

DÉPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE SAINT-GILLES

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE
PREALABLE A
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE**

**relative à la réalisation du projet de
restauration immobilière de l'îlot
Paix/Danton 4D**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

TITRE I - RAPPORT

Gérard BRINGUE

Commissaire Enquêteur

81A, chemin du Mas de Balan

30000 NIMES

Rédigé le 14 février 2020

SOMMAIRE

CHAPITRE I - GENERALITES	4
I.1 Préambule.....	4
I.2 Objet de l'enquête.....	4
I.3 Cadre juridique de l'enquête	4
I.4 Identification des intervenants.....	5
I.5 Composition et objet du dossier d'enquête.....	6
I.6 Contexte général	7
Présentation de la commune - Le territoire	7
CHAPITRE II - LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE	8
II.1 Historique - Antériorités.....	10
II.2 Le projet objet de la DUP	10
II.2-1 Etat actuel des immeubles de l'îlot 4D.....	11
II.2-2 Programme des travaux proposés	12
II.3 Le projet objet de l'enquête parcellaire.....	12
II.4 Incidences - effets de la procédure de restauration immobilière .	13
II.4-1 Caractères de la procédure.....	13
II.4-2 Aides au financement des travaux.....	13
II.4-3 Justification de la procédure	14
CHAPITRE III - ORGANISATION - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	14
III.1 Désignation du commissaire enquêteur	14
III.2 Modalités de l'enquête	14
III.3 Visite du site	15
III.4 Information effective du public.....	15
III.5 Ouverture de l'enquête.....	15
III.6 Permanences	15
III.7 Clôture de l'enquête.....	16
III.8 Procès verbal de synthèse	16
III.9 Bilan comptable des observations	16
CHAPITRE IV - OBSERVATIONS AVIS PROPOSITIONS FORMULEES .	16
IV.1 Avis des services consultés.....	16
IV.2 Avis du public	16
CHAPITRE V - COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	17
V.1 Procédure.....	17
V.2 Dossier d'enquête	17
V.3 Avis recueillis	18

Glossaire

ANAH - Agence Nationale de l'Habitat

ANRU - Agence Nationale Renouvellement Urbain

DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DUP - Déclaration d'Utilité Publique

OPAH - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH RU - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

ORI - Opération de Restauration Immobilière

PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PDU - Plan de Déplacement Urbain

PLH - Plan Local de l'Habitat

PLU - Plan Local d'Urbanisme

PNRQAD - Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés

PSMV - Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

SAT - Société d'Aménagement des Territoires

SEMIGA - Société d'Economie Mixte Immobilière du Département du Gard

SS - Secteur Sauvegardé

CHAPITRE I - GENERALITES



Avertissement : Cette enquête conjointe a fait l'objet de la mise à disposition du public de deux dossiers relatifs à la procédure de DUP et à l'Enquête parcellaire et de deux registres distincts.

Cette enquête fait l'objet d'un rapport commun aux deux procédures et de deux avis et conclusions motivées.

I.1 - Préambule

Les centres historiques témoins de l'histoire de la ville et porteurs de son identité ont été affectés, notamment depuis les années 1970, par un phénomène d'urbanisation périphérique résultant de choix individuels des habitants et des politiques publiques de l'époque privilégiant les implantations sur les espaces périurbains.

Les centres ont à la fois perdu leurs habitants, leurs fonctions traditionnelles d'accueil, commerciales, sociales ayant notamment comme corollaire la dégradation du patrimoine bâti

I.2 - Objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique préalable la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et cessibilité des parcelles nécessaires (Enquête Parcellaire) à la réalisation du projet de restauration immobilière de l'îlot Paix/Danton 4D sur la commune de Saint-Gilles.

L'Autorité Organisatrice de l'enquête est la Préfecture du Gard. Les modalités de mise en œuvre de cette enquête ainsi que les moyens matériels nécessaires à l'information et à l'accueil du public sont assurés par la commune de Saint-Gilles.

I.3 - Cadre juridique

Les principaux textes législatifs et réglementaires sur lesquels s'appuient la constitution du dossier et la procédure d'enquête publique et parcellaire trouvent leur origine dans :

- le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment au regard des articles L.110-1 et suivants, L.121-1, R.11-1, R.112-4, R.112-8 et suivants, L.131-3 et R.131-3 et suivants ;
- le Code de l'urbanisme en fonction des articles L.313-4 et suivants, R.313-23 et suivants ;
- la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes désignant le commissaire enquêteur ;
- la délibération du Conseil Municipal de Saint-Gilles du 26 mars 2019 approuvant l'engagement de la procédure d'enquête publique préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles.

