

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**

TITRE II

**AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS
RELATIFS A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Gérard BRINGUE

Commissaire Enquêteur

81A, chemin du Mas de Balan

30000 NIMES

Rédigé le 14 février 2020

I - Préambule

La mission qui m'a été confiée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes par ordonnance N°E19000160/30 du 20/11/2019 est de conduire l'enquête publique conjointe relative au projet de restauration immobilière de l'îlot Paix/Danton 4D sur la commune de SAINT-GILLES.

II - Objet de l'enquête

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

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.

III - Déroulement et bilan de l'enquête

Cette enquête publique s'est déroulée du 20 janvier 2020 au 05 février 2020, soit 17 jours consécutifs.

L'information du public a fait l'objet de mesures de publicité, conformément à la réglementation :

- 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 15/01/20020 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.

Les dossiers soumis à l'enquête étaient consultables en mairie de Saint-Gilles où le public pouvait déposer, sur les registres papiers dédiés d'une part à la Déclaration d'Utilité Publique du projet et d'autre part à l'enquête parcellaire, ses observations, aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30 et adresser son courrier à mon attention.

Au cours de la période d'enquête et de la mise à disposition des dossiers, j'ai tenu trois permanences en mairie, les lundi 20 janvier 2020 de 8 heures 30 à 12 heures, mercredi 29 janvier 2020 de 13 heures 30 à 17 heures 30 et mercredi 5 février 2020 de 13 heures 30 à 17 heures 30.

Sur le plan comptable, cette enquête n'a pas mobilisé le public, 1 personne est venue consulter le dossier en mairie, s'est identifiée sur le registre et est venue me voir lors d'une de mes permanences et m'a adressé un courrier.

Cette enquête s'est déroulée sans incident, les élus et le personnel municipal que je remercie ici ont, grâce à leur accueil et leur concours, facilité ma mission.

IV - Etapes de la procédure

La présente enquête s'inscrit dans un processus engagé depuis plusieurs années par la collectivité avec notamment :

- l'approbation du Secteur Sauvegardé le 31/12/2001,
- l'inscription du centre de Saint-Gilles au PNRQAD en 2014,
- la concession d'aménagement passée avec le groupement SAT/SEMIGA approuvée par délibération du conseil municipal du 13 mars 2014,
- les dispositions du PSMV approuvé le 7 juillet 2017,
- la concertation publique approuvée le 7 novembre 2017,
- les orientations du PADD du PLU approuvé le 27 mars 2018,
- la délibération du conseil municipal du 26 mars 2019 approuvant l'engagement de la procédure d'enquête préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles,
- le dépôt des dossiers en préfecture, réalisés par la SAT, les 15 mars et 18 octobre 2019,
- l'arrêté de mise en œuvre de l'enquête en date du 10 janvier 2020.

V - Contexte

A l'instar de nombreuses communes, Saint-Gilles est confronté depuis les années 1970 à un phénomène de désertification de son centre-ville au profit des zones périphériques.

Les conséquences de ce processus, décrites et analysées dans le dossier et rappelées dans mon rapport, sont à la fois dommageables pour les conditions de vie des habitants et leur sécurité sanitaire mais aussi pour le patrimoine historique et culturel de la ville. L'évasion massive des habitants vers les nouveaux quartiers et l'appropriation des logements vétustes et souvent indécents par une population défavorisée contribuent à la paupérisation du centre ancien de Saint-Gilles.

C'est pourquoi, depuis une vingtaine d'années, la collectivité a engagé un processus de reconquête de son centre en initiant des actions d'aménagement et de réhabilitation.

Ces actions s'appuient sur un ensemble de procédures et d'acteurs institutionnels permettant de mettre en œuvre des formalités incitatives voire coercitives envers les propriétaires des biens immobiliers dégradés ou en ruine afin de

résorber la vacance importante des logements et de les remettre sur le marché locatif après réhabilitation.

C'est dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés que la commune de Saint-Gilles a poursuivi et amplifié la réhabilitation du centre ancien sous l'égide de Nîmes-Métropole, avec le concours contractuel du groupement SAT/SEMIGA.

VI. Le projet soumis à l'enquête

Le projet relatif à l'ORI de l'îlot 4D soumis à la présente enquête s'inscrit dans le périmètre du PNRQD qui correspond à celui du PSMV.

L'identification des logements insalubres et des bâtiments délabrés ou en ruine repose sur des analyses et diagnostics antérieurs menés dans le cadre des études préalables à la définition du Secteur Sauvegardé, des dispositions réglementaires du PSMV et de l'OPAH « cœur de ville ».

Je rappelle que le diagnostic affiné a permis de retenir, dans le cadre du PNRQAD, 14 îlots à réhabiliter 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.

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

Le programme des travaux imposés au titre de la DUP objet de la présente enquête établi par la SAT porte sur :

- la parcelle N401, pour laquelle les travaux permettront de créer un logement en maison de ville ;

- la parcelle N400 pour laquelle 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 ;

- la parcelle N394 en ruine qui doit faire place à une maison de ville de type P3 d'une surface de plancher de 69 m².

Ces réhabilitations doivent concourir à une réimplantation de logements locatifs participant à la mixité sociale et à la valorisation de l'environnement immédiat afin de permettre une cohérence de la restauration à l'échelle de l'îlot.

