

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

Enquête du 05 Décembre 2022 au 6 Janvier 2023

Commissaire enquêteur : Michel Hocedez

Rapport en date du 25/01/2023

Table des matières

| | |
|---|----|
| A. Généralités..... | 4 |
| 1. Préambule..... | 4 |
| 1.1. Présentation générale. | 4 |
| 1.2. Objet de l'enquête. | 4 |
| 1.3. Cadre juridique..... | 5 |
| 2. Nature et caractéristique du projet..... | 5 |
| 2.1. Contexte de l'opération..... | 5 |
| 2.2. Enjeux et objectifs..... | 5 |
| 2.3. Présentation du projet..... | 6 |
| 2.4. Secteurs d'aménagements spécifiques. | 6 |
| 2.5. Programme d'actions en deux phases : | 6 |
| 2.6. Fonctions et formes urbaines | 7 |
| B. Le dossier soumis à l'enquête. | 7 |
| 1. Composition du dossier. | 7 |
| 1.1. Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique..... | 8 |
| 1.2. Dossier pour la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme | 8 |
| 1.3. Dossier pour la demande d'autorisation environnementale..... | 8 |
| 2. Examen du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. | 8 |
| 2.1. Informations juridiques et administratives..... | 8 |
| 2.2. Le plan de situation | 9 |
| 2.3. Notice contenant l'estimation sommaire des dépenses :..... | 9 |
| 2.4. L'évaluation environnementale..... | 9 |
| 2.5. Le plan général des travaux. | 10 |
| 2.6. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants. | 10 |
| 2.7. La concertation :..... | 10 |
| 3. Bilan de la concertation. | 10 |
| 3.1. Les objectifs et les moyens d'information utilisés..... | 10 |
| 3.2. Bilan des activités | 11 |
| 3.3. Premières réalisations en co-construction..... | 11 |
| 3.4. La concertation dans le cadre de la consolidation du plan guide et de la convention. | 11 |
| 3.5. La concertation avec les associations et les acteurs institutionnels | 12 |

| | | |
|------|--|----|
| 3.6. | Concertation avec les habitants et usagers du quartier..... | 12 |
| 3.7. | Bilan de la concertation..... | 13 |
| C. | Organisation de l'enquête..... | 13 |
| 1. | Désignation du commissaire enquêteur..... | 13 |
| 2. | Information du commissaire enquêteur et préparation de l'enquête. | 14 |
| 2.1. | Les modalités de l'enquête..... | 14 |
| 2.2. | L'arrêté préfectoral. | 14 |
| 2.3. | Visite des lieux..... | 14 |
| 3. | Mesures de publicité de l'enquête | 14 |
| 4. | Déroulement de l'enquête | 15 |
| 5. | Observations recueillies et réponses apportées par le maître d'ouvrage :..... | 16 |
| 5.1. | Examen et cadrage préalable du dossier. | 16 |
| 5.2. | PV de synthèse des observations et mémoire en réponse | 16 |
| 5.3. | Synthèse des avis des services de l'état et personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet..... | 16 |
| 5.4. | Avis formulés par le public :..... | 18 |
| 6. | Conclusion..... | 24 |

A. Généralités

1. Préambule

1.1. Présentation générale.

Les quartiers Pissevin et Valdegour situés de part et d'autre de l'avenue Kennedy et en bordure de la N 106 ont connu leur développement dans les années 1960 avec l'augmentation de la démographie et de la population sur la ville de Nîmes .

Ce sont aujourd'hui plus de 16000 habitants répartis dans des grands ensembles, barres et tours de logements. Malgré les espaces verts et certains parcs de verdure qui ont pu être préservés, malgré quelques réalisations sur le logement et la mobilité, ces deux quartiers ont une mauvaise image. Appauvrissement de la population, dégradation des logements, défaillance de copropriétés, désœuvrement, délinquance et insécurité. Le renouvellement de ces quartiers est une priorité dans la politique de la ville

La population qui comprend un grand nombre de jeunes de moins de 25 ans dispose d'atouts qui ne peuvent se révéler qu'à travers un projet d'urbanisme qui doit porter des ambitions sociales, économiques et environnementales fortes et permettre une meilleure intégration dans espace urbain revisité et réapproprié.

1.2. Objet de l'enquête.

Suite à la délibération n° 2016-04-035 du 02/02 2016 le conseil municipal de Nîmes définit le périmètre et initie la concertation en vue du projet de renouvellement urbain pour les quartiers Pissevin - Valdegour retenus comme quartiers prioritaires (décret n°2014-1750 du 30/12/2014 du ministère de la ville de la jeunesse et des sports). Le dossier est établi en vue de la réalisation de l'enquête pour la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation du projet dans son périmètre. La réalisation du projet emporte des modifications, révisions du plan local d'urbanisme donc une enquête de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes se déroule conjointement ainsi qu'une enquête préalable l'autorisation environnementale en raison de l'assiette importante du projet. Il s'agit donc d'une **enquête unique** portant sur :

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

La présente enquête publique constitue donc l'ultime phase de concertation avec le public préalablement à l'approbation du projet de rénovation urbaine. A cette occasion le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Nîmes doit formuler un avis sur les dossiers soumis en prenant en compte les observations formulées tant par les personnes publiques associées dans la phase administrative que par le public durant la phase d'enquête.

1.3. Cadre juridique

Article L 123-1 : « *L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision* »

C'est aussi un moment privilégié de démocratie participative car tout citoyen peut accéder au dossier d'enquête et y faire valoir ses points de vue. C'est aussi un dernier regard sur l'utilité du projet et la pertinence des choix faits par le porteur de projet. C'est la conclusion sur **l'efficience du Plan** vu par le public, les services de l'état, les élus et le commissaire enquêteur (CE).

Le présent projet s'inscrit dans le champ d'application du code de l'environnement : article L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 et R.123-1 à R.123-46. Du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles L.110-1 à L.122-7 et R.111-1 à R.111-24

Dans le champ d'application ;

- des textes relatifs à l'autorisation environnementale.
- des textes relatifs à la protection de l'eau et des milieux aquatiques
- des textes relatifs à la déclaration du projet

2. Nature et caractéristique du projet.

2.1. Contexte de l'opération

Avec plus de 15000 habitants, le quartier Pissevin- Valdegour est le plus grand quartier prioritaire de la politique de la ville (QPVL) de l'agglomération et du département. Malgré de nombreux atouts : situation, desserte, environnement, services activités économiques, équipements publics, tissus associatif, proximité des équipements hospitaliers ; le quartier souffre d'handicaps qui nuisent à son rayonnement au sein de l'agglomération : enclavement physique par rapport au reste de la ville, urbanisme des années 60 aujourd'hui dépassé et inadapté, précarisation et fragilisation des services.

Des opérations réalisées dans le cadre du programme national de renouvellement urbain (PNRU) comme la création de la ligne T2 ont déjà permis d'engager la mutation du quartier.

Le PRNU sera mis en cohérence avec l'ensemble des documents cadre en vigueur sur le territoire :

- Contrat de la ville Nîmes métropole.
- Programme local de l'habitat de Nîmes métropole.
- Plan de déplacement urbain de Nîmes métropole
- Plan local d'urbanisme de Nîmes
- Schéma de cohérence territoriale Sud Gard.

2.2. Enjeux et objectifs.

L'ambition pour les partenaires du NPRNU est de poursuivre le renouvellement urbain des quartiers Pissevin-Valdgour, de les désenclaver et de renforcer leur attractivité en tenant compte des enjeux liés au développement durable.

Les aménagements nécessaires pour répondre à cette ambition sont organisés autour de trois grands tracés :

- L'accompagnement du TCSP (transport collectif en site propre).
- La création d'un « chemin des eaux »
- L'avenue Kennedy.

2.3. Présentation du projet

Le projet prévoit à l'horizon 2040 un vaste programme de construction reparté entre le logement, les activités tertiaires, les commerces, les commerces et activité de service et les équipements ; au total 98000m² dont la plus grande part (environ 4/5) pour la construction de 1113 logements. C'est aussi l'aménagement de 470000 m² d'espaces publics pour les espaces verts (210000 m²) et les espaces minéralisés (260000 m²). Deux grandes phases d'aménagements sont prévues. Une première échéance à l'horizon 2025 prévoit la démolition partielle ou intégrale de logements sociaux et de logements en copropriété dégradés ; des tours et immeubles sont concernés.

D'autres démolitions, dalles, parkings viaducs vont participer à la requalification du paysage urbain. Des programmes de réhabilitation, reconstitution, construction de logements seront conduits pour une répartition entre logements sociaux, et logements en accession.

Poursuite du programme jusqu'en 2040 avec démolitions intégrales et démolitions partielles, et programmes immobiliers ; construction, résidentialisation et réhabilitations.

2.4. Secteurs d'aménagements spécifiques.

Le projet urbain se déploie sur des secteurs d'aménagement spécifiques :

- La centralité Kennedy comme cœur de quartier et amorce de la mutation urbaine.
- La porte des arts avec une offre commerciale diversifiée et revitalisée
- Un espace de proximité pour les collines à Valdegour ; aménagement d'une partie de la pinède Valdegour en accompagnement de la ferme école.
- La reconfiguration du patrimoine social et privé
- Des espaces publics et une trame viaire réorganisés
- Des quartiers inscrits dans une trame verte et bleue renouvelée.

Il s'agit d'opérer de façon équilibrée et durable (réduction de la consommation énergétique, trame verte et bleue, trame viaire, parcs et espaces verts) les mutations nécessaires à l'attractivité des quartiers avec la mise en œuvre de programmes immobiliers (démolitions, reconstitution et diversification de l'offre de logements) et, par libération d'emprise foncière, assurer la répartition des offres d'équipements et de services : nouvelle ferme école, médiathèque, maison des services, nouveau groupe scolaire. Une nouvelle offre commerciale et de santé au niveau de la porte des arts, permettra aussi d'ouvrir le quartier sur un axe structurant vers le Sud.

2.5. Programme d'actions en deux phases :

- proposé pour la période 2019-2024

Le programme d'actions du projet urbain du quartier Pissevin-Valdegour a été découpé en plusieurs secteurs d'intervention, il est clairement défini pour la première période, il intègre l'idée de transformation partant de l'existant en associant les habitants et les acteurs du projet.

Il s'agit donc de conserver et réhabiliter certains bâtiments, démolir ceux qui présentent le plus de difficultés et de proposer de nouvelles constructions de hauteur et de forme variées il intègre aussi les principes de mobilité, avec des aménagements visant à apaiser la circulation, dans le but de faire cohabiter les différents modes de déplacements.

Le projet réserve une part à l'aménagement paysager qui s'appuie sur les caractéristiques du territoire comme la trame verte et bleue et les espaces de biodiversité.

Une part du projet porte sur les réseaux : gestion des eaux pluviales avec des aménagements hydrauliques ; « chemin des eaux », création de bassins de rétention, sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Nîmes métropole.

- à l'horizon 2040

Il s'agit de la poursuite des actions sur le logement, les aménagements et les équipements en s'appuyant sur les principes d'aménagements définis pour l'ensemble du projet : déplacements mobilité, réseaux, aménagements hydrauliques espaces verts.

2.6. Fonctions et formes urbaines

Dans un relief complexe, sur l'ensemble des secteurs concernés, le projet prend en compte C'est une diversification des formes urbaines pour proposer une gamme variée de logements et introduire plus de mixité qui permet de créer une transition entre les grands collectifs et le résidentiel pavillonnaire voisin.

Les caractéristiques propres à chaque secteur (relief, implantations, foncier disponible, espaces verts) sont intégrées pour définir leurs formes urbaines.

Il s'agit aussi d'intégrer les principes de mobilité, avec des aménagements visant à apaiser la circulation, dans le but de faire cohabiter les différents modes de déplacements.

Cette intégration s'appuie sur le réseau de transport en commun (déjà initiée par l'arrivée du BHNS T2 , par les principes de déplacements cycles , par les principes de déplacements piétons, par la gestion du stationnement et la modération réglementation de la circulation motorisée.

Une étude permet d'établir les principes d'éclairage adapté aux différents secteurs du territoire dans le respect des normes d'évitement et de réduction.

B. Le dossier soumis à l'enquête.

1. Composition du dossier.

Ce dossier est de nature à informer l'ensemble de la population avec toutes les pièces nécessaires à la compréhension de l'opération et de permettre ainsi au plus grand nombre de faire connaître leurs remarques et d'apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet.

Le dossier soumis à l'enquête est constitué du registre, des avis, du dossier de demande de déclaration d'utilité publique qui emporte le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du dossier de demande d'autorisation environnementale

1.1. Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Un document mis en forme par le bureau d'étude Soberco environnement de l'équipe atelier Marguerit en Octobre 2022 qui comprend les pièces suivantes :

- Informations juridiques et administratives
- Plan de situation
- Notice contenant l'estimation sommaire des dépenses
- Evaluation environnementale
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Bilan de la concertation

1.2. Dossier pour la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Un document mis en forme par le bureau d'étude Soberco environnement de l'équipe atelier Marguerit en Octobre 2022 qui comprend les pièces suivantes :

- Notice de la mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes
- Orientation d'aménagement et de programmation Pissevin-Valdegour mise en compatibilité
- Extrait du règlement mis en compatibilité : zone IIUB, XIAU et N
- Extrait du zonage avant / après mise en compatibilité
- Liste des emplacements réservés mise en compatibilité
- PV de réunion des personnes publiques associées du 07janvier 2022

1.3. Dossier pour la demande d'autorisation environnementale.

Un document mis en forme par le bureau d'étude Soberco environnement de l'équipe atelier Marguerit en Octobre 2022 qui comprend les sept pièces principales suivantes :

- Pièce A : Présentation du dossier et contexte réglementaire
- Pièce B : Résumé non technique
- Pièce C : Dossier Loi sur l'Eau
- Pièce D : Etude d'impact
- Pièce E : Dossier de dérogation d'espèces protégées
- Pièce F : Dossier de défrichement
- Pièce G : Annexes

2. Examen du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

2.1. Informations juridiques et administratives

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.

Outre les informations sur l'organisation et le déroulement de l'enquête, Il s'agit d'apporter les explications sur la procédure conduisant à l'arrêté de déclaration d'utilité publique du projet. Le projet est subordonné à l'obtention d'une autorisation environnementale et emporte la mise en compatibilité du PLU. Les délibérations et avis règlementaires figurent dans cette partie du dossier.

Parmi les avis :

- La mission régionale d'autorité environnementale n'a pas émis d'observations dans le délai qui lui était imparti (avant le 22 mars 2022) au titre des articles L.122-1 et R.122-7 du code de l'environnement.
- avis du conseil national de la protection de la nature : avis défavorable. Le dossier apporte le mémoire en réponse de la ville de Nîmes annexé du rapport d'expertise complémentaire et de la charte chantier.

2.2. Le plan de situation

Permet de localiser le territoire et son périmètre sur document graphique (échelle 1/100000) et sur photographie aérienne.

2.3. Notice contenant l'estimation sommaire des dépenses :

C'est un document essentiel pour une approche du projet et sa compréhension dans un contexte global.

2.4. L'évaluation environnementale.

La préoccupation environnementale occupe un volume significatif dans le dossier soumis à enquête, traduisant ainsi l'importance accordée à cet élément-clé du territoire.

La méthode utilisée est simple : ancrer la réflexion sur la base d'**un diagnostic méticuleux de l'état environnemental du territoire** tel qu'il peut être constaté aujourd'hui, la démarche consistant à identifier et hiérarchiser les enjeux selon les thèmes, à justifier le choix de la solution retenue (comparaison avec une variante sans aménagement), à présenter le projet suivi d'une analyse fine et approfondie de ses effets, impacts sur l'environnement , analyse qui s'inscrit dans la **séquence ERC** (éviter, réduire, compenser) pour chaque enjeux. Cette partie occupe les 327 doubles pages du dossier et les annexes (45). Elle est structurée six chapitres :

- Résumé non technique.
 - Etat initial de l'environnement.
 - Définition de la solution proposée : les raisons du choix du partie et présentation du projet.
-

- Présentation du projet et analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement et des mesures en faveur de l'environnement.
- Analyse des méthodes d'évaluation utilisées.
- Analyse des effets du projet sur la santé publique.

2.5. Le plan général des travaux.

Il s'agit de quatre documents graphiques légendés (plans format A4) visant les travaux à l'horizon 2025 ; phase 1 : aménagement ; équipements publics et programmes immobiliers ; aménagements hydrauliques du « chemin de l'eau » sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Nîmes métropole CANM ; plan des travaux guide à l'horizon 2025.

2.6. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

Le projet consiste en un vaste programme de rénovation de l'habitat avec une profonde restructuration des aménagements. Il s'agit d'améliorer l'habitat, la mobilité, l'économie et la qualité de vie dans un contexte de réchauffement climatique. Le document apporte une description imagée sur :

- Les principes de voiries et stationnement.
- Les réseaux secs et humides.
- Les principes d'aménagement des espaces publics (espaces minéralisés et espaces verts)
- Les principes d'éclairage public.

2.7. La concertation :

Le chapitre (3) suivant est consacré au compte-rendu et bilan de la concertation

3. Bilan de la concertation.

Par décret du 30 Décembre 2014, les quartiers Pissevin Valdegour ont été identifiés comme territoire d'intérêt national par L'ANRU et font partie du nouveau programme national de rénovation urbaine. L'article L 300-2 du code de l'urbanisme rend la concertation obligatoire pour l'élaboration du projet.

La prescription de la ville de Nîmes s'est faite par la délibération conseil municipal du 02 Juillet 2016 par laquelle ont été fixées les modalités de la concertation.

Ces modalités sont les suivantes :

- Concertation avec les bailleurs sociaux
- Concertation avec les commerçants
- Concertation avec les acteurs des milieux associatifs
- Concertation avec les résidents et les usagers

3.1. Les objectifs et les moyens d'information utilisés.

De la co-construction du projet au traitement des problèmes sensibles des quartiers (logement, sécurité, mobilité) la concertation est un moment privilégié qui permet aux usagers et habitants de se réapproprier l'espace avec un sentiment d'appartenance fort tout en s'impliquant dans le

projet. Il s'agit de mieux informer les résidents et les usagers du quartier, de les sensibiliser de les impliquer dans une participation citoyenne pour améliorer, enrichir et consolider le plan guide initial.

Une plaquette d'information a été distribuée dans les boîtes aux lettres et au cours de chaque manifestation organisée dans le quartier. Les outils de communication sont mobilisés et une page dédiée au NPNRU est publiée sur le site internet de la ville

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 publiques, ateliers, marches exploratoires)

3.2. Bilan des activités

L'ouverture au public du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h30 a permis d'accueillir plus de 50 personnes en moyenne par mois depuis l'inauguration.

Une permanence est assurée à temps plein par une correspondante relogement.

Une permanence est assurée par le conseil citoyen Pissevin Valdegour tous les vendredis de 10h à 12h.

Un atelier collégien en vue de l'amélioration du cadre de vie se tient chaque mois.

Des rencontres avec les différents acteurs du quartier (associations, centres médico-sociaux, point information médiation multiservices, conseils syndicaux des copropriétés, acteurs scolaires) sont organisées.

Réunion bimensuelle de la commission cadre de vie au sein du projet social du territoire.

Projet « les petits urbanistes » 7 classes de CM1/CM2 et 1 classe de 3^{ème} soit 180 élèves ont participé à des ateliers animés par le chargé de co-construction de la maison de projets en collaboration avec la coordonnatrice REP+ du secteur et avec le soutien du bureau d'étude La condition urbaine.

3.3. Premières réalisations en co-construction

Quatre réalisations ont pu aboutir depuis la mise en pratique de la concertation.

- Le cheminement piétonnier à travers la Colline aux oiseaux et sur Valdegour.
- Les jardins partagés sur la place Jean Calvin.
- Le réaménagement de la place Jean Perrin.
- Les aménagements de proximité autour de l'aire de jeux du jardin d'Archimède.

3.4. La concertation dans le cadre de la consolidation du plan guide et de la convention.

L'information des commerçants :

Plusieurs réunions programmées avec l'U-CAPP

- sur le volet commercial du plan de sauvegarde des copropriétés de la galerie Wagner ; participation de 20 membres.
- Sur la reconstitution de l'offre commerciale à Pissevin. participation de 30 membres.

Entretiens individualisés avec des commerçants de la galerie Wagner : 26 commerçants auditionnés par des représentants de la SPL Agate, de la ville de Nîmes et de Nîmes métropole.

La co-construction avec les bailleurs :

Organisation de 6 ateliers (octobre Novembre 2017) animés par le bureau d'études
Adéquation : ateliers avec la participation de techniciens de la maîtrise d'ouvrage et des représentants des bailleurs sociaux (habitat du Gard ; Erilia ; Un toit pour tous)

- Une série de 3 ateliers les 6 et 27 octobre et 17 novembre 2017 afin de préciser le volet logement du plan guide afin de définir et prioriser les intentions de démolition réhabilitation ; d'évaluer le volume de logements concernés et de proposer un premier phasage des démolitions ; d'apporter une réponse aux besoins avec une clarification des espaces publics et privés
- 3 autres ateliers les 22 octobre, 16 novembre 2018 et 21 janvier 2019 pour préciser la programmation de la phase 1 du plan guide (2019-2024) et aussi pour établir le volume et la localisation des démolitions à court, moyen et long termes ; avec des éléments chiffrés sur le volume, la localisation et le niveau de qualité des réhabilitations avec une adaptation de la résidentialisation

3.5. La concertation avec les associations et les acteurs institutionnels

Dans le cadre de l'exercice de la concertation plusieurs réunions ont été organisées en différents lieux dont :

Une réunion le 17 juin 2015 à l'espace Léon Vergnole portant sur le dialogue compétitif en présence de représentants des trois bureaux d'étude avec la participation de 25 personnes représentants d'association de quartier.

Deux réunions le 18 octobre 2016 au CSCS Simone Veil à Valdegour et dans la galerie Wagner avec la participation de 150 personnes représentants les associations et acteurs institutionnels.

L'exercice a permis la mise en place d'un groupe ressources-projet (RESPRO) groupe mixte avec des représentants des professionnels de la ville et des représentants d'associations et d'institutions présentes sur le quartier. Quatre ateliers organisés entre le 11 mai et le 16 novembre 2017 ont réuni de 16 à 23 personnes, résidents et représentants d'associations ; les échanges ont permis de consolider les orientations du plan guide sur des sujets transversaux ;

Les recommandations portent sur :

- Les cheminements et liaisons
- Les espaces naturels.
- Les places et placettes les espaces et parvis publics des équipements.
- L'attractivité.

Des recommandations pour faire de la ferme école un espace naturel ouvert avec des ambitions éducatives culturelles et environnementales.

3.6. Concertation avec les habitants et usagers du quartier.

Suite à des réunions de préparations plusieurs marches exploratoires ont été organisées dans plusieurs secteurs des quartiers Pissevin et Valdegour. 27 résidentes du quartier ont participé à l'élaboration d'un diagnostic d'usage et ont pu inscrire des actions prioritaires qui portent sur l'environnement, l'aménagement, la sécurité, la gestion et l'entretien et le vivre ensemble. Des ateliers ont permis la restitution de ces activités qui a fait l'objet d'une exposition au CSCS le

08 mars 2016 et d'une présentation devant les élus, associations et maîtrise d'œuvre le 20 septembre 2016.

Une série de 8 ateliers a été organisée autour des thèmes sur l'usage des quartiers :

- Centralité, mobilité et nature en ville. (15 participants)
- Constats et intentions pour le quartier. (10 participants)
- Contours de la future médiathèque Claude Bernard. (25 participants)
- Le jeu et la présence d'enfants dans l'espace public. (30 participants enfants)
- Réflexion programmatique sur la colline aux oiseaux. (30 participants + enfants)
- Les espaces en transition galerie Wagner et place Debussy. (20 participants)
- L'aménagement de la rue Daumier. (90 participants dont 30 enfants)
- Le point de vue des quartiers limitrophes. Participation de 20 personnes ; représentants de différents comités de quartier limitrophes à Pissevin Valdegour.

3.7. Bilan de la concertation.

La concertation a permis de recueillir les préoccupations des habitants et usagers :

- La sécurité
- Le cadre de vie
- L'activité commerciale
- La mobilité
- La dynamique culturelle et sportive

Des préoccupations sur la durée et l'ampleur du projet.

De nombreuses préconisations ont pu être exprimées sur chacune de préoccupations.

L'ensemble des ateliers participatifs conduits par les bureaux d'études spécialisés en habitat en concertation et en co-construction, en collaboration avec la maison de projets a permis d'aboutir à la stabilisation du plan guide à échéance 2025 partagé par l'ensemble des partenaires du projet et de préciser les opérations à inscrire dans la convention NPNRU 2019-2024

Commentaires du CE :

La concertation a été très large, facilitée par un riche tissu associatif des quartiers, elle a interpellé à la fois la population et l'ensemble des partenaires du projet. Elle s'inscrit aussi dans une démarche éducative et culturelle avec la participation et l'implication de groupes scolaires et d'enfants. Son exhaustivité a permis une très bonne diffusion de l'information sur le projet de rénovation urbaine ; son amélioration en assure une plus large adhésion.

C. Organisation de l'enquête.

1. Désignation du commissaire enquêteur.

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.

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.

2. Information du commissaire enquêteur et préparation de l'enquête.

2.1. Les modalités de l'enquête.

Après réception du courrier de désignation du tribunal administratif, j'ai pris contact avec les services de la préfecture de Nîmes. Au cours d'une réunion en présence de M. Combemale responsable des services fonciers et de Mme Faucheux le vendredi 4 Novembre 2022, les informations utiles à l'organisation de l'enquête ont été définies et un dossier m'a été remis. Les lieux et dates d'enquête ainsi que dates de permanences ont été définis, les mesures de publicité ainsi que les modalités de mise en œuvre de l'enquête dématérialisée ont été précisées..

C'est ensuite à partir de ces informations et en concertation avec Mme Faucheux que l'arrêté et l'avis d'enquête ont pu être préparés.

2.2. L'arrêté préfectoral.

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.

Cet arrêté comporte 11 articles, il fixe les modalités du déroulement de l'enquête unique.

2.3. Visite des lieux.

A la suite d'une première réunion de concertation le vendredi 18 Novembre 2022 à la maison des projets de Nîmes Pissevin en présence de Mme Barthélémy, responsable de projet et de M ;Larochette, chargé de mission Il a été convenu d'une visite des lieux. J'ai effectué cette visite, guidé par M. Larochette dans la matinée du mercredi 23 Novembre. J'ai pu me rendre compte des problématiques des deux quartiers et pris conscience de l'évidence de la mise en œuvre d'un projet d'urbanisme qui doit porter une ambition sociale et environnementale forte... Cette visite m'a aussi permis de vérifier l'affichage de l'avis d'enquête publique en différents points du secteur conformément à l'arrêté préfectoral.

Une deuxième visite a été programmée avec Mme Barthélémy le mardi 13 Décembre afin d'apporter un éclairage sur la problématique de l'eau et les aménagements envisagés dans le projet sur la gestion de l'écoulement et du ruissèlement de l'eau.

3. Mesures de publicité de l'enquête

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 que à proximité de douze principaux espaces fréquentés par le public . Un courriel de relance a été adressé à toutes les associations des quartiers le vendredi 16 Décembre 2022

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

4. Déroulement de l'enquête

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, le registre sur lequel le public pouvait porter ses observations 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-numerique.fr/npnru-pissevin-valdegour>.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations portant sur l'utilité publique du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la ville de Nîmes et à l'autorisation environnementale, pouvaient être, par toute personne intéressée, soit

- Consignées sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet au Centre Administratif Municipal de Pissevin, 2 place Roger Bastide - 30 900 Nîmes, constitué de feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouvert à cet effet, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 12 heures 30 et de 13 heures 30 à 17 heures.

- Adressées par correspondance, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur sur le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la ville de Nîmes domicilié au Centre Administratif Municipal de Pissevin, 2 place Roger Bastide - 30 900 Nîmes

Celles-ci seront annexées au registre d'enquête de manière régulière.

- Adressées directement sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/npnru-pissevin-valdegour>

- Adressées par courrier électronique à l'adresse suivante npnru-pissevin-valdegour@mail.registre-numerique.fr

- Communiquées, par voies écrite ou orale, au commissaire enquêteur, qui sera en mesure de recevoir personnellement le public lors des permanences qui seront tenues en mairie annexe , à l'adresse, aux jours et heures suivants :

Centre Administratif Municipal de Pissevin, 2 place Roger Bastide - 30 900 Nîmes :

- le lundi 5 décembre 2022, de 9 heures à 12 heures (jour de l'ouverture de l'enquête)
- le mardi 13 décembre 2022, de 14 heures à 17 heures
- le mercredi 21 décembre 2022, de 9 heures à 12 heures
- le jeudi 29 décembre 2022, de 9 heures à 12 heures
- le vendredi 06 janvier 2023, de 14 heures à 17 heures (jour de la clôture de l'enquête).