- l'Arrêté préfectoral portant ouverture d'une enquête publique en date du 10 janvier 2020 ;

Le contexte réglementaire s'appuie également sur :

- le site patrimonial remarquable (**Secteur Sauvegardé**), approuvé par arrêté ministériel du 31 décembre 2001 ;
- le **Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés** (PNRQAD) approuvé en 2014 ;
- le **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** (PSMV) approuvé le 7 juillet 2017;
- le **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) approuvé le 27 mars 2018.

L'enquête relative à la DUP est une enquête de droit commun dans la mesure où le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

I.4 - Identification des intervenants

L'autorité compétente pour mener la procédure d'enquête publique est la Préfecture du Gard - Direction de la Citoyenneté et de la Légalité - Bureau de l'Environnement, des Installations Classées et des Enquêtes Publiques.

Le concessionnaire de l'opération qui intervient dans le cadre de la réalisation d'une partie des travaux prévus dans le PNRQAD a été retenu lors de la délibération du Conseil Municipal en date du 13 mars 2014, il s'agit de la Société d'Aménagement des Territoires (SAT) en association avec la Société d'Économie Mixte Immobilière du Département du Gard (SEMIGA).

Le dossier d'enquête publique regroupant les deux procédures, a été réalisé par le bureau d'études de la SAT.

Nîmes-Métropole conduit l'OPAH et pilote le PNRQAD.

SAT et SEMIGA sont associés pour le pilotage de la réhabilitation du centre ancien de Saint-Gilles au titre d'une concession d'aménagement portant sur 14 îlots au sein du PNRQAD. La SAT, mandataire du groupement, assure la maîtrise d'ouvrage, pour cela elle mène les études et les procédures administratives et financières, pilote l'ensemble des interventions jusqu'à commercialisation des logements rénovés.

I.5 - Composition et objet du dossier d'enquête publique conjointe

Ce dossier, mis à la disposition du public au siège de l'enquête en mairie de SAINT-GILLES et sur le site internet de la Préfecture du Gard, validé par l'autorité préfectorale et paraphé par mes soins se compose :

Pour la DUP :

- 1- Plan de situation et repérage des immeubles concernés par l'ORI
 - . plan de situation
 - . repérage et localisation des immeubles
 - . nature des immeubles concernés par le programme des travaux
- 2- Notice explicative
 - . objectif et contexte de la restauration immobilière
 - . objet de la restauration immobilière
 - . dispositif opérationnel mis en place
- 3- Prescription et programme des travaux
 - . prescriptions particulières immeuble 4D
- 4- Délais d'exécution des travaux
- 5- Appréciation sommaire des dépenses d'acquisition et des travaux
- 6- Annexes

Pour l'enquête parcellaire :

- 1- Etat parcellaire
- 2- Plan parcellaire

Les dossiers sont accompagnés de deux registres dédiés à la DUP et à l'Enquête Parcellaire.

I.6 - Contexte général

Présentation de la commune, du territoire

La commune de SAINT-GILLES développe ses 153 km² au sud du département du Gard à 22 Km de Nîmes, 19 Km d'Arles et 62 km de Montpellier.

La ville est située entre la Petite Camargue et le plateau des Costières en bordure de la route départementale 6572 qui relie le département de l'Hérault aux Bouches du Rhône vers Arles. Elle est accessible depuis Nîmes par la RD42 qui dessert aussi l'aéroport de Nîmes-Garons, implanté sur la commune, situé à 8 Km de la capitale gardoise.

Au sud, le territoire limité par le Petit Rhône est traversé par le canal de navigation du Rhône à Sète et le canal d'irrigation du Bas Rhône Languedoc. Dans sa partie nord il est affecté par l'autoroute A54 qui offre un accès à partir de l'échangeur de Nîmes-Garons.

Le territoire présente un environnement de grande qualité notamment en partie sud avec une faune et une flore riches et diversifiées et des et des unités paysagères façonnées par les divagations anciennes du Rhône mais aussi par les actions anthropiques liées à l'agriculture, à l'élevage et à la maîtrise de l'eau.

Aussi, ce patrimoine fait l'objet de nombreuses protections et d'inventaires qui assurent sa pérennité mais qui peuvent présenter aussi des contraintes pour la gestion et l'évolution des activités.