VII - Avis du Commissaire Enquêteur

VII.1 - Sur la procédure

Je considère que la procédure engagée répond aux obligations régissant les ORI et que la DUP s'impose dans la mesure où les travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ont pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité, et que ces travaux ne sont pas prévus par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Le déroulement de la procédure tant sur le plan administratif que sur l'information du public a été conforme aux exigences réglementaires.

L'abrogation du premier arrêté définissant les modalités de l'enquête et les modifications de dates introduites par l'arrêté définitif a pu créer une certaine confusion auprès du public à mon avis sans conséquences.

VII.2 - Sur le dossier

Le contenu du dossier justifiant la nécessité de mettre en œuvre les moyens réglementaires pour permettre la réhabilitation des immeubles de l'îlot 4D est conforme aux exigences réglementaires.

J'estime que les informations, les analyses et la justification des obligations imposées aux propriétaires privés sont exposées clairement et accessibles par tous les publics.

VII.3 - Sur le projet

Je considère que les investigations sur l'immeuble de la parcelle N400 n'ont pas été conduites dans de bonnes conditions du fait que les techniciens et hommes de l'art n'ont pu pénétrer dans le bâtiment. A cet égard, le diagnostic est incomplet, le niveau de dégradation et d'habitabilité est mal évalué et l'importance des travaux déjà réalisés par le propriétaire pas bien appréhendée.

Les travaux de restauration immobilière visent généralement les parties communes et privatives d'un immeuble. Je relève toutefois que les programmes de travaux prévoient aussi les aménagements intérieurs. Ces programmes me paraissent suffisamment explicites pour permettre aux propriétaires, s'ils le souhaitent, de mener eux même la réhabilitation de leur immeuble, il convient peut-être de préciser dans ce cas qu'il s'agit de compatibilité et non de conformité aux prescriptions de la DUP.

L'importance des travaux correspond bien à l'esprit des textes régissant les ORI dans la mesure où ils satisfont, dans un juste équilibre financier, aux conditions d'habitabilité des logements, aux exigences techniques et architecturales et aux conditions de salubrité et de sécurité.

VII.4 - Sur les avis recueillis

Je relève que les services consultés, hormis la DDTM, n'ont pas répondu.

La seule observation émane de Monsieur et Madame SABATIER elle porte sur l'immeuble de la parcelle N400.

Comme je l'ai indiqué dans mon rapport, les informations fournies et les arguments développés posent questions 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 ne répond pas aux attentes du pétitionnaire qui s'appuie pour réhabiliter son immeuble sur les traces perceptibles de trois anciens niveaux de planchers au lieu de deux proposés dans le projet ;
- si les travaux effectués par le pétitionnaire sont avérés et validés, il y a divergence en ce qui concerne l'estimation du bien immobilier effectué par les services fiscaux car elle ne tient pas compte du montant de ceux-ci.

Je suggère qu'une expertise contradictoire soit menée afin d'actualiser l'état des lieux et de valider les travaux déjà réalisés ainsi que leur coût.

VIII - Conclusions

Après avoir examiné le contenu du dossier soumis à l'enquête ;

Après avoir pris connaissance du projet et effectué une visite sur le site;

Après avoir recueilli des informations complémentaires sur la procédure et le déroulement des études auprès du concessionnaire ;

Après avoir reçu le public durant mes permanences ;

Après analyse des avis des services consultés et des contributions du public ;

Après avoir transmis à la Préfecture du Gard et à la SAT un procès-verbal de synthèse de l'enquête ;

Après avoir eu un entretien avec Monsieur PELAIN, chargé d dossier à la SAT, suite au procès-verbal de synthèse,

Et

Considérant la responsabilité morale des décideurs locaux et des organismes de tutelle vis à vis des générations futures de préserver et de valoriser le patrimoine architectural et culturel du centre-ville, d'assurer la sécurité sanitaire des habitants et de favoriser la mixité sociale,

Considérant les obligations faites par les dispositions réglementaires du Code de la Santé Publique s'imposant à la commune,

Considérant les relations contractuelles entre la commune et le groupement SAT/SEMIGA,

Considérant l'absence d'avis défavorable favorable au projet,

Considérant l'absence d'opposition au projet,

Considérant l'obligation pour la commune et le concessionnaire de mener à terme la réhabilitation de l'îlot 4D,

Considérant l'impact économique que peut éventuellement représenter, pour la collectivité la réhabilitation du centre-ville,

Considérant que la structure du dossier est conforme à la réglementation ;

Considérant que le dossier, dans sa présentation, est accessible et compréhensible pour tous les publics ;

Considérant que les mesures de publicité ont été effectuées en conformité avec les codes de l'urbanisme, de l'expropriation et de l'arrêté préfectoral et qu'elles ont permis une large information du public ;

Considérant que le public a pu accéder aux pièces du dossier en mairie et sur le site internet de la Préfecture du Gard et qu'il a pu s'exprimer librement ;

Considérant que l'enquête s'est déroulée sans incident,

Considérant que dans leurs globalités les dispositions adoptées répondent aux objectifs définis par les orientations d'urbanisme locales et supra communales,

Considérant les contributions du public et les observations formulées,

Considérant au regard de la théorie du bilan que les avantages priment sur les inconvénients,

J'émet un avis favorable

sous réserve que le dossier soit complété par le résultat d'investigations et d'état des lieux complémentaires concernant la parcelle N400, et que l'estimation des biens soit, si les travaux réalisés sont conformes aux normes de la construction, réactualisés du montant estimés de ceux-ci.

Gérard BRINGUÉ
Commissaire enquêteur