5. Observations recueillies et réponses apportées par le maître d'ouvrage :

5.1. Examen et cadrage préalable du dossier.

En application des articles R.122-1-2 et R.122-4 du code de l'environnement, les autorités administratives de l'état compétentes en matière d'environnement et de santé(DREAL, ARS, service eau et risque DDTM) ont été consultées afin d'ajuster le contenu du dossier à la sensibilité des milieux et aux impacts potentiels du projet sur l'environnement ou la santé. Dans le cadre de la procédure de demande d'autorisation environnementale, le dossier a été transmis aux services de l'état pour examen.

5.2. PV de synthèse des observations et mémoire en réponse

Conformément à la réglementation un procès-verbal de synthèse a été établi dans les 8 jours succédant la clôture de l'enquête, reprenant les grandes lignes des observations des services de l'état, des PPA et du public comptabilisées pendant l'enquête.

Ce document a été transmis au maître d'ouvrage le 10 Janvier 2023 par voie dématérialisée et son contenu a été explicité à cette occasion .

Un mémoire en réponse a été produit par la maîtrise d'ouvrage et remis au Commissaire enquêteur le 17 Janvier 2023

5.3. Synthèse des avis des services de l'état et personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet

: Les formulations sont synthétiques (pour plus de précisions se reporter aux avis figurant intégralement au dossier).

- **Avis de la mission régionale d'autorité environnementale MRAE**

Absence d'observations dans le délai. La mission régionale n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti soit le 22 mars 2022.

Commentaire du CE :*En l'absence de réponse dans le délai les autorités consultées sont réputées n'avoir aucune observation à formuler. Un avis favorable ou l'absence d'avis n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage.*

- **Avis du conseil national de la protection de la nature CNPN (08/06/2022)**

L'octroi d'une dérogation repose sur 3 conditions :

- Intérêt public majeur.
-

- Absence de solution alternative satisfaisante
- Pas de nuisance au maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Après avoir mentionné la richesse de la biodiversité du secteur tant végétale qu'animale avec des espèces à enjeux fort et des espèces protégées.

Les observations portent sur les trois axes :

Pour l'intérêt public majeur ; apporter des données sur la démographie dans les deux quartiers concernés (progression, évolution) au sein de l'agglomération Nîmoise ; il s'agit aussi de démontrer l'efficacité du projet sur les conditions de vie (comment le projet répond aux différentes problématiques). Evaluer l'efficacité du gain collectif en rapport avec l'atteinte aux enjeux environnementaux et de biodiversité.

Pour l'absence de solutions alternatives ; quels critères justifient sur la perte de 30% des espaces verts.

Les observations portent surtout sur les mesures mise en place pour limiter les impacts :

Avec des demandes pour :

Clarifier le fléchage des responsabilités pour l'ensemble des opérations d'aménagement pendant la phase des travaux et la coordination.

- Apporter des explications sur le phasage des travaux et les solutions de moindre impact.
- Améliorer le suivi environnemental et écologique.
- Traiter et estimer les effets cumulés avec d'autres projets d'aménagement dans le secteur.

D'autres observations concernent la méthodologie relative aux inventaires :

- Préciser et expliquer la méthodologie des inventaires faunistiques et floristiques ; meilleure évaluation des inventaires préalable à la séquence ERC.

Pour la séquence ERC :

- Comment justifier la perte de 30% d'espaces verts ? (Évitement)
- Démontrer la pertinence de la démarche de compensation ; capacités d'accueil pour les espèces des milieux compensatoires.
- Renforcer les mesures avec vigilance accrue en période de chantier

Le conseil national de la protection de la nature rend un avis défavorable à la demande d'autorisation environnementale

Commentaire du CE : dans son mémoire en réponse inséré dans le dossier, le maître d'ouvrage apporte des compléments largement documentés sur chaque point d'observation.

- **Avis du service environnement forêt unité forêt-DFCI (11/01/2021).**

Sur le dossier de demande d'autorisation de défrichement

Avis favorable à la demande d'autorisation de défrichement

Commentaires du CE : en application de l'article L.341-6 du code forestier la maîtrise d'ouvrage opte pour le versement d'une indemnité au fond stratégique de la forêt et du bois (FSB).

Avis favorable n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage.

- Avis des personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L 153-54 du code de l'environnement le dossier de demande de mise en compatibilité du PLU à fait l'objet d'un examen conjoint des PPA .le 7 janvier 2022

5.4. Avis formulés par le public :

- Bilan des observations

5 personnes se sont présentées au cours des cinq permanences du commissaire enquêteur dont un représentant, président du comité de quartier Nîmes Pissevin.

3 personnes ont laissé un écrit sur le registre papier à l'issue de l'entretien et deux personnes ont laissé un écrit dont un accompagné d'un document de 9 pages ; une personne a laissé une participation sur le registre dématérialisé.

Tous les documents écrits reçus pendant la période d'ouverture de l'enquête publique sont annexés au registre des observations. Aucun dépôt n'est défavorable au projet

Les avis exprimés par le public sur le projet sont les suivants :

les observations recueillis sont répertoriées :P pour les observations orales ; R pour les observations inscrites sur le registre ; C pour les courriers envoyés ou remis au commissaire enquêteur et @ pour les observations déposées sur le registre dématérialisé.

| | |
|---|----|
| Le 21 Décembre 2022 | |
| M. Calleja Jean Claude et M. Calleja Roger - S'inquiètent d'une éventuelle disparition de l'offre médicale dans le quartier, particulièrement en période de travaux. | R1 |
| Réponse du maître d'ouvrage : Le NPNRU Pissevin Valdegour prévoit un renforcement de l'offre médicale sur le quartier à travers la création de 2 pôles médicaux et de pharmacies : <ul style="list-style-type: none">• L'îlot n°2 du programme Porte des Arts accueillera une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) répartie sur 3 étages + 1 sous-sol de parking. Les services de santé suivants y seront implantés, en sachant que la programmation n'est pas encore définitive : une pharmacie, un cabinet de médecins, un cabinet de kinésithérapeutes et un cabinet de dentistes ;• Le bâtiment n°1 du programme Kennedy Sud accueillera un pôle médical implanté au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bâtiment. Les services de santé suivants y seront implantés, en sachant que la programmation n'est pas encore définitive : une pharmacie, un cabinet médical et un cabinet de radiologie. | |

| | |
|---|--|
| <p><i>Commentaire du CE : les réponses du maitre d'ouvrage n'appellent pas de commentaires.</i></p> | |
|---|--|

| | |
|--|-----------|
| <p>Le 21 Décembre 2022</p> <p>M. Devoge Jacques, préparateur en pharmacie à la retraite s'inquiète sur la continuité de l'offre médicale</p> | <p>R2</p> |
|--|-----------|

| | |
|---|--|
| <p>Réponse du maitre d'ouvrage :</p> <p>Les cabinets médicaux ainsi que les pharmacies existantes au sein des quartiers Pissevin et Valdegour sont maintenus en place jusqu'à la livraison des nouveaux programmes immobiliers de Kennedy Sud et de la MSP Porte des Arts. Il y a donc une continuité de l'offre médicale organisée sur le quartier et même un développement de cette offre à terme avec la création de la MSP Porte des Arts qui doit permettre la prise en charge de soins programmés et non programmés.</p> <p><i>Commentaire du CE : les réponses du maitre d'ouvrage n'appellent pas de commentaires.</i></p> | |
|---|--|

| | |
|---|-----------|
| <p>Le 5 janvier 2023</p> <p>M. Alain Lorgeas, président du comité de quartier Pissevin-Nîmes .</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déploie le volume et la complexité des documents mis à disposition du public. - Regrette qu'un chapitre ne soit pas consacré à la lutte contre les nuisibles (salubrité) et que les problèmes de délinquance ne soient pas traités. <p>Rappelle les propositions sur les usages appuyées par un document de 9 pages (CR ateliers) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation du marché place Bastide sur deux jours. - Arbre à basket place Bastide - Implantations des cabinets médicaux en lieu et place de l'ancien carrefour market - Implantation de la poste à proximité du Bd Kennedy pour un usage commun avec les habitants de Valdegour et de la Vaunage - Souhaite que l'opération sur la station ESSO soit envisagée à l'échéance 2025. - Souhaite que la « capitelle » de la ferme pédagogique soit conservée | <p>R3</p> |
|---|-----------|

Réponse du maitre d'ouvrage :

Le dépôt d'une Déclaration d'Utilité Publique et d'un Dossier d'Autorisation Environnementale répond à plusieurs exigences réglementaires :

- conformité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Nîmes (code de l'urbanisme) ;
- réglementation relative à la protection des Espèces protégées (code de l'environnement), à l'autorisation de Défrichement (code forestier) et au respect de la Loi sur l'Eau (code l'environnement).

La lourdeur et la complexité des dossiers sont à l'image de l'ampleur de ce projet de renouvellement urbain et des enjeux auxquels il doit répondre.

Le NPNRU Pissevin Valdegour ne traite pas spécifiquement de la question des nuisibles. La Ville de Nîmes vous conseille de contacter le service Hygiène ou le bailleur/le syndic de copropriété concerné lorsque les nuisibles sont présents à l'intérieur d'une résidence.

La Ville de Nîmes a validé le repositionnement du marché hebdomadaire place Bastide au cœur de la centralité du quartier Pissevin. Les aménagements prévus par le groupement de maîtrise d'œuvre prennent en compte l'accueil de cette activité commerciale. La périodicité de ce marché n'est pas encore totalement définie. Il pourrait être proposé d'organiser un marché alimentaire une matinée par semaine et un marché non alimentaire une autre matinée par semaine.

Les aménagements de la place Bastide pourront intégrer l'accueil d'autres usages que le marché hebdomadaire en vue d'animer cet espace public.

Concernant le déplacement de la Poste, il est prévu de la repositionner au sein de la centralité Kennedy, en rez-de-chaussée de l'îlot Kennedy Nord ou de l'îlot CROUS afin de lui donner une position centrale par rapport aux quartiers de Pissevin et de Valdegour.

Concernant le déplacement de la Station ESSO, des réflexions seront menées durant la convention NPNRU afin d'envisager sa relocalisation dans le cadre d'une prochaine convention NPNRU, donc à plus long terme. La Ville ainsi que ses partenaires ont dû prioriser les actions à conduire dans le cadre de la convention NPNRU 2019-2024.

La Capitelle existante localisée dans l'enceinte de la ferme école actuelle sera maintenue dans le cadre du projet d'aménagement et intégrée aux aménagements publics du secteur Kennedy Nord.

Commentaire du CE : les réponses du maitre d'ouvrage n'appellent pas de commentaires.

| | |
|---|----|
| <p>Le 5 janvier 2023</p> <p>M. Alain Lorgeas, président du comité de quartier Pissevin-Nîmes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alerte sur la nécessité et l'importance de proposer une offre médicale et une offre de services postaux dans les meilleures conditions au bénéfice de plus de 15000 habitants. - Souhaite que les habitants soient, sur une aussi longue période, informés régulièrement de l'avancée des travaux. | C1 |
| <p>Réponse du maitre d'ouvrage :</p> <p>Le premier point concernant l'offre médicale sur le quartier a fait l'objet d'explications apportées dans les réponses du maitre d'ouvrage aux remarques précédentes. Concernant l'offre de services postaux, plusieurs réunions ont déjà eu lieu à ce sujet entre les élus et les dirigeants de la Poste afin de les convaincre de ne pas quitter le quartier. Ces derniers ont confirmé auprès des élus qu'un bureau de Poste demeurera sur le quartier Pissevin. Il sera vraisemblablement implanté au rez-de-chaussée du programme Kennedy Nord.</p> <p>La maison de projet est le lieu privilégié de diffusion de l'information sur les travaux qui vont intervenir au fur et à mesure. D'autre part, le site internet de la Ville en cours de finalisation concernant le NPNRU Pissevin Valdegour informera les habitants en temps réel des secteurs en travaux et des modifications de circulation temporaire. Des itinéraires piétons provisoires seront également identifiés et matérialisés au sein des quartiers afin que la population puisse se déplacer durant la réalisation des différents travaux à intervenir.</p> <p><i>Commentaire du CE : la mise en œuvre du NPNRU se déroulera sur une longue période , les résidents et usagers sont en attente et n'ont pas toujours accès à tous les outils d' informations il parait utile, pour une communication plus large et transparente , d'organiser des moments de rencontre avec les habitants pour faire le point sur déroulement des opérations.</i></p> | |

| | |
|--|-----------|
| <p>Le 3 janvier 2023</p> <p>M. le docteur Bernard rue des Bruants Nîmes.</p> <p>Soutient le projet pour le bien être qu'il va apporter mais s'inquiète de la disparition de l'espace naturel vert qu'a entraîné le transfert de la cité universitaire sur le quartier de Saint-Cesaire /Mas de Roman.et s'interroge sur les répercussions du projet sur ce quartier voisin ; nuisances, densification. Il s'agit aussi de l'urgence climatique et la pertinence d'une désartificialisation des sols ou d'un renouvellement urbain étendu globalement sur l'ensemble « grand ouest de Nîmes »</p> | <p>C2</p> |
| <p>Réponse du maitre d'ouvrage :</p> <p>Le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour propose la démolition des deux tours Matisse (600 chambres du CROUS). Afin de pouvoir démolir ces 2 tours, le CROUS à dû au préalable reconstituer une offre de résidence universitaire à proximité des universités situées à l'ouest de la Ville. C'est ainsi que la Résidence de Nîmes Saint-Césaire a été réalisée à côté du restaurant universitaire.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour aura peu de répercussions en terme de nuisances sur le quartier de Saint-Césaire, celui-ci étant assez éloigné des travaux qui vont intervenir au sein du quartier de Pissevin.</p> <p>Même si une réflexion a été portée à l'échelle du Grand Ouest Nîmois au départ, le projet de renouvellement urbain financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) ne porte que sur les quartiers Politique de la Ville. De nombreuses problématiques touchent ces quartiers qui demandent une mobilisation forte des pouvoirs publics afin de les restructurer en profondeur en vue d'offrir aux habitants un logement et un cadre de vie dignes.</p> <p>Concernant la question de l'imperméabilisation des sols, le NPNRU prévoit certes la construction de nouveaux programme immobiliers sur les fonciers disponibles mais en contrepartie, de nombreux espaces actuellement imperméabilisés seront démolis, notamment l'ensemble de la Dalle Debussy en lieu et place de laquelle un espace paysager sera aménagé (parc des cascades composé d'un enchaînement de bassins d'orage à ciel ouvert). De plus, l'obligation de compensation à l'imperméabilisation des sols permet la création de nouveaux espaces verts sur l'espace public, par exemple dans le secteur autour de la Mosquée de la Paix (sur l'emprise de l'ensemble Pollux qui sera démoli).</p> <p><i>Commentaire du CE : les réponses du maitre d'ouvrage n'appellent pas de commentaires.</i></p> | |

| | |
|---|-----|
| | |
| <p>Le 6 janvier 2023</p> <p>M. Francis Brun ; Association du patrimoine de Saint-Césaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Souligne l'intérêt général du projet. - S'interroge sur la forme et l'envergure des aménagements paysagers. - S'inquiète des répercussions, incidences négatives du projet NPNRU sur le quartier de Saint Césaire en raison sa proximité : nuisances provoquées par les travaux ; densification et perte d'espace vert induite par le relogement. (cf : implantation d'immeubles de la cité universitaire sur la colline du moulin à vent). - Regrette que le projet n'ait pas fait l'objet d'une réflexion plus globale en y associant le quartier et village de Saint-Césaire. | @ 1 |
| <p>Réponse du maitre d'ouvrage :</p> <p>La Ville de Nîmes a lancé une procédure de dialogue compétitif en 2015, elle a retenue 3 équipes de maîtrise d'œuvre urbaine pour réfléchir au devenir du grand ouest nîmois. En effet, le premier tour du dialogue compétitif portait sur le repositionnement des quartiers Pissevin et Valdegour au sein du Grand Ouest nîmois.</p> <p>D'autre part, la Ville de Nîmes à conduite de 2012 à 2014 une étude urbaine sur le devenir de l'ensemble du secteur ouest de la Ville.</p> <p>La Ville de Nîmes à retenu à l'issue du dialogue compétitif l'équipe dont le mandataire est l'Atelier A/S Marguerit pour réaliser à la fois la conception et la réalisation des espaces publics du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour.</p> <p>Un plan guide à échéance 2025 puis à échéance 2040 a été défini par le groupement ainsi que toutes les études pré-opérationnelles qui ont permis de définir les opérations à inscrire dans la convention NPNRU ainsi que toutes les études réglementaires afférentes. Les aménagements publics proposés intègrent le risque inondation très prégnant dans ce secteur de la Ville. Ainsi le chemin de l'eau structure la trame paysagère du nord au sud du quartier Pissevin, intégrant des noues paysagères et ses bassins d'orages à ciel ouvert.</p> <p>Pour la question au sujet de la perte d'espaces verts, se référer à la réponse précédente de la MOA.</p> <p><i>Commentaire du CE : les réponses du maitre d'ouvrage n'appellent pas de commentaires.</i></p> | |

6. Conclusion.

Après avoir ;

Lu et étudié attentivement les documents et dossier fournis,

Cherché les renseignements complémentaires

Visité les lieux et leur environnement, pour en avoir une image réelle.

Constaté que l'information et la publicité ont été réalisées,

Reçu le public au cours des 5 permanences pendant les 33 jours d'enquête publique,

Rédigé le procès-verbal de synthèse des observations

Pris connaissance du mémoire en réponse aux observations.

Rencontré Mme la chef de projet

Rédigé son rapport de l'enquête publique unique.

Le commissaire enquêteur rédige ses conclusions motivées sur trois documents séparés :
déclaration d'utilité publique ; mise en compatibilité du PLU ; autorisation environnementale.

Fait à Cassagnoles le 25 Janvier 2023

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

Michel Hocedez, commissaire enquêteur

Les annexes et pièces jointes :

Les annexes :

- La notification d'absence de réponse de la MRAE
- Le mémoire en réponse à l'avis du CNPN
- Le procès-verbal de synthèse des observations du public.

Les pièces jointes :

- Le bilan de la concertation
 - Les registres
 - Décision de désignation du commissaire enquêteur.
 - Arrêté préfectoral n° 30-2022-11-10-00002 du 10 Novembre 2022 portant ouverture d'une enquête publique unique.
 - Avis d'enquête publique
 - Publications de l'avis d'enquête publique.
 - Certificat d'affichage avis d'enquête publique.
 - Le compte rendu de la visite des lieux
-

**Information sur l'absence d'observation dans le délai
de la Mission régionale d'autorité environnementale :
Projet de renouvellement Urbain des quartiers Pissevin et
Valdegour à Nîmes (Gard) dans le cadre d'une procédure
commune au titre de l'autorisation environnementale et de la
déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité
du Plan local d'urbanisme.**

Au titre des articles L. 122-1 et suivants et R. 122-27
du code de l'environnement

N°saisine : 2021-009355
N°MRAe : 2022APOZT

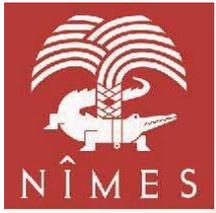
N01 SNV1 0

Montpellier, le 23 mars 2022

Par courrier reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 22 décembre 2022, la préfecture du Gard a sollicité l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de renouvellement Urbain des quartiers Pissevin et Valdegour à Nîmes (Gard) dans le cadre d'une procédure commune au titre de l'autorisation environnementale et de la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme au titre des articles L. 122-1 et suivants et R. 122-27 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un projet.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 22 mars 2022.

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MRAe.



PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS PISSEVIN ET VALDEGOUR



Fd aérien Géoportail 2018

MÉMOIRE EN RÉPONSE À L'AVIS DU CNPN

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | JUSTIFICATION DE L'INTERET PUBLIC MAJEUR DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN | 4 |
| 1.1 | <i>Dynamiques démographiques des quartiers Pissevin et Valdegour</i> | 5 |
| 1.1.1 | Un quartier en croissance démographique depuis 1999, malgré les démolitions et la baisse du nombre de logements | 7 |
| 1.1.2 | Un quartier d'immigration, dont les ménages les moins précaires ont tendance à partir | 8 |
| 1.1.3 | Le NPNRU pour apporter de la mixité sociale dans le quartier | 8 |
| 1.1.4 | Le NPNRU pour offrir de meilleures conditions de vie aux ménages relogés, tout en préservant l'équilibre social des quartiers d'accueil | 9 |
| 1.2 | <i>Rappel des principaux constats sociaux, économiques et urbains établis sur les quartiers Pissevin Valdegour</i> | 9 |
| 1.2.1 | Un quartier ghettoisé | 9 |
| 1.2.2 | Un urbanisme de masse | 10 |
| 1.2.3 | Un cadre de vie générateur d'insécurité | 11 |
| 1.2.4 | Des conditions d'habitat dégradées | 11 |
| 1.2.5 | Des commerces en perte de vitesse..... | 11 |
| 1.2.6 | Une offre d'équipements à reconfigurer | 12 |
| 1.3 | <i>Genèse du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin Valdegour</i> | 12 |
| 1.3.1 | Désignation des quartiers Pissevin et Valdegour comme QPV | 12 |
| 1.3.2 | Signature du Contrat de ville 2015-2020 de Nîmes Métropole et lancement d'un dialogue compétitif | 13 |
| 1.3.3 | Contractualisation du projet urbain avec l'ANRU | 14 |
| 1.4 | <i>Principales orientations du plan guide 2025 et 2040.....</i> | 14 |
| 1.4.1 | Améliorer la qualité de l'habitat | 15 |
| 1.4.2 | Restaurer le dynamisme et l'attractivité du quartier | 16 |
| 1.4.3 | Réaménager le cadre de vie | 16 |
| 1.5 | <i>Opérations retenues dans la Convention NPNRU 2019-2024</i> | 17 |
| 2 | CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET SUIVI ECOLOGIQUE | 30 |
| 2.1 | <i>Présentation des donneurs d'ordre et périmètres d'actions du NPNRU Pissevin Valdegour</i> | 30 |

| | | |
|-------|--|----|
| 2.2 | <i>Plan de répartition des MOA par secteur opérationnel concernant les aménagements et les équipements publics</i> | 32 |
| 2.3 | <i>Plan de répartition des MOA concernant les futurs programmes immobiliers.....</i> | 33 |
| 2.4 | <i>Plan de répartition des MOA concernant l'intervention des Bailleurs Sociaux</i> | 34 |
| 2.5 | <i>Conduite des opérations inscrites dans la Convention NPNRU 2021-2024.....</i> | 35 |
| 2.5.1 | <i>Plan Itinéraires Chantier pour les approvisionnements et l'évacuation des gravats</i> | 36 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 2.5.2 | Frise des phasages prévisionnels des différentes opérations par typologie d'intervention et par MOA. | 37 |
| 2.5.3 | Planning prévisionnel synthétique réalisé par le BE ALGOE dans le cadre de sa mission OPC-U | 40 |
| 2.6 | Suivi écologique des opérations | 42 |
| 3 | EFFETS CUMULES | 62 |
| 3.1 | Le projet de ligne T2 Tram'Bus Diagonal | 63 |
| 3.2 | La ZAC Puits de Roulle | 67 |
| 4 | METHODOLOGIE RELATIVE AUX INVENTAIRES | 72 |
| 5 | SEQUENCE ERC | 75 |
| 6 | SOURCES | 1 |
| 7 | LISTE DES ANNEXES | 2 |

1 JUSTIFICATION DE L'INTERET PUBLIC MAJEUR DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Extrait de l'avis du CNPN

Vu l'ampleur de l'opération il eût été nécessaire d'apporter des chiffres sur la progression démographique à plusieurs échelles (Agglo, commune, secteurs) en resserrant l'analyse sur le rayon géographique des 2 quartiers en question, ceci tout en différenciant la vitesse de progression démographique propre à ces 2 quartiers depuis les années 1960. Il s'agirait de mieux comprendre comment le projet s'inscrit dans une réflexion de fond sur l'efficacité et la pérennité de la politique d'urbanisation et les projections chiffrées démographiques à venir. Des preuves plus consistantes sur l'évolution démographique auraient été bienvenues. Le projet en question permet-il de répondre à l'ensemble des problématiques ou risque-t-il d'en créer de nouvelles et notamment un report massif de ces populations précaires sur d'autres franges urbaines dans des conditions encore plus dégradées ? Quelle est la stratégie pour stabiliser les contours urbains ou en tous cas pour assurer les conditions d'une maîtrise globale ?

Réponse de la Ville de Nîmes

Afin de répondre à cette question de fond sur l'intérêt public majeur du NPNRU des quartiers Pissevin Valdegour, il nous semble nécessaire de retracer les fondamentaux de ce projet de renouvellement urbain complexe, multipartenarial et de longue haleine. Au préalable, il convient de préciser que le NPNRU des quartiers Pissevin Valdegour ne constitue pas une réponse à des enjeux purement démographiques mais vise un rééquilibrage social d'un quartier aujourd'hui ghettoisé, entré dans une spirale d'appauvrissement et dont les conditions de sécurité sont fortement dégradées, comme le montre son classement, depuis 2019, en Quartier de Reconquête Républicaine (QRR). Pour rappel, le NPNRU agit sur le volet Cadre de vie de la Politique de la Ville¹, en améliorant la mixité sociale et fonctionnelle ainsi que l'attractivité de ce quartier. Notre réponse s'articulera donc en plusieurs points :

1. Rappel des dynamiques démographiques des quartiers Pissevin et Valdegour
2. Rappel des principaux chiffres et constats sociaux, économiques et urbains établis sur le quartier Pissevin Valdegour ayant conduit à le désigner comme l'un des 200 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) d'intérêt national ;
3. Rappel des principaux jalons franchis depuis 2014, année de publication du décret du Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports² : lancement d'un Dialogue compétitif par la

¹ La Politique de la Ville a pour objectif de prévenir et enrayer les mécanismes ségrégatifs qui tendent à maintenir, voire à renforcer, les inégalités sociales et territoriales entre certains quartiers et le reste de l'agglomération.

² Décret no 2014-1750 du 30 décembre 2014 du Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains

4

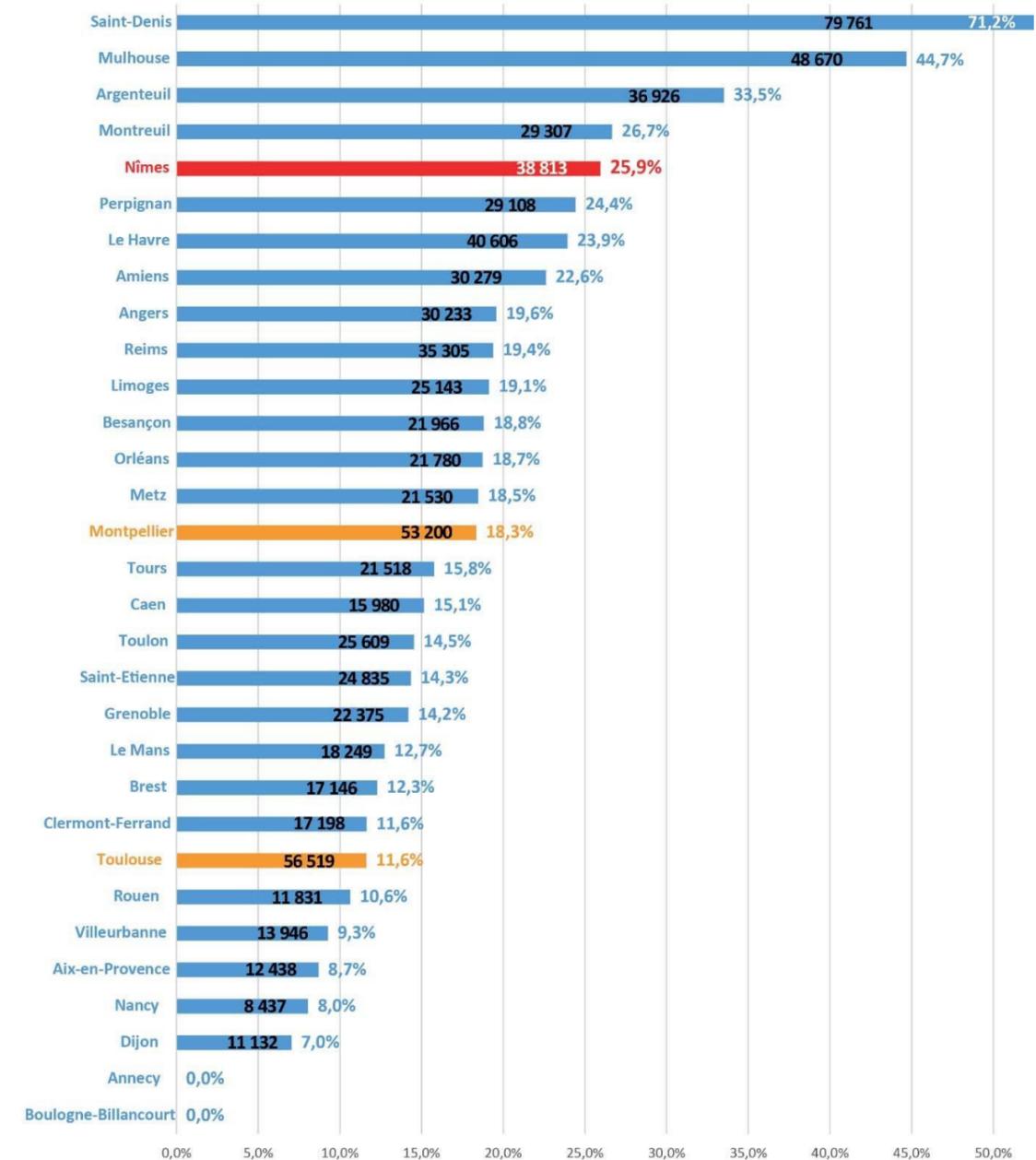
maitrise d'œuvre urbaine retenu et contractualisation du NPNRU auprès de l'ANRU en deux temps : Protocole de préfiguration d'abord, Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain ensuite ;

4. Principales orientations du plan guide 2025 et 2040 élaboré sur le quartier par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, en concertation avec les nombreux autres partenaires impliqués (communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, bailleurs sociaux, résidents et associations de quartier concertés, services de l'Etat, etc.) ;
5. Description des opérations retenues dans la Convention NPNRU 2019-2024 qui constituent, à ce jour, le projet urbain à l'horizon 2025 sur le quartier Pissevin Valdegour.