La partie nord du territoire, sur les Costières, fait une large place à la viticulture et à l'arboriculture. Le relief marqué par de nombreux vallons offre des paysages caractéristiques soulignés par les haies coupe vent et des boisements de qualité.

On recense sur SAINT-GILLES un patrimoine archéologique et bâti important et riche, ainsi on dénombre 53 sites archéologiques répartis dans et hors emprise du centre ville et 12 édifices faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques dont 4 sont classés.

Le centre-ville relativement important spatialement et d'une grande densité à longterm souffert et souffre encore d'une perception négative de son tissu urbain résultant notamment d'une structure et d'un fonctionnement peu lisibles, de l'absence d'espace publics, de services et de commerces, d'un parc de logements vétustes, d'un marché locatif erratique sur le parcours résidentiel d'une population précaire. En somme une image dégradée qui tend toutefois, avec les actions entreprises, à s'améliorer.

Les extensions urbaines se sont essentiellement développées vers l'ouest du centre ville sous forme quasi exclusive d'habitat individuel dans le cadre d'opérations de lotissements mais aussi vers le nord, sur les hauteurs au quartier SABATO, avec l'implantation de logements collectifs dans les années 1960.

Sur le plan démographique, SAINT GILLES présente une augmentation constante de la population depuis 1975, la commune compte 13615 habitants en 2016.

La variation annuelle moyenne, toujours positive, est en diminution depuis 2006 passant de 1,9 % à 0,1% au cours des trois dernières périodes intercensitaires.

L'accroissement de la population résulte d'un solde naturel largement positif, traduisant une bonne vitalité démographique.

On relève entre 2011 et 2016, une tendance au vieillissement de la population notamment pour les tranches d'âges entre 60 et 74 ans et 75 ans et plus.

Au dernier recensement de 2016 SAINT-GILLES compte 6476 logements. On note que depuis 1975 le parc a plus que doublé avec une augmentation de 3342 logements. Il convient de souligner qu'entre 2011 et 2016, le taux d'évolution a fortement chuté passant, au regard des taux intercensitaires antérieurs variant entre 10,3 et 17,3%, à seulement 4,96%.

On observe que le parc de résidences secondaires reste relativement stable depuis 1999 au-dessus de 100 logements.

Il faut souligner la variation du parc de logements vacants entre 1968 et 1975 avec une évolution de plus de 150%, phénomène du début de la périurbanisation de Saint Gilles au détriment du centre-ville. Le nombre de logements vacants reste stable ensuite jusqu'en 2006 pour exploser, avec 667 en 2011 et 953 en 2016 soit plus de 14% du parc total de logements.

Administrativement, Saint-Gilles fait partie de l'arrondissement de Nîmes et constitue le chef-lieu de canton regroupant 9 communes.

La commune appartient :

- à la Communauté d'Agglomération de Nîmes qui regroupe 27 communes depuis le 01/01/2009 ;
- au Pays Garrigues-Costières qui s'étend sur 46 communes et regroupe 274 000 habitants.

Le territoire s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale sud du Gard (SCOT), il est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 mars 2018.

CHAPITRE II - LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE

II.1- Historique - Antériorités

La présentation succincte qui suit résulte des éléments et données tirés des pièces du dossier et des informations que j'ai pu recueillir.

A l'image de nombreux centres-villes et centres-bourgs, Saint-Gilles n'a pas échappé au phénomène de désertification et de paupérisation de son centre. Dès les années 1970, le cœur de la ville a à la fois perdu ses habitants, ses fonctions traditionnelles d'accueil et sociales avec comme corollaire l'accroissement constant de la vacance des logements, la précarisation des habitants due notamment aux modifications du marché immobilier locatif capté par des populations défavorisées aux faibles revenus.

En l'absence de valorisation des biens immobiliers, le patrimoine bâti s'est fortement dégradé mettant en péril sanitaire une partie de la population et portant atteinte au caractère architectural et à l'identité du centre-ville.

Face à ce constat, la ville a engagé depuis plus d'une vingtaine d'années des actions d'aménagement s'inscrivant dans un cercle vertueux visant à mettre en œuvre une stratégie d'ensemble intégrant les aspects relatifs au patrimoine architectural et culturel, à l'habitat, à l'économie locale, aux équipements publics, au dynamisme social et au cadre de vie.

