

Déclaration d'Utilité Publique

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RELOGEMENT DU COMMISSARIAT DE POLICE DE
VICHY AU 10-16 PLACE CHARLES DE GAULLE

RAPPORT SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

par le Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1 - GÉNÉRALITÉS	4
1.1 – PRÉAMBULE	4
1.2 – L’OBJET DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	4
1.3 – CADRE JURIDIQUE.....	5
1.4 – LE DOSSIER D’ENQUÊTE DUP	5
1.4.1 – Composition du dossier.....	5
1.4.2 – Complétude du dossier	6
1.5 – LES AVIS DES SERVICES PUBLICS CONSULTÉS.....	6
1.5-1 – Avis en date du 11 février 2021 de la DIRECTRICE DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES de l’Allier	6
1.5-2 – Avis en date du 17 février 2021 de L’ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE de l’Allier, chef de l’Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine de l’Allier	6
1.5-3 – Avis en date du 17 février 2021 du DIRECTEUR DE LA DÉLÉGATION DÉPARTEMENTALE DE L’ALLIER DE L’AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ.....	6
1.5-4 – Avis en date du 3 février 2021 du DIRECTEUR RÉGIONAL DES AFFAIRES CULTURELLES.....	6
1.6 – LA PERTINENCE DU PROJET	7
1.6-2 Pertinence technique	7
1.6-3 Pertinence économique	8
1.7 – LES DÉMARCHES ACCOMPLIES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AVANT, AU COURS ET APRÈS L’ENQUÊTE.....	9
1.7-1 – Avant l’enquête publique.....	9
1.7-2 – Au cours de l’enquête publique.....	10
1.7-3 – A l’issue de l’enquête publique.....	10
2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE.....	10
2.1 – LA MISE A L’ENQUÊTE PUBLIQUE	10
2.2 – L’INFORMATION DU PUBLIC.....	10
2.2-1 – Affichage dans les lieux publics	10
2.2-2 – Annonces légales dans les Journaux.....	10
2.2-3 – Annonce sur le site Internet de la Préfecture de l’Allier	11
2.3 – LE DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	11
2.3-1 Permanence du lundi 15 mars 2021, de 9 heures à 11 heures	11
2.3-2 Permanence du mercredi 24 mars 2021, de 9 heures à 11 heures	11
2.3-3 Permanence du mardi 30 mars 2021, de 14 h 30 à 16 h 30.....	11
2.4 – LA RÉPONSE DU MAÎTRE D’OUVRAGE AUX OBSERVATIONS	12
3 – ANALYSE BILANCIELLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES CONSULTATIONS ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D’OUVRAGE.....	12
3-1 – L’opération présente-t-elle concrètement un caractère d’intérêt public ?.....	12
3-2 – Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l’opération ?	12
3-3 – Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de l’opération ?.....	13
3-4 – Conclusion.....	15
LISTE DES PIÈCES TÉMOIN	15

1 - GÉNÉRALITÉS

1.1 – PRÉAMBULE

Depuis 1945, le commissariat de police de Vichy est situé au 35 avenue Victoria, dans une maison, d'aspect bourgeois du XIXème siècle, doté d'une extension datant de 1970. Il se situe au milieu d'un parc arboré de 2.800 m², au cœur de la ville.

La superficie Hors d'Oeuvre Nette (SHON) est de 1.662 m² pour 570 m² de Surface Utile Nette (SUN). L'effectif de ce commissariat est de 98 agents pour 75 postes de travail.

Ces locaux sont exigus et non fonctionnels. Malgré d'importants travaux d'entretien régulièrement entrepris, le bâtiment ne répond plus ni aux normes d'accessibilité, ni aux normes relatives aux locaux de sûreté. Les travaux réalisés depuis 2014 par le SGAMI Sud-Est pour pallier aux problématiques de fonctionnement et de sécurité, les diverses opérations d'ampleur réalisées en 2018 (notamment la mise aux normes électriques), la reprise de l'accessibilité des lieux aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), n'ont pas permis d'assurer un bon fonctionnement général du site actuel, qui correspond aux exigences de la législation en vigueur.

Le projet consiste donc à repositionner le commissariat de police de Vichy en un autre lieu mieux situé et plus fonctionnel.

D'autre part, les services de police étant actuellement éclatés, cette opération permettrait de centraliser les effectifs dans des locaux communs, mis aux normes environnementales, d'accessibilité et de sûreté.

Après trois scénarios de réhabilitation qui n'ont pu aboutir, Madame la Préfète de l'Allier, début 2019, a eu connaissance de la cession d'anciens locaux EDF situés 10 à 16 place Charles de Gaulle à Vichy.

