

Département du Gard

Commune de Nîmes

Projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur le territoire de la commune de Nîmes

Arrêté de la préfète du Gard

n° 30-2022-11-10-00002 en date du 10 Novembre 2022

Portant ouverture d'une enquête unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique de la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur la commune de Nîmes.
- à l'autorisation environnementale.
- à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes

Conclusions et avis motivés

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Enquête du 05 Décembre 2022 au 6 Janvier 2023

Commissaire enquêteur : Michel Hocedez

Rapport en date du 25/01/2023

Conclusions et avis motivés

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

1. Les conclusions.

1.1. Sur le cadre réglementaire

Après approbation du bilan de la concertation par délibération du conseil municipal (rendu obligatoire par l'article L300- 2 du code de l'urbanisme) et suite à leurs délibérations respectives :

- Délibération du conseil municipal n°2020-04-002 du 10/07/2020 ville de Nîmes.
- Délibération n° 2020-06-048 du 02/11/2020 communauté d'agglomération Nîmes métropole.

la ville de Nîmes et la communauté d'agglomération Nîmes métropole, maitres d'ouvrage, réalisent un co-dépôt du dossier d'autorisation environnementale, auquel est subordonné le projet, et du dossier de demande de déclaration d'utilité publique.

Après la phase d'examen et les échanges avec les services de l'état, en vue de procéder à une enquête publique visant la déclaration d'utilité publique de la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur la commune de Nîmes la préfecture de Nîmes a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du président du tribunal administratif de Nîmes.

La maîtrise d'ouvrage n'ayant pas entendu solliciter de dérogation, estimant qu'il est dans l'intérêt d'une information exhaustive et complète permettant une participation pleinement éclairée du public que l'ensemble des procédures afférentes à la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour soit présenté dans le cadre d'une **enquête publique unique**, la présente enquête ouverte et organisée par la préfète du Gard concernant la déclaration d'utilité publique porte donc également sur la demande d'autorisation environnementale préalable à la réalisation du projet.

Par décision n° E22000103/30 en date du 27 Octobre 2022, le président du tribunal administratif de Nîmes a désigné M Michel Hocedez comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

Par arrêté n° 30-2022-11-10-00002 du 10 Novembre 2022, Mme la préfète du Nîmes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à

- **La déclaration d'utilité publique de la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur la commune de Nîmes.**
- **L'autorisation environnementale.**
- **La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes.**

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique comporte toutes les pièces requises dont une évaluation environnementale valant évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et un bilan de la concertation.

Je considère que le cadre règlementaire a été strictement respecté dans la préparation et l'organisation de l'enquête.

1.2. Sur l'information et la publicité :

Le porteur de projet a largement communiqué sur le projet de renouvellement urbain depuis l'ouverture de la concertation. (Prescription de la ville de Nîmes , délibération du conseil municipal du 02 Juillet 2016). Les outils de communication sont mobilisés et une page dédiée au NPNRU est publiée sur le site internet de la ville ; une plaquette d'information a été distribuée dans les boites aux lettres et au cours de chaque manifestation organisée dans le quartier

Depuis son inauguration en Juillet 2017 la maison de projets est au cœur du dispositif d'accueil et d'information grâce aux différents supports sur place (maquette, panneaux didactiques, exposition) et aux différentes rencontres et actions organisées (réunions, ateliers, marches exploratoires) .

Quinze jours avant le début de l'enquête, les avis d'enquête ont été affichés sur les panneaux extérieur des mairies annexes des quartiers Pissevin et Valdegour ainsi qu' à proximité de douze principaux espaces fréquentés par le public

L'avis d'enquête a été publié deux fois dans deux journaux régionaux différents :

Midi libre : parution dans les annonces légales 23 novembre et 8 décembre 2022

La gazette : parution dans les annonces légales 23 novembre et 8 décembre 2022

L'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site internet des services de l'état dans le Gard : www.gard.gouv.fr.

Une page dédiée au NPNRU est publiée sur le site internet de la ville

Un courriel de rappel sur la tenue et le déroulement de l'enquête publique a été adressé aux différentes associations du quartier 10 jours après l'ouverture de l'enquête (le 16 décembre 2022 copie en P.J) et deux autres réunions informations sur le NPNRU ont été organisées les 29 et 30 Novembre par la maison de projet, avant l'ouverture de l'enquête, au CSC Simone Veil, Valdegour et à l'espace Léon Vergnoles, Pissevin

Je considère que le public a bénéficié d'une information complète et intelligible sur le nouveau projet national de renouvellement urbain.

