



**PRÉFET  
DE L'ALLIER**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Mission interministérielle de coordination  
Politiques interministérielles ville  
et enquêtes publiques**

N° 1101/2021 du 12 MAI 2021

## **ARRÊTÉ**

déclarant d'utilité publique l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Gramont,  
emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Vichy,  
et déclarant cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation  
dudit projet présenté par la ville de Vichy

**Le Préfet de l'Allier,  
Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier de l'ordre national du Mérite,**

**Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**Vu** le code de l'environnement ;

**Vu** la délibération du 17 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Vichy a sollicité l'organisation conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vichy et d'une enquête parcellaire, pour la réalisation du projet d'aménagement urbain de l'îlot Gramont ;

**Vu** les pièces des dossiers déposés le 28 juillet 2020 à l'appui de cette demande, en vue d'une mise à l'enquête publique ;

**Vu** les consultations des services concernés prévues pendant la phase d'examen et les avis recueillis ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Vichy ;

**Vu** la saisine du 28 juillet 2020 de la mission régionale d'autorité environnementale pour un examen au cas par cas et sa décision n°2020-ARA-KKU-1995 du 23 septembre 2020 selon laquelle la procédure de mise en compatibilité du PLU de Vichy dans le cadre de la demande de déclaration d'utilité publique pour le projet précité n'est pas soumise à évaluation environnementale ;

**Vu** la désignation d'un commissaire-enquêteur par le Président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand en date du 20 août 2020 ;

**Vu** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 4 septembre 2020 concernant la demande de mise en compatibilité du PLU de Vichy dans le cadre de la demande de déclaration d'utilité publique du projet précité ;

**Vu** l'arrêté n°2333/2020 du 28 septembre 2020 prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête publique relative à une demande de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité du PLU de Vichy et d'une enquête parcellaire pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Gramont à Vichy ;

**Vu** les dossiers d'enquête et les registres afférents ;

**Vu** les pièces constatant que les formalités réglementaires de publicité collective relatives à l'ouverture de ces enquêtes ont été respectées,

**Vu** les notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Vichy effectuées par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception par la ville de Vichy, aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire,

**Vu** le rapport et les conclusions remis le 15 décembre 2020 par le Commissaire-enquêteur qui a émis un avis favorable sur chacune des demandes,

**Vu** le courrier de la préfète de l'Allier du 5 janvier 2021 transmettant le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur au Maire de Vichy et sollicitant l'avis du conseil municipal sur la mise en compatibilité du PLU dans un délai de deux mois,

**Vu** l'avis favorable tacite du conseil municipal à la date du présent arrêté sur la demande de mise en compatibilité du PLU de Vichy,

**Vu** la délibération du 1<sup>er</sup> février 2021 valant déclaration de projet et transmise le 23 février 2021, en application des dispositions de l'article L 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

**Vu** le courrier du 30 mars 2021 reçu le 6 avril 2021 par lequel le Maire de Vichy confirme la demande de cessibilité de certaines parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération projetée,

**Considérant** les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération exposés dans un document annexe au présent acte, conformément à l'article L 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

**Considérant** que les parcelles visées sur l'état parcellaire fourni sont nécessaires à la réalisation du projet poursuivi par la ville de Vichy,

**Considérant** que les enquêtes sont closes depuis le 18 novembre 2020, soit depuis moins d'un an à la date du présent arrêté,

**Considérant** que toutes les formalités réglementaires ont été remplies,

**Sur proposition** de la Secrétaire générale de la préfecture de l'Allier,

## **ARRÊTE**

**Article 1 :** Est déclaré d'utilité publique tel qu'il figure au dossier d'enquête publique fourni, le projet de renouvellement urbain de l'îlot Gramont à Vichy présenté par la ville de Vichy.

Conformément à l'article L 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique le présent arrêté est accompagné d'un document « annexe n°1 » qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet.

**Article 2 :** Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vichy.

**Article 3 :** La ville de Vichy est autorisée à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les parcelles nécessaires à la réalisation du projet, identifiées sur le plan parcellaire figurant en « annexe 2 » du présent arrêté.