Le quartier où se situe le site concerné par la présente enquête publique est une zone de l'hyper centre de Vichy, caractérisée par la mixité des fonctions entre activités, commerces divers, habitations et équipements. De ce fait, elle est très fréquentée, bordée par un tissu urbain dense. La place Charles de Gaulle sur laquelle le site donne, est un lieu très fréquenté et attractif. C'est un espace urbain important arboré et végétal, qui structure la zone et le centre-ville de Vichy, à la croisée des principaux flux piétons, de transports en commun et automobiles de la ville.

Dans des locaux et sur un site idéalement positionnés dans la ville, bénéficiant d'une grande visibilité, d'une accessibilité évidente en terme de moyens de transport (parking souterrain, ligne de bus, le commissariat de police compléterait la gamme actuelle de services publics (mairie, la Poste, l'hôtel d'agglomération de Vichy-Communauté, le Tribunal d'Instance, Pôle Emploi, la Caisse d'Allocations Familiales).

Après une visite du site le 5 février 2019, le SGAMI (secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur) Sud-Est estime que les locaux et espaces correspondent aux besoins à satisfaire et que leur configuration permet de projeter un fonctionnement cohérent du commissariat de police.

Toutefois, les négociations amiables n'ayant pu aboutir avec le propriétaire, la procédure d'expropriation est entreprise par l'Etat.

Le présent rapport concerne donc l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du relogement du commissariat de police de Vichy, prescrite par arrêté préfectoral n° 361/2021 en date du 19 février 2021.

1.2 – L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique concerne le relogement, dans les anciens locaux EDF de la place Charles de Gaulle à Vichy, du commissariat de police de Vichy sis actuellement 35 avenue Victoria.

Anciennement occupé par EDF, le site faisant l'objet de la présente enquête publique a été construit en 1997 par une filiale du groupe EDF, sur un emplacement comportant trois parcelles cadastrales :

- la parcelle AK 46, de 3.227 m², comporte deux bâtiments, un transformateur public et un parking non couvert d'une soixantaine de places de stationnement. La surface utile brute est de 1.342 m² pour l'immeuble principal qui comporte R + 4 et de 110 m² en annexe (l'ancienne maison de gardien, en R + 1). L'accès aux piétons et automobilistes est assuré depuis la place Charles de Gaulle. Les véhicules accèdent au parking, en cour arrière, via un portail coulissant.

- La parcelle AK 215, de 275 m² : il s'agit d'un ancien garage en rez-de-chaussée, comportant atelier et lieu de stockage, dont le niveau décalé par rapport à la cour nécessitera un aménagement, mais qui peut se révéler fort utile aux policiers.

- Le lot n° 12, au rez-de-chaussée de la parcelle AK 42, une zone de passage de 45,40 m² qui s'ouvre sur la rue d'Oran via une porte sectionnelle de type garage, dont la hauteur s'avère suffisante pour permettre le passage d'un véhicule.

Ces parcelles et immeubles sont la propriété actuelle de la SAS COLMBD, sise 6 rue Christophe Colomb à Paris (8ème).

Les estimations de ces biens sont les suivantes :

- Par le propriétaire lors de la mutation à la SAS COLMBD (apport en société le 28 novembre 2018) : **731.105 €**.
- Par le propriétaire (mémoire de la SAS COLMBD) : **1.807.055 €**.
- Par le Pôle d'Évaluation des Domaines (avis du 2 septembre 2019) : **770.000 €** hors taxes.
- Par le juge d'expropriation de la Cour d'Appel de Riom (21 septembre 2020) : **770.000 €**.

1.3 – CADRE JURIDIQUE

La présente enquête publique est organisée conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, articles L110-1, et R111-1 à R112-24.

1.4 – LE DOSSIER D'ENQUÊTE DUP

1.4.1 – Composition du dossier

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'en-tête du SGAMI (Secrétariat général pour l'administration du ministère de l'Intérieur) Sud-Est, comporte, dans une liasse de 41 pages hors les annexes :

- Introductionpages 3 à 4
- Demande d'ouverture conjointe de l'enquête parcellaire et de l'enquête préalable à la D.U.P.pages 5 à 6
- Notice explicativepages 7 à 29
- Plan de situation du site concerné par l'étudepages 30 à 32
- Plan général des travaux envisagéspage 33
- Caractéristiques principales du projetpages 34 à 36
- Coût prévisionnel de l'opérationpage 36
- Zone d'expropriationpage 37
- Textes régissant l'enquête publique – Décisions/autorités compétentes pour décisionpages 38 et 39
- Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projetpage 36

