Madame Pourvoyeur indique que la DDT n'a pas de remarque particulière à émetire sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Vichy. Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, elle souligne l'importance de ne modifier, par le bias de la mise en compatibilité, que les règles du PLU bloquant la réalisation du projet.