1.3. Sur la participation du public.

L'enquête s'est déroulée du Lundi 5 décembre 2022 à 9h00 au vendredi 6 janvier 2023 à 17h00 soit durant 33 jours consécutifs dans les locaux du centre administratif municipal de Pissevin, 2 place Roger Bastide 30900 Nîmes, la mairie de Nîmes est désignée siège de l'enquête

Durant toute l'enquête, les dossiers ainsi qu'un poste informatique étaient tenus à disposition aux jours et heures d'ouverture habituels. Le public pouvait consulter le dossier d'enquête unique 24heures sur 24 sur le site internet : <https://www.registre-numérique.fr/npru-pissevin-valdegour>.

Le public a disposé de tous les moyens règlementaires, prévus par l'arrêté et l'avis d'enquête, pour exprimer ses observations.

5 personnes se sont présentées au cours des cinq permanences du commissaire enquêteur dont une représentant du comité de quartier Pissevin ; 2 personnes ont laissé un document écrit à l'issue de l'entretien et 3 autres personnes ont par la suite adressé un écrit au commissaire enquêteur.

Tous les documents écrits reçus pendant la période d'ouverture de l'enquête publique sont annexés au registre des observations et publiés sur le site de l'enquête dématérialisée.

L'enquête s'est déroulée sans incident. Le public a disposé de tous les moyens règlementaires, prévus par l'arrêté et l'avis d'enquête, pour exprimer ses observations.

Le dossier mis à la disposition n'a que très faiblement mobilisé le public et le dispositif de comptage a permis de compter ??? consultations et ??? téléchargements du dossier sur le site de l'enquête dématérialisée.

Les observations exprimées par le public sont favorables.

Je considère qu'au regard de l'importance du projet et de la population concernée, la participation du public a été très faible.

2. Analyse bilancielle du projet :

Le projet de renouvellement urbain porte sur de nombreux éléments du paysage et de l'environnement urbain ; son objectif est de redonner de l'attractivité à travers diverses actions visant à une mixité sociale plus équilibrée avec une réappropriation du quartier par les habitants et usagers avec une vraie centralité et un dynamisme commercial, culturel et sportif retrouvé dans un paysage urbain qui correspond aux usages actuels. Logement, aménagement, mobilité, offre commerciale, offre de santé, offre culturelle, offre de services ; le dossier relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est particulièrement exhaustif, il comporte aussi un volet important sur la qualité de l'environnement et le développement durable ; il s'agit aussi de répondre durablement aux crises actuelles : dérèglement climatique, biodiversité et ressources énergétiques.

2.1. Sur le logement et la mixité social :

Les quartiers Pissevin Valdegour sont décrits comme quartiers ghettoïsés ; d'après les sources INSEE le taux de pauvreté au seuil des 60% y atteint plus de 66% de la population avec 26% de jeunes de 16 à 25 ans non scolarisés et sans emploi. ; la part des étrangers représente 27 % de la population, architecture des années 1960 barres et tours de logements collectifs environnement fortement minéralisé. Les effets sont inéluctables : logements suroccupés, dégradés, départs des propriétaires occupants, difficultés de gestion des copropriétés, dépréciation immobilière, diminution de l'offre commerciale, dégradations et émergence des incivilités et d'une plus grande délinquance autour du trafic de stupéfiants entraînant un climat d'insécurité.

La sortie de cette situation passe par la reconnaissance de ces quartiers en quartiers prioritaires pour la politique de la ville (décret 2014 – 1750 du 30/12/2014) et même quartier de reconquête républicaine (octobre 2019) ; volonté de la politique de la ville pour une action de l'ANRU au titre du NPNRU et la signature d'un contrat de ville. (13 Juillet 2015).

Le projet prévoit dans un premier temps 828 démolition de logements sociaux et reconstruction de 530 dont 141 LLS, 369 en accession abordable et 20 en accession sociale.

Ce n'est pas sans inconvénients : les locataires concernés par les démolitions doivent être relogés pour certains en dehors du secteur et l'opération présente un déficit d'environ 300 logements. C'est une perte de mémoire, d'histoire du quartier. La durée et l'étalement des travaux prévus dans le plan guide sera source de pollution sonore, visuelle, et de l'air ; de perturbation des déplacements et des repères de vie.