- Annexe n° 1 : Extrait des impôts, montant de l'achat du site 20189 pages
- Annexe n° 2 : Avis du Domaine sur la valeur vénale4 pages
- Annexe n° 3 : Décision du Juge d'Expropriation6 pages

1.4.2 – Complétude du dossier

Exigence du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles R112-4 et R112-7)	Existence dans le dossier soumis à l'enquête publique
1° Une notice explicative	Oui (23 pages)
2° Le plan de situation	Oui (3 pages)
3° Le plan général des travaux	Oui (1 page)
4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	Oui (3 pages)
5° L'appréciation sommaire des dépenses	Oui (1 page)
Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.	Oui (le reste de la liasse et les trois annexes)

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

1.5 – LES AVIS DES SERVICES PUBLICS CONSULTÉS

1.5-1 – Avis en date du 11 février 2021 de la DIRECTRICE DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES de l'Allier

Avis favorable au terme d'une synthèse de quatre pages qui note la compatibilité du projet avec le PLU de Vichy en vigueur, avec la connaissance actuelle des risques, avec la politique de revitalisation du cœur de la ville de Vichy et avec les doctrines de réduction de l'impact environnemental des bâtiments portées par l'Etat.

1.5-2 – Avis en date du 17 février 2021 de L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE de l'Allier, chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Allier

Avis favorable pour la DUP sur l'acquisition des emprises foncières, après avoir souligné que les terrains projetés sont situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Vichy pour lequel s'applique le règlement de l'AVAP.

1.5-3 – Avis en date du 17 février 2021 du DIRECTEUR DE LA DÉLÉGATION DÉPARTEMENTALE DE L'ALLIER DE L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ

Aucune observation.

1.5-4 – Avis en date du 3 février 2021 du DIRECTEUR RÉGIONAL DES AFFAIRES CULTURELLES

Il est souligné que les terrains assiette du projet étant situés au cœur de l'agglomération secondaire antique de Vichy/*Aquae Calidae*, le projet donnera lieu à une prescription de diagnostic archéologique.

1.6 – LA PERTINENCE DU PROJET

1.6-1 Pertinence administrative

Le projet du Ministère de l'Intérieur de reloger le commissariat de Vichy dans les anciens locaux d'EDF, situés en centre-ville, du n°10 au n°16 de la Place Charles de Gaulle à Vichy (03200) nécessite une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de ce projet.

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 courrier du 21 janvier 2021, Monsieur le Préfet Délégué à la Défense et à la Sécurité (PDDS) Sud-Est, représentant du Ministère de l'Intérieur, a sollicité l'ouverture conjointe de l'enquête parcellaire et de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) auprès de Madame la Préfète du département de l'Allier (article R.131-14 du Code de l'Expropriation).

Le périmètre inscrit au présent dossier d'enquête préalable à la DUP représente une superficie totale de 3.645 m².

Malgré les démarches entreprises par la ville de Vichy et le Ministère de l'Intérieur auprès de la société S.A.S. COLMBD, actuel unique propriétaire de l'ensemble immobilier visé par le projet de relogement du commissariat de Vichy, aucun accord débouchant sur un compromis de vente n'a abouti à ce jour.

En effet, par décision du 27 septembre 2019, le maire de Vichy a exercé son droit de préemption au prix correspondant à l'estimation faite par le pôle d'évaluation des Domaines (voir annexes 1 à 3 du dossier).

Au terme du délai légal, S.A.S. COLMBD a refusé l'offre de prix et a renoncé à l'aliénation de son bien en le retirant de la vente.

La ville de Vichy a donc saisi le juge de l'expropriation le 16 décembre 2019. Le propriétaire disposait de six semaines pour produire son mémoire de défense. S'agissant de la poursuite de la procédure, la ville de Vichy anticipa un transport du juge sur les lieux et une audience au printemps 2020.

Eu égard au caractère exceptionnel de l'opportunité immobilière, de par sa concordance avec tous les besoins et les contraintes d'un service de police nationale, sur un territoire historiquement densifié, les services de l'Etat se sont engagés dans une procédure d'expropriation pour utilité publique. Par courrier précité, Monsieur le Préfet délégué pour la Défense et la Sécurité de la zone de défense Sud-Est a sollicité Madame la Préfète de l'Allier pour

1. engager la procédure de déclaration d'utilité publique du projet de relogement du commissariat de police de Vichy dans les anciens locaux EDF sis 10-16 place Charles de Gaulle à Vichy, et de poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation des biens immobiliers dont les négociations n'ont pu aboutir.
2. ordonner l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, en vertu des articles R.112-4, R.131-14 et R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1.6-2 Pertinence technique

Actuellement, 98 agents rattachés au commissariat de police de Vichy se partagent les 75 postes de travail qu'offrent les locaux actuels du commissariat, sis 35 avenue Victoria, d'une surface utile nette de 570 m². Il s'agit d'une maison, d'aspect bourgeois du XIX^{ème} siècle, dotée d'une extension datant de 1970. Elle se situe au milieu d'un parc arboré de 2.800 m², au cœur de la ville.