D. 1.1 DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES DES QUARTIERS PISSEVIN ET VALDEGOUR

Au 1er janvier 2018, les données Insee font état d'une population totale de 38 813 habitants dans les 6 quartiers prioritaires de la politique de la ville, soit 26% des 149 633 nîmois. Une proportion parmi les plus élevées de toutes les communes de France, en particulier pour une ville de plus de 100 000 habitants.

Part de la population en QPV dans les villes françaises de 100 000 à 200 000 habitants et dans les grandes villes d'Occitanie



Sources : Insee RP 2018, SIG Ville, exploitation A'U.

Par ailleurs, il est à noter que le quartier de Pissevin-Valdegour compte au sein de son périmètre 4 IRIS parmi les 20 plus pauvres de France en termes de revenus médians déclarés en 2019. On peut citer notamment Jean Perrin, deuxième IRIS le plus pauvre de France avec 2 890€/an/UC et Soleil Levant, huitième IRIS le plus pauvre de France avec 3 970 €/an/UC.

IRIS dont les revenus déclarés des ménages par unité de consommation en 2019 sont les plus faibles de France

| Classement | IRIS | Commune | Revenu médian déclaré par UC |
|------------|---------------------------------------|---------------|------------------------------|
| 1 | Saint-Jacques | Perpignan | 1 830 € |
| 2 | Jean Perrin | Nîmes | 2 890 € |
| 3 | Églantines-Rosiers | Marseille 14e | 3 070 € |
| 4 | Matisse Andrique | Calais | 3 260 € |
| 5 | Mas Jambost | Limoges | 3 390 € |
| 6 | Haut Vernet 6 | Perpignan | 3 470 € |
| 7 | Le Bas de la Ville-Bel-Air | Saint-Louis | 3 940 € |
| 8 | Soleil Levant | Nîmes | 3 970 € |
| 9 | Centre Commercial-Lycée Sarda Garriga | Saint-André | 4 190 € |
| 10 | Centre Urbain | Marseille 14e | 4 200 € |
| 11 | Croix du Sud Sud-Ouest | Reims | 4 480 € |
| 12 | Bellevue Caravelle | Marseille 3e | 4 540 € |
| 13 | Saint-Jacques | Béziers | 4 580 € |
| 14 | Pays de France Est | Reims | 4 610 € |
| 15 | Centre Ville Rive Gauche | Saint-Benoît | 4 630 € |
| 16 | Île-de-France | Besançon | 4 680 € |
| 17 | Galilée | Nîmes | 4 740 € |
| 18 | Sanitas-Rotonde 2 | Tours | 4 890 € |
| 19 | Concorde 1 | Lille | 4 950 € |
| 20 | Super Nîmes | Nîmes | 4 960 € |

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi), exploitation A'U.

7. 1.1.1 Un quartier en croissance démographique depuis 1999, malgré les démolitions et la baisse du nombre de logements

Entre 2013 et 2018, la population en QPV a augmenté de 980 personnes, soit +0,51% par an. Cette hausse est essentiellement liée à la croissance de la population dans le quartier de Pissevin-Valdegour, où 792 habitants supplémentaires ont été recensés entre 2013 et 2018, soit un rythme de croissance annuel de +1%. Dans le même temps, la population de la commune a perdu 931 habitants, soit une évolution annuelle de -0,12%. Ainsi, en 2018, Pissevin-Valdegour regroupe 16 389 habitants, soit 11% de la population de Nîmes.

Ces données mettent en avant un constat assez net depuis plusieurs années, à savoir que la dynamique démographique est du côté des QPV, en particulier en matière de solde naturel, avec un indice de jeunesse de 2,9 à Pissevin-Valdegour contre 1 à Nîmes et une part de moins de 25 ans de 49,4% contre 32% en moyenne à Nîmes.

Toutefois, sur une période plus longue (1990-2018), à l'analyse des IRIS situés dans le QPV, la population du quartier a baissé (-0,4%/an) pendant que la population de la ville a augmenté (+0,5%/an). Cette baisse a eu lieu de manière assez massive (- 3 000 habitants) dans les années 1990, période marquant la fin du départ des fonctionnaires et classes moyennes du quartier. Depuis 1999, malgré les démolitions liées à l'ANRU 1, qui ont réduit

le parc de logements d'environ 500 résidences principales en 20 ans, la population du quartier est en croissance (+0,2%/an), en lien avec l'accroissement du taux de résidences principales sur-occupées (20,8% contre 7,3% en moyenne sur la ville). Sur la même période, la commune a connu un taux de croissance de 0,6% par an.

7

8. 1.1.2 Un quartier d'immigration, dont les ménages les moins précaires ont tendance à partir

Avec 26,8% d'étrangers au sein de sa population, Pissevin-Valdegour est le QPV nîmois où la part des étrangers dans la population est la plus importante. A travers notamment son parc de copropriétés offrant des logements à bas loyers et la présence de nombreuses communautés venues de différents pays d'émigration, le quartier est un lieu d'accueil pour primo-arrivants venus de l'étranger.

Une étude réalisée dans le cadre de la mise en place de la Conférence Intercommunale sur le Logement a mis en avant le phénomène de paupérisation du quartier par le jeu des attributions de logements sociaux. En effet, les ménages entrant dans un logement en QPV ont en moyenne des revenus inférieurs aux ménages ayant quitté un logement.

De fait, les parcours résidentiels actuels témoignent d'un report continu de populations de Pissevin-Valdegour dans d'autres quartiers de la ville de Nîmes, dans des conditions de logement et un contexte socio-économique moins dégradées que dans le quartier. Les ménages qui quittent le quartier ne sont pas les plus précaires, mais plutôt ceux qui ont les moyens de trouver un logement plus chers dans un quartier plus attractif, dans le parc locatif privé ou dans une démarche d'accession à la propriété.

9. 1.1.3 Le NPNRU pour apporter de la mixité sociale dans le quartier

En parallèle, afin de renforcer la mixité sociale dans le quartier, l'intervention sur le parc de logements prévoit :

- La démolition de 828 logements sociaux.
- La reconstruction de 141 logements sociaux sur site.
- La construction de 369 logements en accession abordable et 20 logements en accession sociale.

L'enjeu est de ne pas trop dédensifier un quartier pour lequel de lourds investissements sont réalisés, dans le cadre du NPNRU et de l'ORCOD-IN, mais également avec l'arrivée de la ligne T2 en janvier 2020.

Il s'agit également de faire venir, dans les franges du quartier dans un premier temps, des ménages en capacité d'accéder à la propriété, par l'intermédiaire d'une offre nouvelle en accession abordable. L'objectif de cette offre abordable est d'offrir aux ménages les plus aisés du quartier la possibilité de rester dans le quartier et de trouver un bien plus adapté à leurs besoins.

9.1. 1.1.4 Le NPNRU pour offrir de meilleures conditions de vie aux ménages relogés, tout en préservant l'équilibre social des quartiers d'accueil

S'il est vrai que le PNRU 2005-2015 a entraîné un report significatif de populations précaires du quartier de Valdegour vers le quartier de Pissevin, en partie par le jeu des relogements, le risque de report massif des populations précaires vers les franges urbaines du quartier Pissevin-Valdegour est faible dans le cadre du NPNRU.

La raison principale est l'absence de logements sociaux dans le périmètre des 300m autour de Pissevin-

E. Valdegour.

Par ailleurs, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), la charte de relogement prévoit, en vue de favoriser le relogement des 787 ménages « ANRU » hors des QPV, les objectifs suivant :

- 30% dans la Ville de Nîmes au sein des QPV.
- 40% dans la Ville de Nîmes hors des QPV.
- 20% dans les communes de la première couronne de la communauté d'agglomération.
- 10% dans les communes de deuxième couronne de la communauté d'agglomération.

Pour éviter de reloger les ménages « ANRU » dans un parc ancien à bas loyer, la charte de relogement fixe également comme objectif de reloger au moins 40% des ménages dans le

parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans. L'objectif est d'offrir un cadre de vie de qualité, dans un nouvel environnement.

Au total, 490 ménages de Pissevin-Valdegour sont en cours de relogement dans le cadre du NPNRU, avec donc pour ambition d'en reloger près de 150 dans les communes périurbaines et près de 200 dans d'autres quartiers de la ville de Nîmes, hors QPV.

1.2 RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS SOCIAUX, ECONOMIQUES ET URBAINS ETABLIS SUR LES QUARTIERS PISSEVIN VALDEGOUR

10.1.2.1 Un quartier ghettoisé

Comme l'illustrent les chiffres présentés ci-après, les quartiers Pissevin et Valdegour présentent les caractéristiques d'un quartier ghettoisé : plus d'un quart de la population est d'origine étrangère, le taux de pauvreté est près de trois fois supérieur à la moyenne de l'agglomération nimoise et le pourcentage de logements sociaux est quant à lui plus de quatre fois. Alors que le quartier Valdegour est composé intégralement de logements sociaux, le quartier Pissevin est composé pour moitié de copropriétés privées, lesquelles subissent une fragilisation croissante de leur état : augmentation du niveau d'endettement, baisse de la part des propriétaires occupants, appauvrissement des ménages résidents, etc. Autre fait marquant, les quartiers Pissevin et Valdegour, qui comptent plus de 16 000 habitants, n'accueillent aucune moyenne ou grande surface alimentaire depuis la fermeture du Carrefour Market à Pissevin fin 2018. Ce quartier est aujourd'hui évité par les Nîmois qui n'y résident pas et des espaces publics importants sont occupés en permanence par les ghetteurs au service des trafiquants de drogue.

| | QPV Pissevi n Valdegour | Ville Nîmes | de Nîmes Métropole (EPCI 2015) |
|--|---|----------------------|--------------------------------------|
| Population au 1 ^{er} janvier 2018 | 16 389 habitants soit 11 % de la population nimoise | 149 633 habitants | 246 687 habitants |
| Part des étrangers dans la population (2017) | 27,1 % | 10 % | 7,7 % |

10.2. 1.2.3 Un cadre de vie générateur d'insécurité

Le sentiment d'insécurité dans les quartiers Pissevin Valdegour résulte de faits de délinquance (trafic de stupéfiants, vols), d'incivilités quotidiennes (squats, dépôts d'ordures, dégradations) et de faits de délinquance routière. Certains espaces publics sont ainsi détournés de leur fonction, occupés quotidiennement par les guetteurs au service des trafiquants de drogue. Par exemple, l'espace public central du quartier Pissevin constitué de la Place Debussy et de la galerie Wagner, autrefois poumon commercial du quartier, est aujourd'hui occupé et contrôlé par les trafiquants de drogue et les guetteurs. Cette galerie encaissée, à l'abri des regards, est aujourd'hui un lieu central pour la revente de stupéfiants. Elle est paradoxalement devenue le lieu le plus évité du quartier. Certains commerçants subissent cette pression délinquante tandis que d'autres sont suspectés de contribuer à la présence d'une économie souterraine locale. Le sentiment d'insécurité est particulièrement présent chez les femmes et en soirée et alimente une image négative des quartiers Pissevin et Valdegour. Ces quartiers sont d'ailleurs classés en Quartier de Reconquête Républicaine depuis 2019. Concernant la circulation, les habitants déplorent un stationnement anarchique, des sens de circulation parfois non respectés et de la vitesse excessive (rodéos).

11.1.2.4 Des conditions d'habitat dégradées

Valdegour est un quartier composé à 100 % d'habitat social tandis qu'à Pissevin, le parc immobilier est composé à 57 % de copropriétés privées. Le parc social sur ces deux quartiers est confronté à plusieurs difficultés locatives : sentiment d'insécurité prégnant, condamnation de la grande partie des garages souterrains et des caves, turn over, logements non adaptés au vieillissement de la population, etc. Le manque de délimitation entre l'espace public et les espaces privés collectifs génère plusieurs problématiques qui pèsent sur le quotidien des résidents et alimentent une image négative de ces quartiers : dépôts d'ordures, squats, dégradations ou encore stationnement anarchique. Tel que décrit précédemment, la situation des copropriétés privées est elle aussi très fragile. Plusieurs faits démontrent que la situation se dégrade et qu'une intervention des pouvoirs publics est nécessaire : défaillance d'entretien et de travaux depuis plusieurs années, croissance des taux d'impayés, vacance, rotation, diminution constante du nombre de propriétaires occupants au profit de

| | | | |
|---|--------|--------|--------|
| Part des ménages imposés (2017) | 9 % | 41,1 % | 43,8 % |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % (2017) | 66,6 % | 28,2 % | 22,4 % |
| Part des 16 à 25 ans non scolarisés et sans emploi (2016) | 26 % | 19,3 % | 19,3 % |
| Part des résidences principales (RP) suroccupées (2017) : | | | |
| x Ensemble des RP x | 20,8 % | 7,3 % | 5,8 % |
| RP de 2 pièces x | 30,7 % | 11,4 % | 11,9 % |
| RP de 3 pièces x | 24,8 % | 8,9 % | 8,3 % |
| RP de 4 pièces x | 19,1 % | 5,1 % | 3,8 % |
| RP de 5 pièces ou plus | 5,3 % | 1,2 % | 0,7 % |
| Part des logements sociaux (2017) | 66,7 % | 20,3 % | 15 % |

Source : INSEE, Recensement de la Population, <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/QP030003>

10.1. 1.2.2 Un urbanisme de masse

Les quartiers Pissevin et Valdegour sont des quartiers de grands ensembles construits dans les années 1960 et 1970, composés quasi exclusivement de tours et de barres d'habitations. Ces deux quartiers sont en rupture d'échelle avec les quartiers environnants, caractérisés par un tissu d'habitats pavillonnaires. Cet urbanisme de masse, peu perméable, crée un effet d'enclavement qui est accentué par le relief du site. Ces quartiers sont traversés par de grands axes de circulation, peu conviviaux pour le transport actif, dont certains sont aménagés sur pilotis (ponts, viaducs, passerelles). A l'intérieur des deux quartiers, le maillage secondaire des voies est peu lisible, sinueux et souvent très compliqué pour la circulation des personnes à mobilité réduite (cheminements piétons discontinus, présence d'escaliers en raison de la topographie accidentée du site).

Les deux quartiers bénéficient de la présence de deux espaces verts de dimension généreuse, la Colline aux oiseaux et la Pinède de Valdegour, mais aujourd'hui assez enclavés, peu équipés et faiblement fréquentés par les familles. On constate a contrario une forte minéralité de nombreux espaces publics (les galeries Trait d'Union et Wagner et la dalle Debussy à Pissevin, la place Jean Perrin à Valdegour), générant des îlots de chaleur importants en période estivale.

propriétaires bailleurs parfois peu scrupuleux, taux de pauvreté des ménages croissant et dépréciation immobilière¹.

12.1.2.5 Des commerces en perte de vitesse

Le quartier souffre de dévitalisation commerciale. Le Carrefour-Market, seule moyenne surface alimentaire sur ces deux quartiers de 16 000 habitants, a fermé ses portes en novembre 2018. Cette situation met en difficulté de nombreux résidents, principalement les personnes âgées. La galerie Richard Wagner, autrefois véritable poumon commercial sur le quartier Pissevin, n'est guère fréquentée par les habitants, en raison de l'aspect dégradé du site et du sentiment d'insécurité qui y règne. Les autres galeries commerciales (Trait d'Union à Pissevin, Georges Sand dans le quartier Super Nîmes et place Pierre de Fermat à Valdegour), bien que reconnues comme étant plus sécuritaires, manquent d'attractivité et de diversité dans leur offre commerciale.

Aussi le retour d'une moyenne surface dans le quartier est-il considéré comme une priorité par les habitants de ces quartiers. L'intention de redéployer l'offre commerciale autour de l'axe Kennedy, soit à mi-chemin entre les quartiers Pissevin et Valdegour, et au niveau de la future Porte des Arts, à l'intersection entre l'avenue des Arts et la RN 106, est donc appréciée. En plus de répondre aux besoins des résidents, l'implantation de commerces doit permettre d'attirer une population en transit et donc d'ouvrir le quartier sur l'extérieur.

13.1.2.6 Une offre d'équipements à reconfigurer

Les quartiers Pissevin et Valdegour bénéficient de plusieurs infrastructures sportives et culturelles : deux stades de foot⁴, un gymnase, une piscine, une médiathèque, deux centres socioculturels et une ferme-école. Un déficit est identifiable à Valdegour en raison de la fermeture du gymnase Diderot lequel doit être réhabilité dans le cadre du projet urbain. Par ailleurs, la ferme-école est un équipement vieillissant dont les fonctionnalités et les capacités d'accueil sont désormais limitées. Concernant les équipements scolaires, outre leur saturation qui résulte de la forte proportion d'une population jeune sur le quartier, leur fréquentation démontre un accroissement des phénomènes de ségrégation sociale et

¹ La problématique des copropriétés dégradées fait l'objet d'un dispositif spécifique, l'ORCOD-IN - Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National, sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Occitanie qui permet de traiter 12 copropriétés dégradées sur le quartier Pissevin. Les 4 copropriétés restantes, les copropriétés de la Galerie Wagner, font quant à elles déjà l'objet d'un dispositif de redressement appelé Plan de sauvegarde, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Nîmes.

culturelle. Le taux d'évitement, tant des écoles que des collèges, est fort sur le quartier, alimentant sa ghettoïsation. Or il est démontré que l'absence de mixité sociale au sein d'un établissement scolaire accentue les inégalités de réussite scolaire et l'échec scolaire. La qualité des équipements scolaires étant un critère essentiel dans le choix résidentiel des ménages, le projet de renouvellement urbain prévoit ainsi une reconfiguration des équipements scolaires sur Pissevin, en conformité avec le Projet Educatif De Territoire (PEDT) conduit par la direction Education de la Ville de Nîmes⁵. Il s'agit en effet d'enrayer ce phénomène de ségrégation scolaire à travers trois orientations : x reconstituer une mixité sociale et culturelle au sein des écoles ; x améliorer l'attractivité des établissements auprès des quartiers avoisinants ; x favoriser une continuité éducative entre les différents équipements éducatifs et scolaires (de la crèche au collège).

F. 1.3 GENESE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS PISSEVIN VALDEGOUR

14.1.3.1 Désignation des quartiers Pissevin et Valdegour comme QPV

Le 15 décembre 2014, sur proposition du Conseil d'administration de l'Agence nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et par arrêté du 29 avril 2015, 200 sites parmi lesquels figurent les quartiers Pissevin et Valdegour ont été désignés « d'intérêt national » pour bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014² identifie ainsi les quartiers Pissevin et Valdegour comme quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) pour une intervention de l'ANRU au titre du NPNRU. Ce décret répond aux orientations de

⁴ Dont un, le stade Bernard Auzon Cape, a déjà été réhabilité dans le cadre du projet urbain.

⁵ Le quartier Pissevin bénéficie également du label Cité Educative la loi 2014-173 du 21 février 2014, Loi de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine dite Loi Lamy, qui définit les trois enjeux prioritaires des Contrats de ville :

1. la cohésion sociale

² Cf. Décret no 2014-1750 du 30 décembre 2014 du Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains.

- 2. l'emploi et le développement économique
- 3. le cadre de vie et le renouvellement urbain

Les Contrats de ville devant reposer sur de véritables projets territoriaux intégrés, le NPNRU a pour vocation d'agir sur ce troisième volet, le Cadre de vie des habitants, à travers une reconfiguration urbaine des quartiers. Un certain nombre d'objectifs sont ainsi incontournables à la réussite d'un projet de renouvellement urbain :

- x Augmenter la diversité de l'habitat ;
- x Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines ; x Favoriser la mixité fonctionnelle et le potentiel de développement économique ; x Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ; x Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ; x Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité, prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sécurité et sûreté publique.

14.1. 1.3.2 Signature du Contrat de ville 2015-2020 de Nîmes Métropole et lancement d'un dialogue compétitif

Le Contrat de ville 2015-2020 de Nîmes Métropole a été signé le 13 juillet 2015, actant un périmètre de projet pour les quartiers Pissevin et Valdegour. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour ont été énoncés de la manière suivante :

- x Redonner à ces quartier une centralité à l'échelle du Grand Ouest nîmois (axe Kennedy, place Debussy, Trait d'Union) et des polarités secondaires ; x Favoriser un développement économique et une offre commerciale équilibrée en adéquation avec le projet urbain Porte Ouest ;
- x Repenser le fonctionnement urbain tous modes à partir de la ligne Est-Ouest du futur BHNS

T2-Diagonal et de la RN 106 apaisée ; x Favoriser la réalisation d'équipements publics (socioculturels, sportifs, scolaires, etc.) en adéquation avec les besoins des habitants ;

- x Intervenir sur le parc de logement social et privé existant afin d'offrir des logements décents, aux normes environnementales actuelles, et favoriser une mixité de l'offre d'habitats (typologie, statut) ; x Restaurer une qualité de vie attractive en dédensifiant le bâti au profit d'espaces publics requalifiés, maillés, s'inscrivant dans la trame verte existante de la Ville ;
- x Améliorer la qualité environnementale du cadre de vie en limitant l'exposition des populations aux risques et notamment au risque inondation et prendre en compte les enjeux de sûreté et de sécurité publique.

Dès le mois d'avril 2015, la Ville de Nîmes lance une procédure de dialogue compétitif portant sur un développement futur des quartiers Pissevin et Valdegour qui s'inscrit dans la dynamique du grand Ouest Nîmois. Au cours de ce dialogue compétitif, trois équipes de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaires et expérimentées sont sélectionnées afin de travailler à l'élaboration d'un plan guide sur le quartier à échéance 2025 et 2040. L'ambition de cette démarche était d'améliorer la qualité de vie et l'attractivité des quartiers Pissevin et Valdegour, en tenant compte des nombreuses contraintes qui les caractérisent :

- x territoire opérationnel de 180 ha x topographie accidentée x tissu urbain composé de barres et de tours d'habitations de grande échelle et enchevêtrées

13

- x parc de logements sociaux vieillissants
- x quartier Pissevin composé pour moitié de copropriétés qualifiées de fragiles à fortement dégradées
- x présence de nombreux ouvrages qui constituent autant de ruptures pour le piéton (viaducs, dalles, parkings sous-terrains sur plusieurs niveaux)
- x présence de risques majeurs liés aux inondations x quartier alimenté par un vaste réseau de chaleur urbain, etc.

Le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine lauréat, dont le mandataire est l'Atelier A/S Marguerit, a ainsi réalisé l'ensemble des études urbaines, pré-opérationnelles et réglementaires préalables à la définition des opérations à moyen et long termes à mener dans le quartier, formalisées dans un plan guide à échéance 2025 et 2040.

14.2. 1.3.3 Contractualisation du projet urbain avec l'ANRU

La signature, le 27 juillet 2017, du *Protocole de Préfiguration des projets de renouvellement urbain de Nîmes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU* a permis le démarrage de l'ensemble des études de préfiguration du projet et des actions de co-construction initiées par le biais d'une Maison de projet implantée au sein de la centralité du quartier Pissevin. Les modalités et objectifs de cette concertation préalable ont été définis par Délibération au Conseil Municipal (CM) du 2 juillet 2016 et son bilan approuvé au CM du 10 juillet 2020, à l'occasion du co-dépôt des Dossiers d'Autorisation Environnementale Unique et de Déclaration d'Utilité Publique auprès des services de l'Etat.

Dans un second temps, la stabilisation et la précision, notamment au plan financier, de l'ensemble des opérations sur le quartier a permis de finaliser la Convention NPNRU 2019-2024 de Nîmes Métropole. La *Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Nîmes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU* a ainsi été présentée en Comité d'engagement (CE) de l'ANRU le 6 novembre 2019 et signée le 17

décembre 2021 par Monsieur Olivier Klein, Président de l'ANRU, Madame Anne-Claire Mialot, Directrice Générale de l'ANRU, Madame Emmanuelle Wargon, ministre du logement ainsi que par l'ensemble des parties prenantes des projets de renouvellement urbain prévus sur le territoire de Nîmes Métropole. La Convention NPNRU 2019-2024 formalise plus de 470 millions d'euros TTC d'investissement sur les 3 quartiers NPNRU de Nîmes Métropole : Pissevin Valdegour, Chemin-Bas-d'Avignon/Clos d'Orville et Mas de Mingue.

1.4 PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE 2025 ET 2040

Le plan guide 2025 et 2040 des quartiers Pissevin et Valdegour élaboré par l'Atelier A/S Marguerit est le fruit d'un travail de concertation conduit avec les nombreuses parties prenantes du projet de renouvellement urbain : bailleurs sociaux, résidents et associations de quartier concertés³, communauté d'agglomération de Nîmes, services de l'Etat, etc. Ce plan guide s'appuie sur les orientations définies ci-après.

14.3. 1.4.1 Améliorer la qualité de l'habitat

14.3.1. Requalifier le parc de logements sociaux existants

Plusieurs ensembles de logements locatifs sociaux (LLS) seront démolis, en totalité ou partiellement, en raison de leur caractère vétuste ou afin de reconfigurer la trame urbaine et créer des îlots résidentiels de plus petite échelle⁴.

Des travaux de remise aux normes (notamment d'un point de vue énergétique) et de résidentialisation des espaces collectifs privés seront également entrepris sur plusieurs ensembles de LLS. Ces opérations permettront d'offrir aux résidents des espaces de stationnement sécurisés et de mieux distinguer, du point de vue de l'usage mais aussi de l'entretien, espace public et espaces collectifs privés.

14.3.2. Diversifier l'offre en matière d'habitat (typologie, statut)

³ Ce travail de concertation est assuré par un Chargé de co-construction travaillant à temps plein à la Maison de projets Pissevin Valdegour implantée sur site. Cette concertation a fait l'objet d'un bilan spécifique (*NPNRU des quartiers Pissevin Valdegour, Bilan de la concertation, Phases Préfiguration et finalisation du plan guide et de la Convention, 29 juin 2020*), annexe du Dossier d'autorisation environnementale et Pièce G de la Déclaration d'utilité publique. Ce bilan figure dans la liste des annexes.

⁴ Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la majeure partie des LLS démolis dans les QPV sont reconstruits en dehors des QPV, ceci afin de permettre un meilleur équilibre du logement social à l'échelle des agglomérations, et notamment sur les communes qui présentent une pénurie.

Il s'agit d'amorcer une diversification de l'offre de logements sur le quartier et de permettre un renouvellement progressif du bâti. La production de foncier cessible permettra d'accueillir plusieurs programmes immobiliers de petite échelle, dans la continuité du tissu urbain existant (logique de dent creuse) et des équipements publics existants ou nouvellement créés. Répondant à un objectif de mixité sociale, ces programmes de logements proposeront à la fois des LLS (reconstitution de l'offre LLS démolie sur site ou ROLLS⁵) et des logements en accession abordable, sociale ou privée. En conformité avec la loi SRU⁶, la reconstitution de l'offre LLS sur le territoire de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole repose sur les principes suivants :

- x Une reconstitution à réaliser pour moitié hors Nîmes, dans les communes périurbaines concernées par la loi SRU ;
- x L'autre moitié de la reconstitution LLS devant être réalisée sur la commune de Nîmes mais en dehors des QPV nîmois dans la mesure du possible.

La reconstitution de l'offre LLS est ainsi réalisée au sein des tissus urbains existants, y compris dans le péri-urbain, dans le cadre de projets déjà identifiés au sein du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), en conformité avec les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). En vue de promouvoir la mixité sociale au sein des nouveaux programmes de construction d'ensemble, 10 % de la reconstitution de l'offre est ainsi fléchée au sein de ces opérations dans les communes SRU ayant des zone AU avec OAP dans leur PLU

NB : La question des copropriétés dégradées (qui représente plus de la moitié du parc de logements à Pissevin) est traitée dans le cadre d'un dispositif spécifique, Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN), conduit sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Occitanie et majoritairement financé par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

14.4. 1.4.2 Restaurer le dynamisme et l'attractivité du quartier

⁵ Par dérogation au règlement général de l'ANRU, une partie des LLS démolis sur un QPV peut être reconstruite sur site.