L'opération présente de nombreux avantages dans le traitement des problématiques du quartier : la requalification des logements dans des îlots résidentiels plus petits apportera plus de confort dans le respect des normes en vigueur, Il s'agit aussi d'apporter une offre diversifiée de logements : LLS, logements en accession abordable et en accession sociale ; offre qui vise à une **mixité sociale plus équilibrée** sur le site (10 programmes immobiliers retenus et répartis sur le secteur) et aussi sur le territoire de l'agglomération Nîmoise avec une reconstitution de logements planifiée dans le cadre du programme local de l'habitat. L'opération est donc compatible avec les orientations du SCOT et du PLH (Le SCOT précise qu'il est nécessaire pour les quartiers Pissevin et Valdegour de réduire les situations d'indignité, d'insalubrité et de précarité énergétique).

Le projet porte une attention à l'éducation ; avec la création d'un groupe scolaire qui participera à l'ambition de réussite et de **mixité scolaire** (allègement des classes des 3 autres groupes scolaires, accueil les élèves du groupe Paul Langevin et ouverture sur les quartiers limitrophes. Le projet n'entraîne pas d'expropriations et les actions de relogement sont gérées par les bailleurs sociaux qui en assument en grande partie le coût et l'accompagnement.

Pour les copropriétés, une note permet de déployer le dispositif ORCOD IN (opération de rénovation des copropriétés dégradées d'intérêt national) sur le quartier Pissevin et d'étendre le périmètre d'intervention des actions à 12 copropriétés dégradées et à 1600 logements. La mise en œuvre de cet ORCOD IN est confiée à L'établissement public foncier Occitanie. Une DUP sera sollicitée par l'EPF afin de mettre en œuvre cette opération. Les DUP NPNRU et DUP ORCOD IN sont complémentaires et compatibles.

Pour le logement et la mixité sociale le bilan apparait donc nettement favorable au projet

2.2. Sur la centralité , l'offre commerciale, les services et l'emploi :

A l'issue d'un dialogue compétitif ; le projet avec aménagement a été retenu. Suite à la démolition du magasin carrefour et de la galerie trait d'union l'offre commerciale actuelle est très réduite et situé dans des espaces dégradés et peu attractif pour des raisons de sécurité.

Deux nouvelles polarités sont prévues ; la centralité Kennedy ; Il s'agira de conforter un supermarché de moyenne dimension (800 m²), de recomposer des îlots urbains comprenant des programmes immobiliers mixtes (environ 20 cellules commerciales), des surfaces dédiées au tertiaire et des programmes de logements libres, faciliter le stationnement et permettre une accessibilité à la ligne T2.

Il s'agira aussi de proposer une offre commerciale sur la Porte des Arts, polarité sud du quartier, qui permettra d'ouvrir le quartier en proposant une offre commerciale et de santé renouvelée sur un axe structurant et croisant la RN106.

Les principaux commerces des galeries concernées par ces démolitions seront transférés vers les deux polarités commerciales (centralité Kennedy nord et sud) et vers la porte des Arts au sud du quartier Pissevin. La mise en œuvre des chantiers pourrait aussi être l'occasion de proposer des emplois aux jeunes des quartier en leur offrant une qualification.

Par ailleurs le transfert de la ferme pédagogique sur la colline de Valdegour permettra de développer des actions culturelles et éducatives et le changement de destination du collège Diderot en maison de services assurent un point d'union entre les deux quartiers et renforce la centralité Kennedy avec les services, les commerces et les activités culturelles.

Le bilan est nettement favorable au projet par son apport en attractivité sur le plan économique et commercial.

2.3. Sur les aménagements, équipements publics et l'environnement.

Le quartier actuel offre un paysage fortement minéralisé, imperméabilisé, avec un parc de logements, tours et barres, peu varié, vieillissant aux façades défraîchies dans une architecture des années 60, des aménagements non adaptés aux modes de vie actuels (dalles passerelles). L'insécurité, le déclin des activités commerciales, les dépôts de détrit.

La requalification des logements avec une offre diversifiée et les aménagements projetés apporteront une amélioration du paysage, la réalisation du projet passe par des acquisitions foncières assez peu nombreuses pour la première phase du projet: la part du foncier public permet le démarrage des opérations et l'aménageur du secteur Wagner SPL AGATE dispose du foncier.