Malgré d'importants travaux d'entretien régulièrement entrepris, le bâtiment ne répond plus ni aux normes d'accessibilité, ni aux normes relatives aux locaux de sûreté. Les travaux réalisés depuis 2014 par le SGAMI Sud-Est pour pallier aux problématiques de fonctionnement et de sécurité, les diverses opérations d'ampleur réalisées en 2018 (notamment la mise aux normes électriques), la reprise de l'accessibilité des lieux aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), n'ont pas permis d'assurer un bon fonctionnement général du site actuel, qui correspond aux exigences de la législation en vigueur.

Par ailleurs, les services de police étant actuellement éclatés, le regroupement projeté dans les anciens locaux EDF permettrait d'optimiser les effectifs dans des locaux communs, mis aux normes environnementales, d'accessibilité et de sûreté.

Le projet, objet de la présente enquête publique, consiste donc à repositionner le commissariat de police de Vichy en un autre lieu mieux situé et plus fonctionnel.

Après trois scénarios de réhabilitation qui n'ont pu aboutir, Madame la Préfète de l'Allier, début 2019, a eu connaissance de la cession d'anciens locaux EDF dans l'hyper-centre de Vichy, situés 10 à 16 place Charles De Gaulle à Vichy.

Le quartier où se situe le site concerné par la présente enquête publique est une zone de l'hyper-centre de Vichy, caractérisée par la mixité des fonctions entre activités, commerces divers, habitations et équipements. De ce fait, elle est très fréquentée, bordée par un tissu urbain dense. La place Charles de Gaulle sur laquelle le site donne, est un lieu très fréquenté et attractif. C'est un espace urbain important arboré et végétal, qui structure la zone et le centre-ville de Vichy, à la croisée des principaux flux piétons, de transports en commun et automobiles de la ville.

Le SGAMI (secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur) Sud-Est, après une visite du site le 5 février 2019, estime que les locaux et espaces correspondent aux besoins à satisfaire et que leur configuration permet de projeter un fonctionnement cohérent du commissariat. En particulier, ce projet d'équipement public bénéficierait d'une grande visibilité, d'une accessibilité évidente en terme de moyens de transport (parking souterrain, ligne de bus, et compléterait la gamme actuelle de services publics (commerces, administrations comme la mairie, la Poste, l'hôtel d'agglomération de Vichy-Communauté, le Tribunal d'Instance, Pôle Emploi, la Caisse d'Allocations Familiales). La place Charles de Gaulle est un véritable repère pour la population, qui s'y retrouve lors d'événements tels des brocantes.

Techniquement, les locaux et espaces autrefois utilisés par EDF sont considérés comme idéaux par les responsables du SGAMI que nous avons rencontrés dans le cadre de l'enquête qui nous a été confiée.

1.6-3 Pertinence économique

A la suite du départ des services d'EDF du site de la place Charles de Gaulle, une déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée à la commune de Vichy le 1^{er} juillet 2019 par la société COLMBD, propriétaire du bien immobilier situé 10 à 16 place Charles de Gaulle et 8 rue d'Oran à Vichy, cadastré AK 42, AK 46 et AK 215. Le prix de vente était fixé à 1.807.055 €.

Le 1^{er} octobre 2019, la commune de Vichy a notifié au propriétaire sa décision du 27 septembre précédent de préempter ce bien immobilier selon l'estimation du service des Domaines (770.000 €).

Le 29 novembre 2019, la SAS COLMBD a refusé la proposition de la commune de Vichy, et a renoncé à l'aliénation en retirant ce bien de la vente.