⁶ La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU, vise à recréer un équilibre social à l'échelle des territoires tout en répondant à la pénurie de logements sociaux. L'article 55 oblige ainsi les communes, sous certaines conditions, à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnellement à leur parc résidentiel.

14.4.1. Redynamiser l'offre commerciale

Afin de redynamiser et diversifier les fonctions urbaines sur le quartier (travailler, consommer, se divertir, se promener, etc.), deux centralités mixtes seront créées, offrant un linéaire de commerces et de services en rez-de-chaussée des programmes de logements :

- x la centralité Kennedy, située à l'intersection de l'avenue Kennedy avec l'avenue des Arts, qui accueillera en sus des commerces un pôle médical ;
- x la polarité secondaire Porte des Arts, localisée à la jonction de l'avenue des Arts avec la RN 106, sur laquelle sera implantée, un linéaire de commerces et services et une Maison de Santé Pluridisciplinaire.

En phase diagnostic, ces deux fonciers avaient été fléchés comme stratégiques du point de vue de leur attractivité commerciale car ils permettent de capter les flux d'automobilistes qui traversent le quartier, condition sine qua non à la viabilité d'un commerce sur Pissevin. Ces polarités commerciales permettront également de repositionner certains commerces de la galerie Wagner vouée à être démolie.

14.4.2. Requalifier l'offre en équipements

La stratégie éducative conduite par la Ville de Nîmes concernant les équipements scolaires et éducatifs des quartiers Pissevin et Valdegour s'articule autour de plusieurs objectifs :

- x pallier à la saturation des équipements scolaires en créant des groupes scolaires de plus petite échelle ;
- x positionner les nouveaux équipements scolaires non plus au cœur mais en entrée de quartier, afin de favoriser leur ouverture vers les quartiers avoisinants ;
- x améliorer l'attractivité des équipements scolaires au-delà de leur quartier d'implantation, à travers une qualité du bâtiment, des pédagogies et services innovants et une mise en réseau des différents équipements éducatifs et scolaires (de la crèche au collège).

Dans cette optique, un nouveau groupe scolaire sera construit en bordure Est du quartier Pissevin, dans une position d'ouverture vers le quartier résidentiel Puech du Teil qui ne relève pas de l'Education Prioritaire. Suite à la démolition de l'école maternelle Langevin (localisée en aléa fort au PPRI) l'école élémentaire Langevin sera restructurée en un petit groupe scolaire, et son ouverture vers l'entrée Sud du quartier Pissevin où se concentre notamment un pôle sportif important (Marcel Rouvière) sera favorisée. Enfin, la ferme-école sera repositionnée au cœur de la Pinède de Valdegour, permettant de bénéficier de la desserte en BHNS et de son ouverture vers les autres équipements localisés à proximité : Espace Diderot, crèche les Alisiers, groupe scolaire Marcellin, maisons de retraite, mosquée, etc. Le déplacement de la ferme-école permet en outre de libérer du foncier stratégique pour la création de la centralité Kennedy, à l'intersection de l'avenue Kennedy et de l'avenue des Arts.

15.1.4.3 Réaménager le cadre de vie

Le réaménagement des espaces publics sur les quartiers Pissevin et Valdegour s'articule autour de trois ambitions.

16

15.1.1. Retrouver le sol naturel

La suppression de l'ensemble des dalles et viaducs permettra de faciliter le repérage dans l'espace et l'accès aux résidences et de réduire l'imperméabilisation du sol et les effets pervers qui y sont associés : augmentation du risque inondation, îlots de chaleur, rupture des continuités écologiques, etc. Ainsi les démolitions de la Galerie Trait d'Union, de la Dalle Debussy, de la Galerie Wagner et du viaduc Puccini vont permettre la restructuration urbaine totale de la grande centralité Kennedy/Debussy/Porte des Arts, à travers la réalisation d'espaces publics majeurs en accompagnement de la ligne de BHNS T2 qui traverse le quartier Pissevin. Le viaduc Utrillo, au cœur du secteur des Peintres à Pissevin, sera également démoli.

15.1.2. Redessiner un maillage de voies à échelle humaine

Un maillage de voies d'échelle urbaine lisible, hiérarchisé et requalifié (plantation de linéaires d'arbres, trottoir larges, etc.) sera redessiné, ceci afin d'assurer le confort et la sécurité des mobilités douces. Le redécoupage clair entre espace public et espaces collectifs privés résidentialisés permettra d'organiser des unités résidentielles de plus petite échelle, à partir des bâtiments existants conservés. Cette requalification des espaces publics sera aussi l'occasion d'intégrer la nouvelle réglementation en matière de prévention et de gestion des ordures ménagères, qui vise à réduire le volume des ordures ménagères à la source, faciliter le tri et optimiser la collecte des déchets.

15.1.3. Renforcer la trame verte et bleue

Le « chemin des eaux », dispositif hydraulique composé de plusieurs bassins et noues paysagers, est une partie intégrante de la recomposition urbaine de la centralité Kennedy/Debussy/Puccini et permettra de conduire et de ralentir les ruissellements en cas de fortes pluies, tout en ayant un usage de parc en période normale.

La trame paysagère des quartiers Pissevin et Valdegour sera renouvelée et requalifiée, les paysages collinaires et l'accès aux espaces verts existants seront valorisés. La pinède de Valdegour accueillera dans sa partie Sud la nouvelle ferme-école pédagogique, accessible via un cheminement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et directement

connecté au BHNS. La continuité des corridors écologiques sera améliorée grâce à un travail sur la continuité des linéaires d'arbres et des noues paysagères.

G. 1.5 OPERATIONS RETENUES DANS LA CONVENTION NPNRU 2019-2024

La Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Nîmes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPRNU formalise le financement et la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des opérations prévues sur les quartiers Pissevin et Valdegour. Ces opérations se distinguent par leurs champs d'intervention (ou familles opérationnelles) : x Recyclage des copropriétés dégradées ;

- x Interventions sur les Logements Locatifs Sociaux (LLS) existants (démolition, requalification et résidentialisation) ;
- x Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sur site (dans le cadre des 10 programmes immobiliers prévus sur le quartier) et au sein de la communauté d'agglomération de Nîmes, dans une logique de rééquilibrage de l'offre LLS à l'échelle des territoires (loi SRU) ;

17

- x Programmation immobilière à vocation économique dans le cadre des 10 programmes prévus sur le quartier (aménagement de linéaires commerciaux et de pôles médicaux, construction d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire) ;
- x Construction et réhabilitation d'équipements publics de proximité ; x Réaménagement d'ensemble et requalification des espaces publics au sein des 11 secteurs opérationnels désignés sur ces deux quartiers.

Cette liste d'opérations constitue à ce jour le projet urbain à échéance 2025 sur les quartiers Pissevin et Valdegour, projet aujourd'hui au stade opérationnel de l'Avant-Projet (AVP).

15.2. Précision sur les domaines d'intervention par Maîtrise d'ouvrage (MOA)

| Domaine d'intervention | Maîtrise d'ouvrage |
|---|--------------------|
| Recyclage des copropriétés dégradées Angloros | MOA SPL Agate |

| Adresse du bâtiment | Nb de logements démolis | Bailleur | Démarrage travaux |
|---------------------|-------------------------|----------|-------------------|
|---------------------|-------------------------|----------|-------------------|

| | |
|---|--|
| Démolition des 2 tours du CROUS | MOA EPF Occitanie (financement ORCOD-IN) |
| Démolition, requalification ou résidentialisation de Logements Locatifs Sociaux (LLS) | MOA Bailleurs sociaux : x Habitat du Gard x Un Toit Pour Tous x Erilia |
| Construction de programmes immobiliers mixtes comprenant : x Des LLS dans le cadre de la reconstitution sur site de l'offre de LLS démolis (ROLLS) x Des Logements en accession abordable x Des Logement en accession sociale (PROMOLOGIS) x Des Logements en accession libre x 1 Maison de Santé Pluridisciplinaire (centralité Porte des Arts) x Des cellules commerciales en rez-de-chaussée d'immeubles (centralités Kennedy Nord, Sud et Porte des Arts) | MOA Opérateurs immobiliers |
| Construction ou Réhabilitation d'équipements publics : x équipements sportifs x équipements socioculturels x équipements scolaires | MOA Ville de Nîmes |
| Requalification d'espaces publics | MOA Ville de Nîmes/SPL Agate |
| Aménagement de dispositifs relatifs à la gestion du risque inondation (chemin de l'eau) | MOA Unique Ville de Nîmes/Nîmes Métropole |

18

| | | | |
|-------------------------|------------|--------------------------|---------|
| place J Perrin | LLS | Habitat du Gard (HDG) | S2 2022 |
| place Avogadro | LLS | HDG | S2 2022 |
| rue Bassano | LLS | HDG | S2 2024 |
| rues Degas et Delacroix | LLS | HDG | S2 2023 |
| place David | LLS | HDG | S2 2023 |
| Place Pythagore | LLS | Erilia | S2 2024 |
| Le Pollux | LLS | Un Toit pour Tous (UTPT) | S1 2023 |
| Les Hespérides | LLS | UTPT | S2 2023 |
| Le Galilée * | LLS | Erilia | ND |
| Le Raphaël * | LLS | HDG | ND |
| TOTAL | LLS | | |

15.3. Opération sur les Logements Locatifs Sociaux (LLS) existants (MOA Bailleurs)

Démolitions

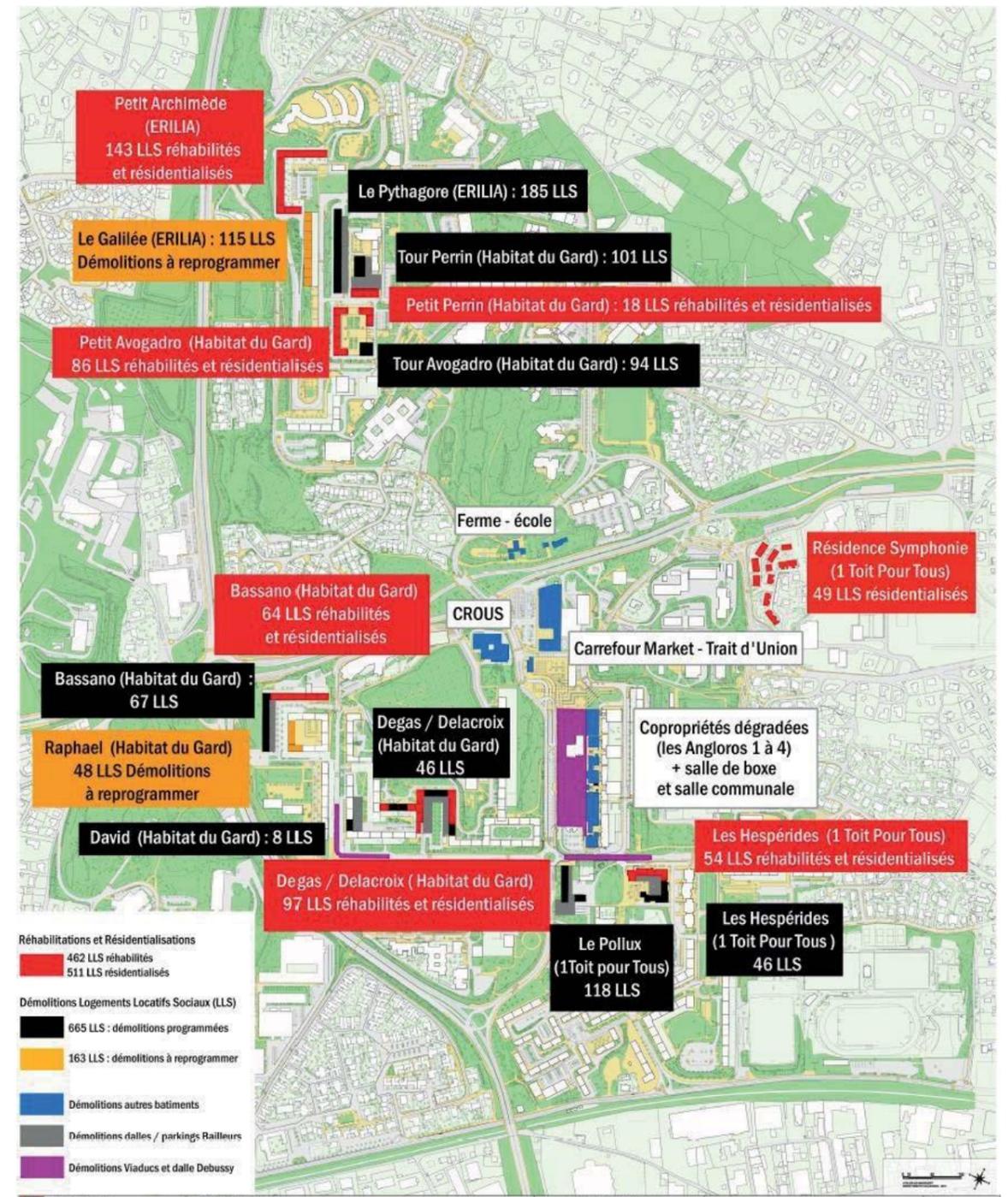
* hors Convention NPNRU : opérations mise en suspens et réexaminées par l'ANRU dans le cadre d'une clause de revoyure

Requalifications

19

| Adresse du bâtiment | Nb de logements requalifiés | Bailleur | Démarrage travaux |
|---------------------|-----------------------------|----------|-------------------|
| Le petit Archimède | LLS | Erilia | S2 2022 |
| Les Hespérides | LLS | UTPT | S2 2024 |
| Petit Perrin | LLS | HDG | S2 2022 |
| Bassano 2&10 | LLS | HDG | S2 2024 |
| Avogadro | LLS | HDG | S2 2024 |
| Degas/Delacroix | LLS | HDG | S2 2023 |
| TOTAL | LLS | | |

20



| BAILLEURS | PROGRAMME | LOGEMENTS |
|-------------------|---|-----------|
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Clarensac- 122 et 123 route de Nîmes- 10 PLAI 6 PLUS | 16 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Milhaud-55 rue des Banières- 5 PLAI 4 PLUS | 9 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Redessan- chemin du Mas Clerc- 5 PLAI 3 PLUS | 8 |
| HABITAT DU GARD | Redessan-route de Beaucaire- 6 PLAI 4 PLUS | 10 |
| UN TOIT POUR TOUS | Reconstitution - Nîmes - Chemin de Pissevin 13 PLUS 19 PLAI | 32 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - Avenue Bir Hakeim - 13 PLUS 19 PLAI | 16 |
| UN TOIT POUR TOUS | Reconstitution - Nîmes - Centralité Kennedy - 13 PLAI 9 PLUS | 22 |
| UN TOIT POUR TOUS | Reconstitution - St Genies - chemin des écoles 19 PLUS / 29 PLAI | 48 |
| UN TOIT POUR TOUS | Reconstitution -Nîmes-ZAC Mas Lombard - 24 PLAI 16 PLUS | 40 |
| ERILIA | Reconstitution - Nîmes - Opération Bigot 24 PLAI-16 PLUS | 40 |
| ERILIA | Reconstitution-Nîmes-Thalès Ouest -7 PLAI 5 PLUS | 12 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Poulx - rue des Cistes 14 PLAI 9 PLUS | 23 |
| ERILIA | Reconstitution - Nîmes-place Debussy - 13 PLAI 8 PLUS | 21 |
| ERILIA | Reconstitution - Nîmes-ZAC Mas Lombard- 24 PLAI 16 PLUS | 40 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Poulx - rue des cistes 2 - 6 PLAI 4 PLUS | 10 |
| ERILIA | Reconstitution - Milhaud- ZAC Aubépin - 22 PLAI 14 PLUS | 36 |
| ERILIA | Reconstitution - Poulx - rue des amandiers 7 PLAI 5 PLUS | 12 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution -Marguerittes - ZAC de Mezeirac - 24 PLAI 16 PLUS | 40 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Clarensac - impasse des camps - 12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Caissargues - chemin des canaux - 12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Caissargues - ZAC Bellecoste - 24 PLAI 16 PLUS | 40 |
| PROMOLOGIS | Reconstitution - Garons - ZAC des Amoureux 12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes -Kennedy Nord -18 PLAI 12 PLUS | 30 |

Résidentialisations

| Adresse du bâtiment | Nb de logements résidentialisés | Bailleur | Démarrage travaux |
|-------------------------|---------------------------------|----------|-------------------|
| Le Symphonie | 49 LLS | UTPT | S2 2023 |
| Les Hespérides | 54 LLS | UTPT | S2 2025 |
| Le petit Archimède | 143 LLS | ERILIA | S2 2024 |
| 2 -10 Bassano | 64 LLS | HDG | S2 2025 |
| 2-10 Degas et 4-8&14-16 | 97 LLS | HDG | S2 2024 |
| 8-16 place Avogadro | 86 LLS | HDG | S2 2024 |
| 3&7 place Perrin | 18 LLS | HDG | S2 2024 |
| TOTAL | 511 LLS | | |

15.4. Opérations de

rééquilibrage de l'offre LLS sur le territoire de l'agglomération nimoise

La reconstitution participe au rééquilibrage territorial de l'offre de LLS sur le territoire de Nîmes Métropole. Elle est planifiée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), un document stratégique et prospectif qui est élaboré et suivi par Nîmes Métropole. Sur les bases du PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole, la reconstitution de l'offre LLS démolie dans le cadre du NPNRU doit être répartie de la manière suivante :

- x 50 % à Nîmes, en priorité en dehors des QPV ;
- x 20 % dans les trois communes du cœur d'agglomération (Marguerittes, Caissargues et Milhaud) ;
- x 30 % dans les 8 autres communes déficitaires : Manduel, Redessan, Bouillargues, Garons, Générac, Caveirac, Clarensac et Poulx.

| | | |
|-----------------|--|----|
| SFHE | Reconstitution - Generac - 9 Avenue Jean Aurillon - 2 PLAI | 2 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - rue Galilée -10 PLAI 6 PLUS | 16 |

Dans le cadre du NPNRU Pissevin Valdegour :

- x 828 LLS seront démolis ;
- x 141 LLS seront reconstruits sur site (ROLLS) au sein des 10 programmes immobiliers prévus sur le quartier ;

Ce qui représente un différentiel de 687 LLS à reconstruire sur la Ville de Nîmes et au sein de la communauté d'agglomération.

La reconstitution de l'offre des LLS démolis sur les quartiers Pissevin et Valdegour mais aussi sur les deux autres quartiers NPNRU à l'Est de la ville (Chemin Bas d'Avignon/Clos d'Orville et Mas de Mingué) est assurée par la Direction de projet NPNRU, avec l'appui d'un prospecteur foncier. En collaboration avec les bailleurs sociaux et les acteurs locaux (EPF, lotisseurs et aménageurs), un travail continu est réalisé afin d'identifier les programmes de logements potentiels de reconstitution de l'offre LLS sur le territoire communautaire.

Ce travail de prospection foncière sur la Ville Centre et sur les 13 communes de la première et de la deuxième couronne de la communauté d'agglomération s'est traduit, à ce jour, par la validation politique de 36 programmes de logements sociaux, soit la reconstitution de 906 LLS à horizon 2024 pour les 3 quartiers NPNRU nîmois.

21

| | | |
|-----------------|---|----|
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - rue Weber - 12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - rue Pierre Brossolette - 18 PLAI 12 PLUS | 30 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - ZAC Mas Lombard - 36 PLAI 24 PLUS | 60 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - rue de Beaucaire - 18 PLAI 12 PLUS | 30 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - Clos de Coutelle - 14 PLAI 10 PLUS | 24 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - rue Jacques Baby - 24 PLAI 16 PLUS | 40 |

22

| | | |
|-----------------|--|----|
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - coteaux de Condorcet - 12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Nîmes - rue Montaigne - 18 PLAI 12 PLUS | 30 |
| SFHE | Reconstitution -Caveirac - Avenue du Chemin Neuf - 3 PLAI 1 PLUS | 4 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Garons - rue Pierre DUMAS - 12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Caveirac - Lotissement Font Durant -12 PLAI 8 PLUS | 20 |
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Marguerittes - Domaine de la princesse -8 PLAI 5 PLUS | 13 |

| | | |
|-----------------|---|----|
| HABITAT DU GARD | Reconstitution - Fons - Résidence les Romanières -7 PLAI 5 PLUS | 12 |
|-----------------|---|----|

La reconstitution de l'offre LLS prévoit la reconstitution de 13,5 % de LLS au sein même des quartiers QPV, 8,5 % de LLS dans une bande de 300m autour des quartiers QPV et de 28 % de LLS dans les autres quartiers de la Ville de Nîmes constructibles. La part de LLS à reconstituer au sein des quartiers QPV et de la bande de 300 m autour de ceux-ci recouvre plus de la moitié de la zone constructible de la Ville de Nîmes. De plus, l'urbanisation aux franges de la Ville de Nîmes est limitée au Sud par des zonages PPRI qui rendent inconstructibles ces espaces, tandis que sur les coteaux situés au Nord de la Ville, la révision du PLU a instauré des zone Nh, rendant les garrigues habitées inconstructibles.

Ainsi la reconstitution des LLS au sein de la Ville est répartie dans 17 programmes immobiliers situés dans le tissu urbain existant et pour une grande partie d'entre eux, dans des projets urbains d'ensemble préexistants au NPNRU. Concernant les reconstitutions de LLS hors Nîmes, ils sont répartis au sein de 27 opérations, soit dans le cadre de ZAC préexistantes au NPNRU, soit dans le tissu urbain diffus.

23

15.5. Opérations de diversification de l'habitat et de redynamisation de l'offre en commerces et services (MOA Opérateurs économiques)

| Adresse du programme | Nb et typologie de logements | | Démarrage | |
|---------------------------|--|-------------------|-----------|---------|
| | SDP commerces/services | Opérateur travaux | | |
| 1 Centralité Kennedy Sud | 89 logements collectifs : x 22 LLS (UTPT) x 67 logements en accession abordable 1 300 m ² SDP commerces/services | GGL | | S1 2023 |
| 2 Centralité Kennedy Nord | 75 logements collectifs : x 30 LLS (HDG) x 45 logements en accession abordable 2 050 m ² SDP commerces/services | Non retenu | | S2 2024 |

| | | | | |
|--------------|--------------------|--|------------|---------|
| | | Parking-silo | Non retenu | S1 2024 |
| 3 | Porte des Arts | 22 logements en accession abordable 1 400 m ² SDP commerces 800 m ² SDP Maison de santé pluridisciplinaire | STS | S1 2023 |
| 4 | Rue Galilée | 39 logements : x 16 LLS (HDG) x 23 logements abordable en accession | STS | S1 2023 |
| 5 | Thalès Ouest | 29 logements collectifs : x 12 LLS (ERILIA) x 17 logements abordable en accession | Non retenu | S2 2023 |
| 6 | Thalès Est | 20 logements en accession sociale (Action Logement) | Promologis | S1 2023 |
| 7 | Kennedy Est | 23 logements en accession abordable | Non retenu | S1 2025 |
| 8 | Rue Weber | 45 logements : x 20 LLS (HDG) x 25 logements en accession abordable | Nexity | S2 2022 |
| 9 | Centralité Debussy | 150 logements collectifs : x 21 LLS (ERILIA) x 129 logements en accession abordable | Non retenu | S2 2028 |
| 10 | Coteaux Condorcet | 38 logements collectifs intermédiaires : x 20 LLS (HDG) x 18 logements en accession abordable | Non retenu | S2 2024 |
| TOTAL | | 10 programmes immobiliers, soit 530 logements réparties de la manière suivante : x 141 LLS x 369 logements en accession abordable x 20 logements en accession sociale | | |

24

15.7. Opérations de requalification des espaces publics (MOA Ville de Nîmes / SPL Agate)

Démolitions des dalles, viaducs, copropriétés dégradées et autres bâtiments localisés sur des fonciers stratégiques

| Bâtiment | Démarrage travaux |
|---|-------------------|
| Ferme-école actuelle et maison privée attenante | S1 2024 |
| Ancien Carrefour Market | ACHEVE (S1 2021) |
| Galerie Trait d'Union y.c. pharmacie Pages | S1 2024 |
| 2 tours du CROUS | S2 2023 |
| Angloros 1 à 4 – partie de la Galerie Wagner (40 cellules commerciales en rdc et 40 logements en R+1 et R+2) + salle de boxe et salle communale | S2 2024 |
| Dalle Debussy y.c. les parkings sous-terrains et la Poste | S2 2024 |
| Viaduc Puccini | S1 2023 |
| Viaduc Utrillo | S1 2024 |

Requalification des espaces publics et réduction du risque lié aux inondations

| | Secteur opérationnel | Intervention | Démarrage travaux |
|----|---|---|-------------------|
| 1 | Secteur E Pinède | Défrichage, construction nouvelle ferme école, aménagement de la Pinède | S1 2023 |
| 2 | Secteur F Kennedy Nord | Dévoisement/raccordement réseaux, démolition ferme-école, construction îlot, aménagements espaces publics et bassin Kennedy Nord, aménagement avenue Kennedy | S1 2024 |
| 3 | Secteur F Kennedy Sud | Aménagement portion 1 nouvelle voie DDTM, construction Lot 1 GGL, aménagements espaces publics Démolition Trait d'Union, aménagement portion 2 nouvelle voie DDTM, construction îlot 2 GGL, aménagement espaces publics, noues/bassins | S1 2023 |
| 4 | Secteur F' Place Bastide / rue Weber | Dévoisement/raccordement réseaux, démolition pharmacie, aménagement espaces publics et bassins | S2 2024 |
| 5 | Secteur I Lulli | Construction nouveau Groupe Scolaire, construction îlot Condorcet, requalification rue Lulli | S2 2023 |
| 6 | Secteur G / H Debussy / Cascades | Dévoisement/raccordement réseaux, démolition Dalle Debussy et galerie Wagner (maintien médiathèque), aménagement parc des cascades | S2 2024 |
| 7 | Secteur J Viaduc Puccini / Mosquée / Ecoles | Dévoisement/raccordement réseaux, démolition viaduc Puccini et Pollux, aménagement espaces publics et bassins, aménagement nouvelle rue Puccini | S1 2023 |
| 8 | Secteur K rue des Poètes | Aménagement parking et bassin Baudelaire, requalification avenue des Poètes | S1 2023 |
| 9 | Secteur L Porte des Arts | Dévoisement/raccordement réseaux, aménagement voie provisoire, construction îlots STS, aménagement voirie définitive et bassins | S1 2023 |
| 10 | Secteur N Viaduc Utrillo | Dévoisement/raccordement réseaux (yc réseau chaleur), démolition viaduc Utrillo, aménagement rue Utrillo provisoire, travaux bailleur HDG, aménagement espaces publics et rue Utrillo définitive | S1 2024 |

| | | | |
|----|-------------------|---|---------|
| 11 | Secteur O Bassano | Travaux bailleur HDG, aménagement espaces publics | S1 2024 |
|----|-------------------|---|---------|

Extrait de l'avis du CNPN

Rappelons tout de même l'étendue temporelle des travaux concernant ce projet de rénovation urbaine qui sera réalisé en deux phases: 2020-2025 et 2025-2040. Outre les incohérences du projet concernant le fléchage des responsabilités pour l'ensemble des opérations d'aménagement pendant la phase travaux, la coordination paraît être un autre point faible du dossier. Une simple charte de « chantier propre » est proposée sans donner de détails sur une multitude d'informations qui auraient pourtant pu aider à l'analyse de ce dossier : quels sont les itinéraires techniques privilégiés (emplacement des baraquements du chantier, zone de stockage et circulations) et les solutions du moindre impact en phase travaux quant à la sensibilité des espèces (flore, oiseaux et chauves-souris notamment mais aussi la fragilité de certains milieux : zone en pente, systèmes racinaires sensibles d'arbres à sauvegarder...). Il aurait été très intéressant de délimiter des zones de construction - déconstruction en phasant par période de 5 ans, afin d'identifier clairement les zones affectées. De la même manière on s'attendrait à des propositions concrètes et efficaces sur les solutions de repli adaptées aux espèces (gîtes, nichoirs, hibernaculums) avant le démarrage des travaux. Comment éviter les pièges écologiques (gestion des cavités, tuyaux regard à ouverture libre, bassins à parois lisses et verticales, piles de matériaux non bâchées) ... dans un chantier où la responsabilité est segmentée ?



2 CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET SUIVI

ECOLOGIQUE

Réponse de la Ville de Nîmes

2.1 PRESENTATION DES DONNEURS D'ORDRE ET PERIMETRES D' ACTIONS DU NPNRU PISSEVIN VALDEGOUR

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain des quartiers Pissevin et Valdegour (NPNRU) s'inscrit dans le cadre d'une Convention NPNRU dont le porteur de projet est la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole.