Les impacts positifs du projet sont multiples :

- Sur le paysage : Diversification des formes bâties, retraitement des espaces publics, création de nouveaux espaces verts conduisant à une valorisation du cadre de vie.
- Sur les déplacements : Réduction de l'emprise des avenues ceinturant le quartier et redistribution des modes de déplacements ; bonne desserte par les transports en commun, notamment l'arrivée du BHNS ; fort développement du réseau modes doux à l'intérieur du quartier permettant la desserte des équipements et des pôles attractifs (stations BHNS, centralité,).
- Sur la gestion de l'eau : Gestion des eaux de ruissellement par des ouvrages de rétention par les espaces publics et par les lots et gestion dans le réseau de canalisations création d'un chemin de l'eau permettant de limiter les nuisances et l'aggravation du risque ainsi que l'exposition des populations.
- Sur l'environnement et le milieu naturel : le projet est subordonné à une demande d'autorisation environnementale ; ce volet prend donc une part importante ; il a reçu un avis défavorable de la CNPN (conseil national pour la protection de la nature) Dans le mémoire en réponse au CNPN le porteur de projet fait part de modifications, d'améliorations conséquentes dans la séquence ERC. Cependant, il résulte des impacts positifs : aménagement de continuités écologiques. Irrigation du quartier par une trame verte urbaine densifiée et renouvelée ; renforcement des connexions et des continuités naturelles entre les importants espaces verts (colline aux oiseaux, Pinède de Valdegour) et les quartiers avec plusieurs continuités écologiques fortes.
- d'actualiser les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en conformité avec le code de l'urbanisme actuel ce qui permet d'assurer la cohérence de l'urbanisation future moins consommatrice d'espace avec des prescriptions renforcées concernant les espaces verts et une gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

2.4. Sur les dépenses.

Cofinancées par l'ANRU, les dépenses sont assez considérables pour la ville et la communauté d'agglomérations. Ce sont des investissements pour la résilience, l'ouverture et l'avenir des quartiers Pissevin Valdegour qui avec plus de 15000 habitants (11% de la population de Nîmes) ont un poids significatif sur l'image de la ville.

Le bilan : le projet de renouvellement urbain, avec les aménagements et les équipements prévus, présente une image résiliente avec efficacité des deux quartiers ; il porte des ambitions sociales, économiques urbaines et environnementales fortes dans l'attente des usagers et résidents.

3. L'avis motivé

3.1. Les motivations :

Mon avis est fondé sur les motivations suivantes :

- Le projet répond au besoin de renouvellement d'un quartier aujourd'hui déprimé et déprécié
- Le périmètre du projet est conforme aux objectifs et assure la transition avec les quartiers limitrophes
- L'offre diversifiée et équilibrée de logements participe à l'amélioration de la mixité sociale
- L'offre de déplacement est adaptée aux usages actuels (maillage, modes doux, BHNS)
- L'offre commerciale mieux répartie autour de la centralité Kennedy et des polarités renforce le dynamisme du secteur avec une offre de services (santé, formation, culture) bien représentée
- Le projet porte des ambitions environnementales, sociales et urbaines fortes qui renforcent son intérêt général, il préserve les polarités et les continuités écologiques
- Le projet, dans sa programmation à 2024, ne nécessite pas d'expropriation
- Entraîne une mise en compatibilité du PLU sans remettre en cause son économie générale
- Le projet est compatible avec le SCOT et le PLH
- Le projet de renouvellement urbain répond de façon efficace à la problématique d'attractivité des quartiers Pissevin et Valdegour

3.2. L'avis du commissaire enquêteur :

Vu :

- Les délibérations du conseil municipal de la ville de Nîmes et de la communauté d'agglomérations de Nîmes métropole.
- le cadre réglementaire
- L'arrêté préfectoral n° 30-2022-11-10-00002 du 10 Novembre 2022
- Les dossiers mis à disposition du public.

- Le dossier de demande d'autorisation environnementale déposé conjointement.
- Les consultations préalables avec les services de l'état.
- Le bilan de la concertation préalable
- Vu les visites des lieux
- Les avis des services de l'état

- L'absence de réponse de la MRAE dans les délais.
- Les mémoires en réponse au CNPN
- Le mémoire ne réponse aux observations du public.
- La charte de chantier

Compte tenu des motivations qui ont été exposées :

J'émet un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique du nouveau projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour.

Fait à cassagnoles le 25 janvier 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MH', enclosed within a light blue rectangular box.

Le commissaire enquêteur Michel Hocedez