Pour cela, la collectivité s'est appuyée sur différentes procédures avec l'aide d'acteurs extérieurs. Sans être exhaustif, les principales actions concernent :

- entre les années 1970 et 2000, l'instauration d'une OPAH qui a permis la remise en état d'environ 200 logements, la mesure s'est avérée insuffisante en raison de l'importance du phénomène de dégradation des logements et des moyens alloués ;
- l'insuffisance et les limites de cette OPAH ont conduit la commune à mettre en œuvre une réflexion plus approfondie sur le devenir du centre historique, à cet égard elle a sollicité, par délibération du 15/12/1994, des services de l'État la création d'un Secteur Sauvegardé dont le périmètre, intégrant le centre historique et ses abords du XIX siècle, porte sur 40,7 hectares et concerne environ 1800 parcelles bâties a été approuvé par arrêté ministériel le 31/12/2001.
- pour conforter les actions engagées, Nîmes-Métropole a lancé à la demande de la commune en septembre 2007 une nouvelle OPAH communautaire dit « cœur de village » qui s'appuyait sur une étude révélant l'importance de la dégradation et de la vacance (283 logements vétustes, 96 logements insalubres, 5 logements à l'état de ruine et 186 logements vacants).
- dans le cadre de la révision du POS en PLU, la commune a posé comme un des objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable(PADD) le renforcement et le rôle de centralité urbaine afin de favoriser la revitalisation et la requalification de son centre historique.
- les réflexions sur le PLU ont permis de mettre en lumière les enjeux urbains et les priorités des actions à mener dans la perspective de mettre en œuvre les processus opérationnels. C'est ainsi que le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), s'inscrivant dans la procédure du Secteur Sauvegardé, a été approuvé le 7/07/2017. Ses dispositions réglementaires se substituent à celles du PLU.
- Saint-Gilles bénéficie du Programme National de Requalification de Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont le périmètre a été fixé par décret en date du 31/12/2009. Le périmètre s'inscrit dans celui du PSMV. La mise en œuvre du programme repose sur une convention pluri annuelle avec les partenaires datant de 2015 et couvrant la période 2012-2019.

Il faut souligner que la collectivité a mené des actions complémentaires inscrites dans le PNRQAD sur les équipements et espaces publics comme par exemple la réfection du site de l'Abbatiale, la réhabilitation des Halles Baltard,

Le PNRQAD instauré par la loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion » vise à résorber efficacement l'habitat indigne, remettre sur le marché des logements vacants, faciliter la rénovation des logements existants et maintenir la mixité sociale.

Saint Gilles fait partie des villes retenues par le décret du 31/12/2009.

II.2- Le projet objet de la DUP

Les éléments, argumentations et informations tirées du projet présenté placent l'Opération de Restauration Immobilière de l'îlot Paix/Danton au cœur d'une démarche concertée s'appuyant sur diverses procédures impliquant plusieurs actions opérationnelles et mobilisant divers acteurs institutionnels.

La requalification du centre-ville engagée par la collectivité de Saint-Gilles a fait l'objet de la mise en œuvre de dispositifs opérationnels et financiers dont la finalité n'a pas toujours répondu aux attentes, comme l'OPAH lancée entre 1980 et 2000.

C'est en se dotant d'outils plus prospectifs et de moyens mieux adaptés que la commune a insufflé une dynamique nouvelle à partir de l'année 2001 avec notamment l'approbation du Secteur Sauvegardé décliné par la suite dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du patrimoine.

A l'échelle du territoire, avec les documents supra-communaux comme le SCOT, le PDU et le PLH pilotés par Nîmes -Métropole et au niveau local avec le PLU, les objectifs initiaux de requalification du centre-ville ont été confortés.

Mais, c'est dans le cadre du PNRQAD que le projet urbain, conduit en relation avec Nîmes-métropole et avec l'assistance contractuelle de la SAT/SEMIGA, prend toute sa dimension.

Le périmètre du PNRQAD s'inscrit dans celui du PSMV, il fait l'objet d'une convention pluri annuelle intégrant le groupement SAT/SEMIGA.

La concertation relative à sa mise en place a été menée durant toute la période d'élaboration du PLU jusqu'en 2017 et poursuivie après sur les îlots les plus dégradés.

La délimitation du périmètre du PNRQAD et l'identification des immeubles à rénover s'appuient sur les études et les diagnostics réalisés lors des investigations préalables à la définition du PSMV et à la mise en œuvre de l'OPAH « cœur de village ».

L'opération de rénovation urbaine conduite par Nîmes-Métropole avec le concours du concessionnaire SAT/SEMIGA porte dans le cadre du PNRQAD sur 14 îlots.