La commune de Vichy a saisi le juge de l'expropriation le 17 décembre 2019. Le propriétaire disposait alors de six semaines pour produire un mémoire en défense. Ce document soutient que :

- l'évaluation proposée par le pôle de l'évaluation domaniale n'est fondée que sur la seule méthode de la comparaison alors qu'en l'espèce, il n'existe pas de transaction portant sur des biens similaires à destination de bureaux dans l'environnement proche du bien immobilier ;
- cette absence de bien de comparaison a été clairement relevée sur les deux rapports d'expertise réalisés en juin et en décembre 2019 par Jones Lang La Salle ;
- ces rapports par comparaison avec des biens comparables situés à Clermont-Ferrand et à Montluçon évaluent le bien à 1.360.950 € au 31 décembre 2019 ;
- à défaut de comparaison locale possible, il convient de retenir la méthode de capitalisation qui consiste à calculer la valeur d'un immeuble par son rendement financier ;
- selon cette méthode, les expertises de Jones Lang La Salle ont porté l'estimation à l'ensemble municipal de loisirs René Michard somme de 1.400.000 € au 31 décembre 2019 ;
- l'estimation de la ville de Vichy ne peut donc être retenue ;
- il doit être dit et jugé que le prix sollicité n'est pas exagéré ;
- le prix du bien doit donc être finalement fixé à 1.807.055 € ;
- la commune de Vichy doit supporter la charge de la somme de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

De son côté, la commune de Vichy produit un mémoire au juge qui expose que :

- la valeur vénale des biens a été évaluée par le Pôle d'Evaluation des Domaines le 2 septembre 2019 à la somme de 770.000 € ;
- l'ensemble immobilier est en zone UA1 du PLU de Vichy ;
- il s'agit d'une zone de centre ville caractérisée par la mixité de fonctions entre activités diverses, habitats et équipements ;

- le Pôle d'Evaluation des Domaines a déterminé la valeur par la méthode de la comparaison ;
- la valeur de 1.807.055 € ne correspond pas au marché et est manifestement exagérée ;
- SAS COLMBD ne justifie d'aucune des références qu'elle retient sur Clermont-Ferrand et Montluçon ;
- La méthode par capitalisation n'est pas pertinente car ne reposant que sur des éléments imprécis conduisant à des erreurs au regard des caractères trop incertain et arbitraire des taux de rendement retenus ;
- La méthode par comparaison est majoritairement retenue et est la seule à rendre compte à un instant donné de la réelle valeur des biens immobiliers en un lieu donné ;
- L'avis du Pôle d'Evaluation des Domaines est particulièrement motivé ;
- Il ressort de l'acte d'apport en société intervenu le 28 novembre 2018 entre les sociétés SOFILO, EDF et la société COLMBD que cette dernière a payé le montant de l'apport au prix de 613.937 € ;
- L'article L.322-9 du code de l'Expropriation doit trouver application ;
- Le prix devra donc être fixé à la somme qui ne saurait excéder le montant de 770.000 €.

C'est cette somme de 770.000 € qui vient en conclusion du mémoire de Madame le Commissaire du Gouvernement, au regard des conditions du marché de l'immobilier sur les bassins de Vichy et de Clermont-Ferrand ainsi qu'au regard de l'apport en société du 28 novembre 2018 de l'immeuble en cause pour un montant déclaré de 731.105 €.

Le juge de l'Expropriation, le 21 septembre 2020, après avoir reçu la commune de Vichy en son action, a fixé le montant de la préemption à **770.000 € hors taxes (924.000 € TTC)**, a laissé à chacune des parties la charge de ses frais irrépétibles, et condamné la commune de Vichy aux dépens.

A cette dépense d'acquisition s'ajoute le coût prévisionnel des travaux de réhabilitation et de mise aux normes, estimé dans la notice explicative à **4.950.000 €**.

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

1.7-1 – Avant l'enquête publique

- Le 2 février 2021, sollicitation par le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand ; acceptation de la mission.
- Le 4 février 2021, réception de la décision du Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand nous désignant auprès de Madame la Préfète de l'Allier pour conduire les enquêtes DUP et parcellaire. Remise au dit Tribunal de l'attestation de non implication dans l'élaboration du projet soumis à l'enquête publique.
- Le 15 février 2021, fixation avec la Préfecture des jours et heures de permanence à Vichy dans le cadre des enquêtes ; réception du dossier d'enquête par la voie électronique ; détermination des jour et heure de visite préalable des lieux, de rencontre du porteur de projet et de vérification de l'affichage réglementaire à Vichy.
- Le 16 février 2021, contact par courriel du porteur de projet (SGAMI Sud-Est).
- Le 18 février 2021, réception de copie d'avis des personnes publiques associées.
- Le 19 février 2021, réception de l'arrêté préfectoral n° 361/2021 ordonnant l'enquête publique conjointe DUP et parcellaire et nous désignant commissaire-enquêteur.
- Le 5 mars 2021, réception de différents documents annexes au dossier et de pièces justificatives, issus de la préfecture et du SGAMI Sud-Est.
- Le 8 mars 2021, déplacement à Vichy pour vérifier l'affichage à J-8 à la sous-préfecture de Vichy, à la mairie de Vichy et sur le lieu objet de l'enquête ; remise à la mairie du registre d'enquête DUP préalablement rempli et coté ; déplacement au commissariat de police et rencontre des représentants du porteur de projet (SAGMI Sud-Est).
- Le 9 mars 2021 : réception de pièces complémentaires de la part du SGAMI : rédaction du PV de visite préalable des lieux et de rencontre préalable du porteur de projet ; transmission électronique aux personnes rencontrées le 8 mars 2021.
- Le 12 mars 2021 : échange de courriels avec le SGAMI Sud-Est ; sollicitation puis réception des consignes d'accueil du public en mairie de Vichy.