**Article 4 :** La présente déclaration d'utilité publique (DUP) est prononcée pour une durée de 5 ans. Au-delà de ce délai, si le transfert de propriété n'a pas eu lieu et qu'aucune prorogation n'a été prononcée, le projet devra faire l'objet d'une nouvelle procédure de demande de DUP.

**Article 5 :** Sont déclarées cessibles immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de la ville de Vichy, les parcelles dont les propriétaires sont identifiés dans l'état parcellaire figurant en « annexe 2 » du présent arrêté.

**Article 6 :** Le présent arrêté valant acte de cessibilité devra être transmis au juge de l'expropriation dans un délai de moins de 6 mois, faute de quoi il deviendra caduc et l'ordonnance d'expropriation ne pourra plus être prononcée qu'à l'issue d'une nouvelle déclaration de cessibilité dans les délais de validité de la déclaration d'utilité publique.

**Article 7 :** Le présent document fera l'objet d'un affichage en mairie de Vichy, pendant une durée de 2 mois, en tant qu'il vaut déclaration d'utilité publique et emporte la mise en compatibilité du PLU de la commune de Vichy.

**Article 8 :** Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, en application des dispositions de l'article R153-21 du code de l'urbanisme concernant l'évolution des plans locaux d'urbanisme.

**Article 9 :** Ce même acte en tant qu'il vaut déclaration de cessibilité, fera également l'objet d'une notification individuelle par la ville de Vichy aux propriétaires des parcelles visées et désignées sur l'état parcellaire.

**Article 10 :** Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de 2 mois qui commencera à courir à compter de son affichage en mairie de Vichy s'agissant de la DUP et à partir de sa notification individuelle aux intéressés pour la cessibilité.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible avec le site internet suivant « [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».

**Article 11 :** La Secrétaire générale de la préfecture de l'Allier et le Maire de Vichy sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont :

- un extrait sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Allier,
- une copie sera adressée pour information au Président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand et au Sous-préfet de l'arrondissement de Vichy,
- un exemplaire sera publié sur le site internet de la préfecture de l'Allier, à l'adresse suivante : [www.allier.gouv.fr](http://www.allier.gouv.fr), onglet « publications », rubrique « enquêtes et consultations publiques ».

Moulins, le 12 MAI 2021

Pour le Préfet et par délégation,  
La Secrétaire générale,



Hélène DEMOLOMBE-TOBIE

## ANNEXE 1

à l'arrêté n° *1101/2021* du 12 MAI 2021

déclarant d'utilité publique l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Gramont présentée par la ville de Vichy, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Vichy, et déclarant cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation dudit projet

### EXPOSANT LES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT LE CARACTÈRE D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

#### PRESENTATION DU PROJET

L'aménagement urbain de l'îlot Gramont à Vichy a pour objet principal la réalisation d'une opération comprenant des immeubles dédiés à l'habitation de type social. Cet aménagement sera complété par quelques logements en accession, quelques commerces et/ou bureaux en rez-de-chaussée, voire également un programme hôtelier. Il implique la maîtrise foncière complète des parcelles nécessaires.

L'opération a pour objectif de :

- permettre le renouvellement urbain sur l'ensemble de l'îlot dans la continuité des travaux d'aménagement déjà engagés,
- participer à la lutte contre l'habitat indigne et/ou dangereux et développer l'offre de logements sociaux,
- résorber un ensemble bâti vétuste et dégradé dont une partie est en friche,
- mettre en valeur l'entrée de la ville de Vichy et redynamiser le coeur de ville afin notamment de favoriser l'activité touristique, l'un des principaux objectifs du développement économique de la commune.

#### MOTIFS ET CONSIDERATIONS

*Le projet s'inscrit dans un cadre plus global et ancien :*

La ville de Vichy conduit depuis plus de 10 ans une opération d'acquisition foncière amiable sur cet îlot gramont.

La rénovation urbaine d'une partie de ce site a déjà fait l'objet en 2012 d'une procédure d'enquêtes DUP/Parcellaire qui a permis la maîtrise foncière de la partie nord de l'îlot par déclaration d'utilité publique en date du 23 novembre 2012.