Cette dernière assure le pilotage général du programme ainsi que la coordination des différents maîtres d'ouvrages qui agissent dans le cadre de la Convention NPNRU afin de garantir le bon déroulement et enchaînement des opérations et l'ordonnancement général du projet à mener. Compétente en Habitat et Politique de la Ville, Nîmes Métropole conduit les réflexions et actions concernant les sujets de reconstitution de l'offre en LLS, en cohérence avec le Plan Local de L'habitat, de relogement, de contrat de Ville, etc. La Ville de Nîmes, elle, porte la réflexion urbaine relative au projet de renouvellement urbain ainsi que l'ensemble des études et procédures réglementaires liées à la mise en œuvre opérationnelle de l'ensemble du projet de renouvellement urbain. A ce titre, elle a attribué en juillet 2016 un Accord-Cadre de Maitrise d'œuvre urbaine à l'Atelier Marguerit et ses bureaux d'études cotraitants pour une durée de 10 ans. Cet Accord-cadre comprend les missions de conception et les missions de maîtrise d'œuvre des espaces publics relatives au projet.

La concertation et la co-construction du projet global est organisée par la Ville qui a mis en place une maison des projets au cœur du quartier Pissevin. Celle-ci est animée par un chargé de co-construction qui assure également la communication sur le projet auprès des habitants.

La Ville de Nîmes est également maître d'ouvrage des Espaces Publics et des équipements Publics concernant le NPNRU.

La Ville de Nîmes a souhaité confier à sa SPL les interventions urbaines sur la partie centrale du quartier Pissevin dans le cadre d'une Concession d'Aménagement préexistante qui a été

élargie. La Ville de Nîmes a ainsi pu transférer son accord-cadre de Maitrise d'œuvre urbaine à la SPL Agate afin de pouvoir garder une cohérence des aménagements publics réalisés dans chacun des périmètres d'intervention de la Ville de Nîmes ou de la SPL et ainsi garantir une meilleure coordination de la maîtrise d'œuvre.

D'autre part, la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole ayant la compétence en gestion des eaux pluviales et réseaux humides, celle-ci devait être maître d'ouvrage des différents dispositifs hydrauliques nécessaires à la restructuration urbaine des quartiers Pissevin et Valdegour. Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle des aménagements urbains qui comprennent à la fois la réalisation des espaces publics mais également les ouvrages hydrauliques, une convention de maîtrise d'ouvrage unique a été conclue entre la Ville et Nîmes Métropole au bénéfice de la Ville de Nîmes qui se voit transférer ponctuellement la compétence pour réaliser les ouvrages hydrauliques qui reviendront in fine après travaux au gestionnaire initial.

Les 3 principaux bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine conséquent sur les quartiers Pissevin et Valdegour et agissant comme maître d'ouvrage d'opération de démolition / réhabilitation / résidentialisation des Logements Locatifs Sociaux (LLS) sont les suivants :

- Habitat du Gard,
- ERILIA
- Un Toit Pour Tous

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie a été désigné par le Ministre de la Ville et du Logement pour agir sur les 12 copropriétés dégradées du quartier Pissevin à Nîmes.

Suite au décret n°2022-319 du 4 mars 2022, l'Etablissement public foncier d'Occitanie a créé une direction dédiée au traitement et à la gestion des copropriétés dégradées, spécifiquement chargée de la mise en œuvre de l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national ORCOD-IN du quartier Pissevin.

La SAT, Société d'Aménagement des Territoires, qui est la société d'économie mixte historique de Nîmes Métropole et de la Ville de Nîmes a créé en 2022 une filiale dont la vocation est de porter les opérations commerciales dans les quartiers QPV afin de garantir une gestion unique et viable à moyen terme, tout en proposant des loyers modérés. Ainsi elle est l'opérateur commercial de l'ensemble des programmes commerciaux relatifs au NPNRU Pissevin Valdegour.

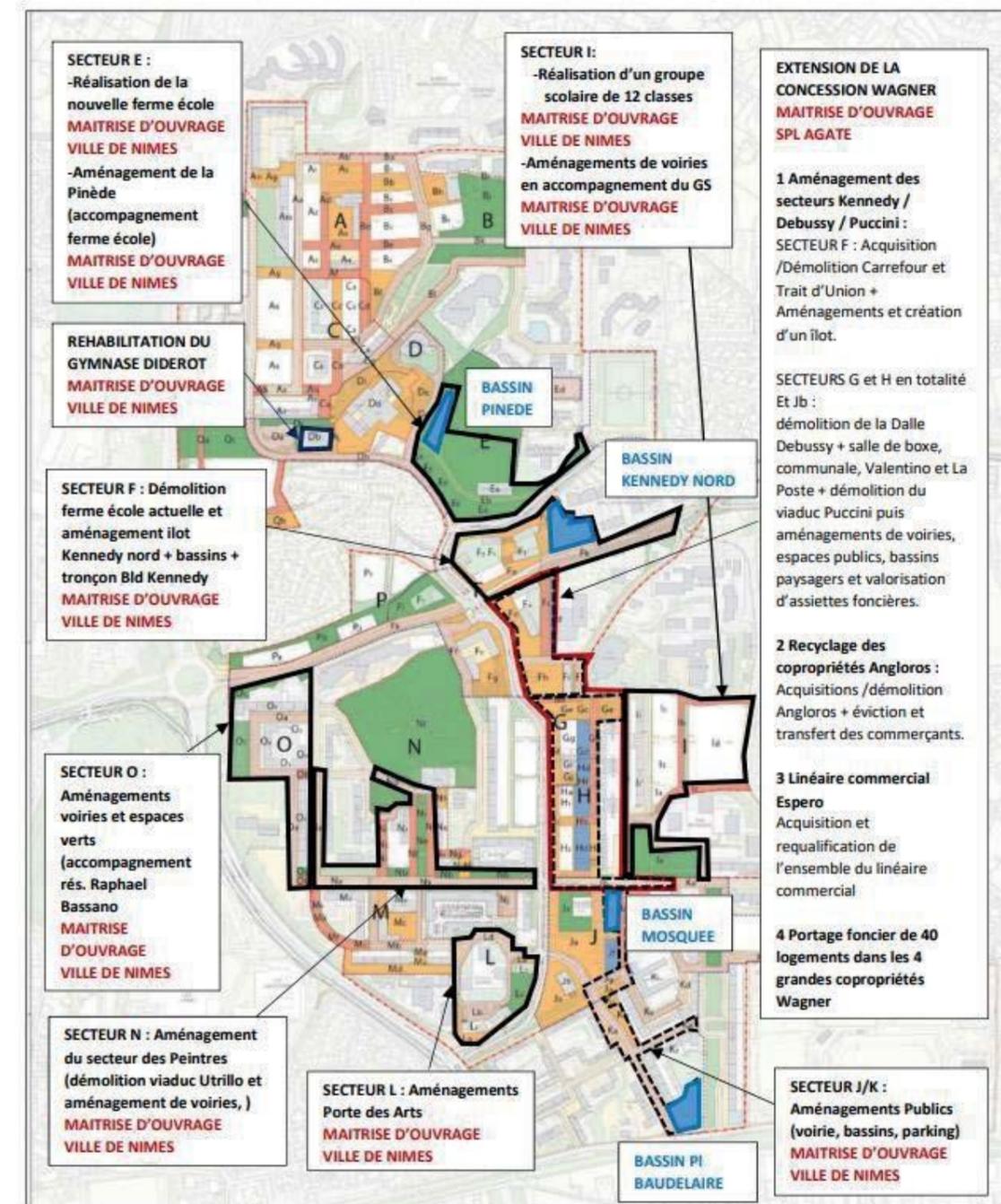
Les opérateurs privés seront désignés au fur et à mesure de l'attribution des consultations portant sur les macrolots constructibles identifiés au sein du projet NPNRU. Promologis, filiale du Groupe Action Logement, réalisera pour sa part, un programme de 20 logements en accession sociale à Valdegour.

Deux promoteurs sont d'ores-et-déjà désignés pour réaliser les programmes suivants :

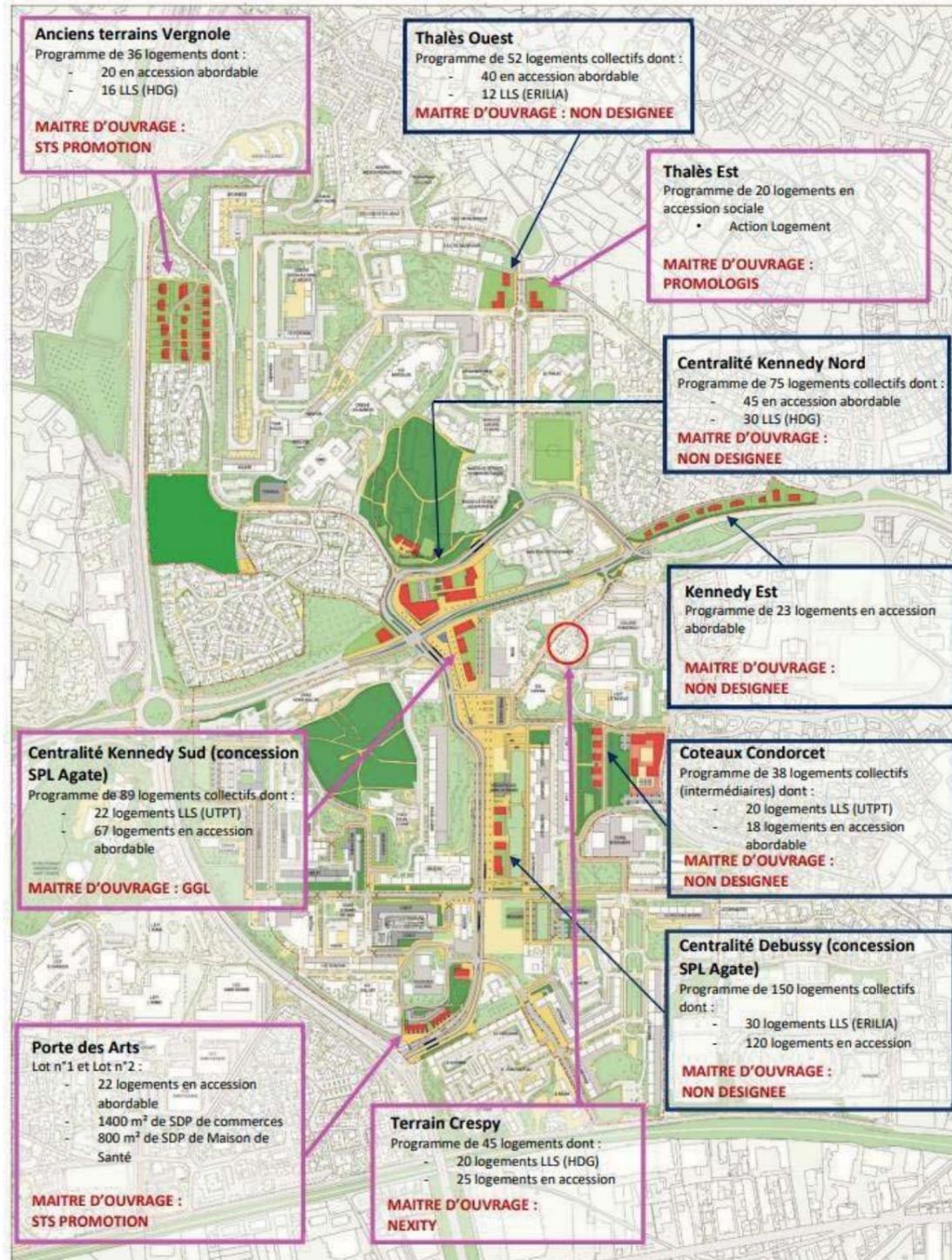
- STS Promotion doit réaliser les deux programmes immobiliers de la Porte des Arts (lot A et lot B), ainsi que le programme Terrains Vergnoles localisé à Valdegour,
- GGL, doit réaliser le programme immobilier Kennedy Sud,

- Nexity est en train de réaliser le programme immobilier Terrain CRESPIY

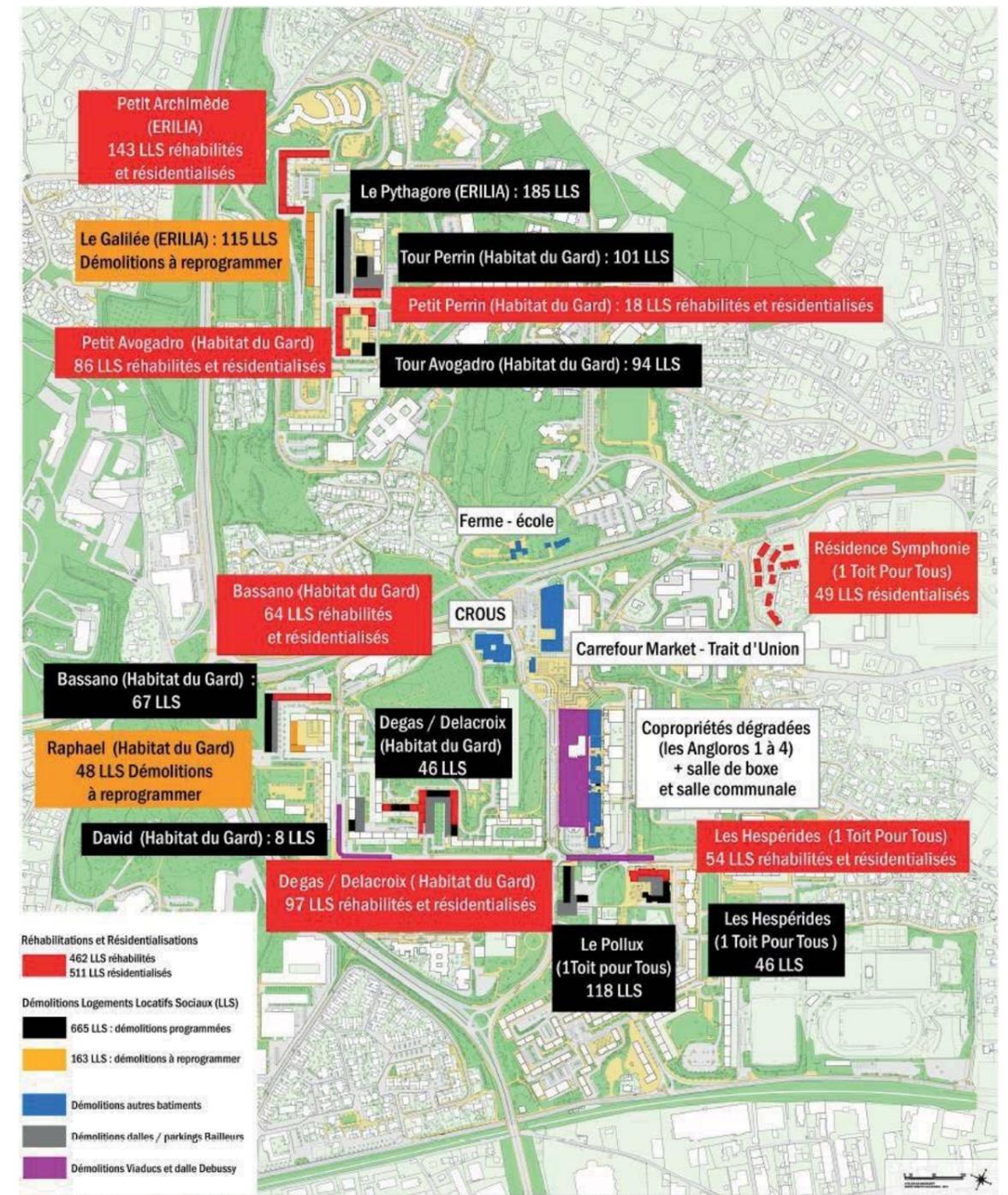
2.2 PLAN DE REPARTITION DES MOA PAR SECTEUR OPERATIONNEL CONCERNANT LES AMENAGEMENTS ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS



2.3 PLAN DE REPARTITION DES MOA CONCERNANT LES FUTURS PROGRAMMES IMMOBILIERS



2.4 PLAN DE REPARTITION DES MOA CONCERNANT L'INTERVENTION DES BAILLEURS SOCIAUX



2.5 CONDUITE DES OPERATIONS INSCRITES DANS LA CONVENTION NPNRU 2021-2024

Pour assurer le pilotage opérationnel global de l'ensemble des 3 NPNRU de la Ville de Nîmes, Nîmes Métropole a missionné le BE Algoé pour conduire la mission d'Ordonnancement Pilotage Coordination Urbain (OPC U). Cette mission permet au porteur de projet d'avoir une vision sur l'évolution des plannings des différentes opérations inscrites dans la convention NPNRU portés par des MOA différentes.

La Ville de Nîmes a également missionné, concernant le NPNRU Pissevin Valdegour, un groupement d'OPC-Inter Chantier (IC) en groupement de commande avec la SPL Agate et Nîmes Métropole concernant l'ensemble des aménagements publics et leurs interfaces avec les projets immobiliers et les projets de démolition/réhabilitation/résidentialisation portés par les Bailleurs Sociaux. L'objectif étant de pouvoir disposer d'un seul prestataire qui assure la coordination de l'ensemble des aménagements des 3 maitrisés d'ouvrage et des maitrisés d'œuvres, sachant que la SPL Agate et la Ville de Nîmes disposent du même groupement de MOE.

La mission OPC-IC porte sur la mise en œuvre du projet NPNRU des quartiers Pissevin et Valdegour, l'organisation de sa conduite et le suivi du bon déroulement des opérations inscrites dans la convention NPNRU sous MOA (VDN, SPL Agate et NM). Elle comprend la réalisation d'une planification à l'échelle macro et micro de l'ensemble des aménagements publics, y compris leur articulation avec les projets des Bailleurs et opérateurs privés. Cette mission porte sur une durée de 10 ans afin d'accompagner toutes les phases du projet de renouvellement urbain.

L'OPC-IC jouera un rôle prépondérant de coordination et de suivi opérationnel des travaux sur l'ensemble du périmètre NPNRU. Il devra assurer le maintien d'une liaison générale entre tous les intervenants, y compris les maîtres d'ouvrage, afin d'optimiser le déroulement de l'opération et d'assurer de bonnes conditions de mise en œuvre des travaux, tenant compte des impératifs liés aux Autorisations Environnementales.

Pour réaliser cette mission, il met en place une plateforme informatique, qui sera l'outil de transmission des documents entre les différents acteurs du projet et produira des documents cartographiques 4D qui compléteront les documents de planification.

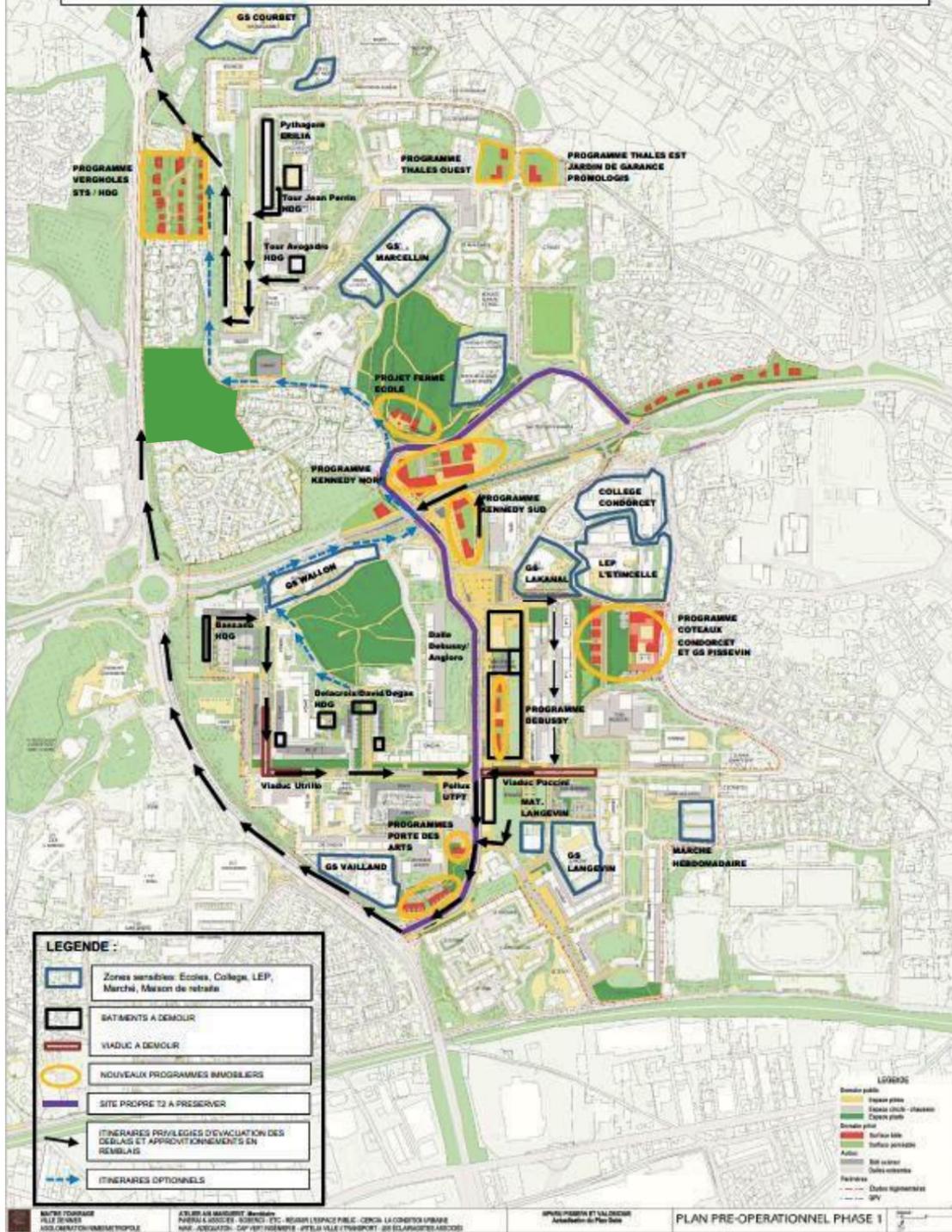
Pour organiser les différents chantiers qui vont intervenir dans le cadre du projet, la Ville de Nîmes a transmis à l'ensemble des maîtres d'ouvrage du NPNRU une Charte Chantier et un plan d'organisation des itinéraires chantiers à emprunter durant les phases travaux.

D'autre part, la Ville de Nîmes projette d'organiser en septembre 2022 une journée de sensibilisation des Maitres d'Ouvrages du projet de renouvellement urbain, ainsi que de leurs

maitres d'œuvre et des entreprises retenues pour exécuter leurs travaux, aux mesures environnementales qu'il convient de mettre en œuvre dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale unique et plus précisément du dossier CNPN.

15.8. 2.5.1 Plan Itinéraires Chantier pour les approvisionnements et l'évacuation des gravats

NPNRU PISSEVIN VALDEGOUR PLAN ITINERAIRES CHANTIERS



La Ville de Nîmes doit attribuer au cours du 2^{ème} semestre 2022 une mission de CSPPS sur toute la durée du projet. La SPL Agate a son propre coordonnateur SPS sur son périmètre d'intervention.

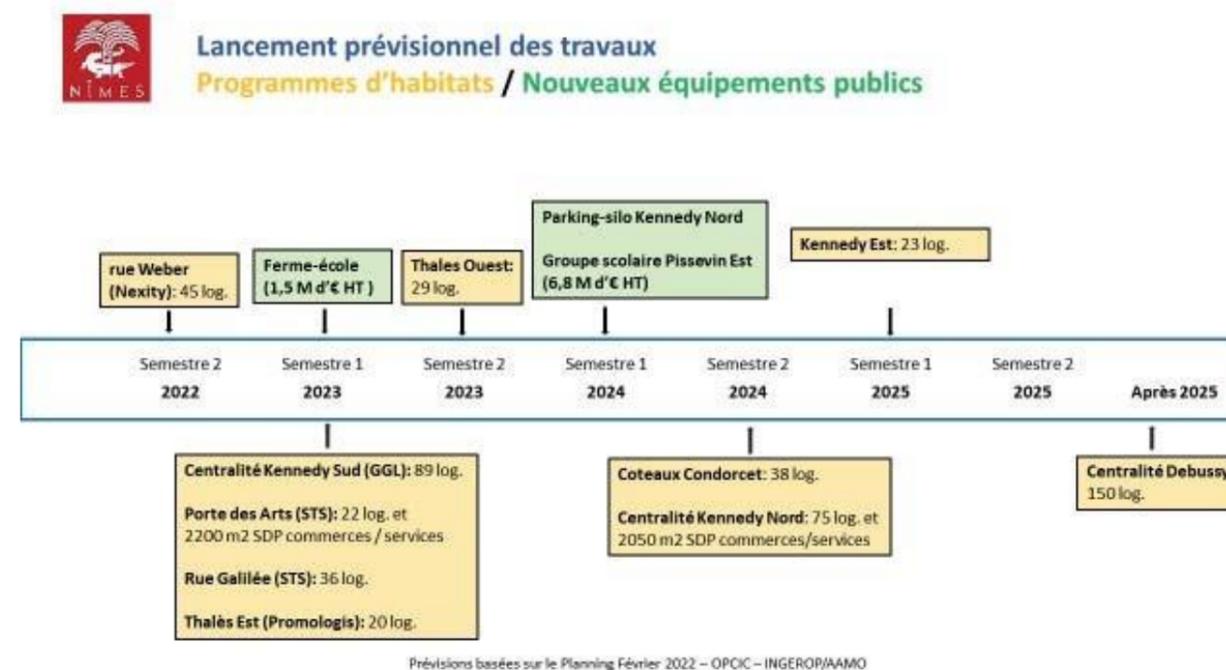
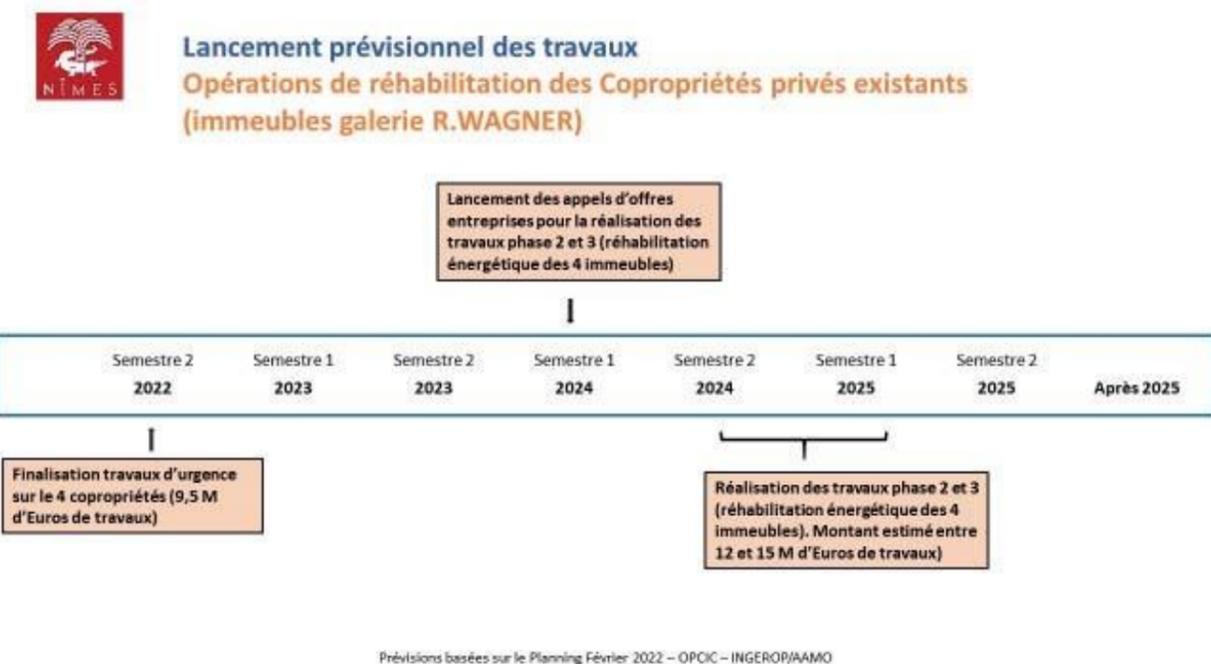
La Ville de Nîmes et la SPL Agate ont toutes les deux le même groupement de maîtrise d'œuvre urbaine et de travaux pour conduire les missions d'Urbaniste en Chef et l'ensemble des missions de MOE des aménagements publics et de démolition.

Ce groupement de MOE Urbaine détient également les compétences en matière de suivi environnemental. A ce titre, il réalise également les dossiers d'Autorisation Environnementale et de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour le compte de la Ville de Nîmes. Ainsi, il traduit dans le cadre de ses missions fiches de lots, l'ensemble des mesures ERC inscrites dans le dossier CNPN.

La Ville de Nîmes vérifie dans le cadre de l'instruction des Permis de Construire (PC) ou Déclarations Préalables (DP) si les différentes mesures sont bien intégrées au dossier et les traduit dans les Arrêtés d'approbation des PC.