1.7-2 – Au cours de l'enquête publique

Le lundi 15 mars 2021, à l'issue de notre première permanence en mairie de Vichy, déplacement boulevard Charles de Gaulle et rue d'Oran ; photographie des immeubles et sortie de garage.

1.7-3 – A l'issue de l'enquête publique

Néant.



2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 – LA MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A la suite de la désignation prononcée le 3 février 2021 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand (n° E21000012/63) **pièce témoin n° 1**, Madame la Préfète de l'Allier, par arrêté n° 361/2021 du 19 février 2021, nous a nommé commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pour la réalisation du projet de relogement du commissariat de police de Vichy, à la demande du Secrétariat Général pour l'Administration du Ministère de l'Intérieur (SGAMI) Sud-Est **pièce témoin n° 2**.

Cet arrêté a fixé la période d'enquête publique du 15 mars 2021 au 30 mars 2021 inclus, soit 16 jours consécutifs. Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Vichy. Les permanences du commissaire-enquêteur ont été fixées aux lundi 15 mars 2021 (de 9 heures à 11 heures), mercredi 24 mars 2021 (de 9 heures à 11 heures), et mardi 30 mars 2021 (de 14 h 30 à 16 h 30).

2.2 – L'INFORMATION DU PUBLIC

2.2-1 – Affichage dans les lieux publics

L'avis d'enquête publique **pièce témoin n° 3-1** a été affiché, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête

- à la sous-préfecture de Vichy **pièce témoin n° 3-2-1**
- à la mairie de Vichy (état-civil) **pièce témoin n° 3-2-1**
- contre la vitrine de l'immeuble sis 10-16 place Charles de Gaulle à Vichy **pièce témoin n° 3-2-1**

2.2-2 – Annonces légales dans les Journaux

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

- Journal « La Montagne-Centre France Quotidien », éditions de l'Allier, du jeudi 25 février 2021, rappelé le jeudi 18 mars 2021 **pièce témoin n° 3-3-1**
- Hebdomadaire « La Semaine de l'Allier » du jeudi 25 février 2021, rappelé le jeudi 18 mars 2021 **pièce témoin n° 3-3-2**

2.2-3 – Annonce sur le site Internet de la Préfecture de l'Allier

L'arrêté préfectoral n° 361/2021 du 19 février 2021 a été mis en consultation sur le site Internet de la Préfecture de l'Allier www.allier.gouv.fr **pièce témoin n° 3-4**

2.3 – LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article 1er de l'arrêté préfectoral de mise à l'enquête, l'enquête publique a eu lieu dans les locaux de la mairie de Vichy, du lundi 15 mars 2021 au mardi 30 mars 2021 inclus. Selon l'article 4 dudit arrêté, nous avons tenu trois permanences de deux heures au moins chacune en mairie de Vichy, pour recevoir à la fois les déclarations et observations du public relatives à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du présent projet de relogement du commissariat de Vichy d'une part, à l'enquête parcellaire qui lui est adjointe d'autre part.

2.3-1 Permanence du lundi 15 mars 2021, de 9 heures à 11 heures

Nous sommes accueilli à 9 heures par Sarah GIRAUD, assistante de direction à la mairie de Vichy, qui nous remet les dossiers d'enquêtes publiques que nous mettons à la disposition du public sur le bureau municipal.

Nous rencontrons Bernard KAJDAN, huitième adjoint au maire de Vichy, délégué aux grands évènements et aux relations internationales, qui ouvre et paraphe le registre d'enquête parcellaire conformément aux dispositions de l'article 6 de l'arrêté préfectoral n° 361/2021 du 19 février 2021.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, nous avons procédé à la rédaction du préambule du registre d'enquête sur la déclaration d'utilité publique, au paraphe des pages, et au visa de l'ensemble des pièces des dossiers d'enquêtes. L'ensemble de ces documents est ainsi mis à la disposition du public pour la durée de l'enquête publique conjointe.