Le choix de l'îlot 4D, objet de la présente enquête, résulte du diagnostic affiné mené sur les immeubles les plus dégradés au regard des critères suivants :

- état de vétusté et ou de dégradation des immeubles,
- conditions d'habitabilité,

- ancienneté de la vacance installée et de l'absence d'entretien constaté depuis plusieurs années,
- dimension patrimoniale du bâti,
- constitution d'une offre de logements requalifiés.

II.2.1 - Etat actuel des immeubles de l'îlot 4D

L'îlot 4D comprend 3 parcelles dont une, cadastrée N401, a été acquise en 2017 par le concessionnaire.

Les immeubles de l'îlot 4D ont fait l'objet d'un diagnostic préalable suite à une visite imposée par l'autorité municipale. Malgré les difficultés rencontrées par le concessionnaire pour effectuer ces visites, un état des lieux a été établi.

- Pour l'immeuble sis 4 rue de la Paix, cadastré N400, il en résulte que :
 - le bâtiment présente un état apparent de délabrement avancé avec la façade en ruine (pierres descellées, absence de fenêtres et de volets, enduit très abimé),
 - la visite intérieure n'a pas pu avoir lieu en raison de l'occultation de toutes les entrées,
 - l'aperçu de l'intérieur à travers le jour d'un volet laisse deviner un espace fortement encombré et apparaitre un escalier en béton donnant accès à l'étage ainsi qu'un plancher hourdis réalisé,
 - l'immeuble ne dispose plus de toiture et les murs périphériques laissent deviner les traces de différents niveaux,
 - les mousses et la végétation se sont développés sur la dalle béton, un mur arrière a été largement ouvert et des murs en agglomérés ont été construits, ceux-ci n'étant pas ancrés.

Le rédacteur du diagnostic indique en conclusion que l'état de l'immeuble constitue des infractions au Règlement Sanitaire Départemental et au Décret Décence du 30/01/2002 modifié dans sa version en vigueur au 01/07/2018.

- Pour l'immeuble sis 5 rue Danton cadastré N394 le constat indique un immeuble en état de ruine avancée. En raison de l'impossibilité de visiter l'immeuble, ce constat résulte de l'exploitation des informations tirées de la notice d'un permis de construire déposé le 13 avril 2018 dont une demande de subvention auprès de Nîmes-Métropole n'a pu aboutir en raison de l'importance des travaux à réaliser relevant de « travaux neufs » et non d'une réhabilitation.

II.2.2 - Programme des travaux proposés

- Sur la parcelle N401, le concessionnaire a programmé les travaux permettant de créer un logement en maison de ville.

- L'immeuble parcelle N400 a connu un début d'exécution suivi d'un abandon depuis plusieurs années, le permis de construire initial étant devenu caduc.

Le projet prévoit la démolition complète et la reconstruction d'une maison de ville pour un logement de type P4 de 85 m² habitable avec garage.

- L'immeuble parcelle N394 en ruine doit faire place à une maison de ville de type P3 d'une surface de plancher de 69 m², afin de valoriser l'environnement immédiat et de permettre une cohérence de la restauration à l'échelle de l'îlot.

L'appréciation sommaire des dépenses figurant dans le dossier fait apparaître pour la parcelle N400 un montant de 136 000 € HT et pour la parcelle N394 un montant de 121 300€ HT.

Le dossier reste muet sur l'estimation relative à la parcelle N401.

Les délais d'exécution des travaux sont fixés à 18 mois.

II. 3 - Le projet objet de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet de délimiter exactement les immeubles à acquérir pour assurer au maître d'ouvrage la maîtrise des parcelles afin d'engager le programme de travaux en cas de carence des propriétaires actuels.

Elle permet d'identifier exactement les propriétaires des parcelles et leurs ayants droit inclus dans le périmètre du projet.

La présente enquête parcellaire s'adresse d'abord à tous les propriétaires qui ont été informés, conformément à la loi par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai d'au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête. Ce pli indiquait la liste des emprises et les dates de l'enquête publique.

Mais elle peut intéresser tous les riverains, les locataires des biens et immeubles voisins.

Cette enquête est contradictoire dans le sens où les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier au siège de l'enquête en mairie de Saint-Gilles. Ces remarques sont obligatoirement écrites, soit sur le registre d'enquête mis à disposition à la mairie, ou par lettre envoyée au Commissaire Enquêteur.