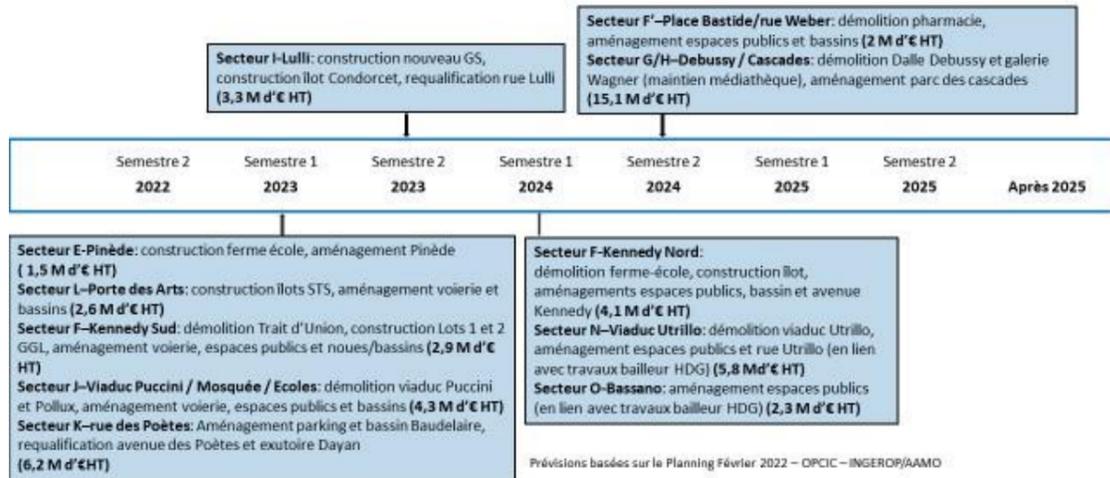
La Ville de Nîmes comme la SPL Agate disposent à ce jour d'un dossier AVP sur l'ensemble des secteurs opérationnels relatifs au projet NPNRU (2021-2024) et suivent les différentes missions de MOE afin de pouvoir organiser le phasage des travaux par secteurs opérationnels.

2.5.2 Frise des phasages prévisionnels des différentes opérations par typologie d'intervention et par MOA.

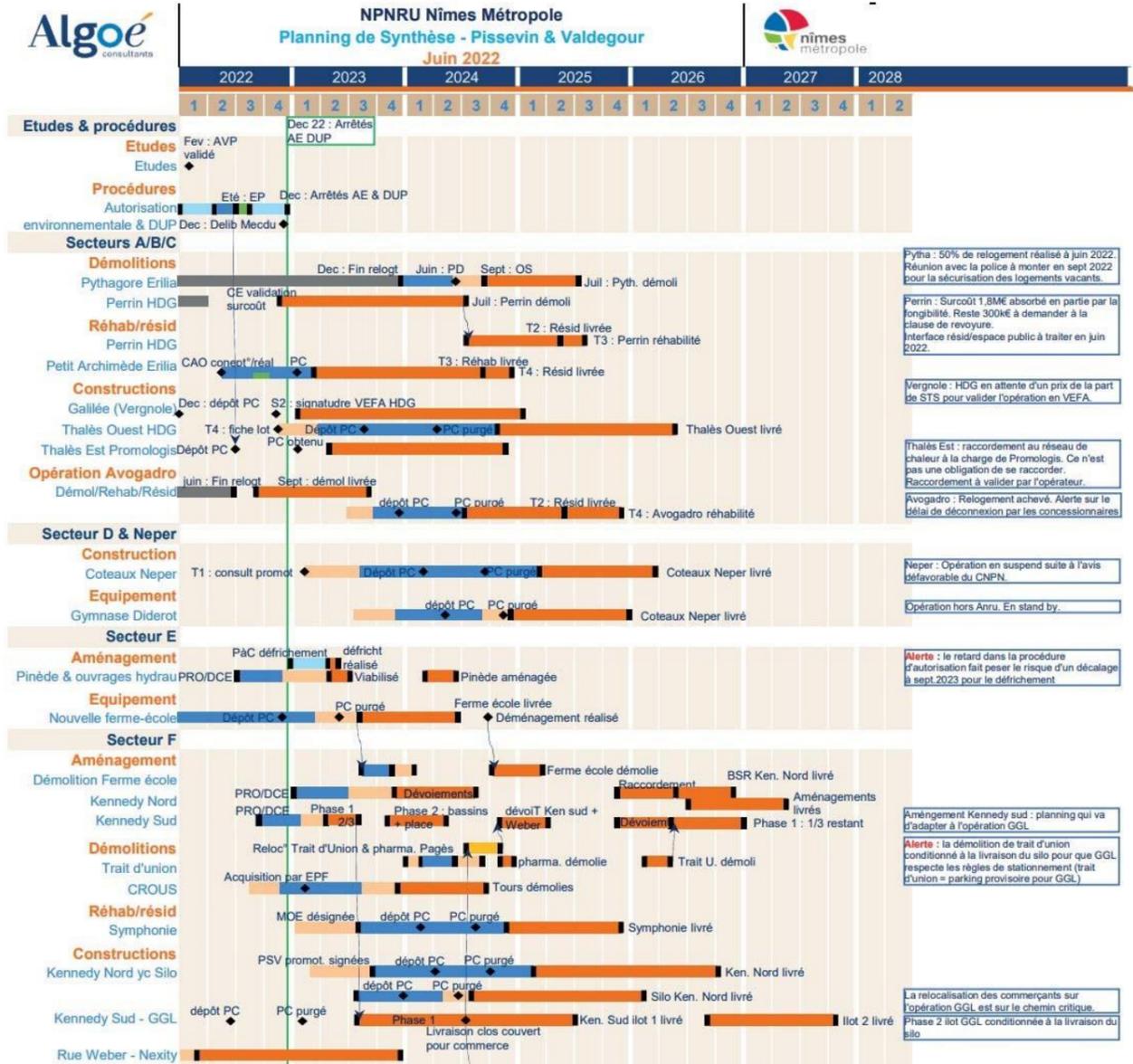




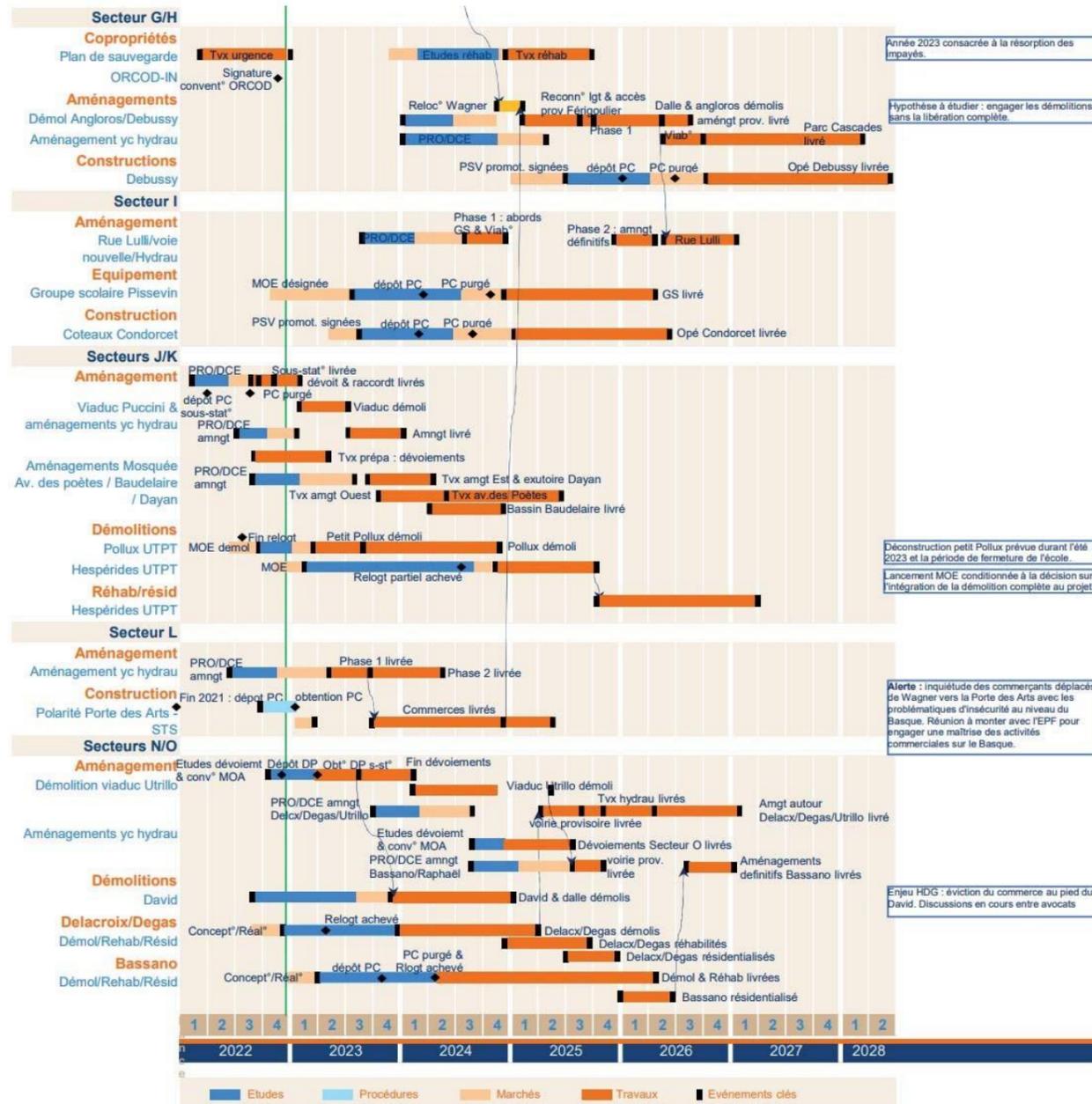
**Lancement prévisionnel des travaux
Opérations d'aménagement des espaces publics**



15.9. 2.5.3 Planning prévisionnel synthétique réalisé par le BE ALGOE dans le cadre de sa mission OPC-U



2.6 SUIVI ECOLOGIQUE DES OPERATIONS



Extrait de l'Avis CNPN

Malgré l'optimisation de l'emprise du projet et la sauvegarde de près de 98 % des arbres existants pour préserver certains milieux naturels on constate au final la disparition d'environ 30% des surfaces vertes et notamment des terrains en friche composés essentiellement de plantations de pins et pelouses substeppiques. Une série de mesures d'évitement tout à fait classique est prévue dans le dossier (p.68) rappelons-en quelques-unes : renforcement des continuités écologiques, défavorabilisation des zones sensibles notamment. Certaines fonctionnalités écologiques devraient pouvoir être améliorées à condition de respecter et enrichir les prescriptions en phase travaux, de fournir un cahier des charges plus précis et surtout de clarifier cette notion de responsabilité en identifiant un seul interlocuteur face à l'Etat. Vu les surfaces et l'étalement des travaux dans le temps, un encadrement et un suivi écologique pour l'ensemble des mesures d'évitement paraissent fondamentaux. Le démarrage du chantier et les travaux les plus importants (terrassement, abattage d'arbres, etc.) doivent être effectués entre le 15 septembre et le 15 octobre.

15.10. Réponse de la Ville de Nîmes

Afin de respecter les prescriptions environnementales décrites dans le dossier d'autorisation environnementale et le dossier de demande de dérogation pour la destruction d'espèces protégées, un AMO Environnemental est prévu pour l'ensemble des opérations. C'est la Ville de Nîmes qui pilotera cette mission qui permettra d'accompagner l'ensemble des Maitrises d'Ouvrage du projet de renouvellement urbain sur une période d'environ 10 ans concernant la phase 1 du projet (convention NPNRU 2021-2024).

Dans le cadre de cette mission d'accompagnement écologique des différentes phases de travaux pour ce projet, plusieurs types d'intervention seront nécessaires avec différentes mesures à prendre en compte. Le détail de chaque mesure est disponible dans le dossier d'autorisation environnementale du projet. Les interventions prévues sont les suivantes :

- Sensibilisation des équipes travaux ;
- Balisage des zones sensibles ;
- Vérification du périmètre des travaux avant démarrage ;
- Vérification post-travaux du bon respect de l'ensemble des prescriptions : bilan final ;
- Vérification du bon respect du calendrier écologique en fonction des enjeux pour chaque opération ;
- Suivi de chantier écologique : vérification du respect des différentes emprises, du respect de la charte chantier, de l'absence de pollution etc. ;
- Vérification de l'absence de chiroptères ou avifaune dans les arbres à abattre ;
- Vérification de l'absence d'espèces protégées avant démolition des bâtiments qui ont été jugés comme potentiellement accueillants pour la faune protégée ;

- Intervention pour défavorabiliser les bâtiments en cas de présence d'espèces protégées ;
- Intervention pour déplacer des espèces protégées en cas de découverte sur l'emprise des travaux ;
- Vérification des palettes végétales proposées pour l'aménagement des espaces verts (pas d'espèces exotiques envahissantes en Occitanie, espèces locales privilégiées) ;
- Accompagnement pour le choix de la localisation et la pose des nichoirs et gîtes prévus ;
- Vérification du respect des modalités d'éclairage ;
- Proposition de prescriptions pour ne pas disséminer les Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) présentes sur les chantiers ;

Chaque intervention fera l'objet d'un compte-rendu qui sera transmis aux services de l'Etat.

Différentes opérations d'aménagements sont prévues dans le cadre de ce projet qui seront conduites par des maîtrises d'ouvrage différentes. L'ensemble des missions à effectuer par opération d'aménagement est décrit ci-dessous.

Deux niveaux de suivi écologique sera mis en place : un suivi de chacune des opérations de l'ensemble des MOA et un suivi plus approfondi concernant les secteurs sensibles.

Les années présentées sont les années de démarrage prévisionnel de chaque opération. Le calendrier prévisionnel des travaux sera mis à jour de façon régulière dans le cadre de la mission Opération Pilotage Coordination Inter-chantier (OPC-IC) missionnée par la Ville.

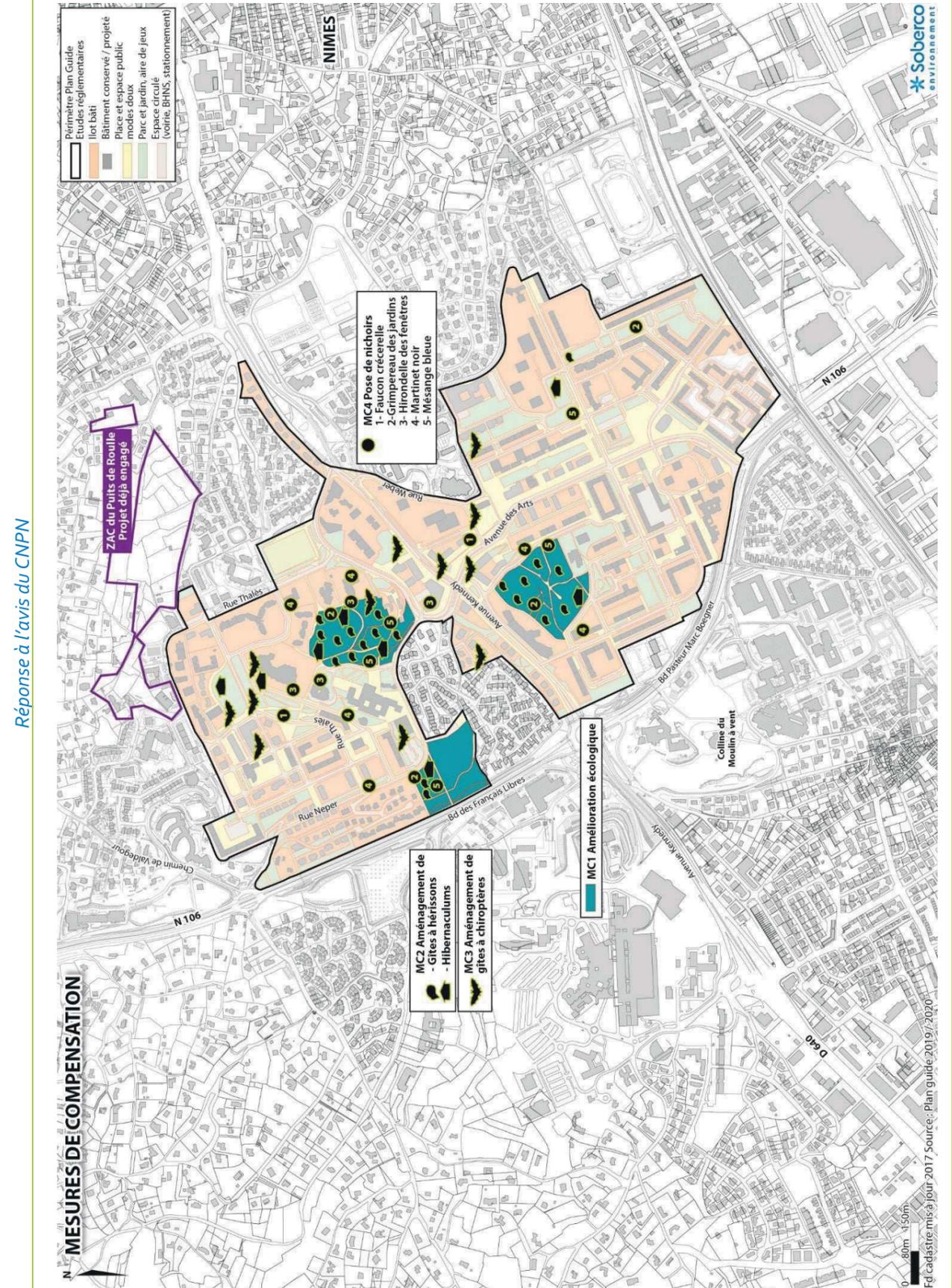
Au regard de la temporalité des aménagements, il n'est pas possible de fournir un plan des travaux envisagés pour la totalité des secteurs d'opérations aux services de l'état dès maintenant. Seuls les programmes ayant déjà fait l'objet d'un permis de construire sont présentés dans ce document. L'AMO Environnemental a dans sa mission la vérification des plans de chantiers par secteurs opérationnels avant chaque démarrage des chantiers. Cette analyse sera transmise à la DREAL 3 semaines avant les travaux pour validation avant le démarrage. Cette validation permettra d'assurer le respect des bonnes emprises et la prise en compte des enjeux de biodiversité dans le chantier et son planning (plans de chantier, zones de stockage, base-vie, circulations,...).

Par ailleurs pour assurer le suivi de cette autorisation, il est proposé la mise en place d'un Comité de Suivi comprenant la ville de Nîmes, la DREAL, l'AMO Ecologie et les différents bailleurs et autres maîtrises d'ouvrage pour un bilan annuel des actions menées, du suivi et de l'efficacité des mesures.

La ville de Nîmes est responsable de l'ensemble de la mise en œuvre des mesures, de leur suivi, de leur efficacité et d'éventuelles mesures correctrices. Pour s'assurer de la prise en compte des mesures pour l'ensemble des maîtrises d'ouvrage, la ville de Nîmes s'engage à mettre en place une animation pour mettre à connaissance des enjeux de biodiversité et les mesures à mettre en œuvre pour chaque projet. L'AMO environnemental sera le relais privilégié pour cette mission et il proposera des outils adaptés en début de mission pour assurer le suivi. Une réunion avec la DREAL sera organisée en début de mission pour présenter les outils et les modalités de mises en œuvre avec l'AMO Environnemental.

Les aménagements ponctuels (nichoirs et hibernaculums) seront installés avant les travaux (hormis aménagements sur bâtiments). En effet, l'emplacement de ces mesures a été choisi sur des terrains de maîtrise foncière publique permettant une sécurisation et une pérennité des mesures (voir carte-ci après).

En annexe : Charte de chantier vert





| | | | | |
|---|----------------|-----------------|---|---|
| Construction d'un programme immobilier de maisons individuelles et d'un petit collectif | STS Promotion | Semestre 1 2023 | Chêne remarquable à préserver ; Nidification avifaune commune Alignements d'arbres à préserver (Pins d'Alp, cèdres et platanes) | <ul style="list-style-type: none"> - MR3 : Vérification du balisage/protection des arbres à conserver, notamment le Chêne remarquable ; - MR6 Vérification de l'absence de chiropètes ou oiseaux avant abattage si période printanière et opération de défavorabilisation si nécessaire ; - MR7 Validation de la période d'abattage d'arbres hors arbres à préserver ; - MR7 Sensibilisation aux enjeux biodiversité, pour les entreprises intervenant sur le chantier, avant son démarrage ; - (MR7 : Passage hebdomadaire pendant la phase de défrichage et terrassement pour s'assurer du bon respect de l'ensemble des mesures. - MC3 et 4 Accompagnement pour l'intégration de gîtes à chauve-souris et la pose de nichoirs sur les linéaires arborés conservés. |
| Construction d'un programme immobilier de maisons individuelles et d'un petit collectif | Promologis | Semestre 2 2023 | Nidification avifaune commune | <ul style="list-style-type: none"> - MR3 : Vérification du balisage/protection des arbres à conserver ; - MR6 Vérification de l'absence d'oiseaux avant abattage si période printanière et opération de défavorabilisation si nécessaire ; - MR7 Validation de la période d'abattage d'arbres/défrichage hors arbres à préserver ; - MR7 : Sensibilisation aux enjeux x biodiversité, pour les entreprises intervenant sur le chantier, avant son démarrage ; - MC4 Accompagnement pour la pose de nichoirs. |
| Construction de la nouvelle ferme école | Ville de Nîmes | Semestre 2 2023 | Gîte potentiel pour les Pipistrelles ; | <ul style="list-style-type: none"> - MR3 : Vérification du balisage/protection des arbres à conserver ; |

Réponse à l'avis du CNPN

| | | | | |
|--|---------------|-----------------|---|--|
| Aménagement de la Pinède en accompagnement de la ferme-école cheminement PMR reliant la station BHNS et l'Espace Diderot, accès viaire à la ferme-école et aménagement paysager - plantations/mobilier urbain) | | | Nidification avifaune commune ; Zone de reproduction de l'Ecureuil roux. | <ul style="list-style-type: none"> - MR3 : Vérification de la bonne mise en œuvre des clôtures de chantier (notamment pour empêcher le passage de la petite faune) ; - MR7 Validation de la période d'abattage d'arbres hors arbres à préserver ; - MR7 Sensibilisation aux enjeux biodiversité, pour les entreprises intervenant sur le chantier, avant son démarrage ; - (MR7 Passage hebdomadaire pendant la phase de défrichage et terrassement pour s'assurer du bon respect de l'ensemble des mesures. - MC3 et MC4 Accompagnement pour la pose de nichoirs et gîtes. |
| Lot n°1 Construction d'un programme immobilier de logements, avec commerces et services en RDC Lot n°2 Construction d'une Maison de Santé : Pluridisciplinaire MSP) Aménagement du secteur Porte des Arts réalisation d'une nouvelle voirie de desserte, d'un bassin hydraulique, d'un parvis et de | STS Promotion | Semestre 2 2023 | Gîte potentiel pour les Pipistrelles ; Nidification avifaune commune. | <ul style="list-style-type: none"> - MR3 : Vérification du balisage/protection des arbres à conserver ; - MR7 Validation de la période d'abattage d'arbres hors arbres à préserver ; - MR7 : Sensibilisation aux enjeux biodiversité, pour les entreprises intervenant sur le chantier, avant son démarrage ; - (MR7 Passage hebdomadaire pendant la phase de défrichage et terrassement pour s'assurer du bon respect de l'ensemble des mesures ; - MC3 et MC4 Accompagnement pour la pose de nichoirs et gîtes. |

**Programme
Vergnoles/rue
galilée**

**Programme
Thalès Est**

**Partie Sud de la
Pinède de
Valdegour**

Porte des arts

| cheminements piétons | Maître d'ouvrage non désigné | Semestre 2 2023 | Nidification avifaune commune | |
|--|--|-----------------|---|--|
| Construction d'un programme immobilier de maisons individuelles et de 2 petits collectifs | Maître d'ouvrage non désigné | Semestre 2 2023 | Nidification avifaune commune | <ul style="list-style-type: none"> - MR3 : Vérification du balisage/protection des arbres à conserver ; - MR7 Validation de la période d'abattage d'arbres/défrichement hors arbres à préserver ; - MR7 Sensibilisation aux enjeux biodiversité, pour les entreprises intervenant sur le chantier, avant son démarrage ; - MC4 Accompagnement pour la pose de nichoirs. |
| Démolition de l'ancienne ferme-école et de la maison privée attenante Réaménagement de l'Avenue Kennedy, réalisation d'un bassin hydraulique et des espaces publics autour des programmes immobiliers | Ville de Nîmes Maitre d'ouvrage non désigné | 2024 | Gîte potentiel pour les Pipistrelles ; Nidification avifaune commune ; Zone de reproduction de l'Ecureuil roux. | <ul style="list-style-type: none"> - MR3 : Vérification du balisage/protection des arbres à conserver ; - MR7 Validation de la période d'abattage d'arbres hors arbres à préserver ; - MR7 Sensibilisation aux enjeux biodiversité, pour les ent reprises intervenant sur le chantier, avant son démarrage ; - (MR7 Passage hebdomadaire pendant la phase de défrichement et terrassement pour s'assurer du bon respect de l'ensemble des mesures. - MC3 et 4 Accompagnement pour la pose de nichoirs et gîtes. |
| Construction d'un programme immobilier de logements collectifs avec commerces et services en RDC | | | | : |