Des travaux d'aménagement et de mise en valeur ont déjà été réalisés sur l'avenue de Paris, devant le pôle intermodal et au niveau du square Michel Crespin devant l'îlot Gramont. Le projet actuel vise à poursuivre la transformation de ce secteur urbain.

*Le développement de l'offre de logements neufs en coeur de ville :*

Avec la production d'une trentaine de logements locatifs à caractère social mixés à quelques logements en accession à la propriété, le projet présenté répond aux objectifs fixés dans le « programme local de l'habitat » de Vichy communauté ainsi qu'à ceux du « programme action coeur de ville ».

Ce projet est en phase avec la démarche de la ville qui s'est engagée à remédier à sa situation déficitaire sur le plan des logements sociaux.

Les logements construits se situeraient à une centaine de mètres de la gare de Vichy également pôle intermodal, proposant ainsi un accès facilité aux transports en commun.

*La mise en valeur et l'aménagement de l'entrée de la ville de Vichy :*

L'îlot Gramont présente une image dévalorisante et préjudiciable de l'entrée de ville pour un quartier sur lequel la municipalité a déjà réalisé d'importants travaux de mise en valeur.

Le lieu en entrée de ville à une centaine de mètres de la gare également pôle intermodal est pertinent. La production d'équipements de commerces et de services ainsi qu'un programme hôtelier contribuera à améliorer l'attractivité touristique de la ville et à dynamiser le coeur de ville.

Ainsi le projet devrait permettre la production de logements sociaux dans une espace non seulement de mixité sociale préservée mais aussi de mixité fonctionnelle.

**Considérant** la pertinence de l'emplacement du projet,

**Considérant** le fait que la municipalité a privilégié une politique d'accords amiables pour les propriétés à acquérir,

**Considérant** que les atteintes à la propriété privée et le coût financier ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt que cette opération présente,

**Considérant** l'absence d'atteinte à l'environnement ou à d'autres intérêts publics,

**Considérant** l'avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur,

Il apparaît que le caractère d'utilité publique du projet de renouvellement urbain de l'îlot Gramont est justifié.



## ETAT PARCELLAIRE

Tableau recensant les parcelles qui font l'objet de la demande de cessibilité

Repère plan Terrier	Indications cadastrales					Propriétaires		Emprises (surface acquise)		Reliquats (surface restante)	
	Commune	Adresse, (nom de la rue N° d'immeuble ou lieu-dit)	Section et numéro cadastral	Nature	Surface	nom et prénom, date et lieu de naissance ou dénomination exacte si personne morale, date et lieu de sa création, forme juridique, n°siren...	Adresse	Numéro cadastral	Surface	Numéro cadastral	Surface
/	VICHY	3 avenue de Lyon	AI 206	Maison	147 m <sup>2</sup> (parcelle où est située la maison)	Mme GADET Emilienne Veuve PALAIN Née le 25/01/1940 à SAINT-PRIX 03120 (usufruitière) M, PALAIN Yann Roger John Né le 06/07/1977 à VICHY 03200 (nu-proprétaire)	3 avenue de Lyon 03200 VICHY  55 rue de Nantes 03200 VICHY	AI 206	147 m <sup>2</sup>		
/	VICHY	5 avenue de Lyon	AI 409	- Local commercial - appartement	531 m <sup>2</sup> (parcelle où est situé le local commercial)	SCI LA FONTAINE Immatriculée au R.C.S de Cusset Date de création : 10/04/2003 Société Civile Siren n° 448 474 635	5 avenue de Lyon 03200 VICHY	AI 409	531 m <sup>2</sup>		
/	VICHY	5 avenue de Lyon	AI 411 - lot n° 1	Local divers - dépendances	12 m <sup>2</sup>	SCI LA FONTAINE Enregistrée au R.C.S de Cusset Date de création : 10/04/2003 Société Civile Siren n° 448 474 635	5 avenue de Lyon 03200 VICHY	AI 411	12 m <sup>2</sup> (lot n°1)		