L'arrêté de cessibilité qui doit déterminer de façon définitive les parcelles à exproprier constitue après l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), la deuxième étape de la phase administrative de la procédure d'expropriation ; *l'enquête parcellaire, objet de la présente procédure, menée concomitamment à la procédure de DUP, s'inscrit dans cette étape et précède cet arrêté.*

Le périmètre concerne l'îlot 4D délimité au PNRQAD et porte sur les parcelles N394, N400 et N401.

Le dossier fait état de l'appréciation sommaire des dépenses d'acquisitions établies par le service de la Direction Générale des Finances Publiques, les biens sont évalués :

- pour la parcelle N400 à 36200 €,
- pour la parcelle N394 à 12900 €

Le montant global des acquisitions, majoré d'aléas divers, s'élève à 53 400 €

II. 4 - Incidences et effets de la procédure de restauration immobilière

II. 4. 1 - Caractères de la procédure

La procédure engagée a en priorité un caractère incitatif dans la mesure où les propriétaires sont informés de la nécessité d'engager des travaux importants sur leurs immeubles dont l'état a été jugé impropre pour l'habitat.

L'information et l'animation de cette phase de procédure sont assurées par le concessionnaire en l'occurrence la SAT.

Mais cette procédure a aussi un caractère coercitif en cas de carence de l'initiative privée dès lors que les propriétaires concernés n'ont pas satisfait aux obligations découlant du programme de travaux précisé dans la déclaration d'utilité publique.

Dès lors, le recours à l'expropriation peut être envisagé si le propriétaire ne s'engage pas sur le programme de travaux et un délai de réalisation.

L'intervention des propriétaires, s'ils s'engagent dans la réalisation des travaux devra intervenir dans le cadre des procédures administratives en vigueur et notamment les demandes d'autorisation au titre de l'urbanisme (respect des règles du PLU et du PSMV), des règlements sanitaires, de la sécurité des constructions à usage d'habitation ...

II. 4. 2 - Aides au financement des travaux

Le dispositif mis en place bénéficie des moyens et des outils spécifiques aux procédures engagées, on peut citer :

- les aides à caractère incitatif propres au PNRQAD dans le cadre d'une programmation de subventions issues de l'ANAH, de l'ANRU, de Nîmes-Métropole et du Conseil Départemental ;
- des mesures d'accompagnement dans le cadre de l'OPAH RU qui permet de mobiliser des aides financières de l'ANAH, de Nîmes-Métropole sous forme de subventions de travaux au profit de propriétaires privés ;

- des aides ciblées émanent de la ville de Saint-Gilles et de Nîmes-Métropole comme par exemple celles portant sur les travaux de ravalement de façades.

II. 4. 3 - Justification de la procédure

Dès lors que la restauration immobilière des immeubles remplissant les critères d'inhabitabilité n'est pas prévue par un PSMV approuvé, elle doit au titre de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, être déclaré d'utilité publique.

CHAPITRE III - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E19000160/30 du 20/11/2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique conjointe, DUP et Parcellaire, relative au projet de restauration immobilière de l'îlot Paix/Danton 4D sur la commune de SAINT-GILLES.

III.2 - Modalités de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies initialement par arrêté n°30-2019-12-23-001 du 23/12/2019 pris par Monsieur le Préfet du Gard après les contacts que j'ai eus avec Madame Sylvie QUINTIN chargée du dossier au Bureau de l'Environnement et des Enquêtes Publiques à la Préfecture du Gard. Cet arrêté a été abrogé en raison de la non parution d'une des mesures de publicité dans les annonces légales de « La Gazette de Nîmes ». Les modalités ont été réitérées dans l'arrêté n°30-2020-01-10-001 du 10/01/2020.

Pour l'organisation de l'enquête, dont le siège est situé à la Mairie de SAINT-GILLES, 2 place Jean Jaurès, j'ai rencontré le 9/01/2020 Madame ANDRE chargée du suivi du dossier au service technique de la mairie.

La commune a mis à ma disposition la salle de réunion du service technique me permettant d'accueillir le public durant les trois permanences que j'ai tenues.

L'arrêté susvisé portant ouverture et organisation de l'enquête conjointe fixait les modalités de celle-ci :

- le siège de l'enquête se situe en mairie de Saint-Gilles où le public peut consulter le dossier, formuler ses observations aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14 heures à 17 heures 30) et adresser son courrier à mon attention.