Réponse à l'avis du CNPN

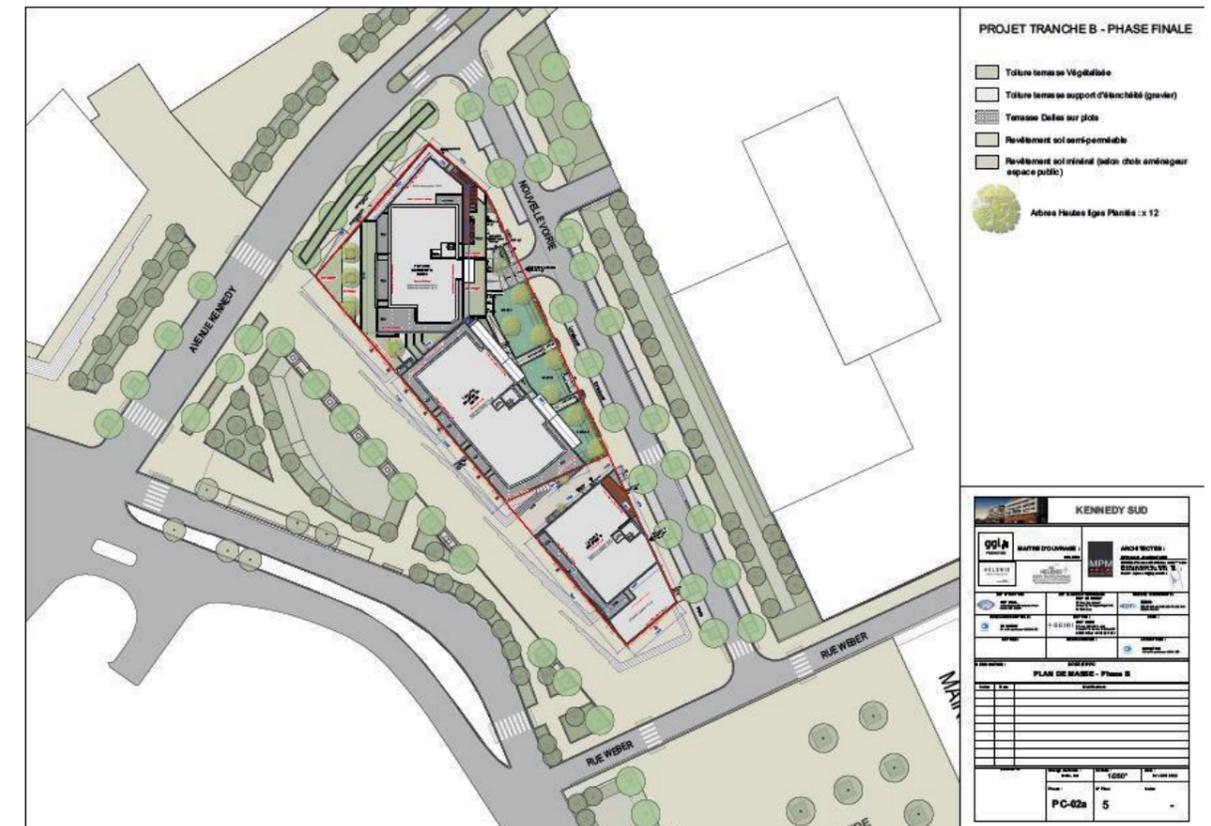
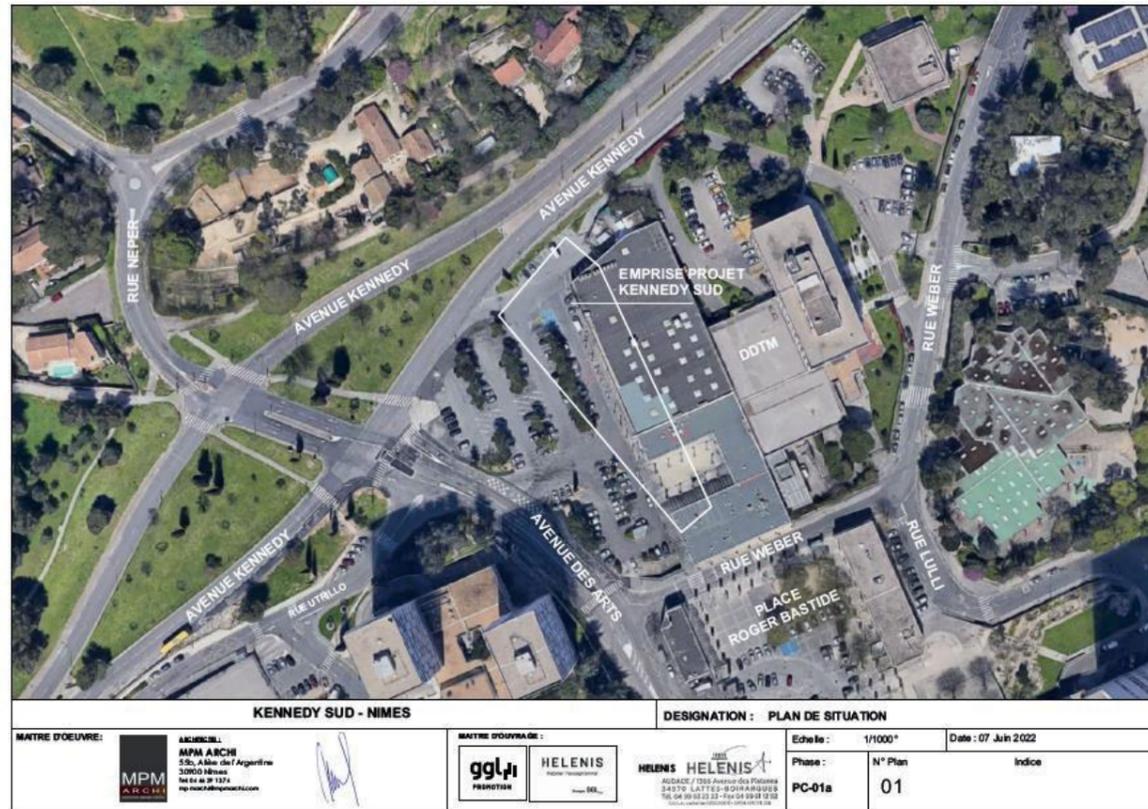
| | | | | |
|---|---------------|-----------------|--------------------------------------|--|
| Démolition de l'ensemble résidentiel tours + bâtiments annexes) | EPF Occitanie | Semestre 1 2024 | Gîte potentiel pour les Pipistrelles | <ul style="list-style-type: none"> - MR3 : Vérification du balisage/protection des arbres à conserver ; - MR6 Vérification de l'absence de Chiroptères ou Oiseaux avant démarrage de la démolition et opération de défavorabilisation si nécessaire ; - MR7 Validation de la période de démolition (et d'abattage d'arbres si indispensable ; - MR7 Sensibilisation aux enjeux biodiversité, pour les entreprises intervenant sur le chantier, avant son démarrage ; - MC3 et MC4 Accompagnement pour l'intégration de gîtes à chauve-souris et de pose de nichoirs. |
|---|---------------|-----------------|--------------------------------------|--|

| | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Programme Thalès Ouest | Programme Kennedy Nord |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|

| |
|--------------|
| Crous |
|--------------|

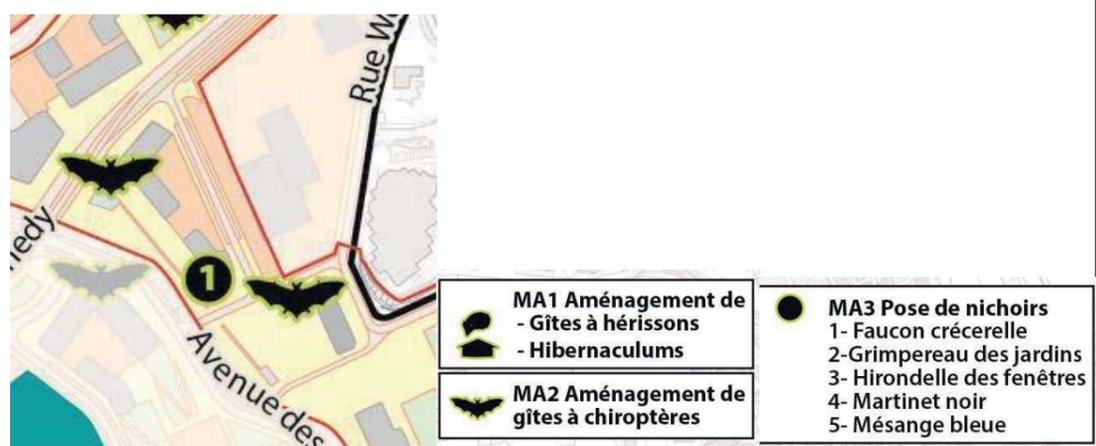
Comme précisé dans le dossier, le dossier d'autorisation environnementale dont le dossier de dérogation au titre des espèces protégées a été déposé en novembre 2020 avec un projet défini au stade plan guide. Cette définition a permis une analyse globale des enjeux et des emprises de projet ce qui a permis d'appréhender les incidences sur la biodiversité. Depuis ce stade, certains projets opérationnels ont pu être précisés avec notamment 3 opérations au stade Permis de construire. Une analyse des premières opérations connues est possible. Les autres opérations seront précisées ultérieurement en lien avec l'AMO Ecologie et transmis pour validation à la DREAL.

Permis de construire du Programme Immobilier Kennedy Sud :

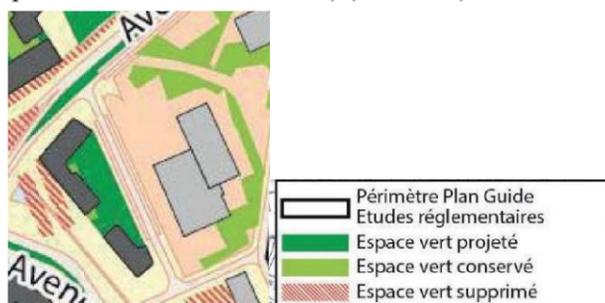


Les enjeux pour ce lot sont :

- Enjeux faibles de chiroptères (bâti potentiellement occupé en gîte seulement pour les Pipistrelles commune, de Kuhl ou pygmée).
- Enjeux très faibles pour les alignements d'arbres qui seront impactés par le projet pour l'avifaune et les chiroptères (zone d'alimentation ponctuel) Les incidences de ce projet sont :
- La démolition du bâtiment (gîte potentiel pour les chiroptères)
- L'abattage de l'alignement d'arbres devant le bâtiment Les mesures mises en place pour ce lot sont :
- Respect de la période de démolition (et d'abattage d'arbres si indispensable) (MR7)
- Sensibilisation aux enjeux biodiversité par l'AMO Environnemental, pour les entreprises intervenant sur le chantier, avant son démarrage (MR7)
- Vérification du balisage/protection des arbres à conserver par l'AMO Environnemental (MR3)
- Mise en place d'un gîte à chiroptères et un nichoir à préciser avec l'AMO Environnemental (MC3 et 4)

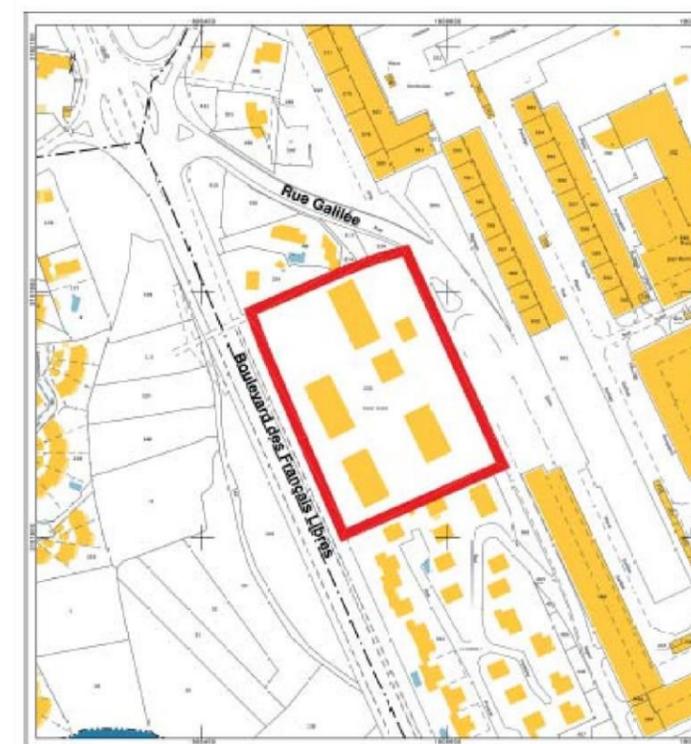


- Plantations importantes dans le cœur d'îlot (voir plan masse ci-avant) respectant les préconisations en termes de palette et de diversité (vérification par l'AMO Environnemental) (MR1 et 5)



- Mise en place de clôtures perméables à la petite faune (vérification par l'AMO Environnemental) (MR2)
- Respect des prescriptions de chantier et suivi par l'AMO Environnemental (MR2, MR3 et MR7)
- Respect des modalités d'éclairage (vérification par l'AMO Environnemental)

- Permis de construire du Programme immobilier Terrain Vergnoles :



PARCELLE KV 232

2, rue Gallée
30900 Nîmes
15 341m²

PLU ZONE II UB
Hors zone PPR

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL

njeux pour ce lot sont :



- Enjeux modérés au niveau des haies et arbres remarquables existants, principalement liées aux fonctionnalités de ces espaces pour l'avifaune et les chiroptères.
- Enjeux faibles pour les autres espaces verts qui sont en partie maintenus ou recréés dans le cadre du projet (avifaune, reptiles). Les fonctionnalités des espaces verts urbains de ce secteur sont très faibles et ne présentent pas d'enjeux particuliers.

Les incidences de ce projet sont :

- Au niveau des haies et arbres remarquables existants, ces espaces sont préservés en grande partie dans le plan masse (301 arbres conservés et 81 arbres plantés). Les fonctionnalités écologiques (avifaune et chiroptères) de ces espaces sont conservées avec le maintien des milieux et des zones d'espaces verts privés en compléments. L'arbre remarquable présentant des enjeux pour les chiroptères est maintenu.
- Emprise sur des espaces verts urbains favorables à l'avifaune et aux reptiles. Leurs fonctionnalités sont impactées temporairement durant le chantier mais seront retrouvées dans le projet final au sein des espaces verts du quartier.

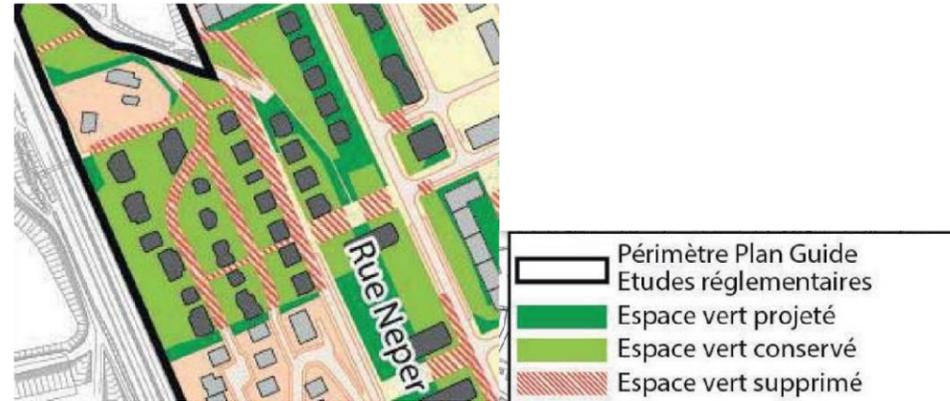


Les mesures mises en place pour ce lot sont :

- Respect de la période d'abattage d'arbres (MR7)

- Vérification de l'absence de chiroptères ou oiseaux avant abattage si période printanière et opération de défavorabilisation si nécessaire par l'AMO Environnemental (MR6)

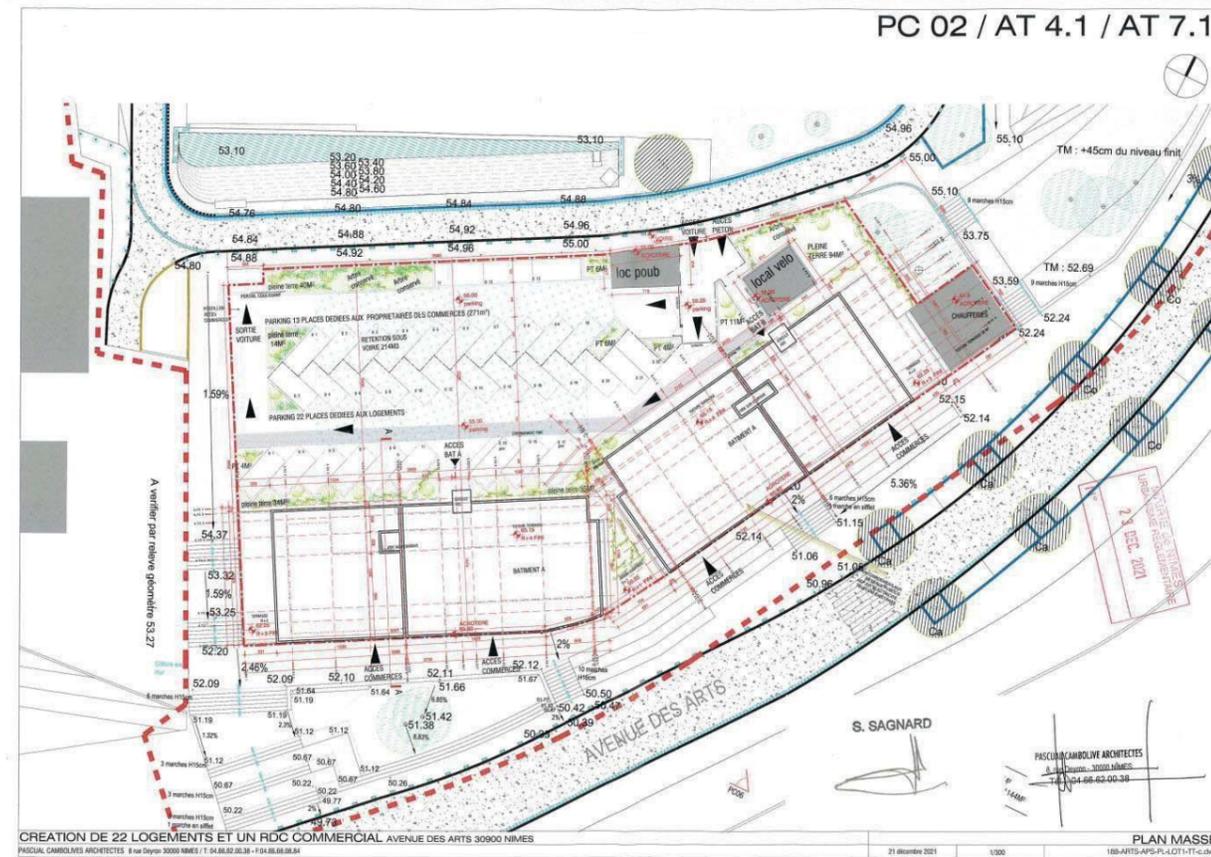
- Sensibilisation aux enjeux biodiversité par l'AMO Environnemental, pour les entreprises intervenant sur le chantier, avant son démarrage (MR7)
- Vérification du balisage/protection des arbres à conserver par l'AMO Environnemental (MR3)
- Plantations importantes dans le cœur d'îlot (voir plan masse ci-avant) respectant les préconisations en termes de palette et de diversité (vérification par l'AMO Environnemental) (MR1 et 5)



- Mise en place de clôtures perméables à la petite faune (vérification par l'AMO Environnemental) (MR2)
- Respect des prescriptions de chantier et suivi par l'AMO Environnemental (MR2, MR3 et MR7)
- Respect des modalités d'éclairage (vérification par l'AMO Environnemental)
- Intégration de nichoirs sur les linéaires arborés conservés – mesures proposées en plus dans le Permis de Construire non demandé dans l'arrêté. Cette mesure sera suivie par l'AMO Environnemental.

- **Permis de construire du Programme immobilier de la Porte des Arts :**



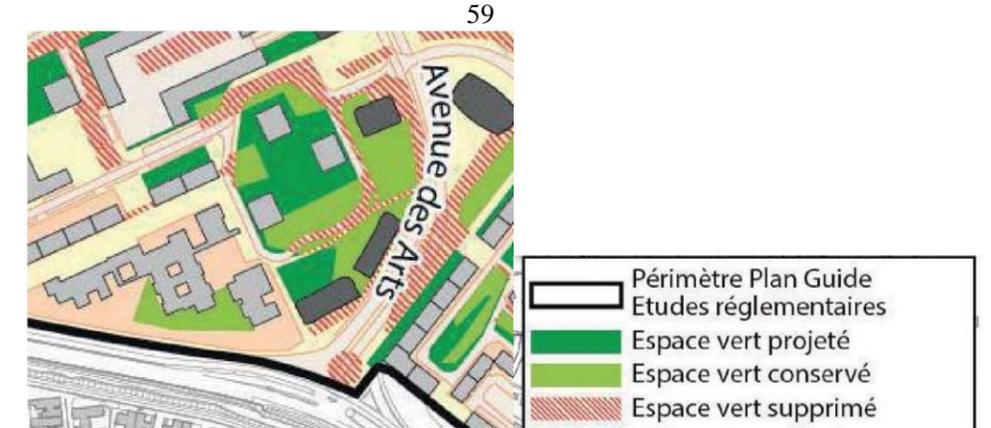


Les enjeux pour ce lot sont :

- Enjeux très faibles pour des espaces verts urbains (avifaune, reptiles, chiroptères) Les incidences de ce projet sont :
- Emprise très limitée sur des espaces verts urbains potentiellement favorables à l'avifaune, aux chiroptères et aux reptiles. Leurs fonctionnalités sont impactées temporairement durant le chantier mais seront retrouvés dans le projet final au sein des espaces verts du quartier. Les incidences sont non significatives.

Les mesures mises en place pour ce lot sont :

- Respect de la période d'abattage d'arbres si indispensable (MR7)
- Sensibilisation aux enjeux biodiversité par l'AMO Environnemental, pour les entreprises intervenant sur le chantier, avant son démarrage (MR7)
- Vérification du balisage/protection des arbres à conserver par l'AMO Environnemental (MR3)
- Plantations dans le cœur d'îlot (voir plan masse ci-avant) respectant les préconisations en termes de palette et de diversité (vérification par l'AMO Environnemental) (MR1 et 5)

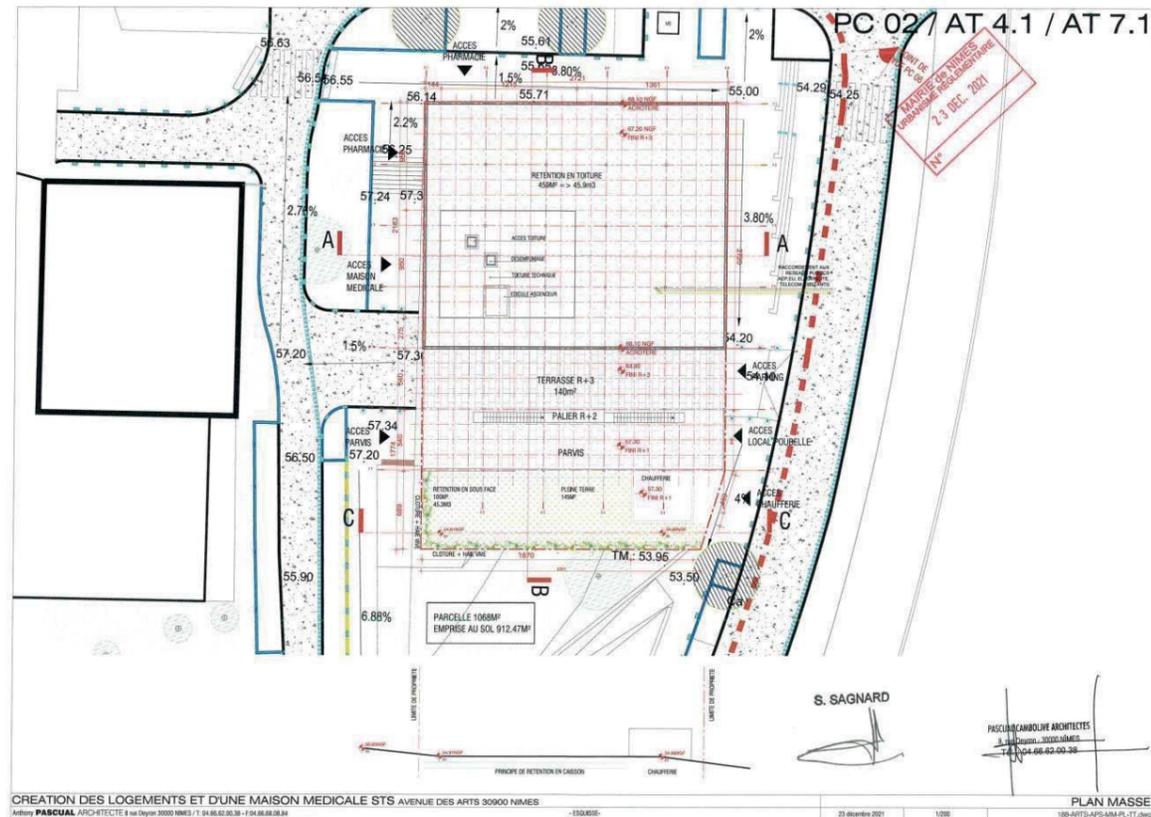


- Mise en place de clôtures perméables à la petite faune (vérification par l'AMO Environnemental) (MR2)
- Respect des prescriptions de chantier et suivi par l'AMO Environnemental (MR2, MR3 et MR7)
- Respect des modalités d'éclairage (vérification par l'AMO Environnemental)
- Intégration de nichoirs et gîtes si proposé par le porteur de projet – non prévu dans le Permis de construire actuellement (en lien avec l'AMO Environnemental)

- **Permis de construire du Programme immobilier de la Porte des Arts :**



60



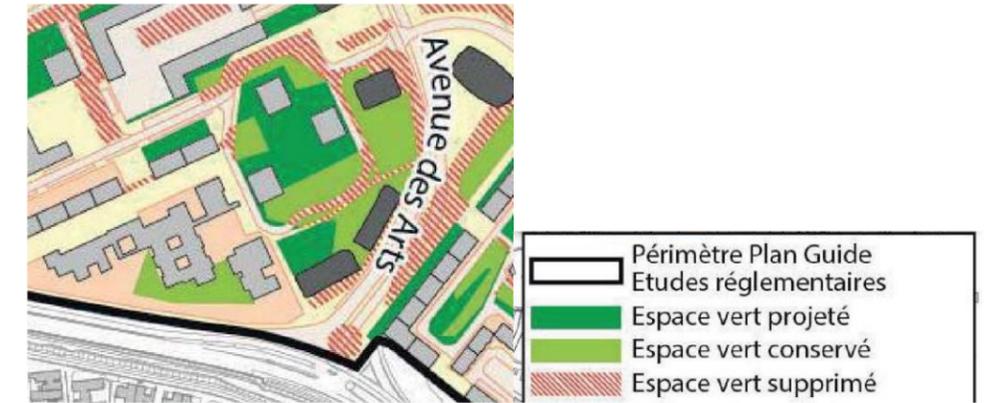
Les enjeux pour ce lot sont :

- Enjeux très faibles pour des espaces verts urbains (avifaune, reptiles, chiroptères) Les incidences de ce projet sont :
- Emprise très limitée sur des espaces verts urbains potentiellement favorables à l'avifaune, aux chiroptères et aux reptiles. Leurs fonctionnalités sont impactées temporairement durant le chantier mais seront retrouvés dans le projet final au sein des espaces verts du quartier. Les incidences sont non significatives.

Les mesures mises en place pour ce lot sont :

- Respect de la période d'abattage d'arbres si indispensable (MR7)
- Sensibilisation aux enjeux biodiversité par l'AMO Environnemental, pour les entreprises intervenant sur le chantier, avant son démarrage (MR7)
- Vérification du balisage/protection des arbres à conserver et des espaces verts maintenus par l'AMO Environnemental (MR3)
- Plantations dans le cœur d'îlot (voir plan masse ci-avant) respectant les préconisations en termes de palette et de diversité (vérification par l'AMO Environnemental) (MR1 et 5)

61



- Mise en place de clôtures perméables à la petite faune (vérification par l'AMO Environnemental) (MR2)
- Respect des prescriptions de chantier et suivi par l'AMO Environnemental (MR2, MR3 et MR7)
- Respect des modalités d'éclairage (vérification par l'AMO Environnemental)
- Intégration de nichoirs et gîtes si proposé par le porteur de projet – non prévu dans le Permis de construire actuellement (en lien avec l'AMO Environnemental)

3 EFFETS CUMULES

Extrait de l'Avis CNPN

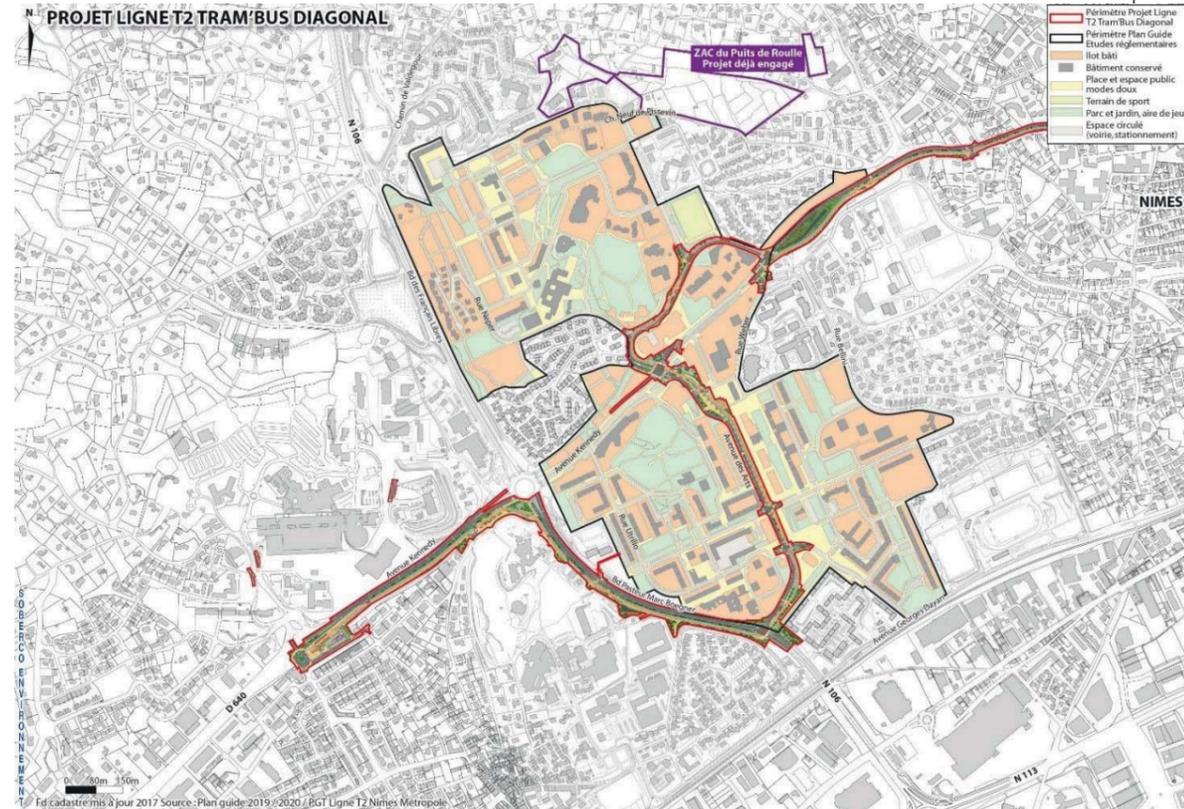
Le processus d'accumulation des impacts permettant d'évaluer les effets cumulés avec d'autres projets d'aménagements dans le secteur n'est pas du tout traité dans le dossier. En fait, ni l'effet additif entre les projets ni leur interaction (modification fonctionnelle induite, individuellement peut-être faible mais collectivement significative) n'ont été correctement appréhendés ; par conséquent, les effets cumulés n'ont pas été estimés.