Au cours de cette permanence, nous ne rencontrons aucune autre personne comme en attestent les registres d'enquête, que nous laissons, ainsi que le dossier, à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de Vichy.

2.3-2 Permanence du mercredi 24 mars 2021, de 9 heures à 11 heures

Nous sommes accueilli à 9 heures par Sarah GIRAUD, assistante de direction à la mairie de Vichy, qui nous remet les dossiers d'enquêtes publiques déposés sur le bureau municipal, et qui nous précise qu'aucune personne ne s'est manifestée à l'égard de cette enquête publique, que ce soit oralement ou par écrit.

Nous constatons effectivement qu'aucune observation écrite n'est mentionnée sur le registre d'enquête publique DUP.

Jusqu'à 11 heures, nous ne recevons aucune personne, comme en atteste le registre d'enquête, que nous laissons, ainsi que le dossier, à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de Vichy.

2.3-3 Permanence du mardi 30 mars 2021, de 14 h 30 à 16 h 30

Nous sommes accueilli à 14 h 30 par Sarah GIRAUD, assistante de direction à la mairie de Vichy, qui nous remet les dossiers d'enquêtes publiques déposés sur le bureau municipal et qui nous précise qu'aucune personne ne s'est manifestée à l'égard de cette enquête publique, que ce soit oralement ou par écrit.

Jusqu'à 17 heures, nous recevons Isabelle GOULEFERT, demeurant 22 rue de Lisbonne à Vichy. Cette habitante, après avoir compulsé le dossier d'enquête, nous précise son accord sur le projet de relogement du commissariat de police au 10-16 place Charles de Gaulle à Vichy. Elle rédige son opinion sur le registre d'enquête.

A 16 h 40, nous clôturons *ne varietur*, le registre d'enquête DUP, qui ne comporte qu'une observation ci-dessus évoquée.

2.4 – LA RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS

Par courriel du 30 mars 2021, de retour à notre domicile, nous avons fait part au SGAMI Sud-Est (Amandine GAL) de l'absence d'observation défavorable au projet et de l'observation favorable reçue de Mme Goulefert. Nous avons confirmé l'information à Monsieur le Préfet délégué pour la Défense et la Sécurité de la zone de défense Sud-Est par courrier du 2 avril 2021 **pièce témoin n° 7**.

Par courrier du avril 2021, **pièce témoin n° 8**



3 – ANALYSE BILANCIELLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES CONSULTATIONS ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

3-1 – L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

L'opération immobilière est avant tout une action en faveur d'un meilleur fonctionnement des services de police nationale dans l'agglomération vichyssoise.

Assurer la sécurité des personnes, des biens et des institutions, maîtriser les flux migratoires et lutter contre l'immigration illégale, lutter contre la criminalité organisée, la grande délinquance et la drogue, protéger le pays contre la menace extérieure et le terrorisme sont les principales missions d'**intérêt public** de la police nationale.

Actuellement, ces missions sont exercées à l'intérieur d'un commissariat sous-dimensionné eu égard à l'effectif réel de fonctionnaires affectés à Vichy, non conforme aux normes actuelles d'accessibilité et n'offrant aucun confort d'accueil et de stationnement au public.

A contrario, les locaux dont l'expropriation est envisagée bénéficient d'une grande visibilité pour le public, dans l'hyper-centre de Vichy, à proximité des administrations locales, des commerces et des services en tous genres. Ils comportent une surface utile de travail compatible avec l'effectif en place, un parking intérieur précieux et des locaux fonctionnels.

L'intérêt public de l'acquisition par l'Etat est indéniable.

3-2 – Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?

La négociation amiable entre les collectivités publiques (Ville de Vichy et Etat) et le propriétaire des parcelles AK 46, AK 215 et AK 42 n'a pas abouti en raison de l'écart (plus du double) entre le prix annoncé par le propriétaire (1.807.055 €), l'estimation du Pôle d'Evaluation des Domaines (770.000 € hors taxes) et la valeur prononcée par le juge d'expropriation de la Cour d'Appel de Riom (770.000 €).

L'expropriation s'avère donc nécessaire à la réalisation de l'opération.

3-3 – Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de l'opération ?