- en outre l'arrêté précise que le dossier est consultable sur le site internet de la Préfecture du Gard (www.gard.gouv.fr) sur lequel il est également téléchargeable ;
- Il indique que le public dispose au siège de l'enquête d'un poste informatique dédié pour consultation du dossier ;
- les dates d'enquête ont été fixées du 20 janvier 2020 au 05 février 2020, soit 17 jours consécutifs ;
 - trois permanences ont été prévues les :
 - . lundi 20 janvier 2020 de 8 heures 30 à 12 heures,
 - . mercredi 29 janvier 2020 de 13 heures 30 à 17 heures 30,
 - . mercredi 5 février 2020 de 13 heures 30 à 17 heures 30.

L'enquête s'est déroulée sans incident, je dois remercier les élus et le personnel municipal pour leur accueil et leur disponibilité qui ont facilité ma mission.

III.3 - Visite du site

J'ai effectué le 20 janvier une visite du site qui m'a permis de constater de l'extérieur l'état de délabrement des bâtiments et d'appréhender l'environnement immédiat présentant quelques rénovations et réhabilitations d'habitations intéressantes.

J'ai pu aussi constater l'aménagement de certains espaces publics qui renforcent le caractère architectural environnant et créent des espaces de convivialité.

III.4 - Information effective du public

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral susvisé, les mesures de publicités ont été réalisées :

- par voie de presse avec parution d'un avis aux annonces légales du journal le Midi-libre les 9/01/2020 et 23/01/2020 et La Gazette de Nîmes périodes du 9 au 15/01/2020 et du 23 au 29/01/2020.
- par affichage de l'avis en mairie sur les panneaux des actes administratifs,
- sur le site internet de la Préfecture du Gard.

III.5 - Ouverture de l'enquête

J'ai procédé le lundi 20 janvier en présence de Madame ANDRE à l'ouverture de l'enquête, à cet égard j'ai vérifié et paraphé toutes les pièces des dossiers ainsi que les feuillets des registres d'enquête.

III.6 - Permanences

J'ai assuré conformément aux arrêtés mes permanences au cours desquelles j'ai reçu une personne qui s'est identifiée sur le registre et m'a adressé un courrier.

III.7 - Clôture de l'enquête

A l'issue de la dernière permanence et à l'heure de la fermeture des bureaux de la mairie j'ai remis au service technique de la mairie les dossiers et les registres d'enquête afin que Monsieur le Maire de Saint-Gilles procède à leur clôture.

III.8 - Procès-verbal de synthèse

J'ai adressé à Monsieur le Préfet du Gard, à l'attention de Madame QUINTIN, ainsi qu'à Monsieur PELAIN de la SET un procès-verbal de synthèse de l'enquête pour recueillir leurs éventuelles observations.

III.9 - Bilan comptable des observations

Cette enquête a peu mobilisé le public, une seule personne est venue consulter le dossier en mairie, j'ai reçu durant mes permanences la même personne qui m'a adressé un courrier.

CHAPITRE IV - OBSERVATIONS AVIS ET PROPOSITIONS FORMULEES

IV.1 - Avis des services consultés

- DDTM du Gard : aucune observation formulée sur le projet.

IV.2 - Avis du public

✓ La seule observation dans le cadre de l'enquête est formulée par Monsieur et Madame SABATIER Eric, que par ailleurs j'ai reçu lors de ma permanence du 29/01/2020.

Par courrier en date du 01/02/2020 ils réitèrent les observations qu'ils m'ont présentées.

Ils interviennent pour le compte des différents propriétaires de la parcelle N400 concernant trois SCI (CARJONA, MATGUI et MNG).

La SCI MNG a été bénéficiaire pour le compte de la copropriété d'un permis de construire en 2005 ce qui a permis sur les conseils d'un homme de l'art de démonter tout l'intérieur du bâtiment et de conserver les pierres pour une réutilisation. A l'issue du curage de l'intérieur du bâtiment des travaux d'écoulement des eaux usées, de fondations et de dressage d'une dalle ont été réalisés ce qui a permis de rebâtir tout le rez-de-chaussée.

Suite à la réalisation des escaliers, une deuxième dalle a été coulée avec reprise des murs extérieurs.

Le portail surmonté d'un linteau en IPN a été démonté et remplacé par une des deux arches intérieures en pierre.

Les pétitionnaires indiquent que le montant des travaux réalisés s'élève à 125000€.

Le bâtiment a fait l'objet d'un découpage en trois niveaux attribués au trois SCI.

Les pétitionnaires souhaitent désormais poursuivre les travaux dans le cadre d'un nouveau permis de construire à déposer. Ils soulignent qu'ils se heurtent au projet établi par la SAT qui présenterait des incohérences au regard des travaux déjà réalisés et des options architecturales envisagées.

Monsieur et Madame Sabatier indiquent que s'ils sont dans l'impossibilité de poursuivre leur projet, ils demanderont réparation par voie judiciaire.

CHAPITRE V - COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

V.1 - Procédure

La procédure a été conduite conformément aux dispositions qui régissent les enquêtes publiques.

Il convient de noter que l'autorité organisatrice a, en raison de la non parution d'un avis d'enquête dans les annonces officielles du journal « La Gazette de Nîmes », abrogé son arrêté n° 30-2019-12-23-001 du 23/12/2019 et pris un autre en date du 10/01/2020, ce qui a conduit à un report de la date d'ouverture de l'enquête.

Cet incident a eu comme conséquence de rendre caduc les dispositions énoncées à l'article 7 de l'arrêté initial qui prévoit l'information des propriétaires avant la date fixée pour l'ouverture de l'enquête.

Pour des raisons de fonctionnement interne la SAT, concessionnaire de l'opération, a omis de procéder à une nouvelle notification de l'arrêté d'ouverture de l'enquête dans les délais requis.

Bien que les propriétaires aient été informé initialement, cet oubli fragilise la procédure et ouvre la porte à un éventuel contentieux.

VI.2 - Dossier d'enquête

Il s'agit selon la formulation de l'avis au public d'une enquête publique conjointe portant sur un dossier de DUP et un dossier Parcellaire, cette enquête étant préalable à la mise en œuvre du programme de restauration immobilière de l'îlot 4D

Comme je l'ai indiqué en avertissement au début du présent rapport, cette enquête a fait l'objet de deux dossiers distincts (DUP et Enquête parcellaire).

La structure des dossiers et les différentes pièces constitutives sont accessibles et compréhensives pour tous les publics.

Cette enquête fait donc l'objet d'un rapport commun aux deux procédures et de deux avis et conclusions motivées.

Deux registres ont été mis à la disposition du public.

Je considère que le dossier est conforme aux exigences réglementaires. Les éléments d'études sont proportionnés à l'importance du projet et traitent de façon exhaustive

l'ensemble des thèmes relatifs aux effets de l'Opération de Restauration Immobilière.

VI.3 - Avis recueillis

Il n'y a pas eu d'observation de la part des services consultés, soit parce qu'ils ont émis un avis dans ce sens, soit parce que leur avis est réputé favorable en l'absence de réponse.

L'enquête n'a pas révélée d'opposition formelle au projet puisque l'on ne relève qu'une observation présentant certaines réserves. Il s'agit de la contribution de Monsieur et Madame SABATIER relative à la parcelle N400.

Les informations fournies et les arguments développés interrogent sur plusieurs points :

- il semble qu'il y ait divergence entre l'état des lieux décrit par l'opérateur ou son technicien et celui présenté par le pétitionnaire, notamment en ce qui concerne les travaux réalisés et leur conformité par rapport aux règles de l'art ;
- le projet présenté par l'opérateur faisant l'objet de la DUP ne semble pas prendre en compte les possibilités maximales de constructibilité offertes par les dispositions du PSMV, en ce sens il ne répond pas aux attentes du pétitionnaire qui s'appuient pour réhabiliter son immeuble sur les traces perceptibles de trois anciens niveaux de planchers au lieu de deux proposés ;
- le projet d'ORI n'explicite pas clairement les possibilités d'intervention des propriétaires privés dans la mesure où ils réalisent pour leur compte la réhabilitation de leur biens immobiliers, peuvent-ils s'affranchir dans ce cas du programme défini dans la DUP en s'engageant sur un projet différent ?
- si les travaux effectués par le pétitionnaire sont avérés et validés, il y a divergence entre l'estimation du bien immobilier effectué par les services fiscaux car elle ne tient pas compte du montant de ceux-ci et celle avancée par les requérants.

L'étude et l'analyse des dossiers, les avis émis par les services consultés, les démarches effectuées, les informations complémentaires que j'ai pu recueillir m'ont permis d'étayer mes arguments pour émettre un avis et tirer mes conclusions, présentées dans les titres II et III du présent rapport relatifs à la DUP et à l'Enquête Parcelaire.

Le Commissaire Enquêteur
Gérard BRINGUÉ