Eléments à comparer	Inconvénients / Coût	Avantages	Bilan
Atteintes à la propriété privée	Acquisition du terrain et des immeubles Frais d'acte notarié Enquête publique	Investissement des immeubles pour assumer la mission de service public.	Aucune alternative sérieuse n'existe au projet ; la mise aux normes et la modernisation de l'hôtel de police actuel ne permettrait pas à l'ensemble des services de police d'être regroupés dans de bonnes conditions. Le public serait toujours confronté à des difficultés d'accès et de stationnement. FAVORABLE
Coût financier	Montant TTC de l'acquisition : 924.000 € Coût prévisionnel de l'opération TTC 4.950.000 €.	Permettre à l'Etat d'asseoir la place de la Police Nationale au cœur de Vichy, près des grandes administrations locales et à la centaine de fonctionnaires en poste d'accomplir leur mission en toute sécurité.	Le dossier ne détaille pas le coût prévisionnel de l'opération. A affiner.

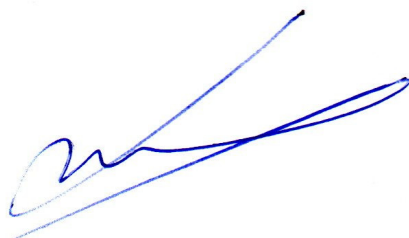
Éléments à comparer	Inconvénients / Coût	Avantages	Bilan
Inconvénients d'ordre social	Aucun	Sécurité publique. Sécurité sanitaire. Respect des normes en vigueur Confort du personnel et du public.	FAVORABLE
Atteinte à d'autres intérêts publics	Aucun	Rationalisation des services publics dans l'hyper centre de Vichy	FAVORABLE
Raisons sociales	Non concerné	Non concerné	
Intérêt public de la santé publique	Aucun	Mission fondamentale de la nation et de ses collectivités publiques	FAVORABLE
Intérêts de l'environnement	Impact sur la circulation automobile Activité en milieu urbain Nuisance lumineuse nocturne	Revitalisation d'une friche urbaine Production d'énergie électrique Amélioration de l'isolation thermique de l'immeuble	FAVORABLE
Nécessité du choix des terrains	Aucun	Opportunité immobilière répondant au besoin exprimé de relogement du commissariat de police	FAVORABLE
Compatibilité avec les documents d'urbanisme existants	Le site est localisé en zone UA1 du PLU de Vichy. Il est inclus dans l'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) de Vichy (catégorie 4) Construit en 1997, l'immeuble objet de la DUP est antérieur à l'approbation du PLU de Vichy, survenue le 31 mars 2006 Avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France joint au dossier DUP		OUI
Conformité avec les documents d'urbanisme existants	Le dossier DUP ne présente aucun projet précis d'aménagement du lieu.		OUI

3-4 – Conclusion

Même si le coût prévisionnel des travaux à entreprendre dans le projet soumis à l'enquête publique n'est pas détaillé, le bilan inconvénients-coût / avantages, tel qu'il ressort du tableau qui précède, **plaide largement en faveur de la réalisation de l'opération.**



Fait et clos en notre domicile, le 8 avril 2021.



Daniel Blanchard
Commissaire Enquêteur

LISTE DES PIÈCES TÉMOIN

Pièce Témoïn n° 1 – Décision n° E21000012/63 du 3 février 2021 de M. le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand nous désignant commissaire-enquêteur.

Pièce Témoïn n° 2 – Arrêté préfectoral n° 361/2021, du 19 février 2021, portant ouverture conjointe d'une enquête publique relative à une demande de déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire pour la réalisation du projet de relogement du commissariat de police de Vichy.

Pièce Témoïn n° 3-1 - Avis au public.

Pièce Témoïn n° 3-2 – Justification de l'affichage en mairie et sur les lieux à J-8 (8 mars 2021)

3-2-1 – Reportage photographique du 8 mars 2021 du commissaire-enquêteur.

3-2-2 – Certificat de M. le Maire de Vichy.

3-2-3 – Certificat de M. le Secrétaire Général de la sous-préfecture de Vichy.

Pièce Témoïn n° 3-3 – Justification de l'insertion de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux.

3-3-1 Quotidien "La Montagne" éditions de l'Allier du 25 février 2021 et du 18 mars 2021.

3-3-2 Hebdomadaire "La Semaine de l'Allier" du 25 février 2021 et du 18 mars 2021.

Pièce Témoïn n° 3-4 – Justification de la publication de l'avis d'enquête sur le site Internet de la Préfecture de l'Allier.

Pièce Témoïn n° 4 – Envoi postal en recommandé avec avis de réception aux propriétaires de l'îlot.

Pièce Témoïn n° 5 – Procès-verbal de la rencontre préliminaire du porteur de projet et de la visite des lieux du 8 mars 2021.

Pièce Témoïn n° 6 – Copie des pages utiles des registres d'enquête.

Pièce Témoïn n° 7 – Courrier au porteur de projet à l'issue de l'enquête publique.

Pièce Témoïn n° 8 – Mémoire en réponse du porteur de projet.