Réponse de la Ville de Nîmes

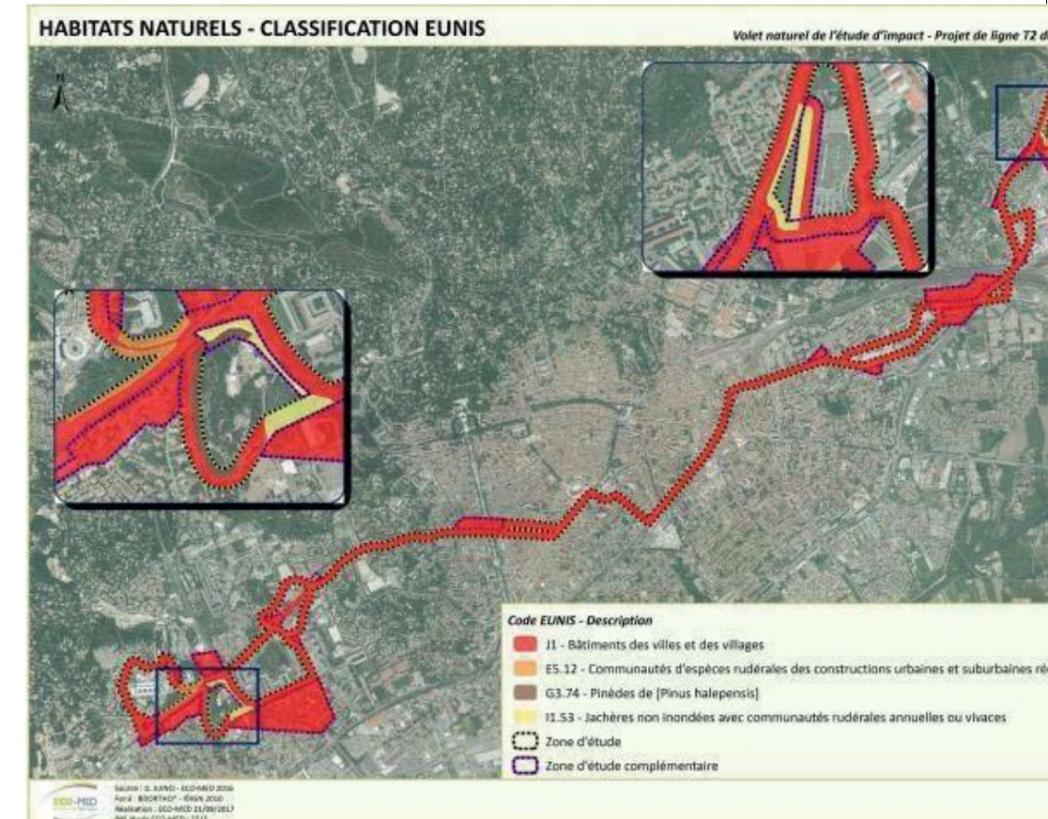
Les effets cumulés avec les autres projets connus ont été traités dans l'étude d'impact : projet de ligne T2 Tram'Bus Diagonal et le projet de ZAC Puits de Roule. Voici une synthèse des éléments concernant la biodiversité.

3.1 LE PROJET DE LIGNE T2 TRAM'BUS DIAGONAL

Le projet concerne la création du Tram'Bus Diagonal (TCSP type BHNS) parcourant la ville de Nîmes d'Est (PALOMA) en Ouest (CHU), représentant un linéaire d'environ 11,5 km⁷. Le projet Tram'Bus Diagonal (T2) est un projet de transport doté de voies réservées aux bus, projet qui se veut à « haut niveau de service » (BHNS). Il a pour objectif de réduire de 8 à 10% la part de la voiture dans les déplacements (PDU). Cet axe de déplacements concerne le centre-ville et vise à renforcer le lien existant entre les communes périphériques et la ville centre dont trois grands quartiers (Pissevin - Valdegour, Chemin Bas d'Avignon et Mas de Mingue). D'un potentiel de fréquentation d'environ 30 000 voyageurs par jour à terme et de 11,5 kilomètres de long, il enrichit l'offre de déplacements doux à destination des cyclistes et des piétons.



Les habitats naturels concernés par ce projet sont des jachères non inondées avec communautés rudérales annuelles ou vivaces, communautés d'espèces rudérales des constructions urbaines et suburbaines récemment abandonnées et de la pinède à Pins d'Alep.



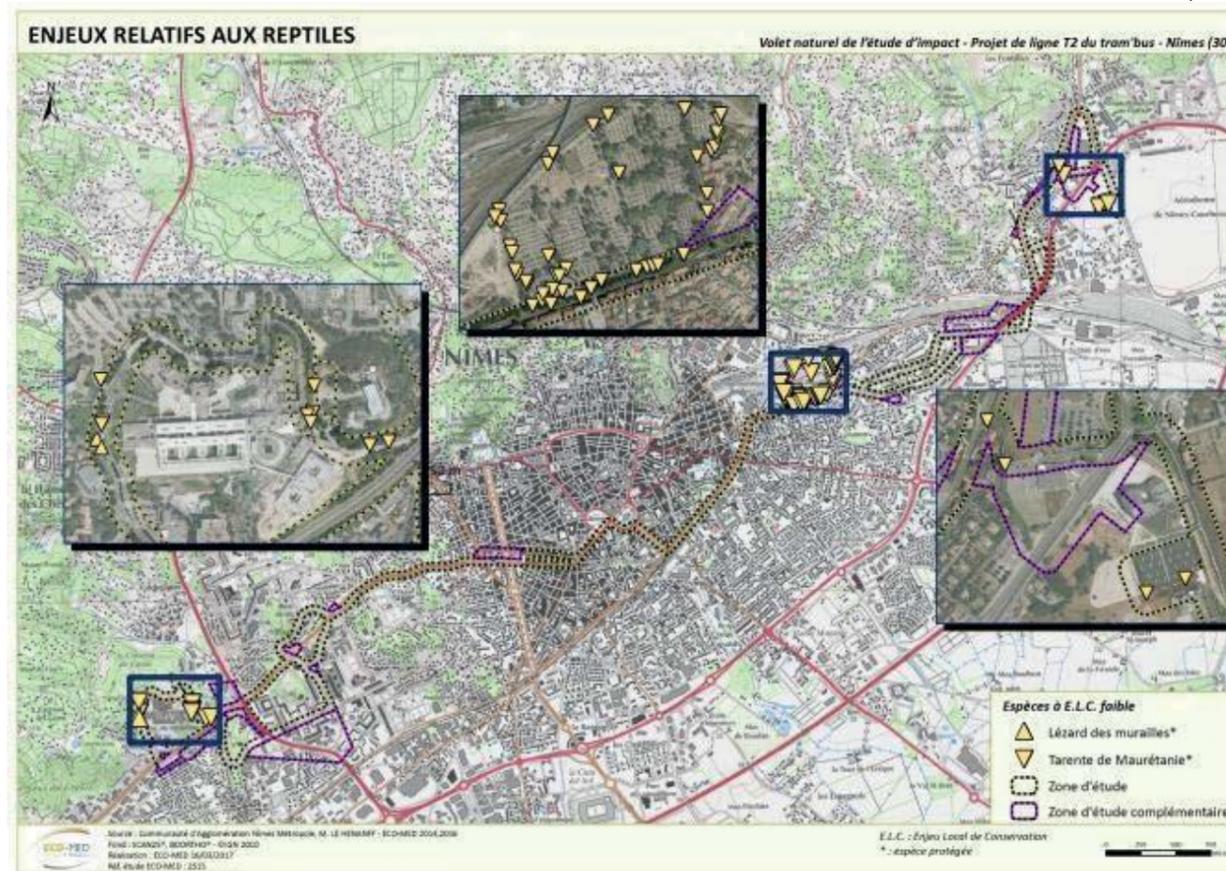
Au niveau des inventaires, les résultats ont montré :

- Aucune espèce de flore à enjeu local n'a été observée.
- Aucune espèce à enjeux d'invertébrés
- Aucune espèce à enjeux d'amphibiens
- Aucune espèce à enjeux modérés de reptiles mais deux espèces à enjeu faible (Lézard des Murailles et Tarente de Maurétanie). Les secteurs concernés sont localisés à l'Ouest du projet de renouvellement urbain. Les incidences cumulées pour ces espèces sont non significatives au regard des espèces visées (espèces ubiquistes adaptées au contexte urbain qui resteront présentes sur le territoire) et par rapport aux différents obstacles pour ce groupe à

⁷ La ligne T2 Diagonal a été mise en service en deux temps : le tronçon Ouest reliant le centre-ville au CHU en passant par les quartiers Pissevin Valdegour début 2020, le tronçon Est reliant le centre-ville à la Paloma en passant par les quartiers Chemin Bas d'Avignon et Mas de Mingue à la rentrée 2022.

proximité (voies routières importantes qui fractionnent les fonctionnalités entre le site de la T2 et le projet de renouvellement urbain).

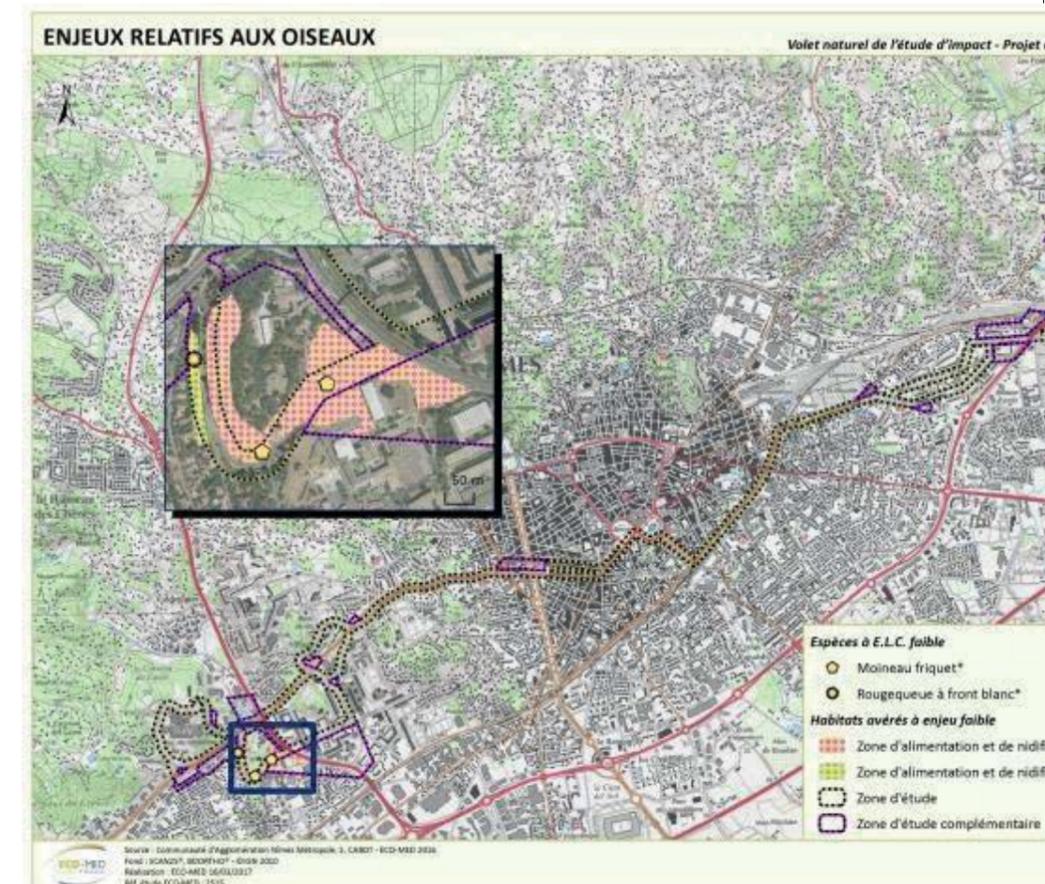
64



- Au niveau de l'avifaune, 18 espèces ont été recensées. La faible naturalité de la zone d'étude se traduit par une faible richesse spécifique, qui est essentiellement composée d'un cortège d'espèces communes souvent commensales de l'Homme et ayant de faibles exigences écologiques. Toutefois, trois espèces à enjeu local de conservation faible ont été contactées lors des inventaires (Rougequeue à front blanc, Hirondelle rustique et Moineau friquet (espèce non recensée sur le quartier Pissevin-Valdegour)). La plupart était en chasse ou bien en déplacement via la zone d'étude, tandis que d'autres se reproduisent in situ. La mesure d'évitement entraîne que les impacts résiduels sont très faibles.

Le projet T2 n'a donc pas d'incidences sur ce groupe (évitement des incidences sur ce groupe) et n'entraîne donc pas d'incidences cumulées.

65



- Au niveau des mammifères, 8 espèces ont été recensées dont 6 espèces de chiroptères avec principalement la Pipistrelle de Kuhl, le Molosse de Cestoni, la Pipistrelle commune et l'Ecureuil roux. La zone présente des enjeux de

zone de chasse pour les chiroptères et de refuge pour l'Ecureuil Roux ainsi que des enjeux de corridors. Le projet T2 n'induit pas d'impacts résiduels sur ce groupe en mettant en place des mesures d'évitement et de réduction (mesures de chantier, gestion de l'éclairage, abattage adapté, préservation de la pinède...). Au regard des espèces adaptées au contexte urbain, le projet n'aura pas d'incidences cumulées sur ce groupe.

Les incidences sur la biodiversité sont faibles (emprises de projet sur des zones déjà artificialisées ou zones non significatives à proximité du site de projet) et les aménagements envisagés seront favorables au maintien et au renforcement des espèces présentes (adaptation des éclairages, conservation et augmentation des haies, adaptation du calendrier des travaux, gestion favorable des zones non urbanisées). Au vu du contexte très urbain (milieux déjà anthropisés) et de la faible sensibilité du site au niveau de la biodiversité, il n'y a pas d'effets cumulatifs avec le projet (nombreux obstacles et caractère déjà urbain des aménagements, faible emprise sur des habitats d'espèces communes).

66



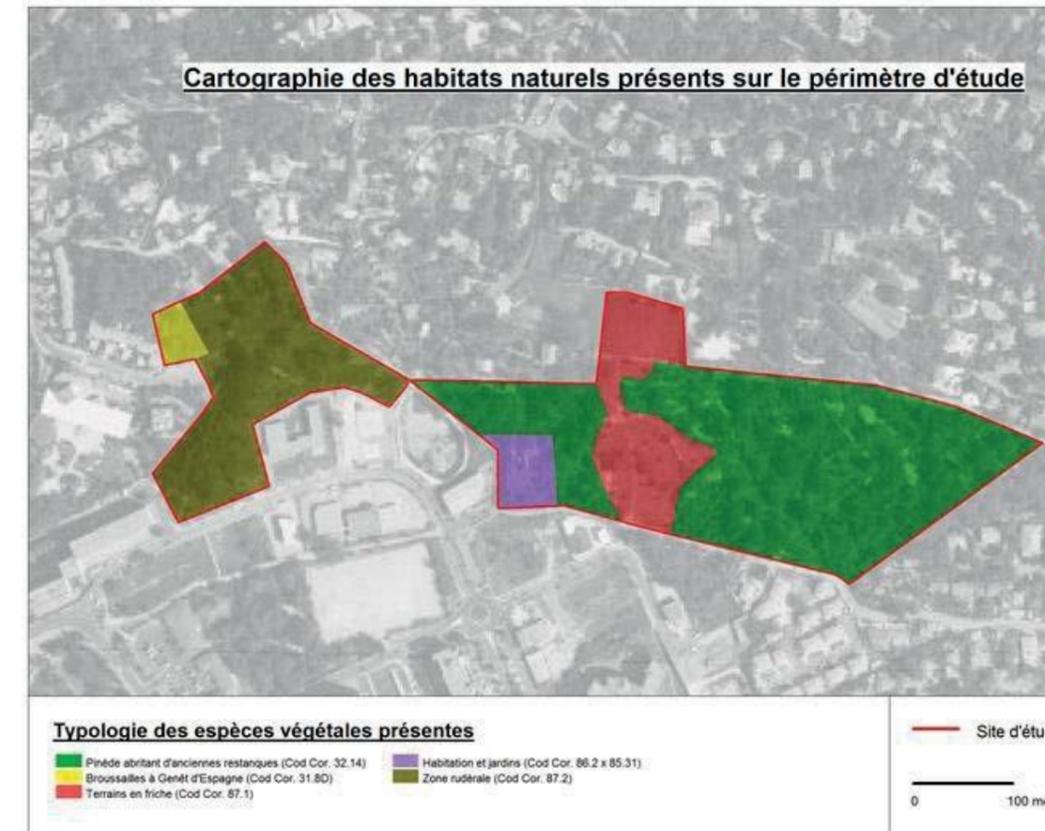
67

Enfin en 2009 la Ville de Nîmes met en place les procédures nécessaires à la fin de l'urbanisation de la ZAC du Puits de Roulle, représentant plus de 6 hectares de terrains encore cessibles et un potentiel de construction de 80 à 100 nouveaux logements aux typologies variées et innovantes s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Aujourd'hui ce sont près de 45% de la superficie de la ZAC, dont le périmètre a été réduit (dossier ZAC modificatif 2009), qui a été aménagée. Il s'agit désormais d'achever cet aménagement de la ZAC par des logements individuels et collectifs. Ce projet est inscrit dans la démarche Quartier Durable Méditerranéen (QDM).



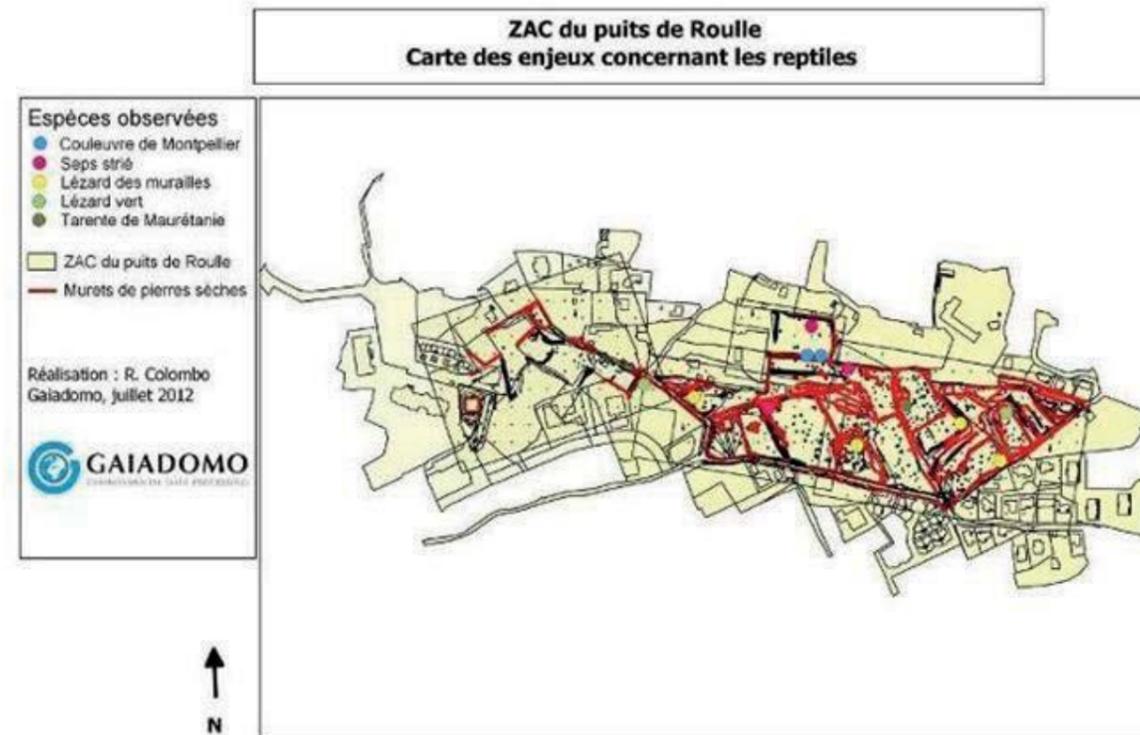
Plan masse du projet ZAC de Puits de Roule (Agence Quaillemonde)

Les habitats naturels concernés par ce projet sont des terrains en friches, des pinèdes, des habitations et jardins, des broussailles et des zones rudérales.



Au niveau des inventaires, les résultats ont montré :

- Un enjeu floristique avec des espèces végétales patrimoniales. Le projet de renouvellement urbain ne présente pas d'enjeux sur ce groupe et n'entraînent donc pas d'effets cumulatifs.
- Aucune espèce à enjeux d'invertébrés
- Aucune espèce à enjeux d'amphibiens
- 5 espèces de reptiles ont été recensées avec notamment le Seps strié, Lézard vert, Tarente de Maurétanie, Couleuvre de Montpellier et le Lézard des murailles



- Au niveau de l'avifaune, 24 espèces ont été recensées. Pour l'avifaune, seulement un dérangement faible est noté comme impact résiduel. Les impacts cumulatifs sur ce groupe sont faibles au regard de la présence de zones de report et des mesures mises en œuvre pour assurer le renforcement des habitats favorables à ce groupe (mesures compensatoires).
- Au niveau des mammifères, 8 espèces de chiroptères et 3 espèces de mammifères (Hérisson, Ecureuil roux,...) ont été recensées. Les impacts sur ce groupe sont non significatifs et ne présentent pas d'impacts cumulatifs avec le projet de renouvellement urbain.

| Groupe | Impact résiduel Projet T2 | Impact résiduel ZAC Puits de Roule | Impact résiduel Projet Pissevin Valdegour | Impact résiduel des effets cumulés |
|-------------|------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| Flore | Non concerné | Enjeu pour la flore avec des espèces végétales patrimoniales (mesures compensatoires) | Non concerné | Nul |
| Invertébrés | Non concerné | Non concerné | Non concerné | Nul |

Les incidences sur la biodiversité sont bien prises en compte dans ce dossier en application de la démarche ERC. Les espaces boisés sont conservés pour la plupart ou remplacés. Les impacts concernent principalement le taxon des reptiles ainsi que 5 espèces floristiques protégées. Ces incidences ont fait l'objet d'un Arrêté CNPN pris en date du 10 décembre 2013 et un arrêté de protection de biotope (APB) de 19,5 ha a été pris en date du 2 février 2015 sur le site du domaine d'Escattes afin de compenser le défrichement de 6,5 ha sur le site de la ZAC. De fait, la stratégie ERC mise en place et l'arrêté obtenu ont permis d'atteindre l'absence d'impacts résiduels pour ce projet.

Les mesures suivantes ont été mises en place : Les végétaux protégés ont été déplacés dans la zone couverte par l'arrêté de protection de biotope, et une partie sera conservée sur site au sein d'un jardin durable. Sur les 19,5 ha de l'APB, 2 ha ont été ouverts pour correspondre aux exigences liées à l'habitat des reptiles.

Au regard des dispositions prises sur ce projet, le projet de renouvellement urbain Pissevin-Valdegour entraîne peu d'effets cumulatifs sur la biodiversité (habitats naturels impactés à faibles enjeux et avec de faibles surfaces, absence de flore protégée concernée, mesure de compensation mise en place). Les groupes présentant potentiellement des effets cumulatifs du fait de la présence d'espèces similaires sur les différents projets sont les reptiles, les mammifères dont chiroptères et les oiseaux. Ces effets cumulatifs sont toutefois très faibles du fait des mesures d'évitement, réduction et compensation mises en place dans les 2 projets, de la présence d'habitats de report à proximité ainsi que des faibles surfaces concernées.

| | | | | | |
|------------------------------|---|---|---|-------------|-----------------|
| Amphibiens | Non concerné | Non concerné | Enjeu très faible – absence d'impacts résiduels significatifs | Nul | Synthèse |
| Reptiles | Enjeu très faible – absence d'impacts résiduels significatifs | Enjeu modéré – absence d'impacts résiduels significatifs (mesures compensatoires) | Enjeu faible – absence d'impacts résiduels significatifs | Très faible | |
| Avifaune | Enjeu très faible – absence d'impacts résiduels significatifs | Enjeu faible - absence d'impacts résiduels significatifs | Enjeu faible absence d'impacts résiduels significatifs (mesures compensatoires) | Très faible | |
| Mammifères terrestres | Enjeu très faible – absence d'impacts résiduels significatifs | Enjeu très faible – absence d'impacts résiduels significatifs | Enjeu faible absence d'impacts résiduels significatifs (mesures compensatoires) | Très faible | |
| Chiroptères | Enjeu faible – absence d'impacts résiduels significatifs | Enjeu faible – absence d'impacts résiduels significatifs | Enjeu modéré absence d'impacts résiduels significatifs (mesures compensatoires) | Très faible | |

Les sensibilités écologiques évoquées sont issues de l'étude floristique et faunistique réalisée en octobre 2016 sur l'ensemble de la zone des garrigues habitées qui constitue une superficie de 2200 ha et les quartiers Pissevin et Valdegour sont localisés à l'extérieur de ce périmètre. Ces éléments avaient été portés à connaissance dans la partie bibliographie pour mettre en évidence les espèces potentiellement présentes dans le secteur. Toutefois, après les inventaires de terrain, la plupart de ces espèces ont été considérées comme absentes de la zone d'étude, du fait de l'absence de milieux favorables. De fait, la sensibilité des espaces naturels compris sur le périmètre de projet est de moindre intérêt. Les inventaires réalisés sur le site mettent en évidence les espèces avérées et potentiellement présentes sur le site.

4 METHODOLOGIE RELATIVE AUX

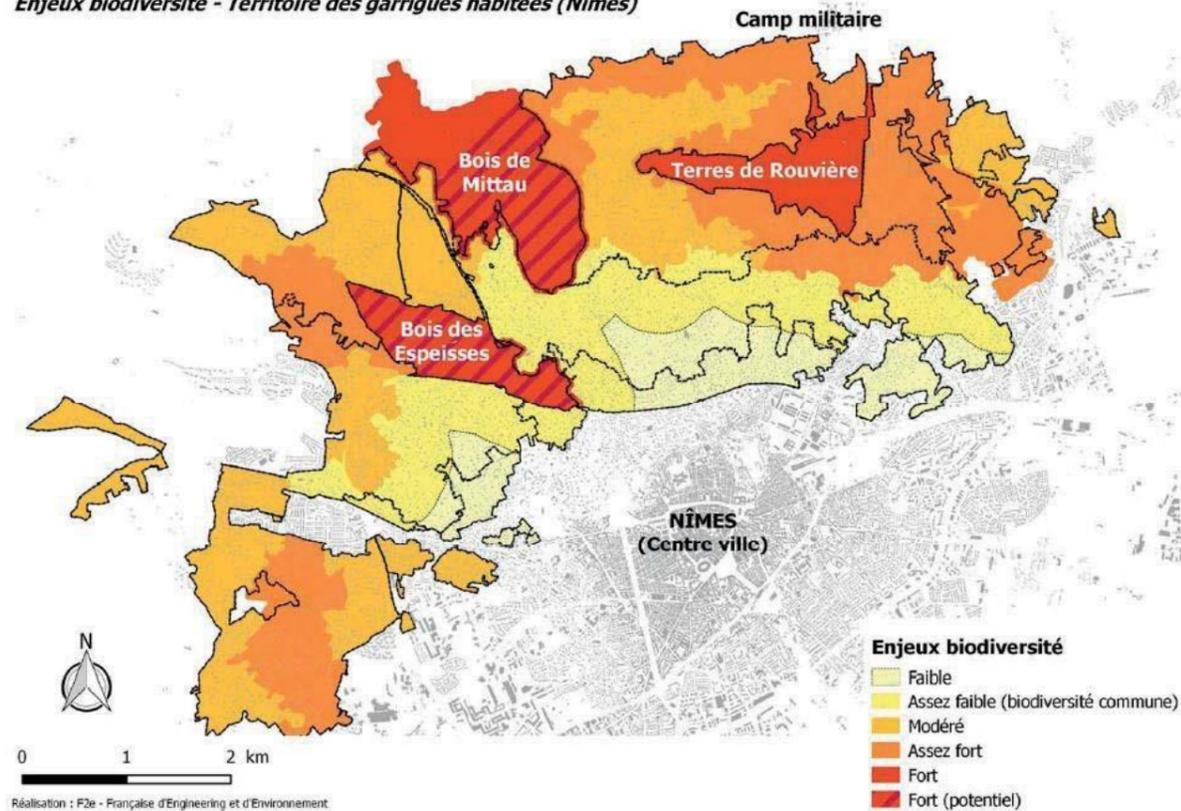
Extrait de l'Avis CNPN

La situation géographique est particulièrement favorable à l'expression abondante d'espèces de faune et de flore bénéficiant souvent d'un statut de protection, de menaces, et/ou de patrimonialité. Parmi les 807 espèces de flore qui se trouvent sur le site, on note la Barlie de Robert la Gesse tubéreuse et l'Orphys brillant. Pour les reptiles, on y trouve des espèces à enjeux fort également comme le Psammodrome d'Edwards et le Léopard ocellé. Une activité importante est enregistrée en ce qui concerne les oiseaux et les chauves-souris et notamment pour les espèces protégées comme la Fauvette orphée, l'Engoulevent d'Europe, la Fauvette passerinette, la Huppe fasciée, la Pie-grièche à tête rousse, etc. Pour les mammifères notons la présence d'oreillard, Murins à oreilles échanrées, pipistrelles. Les espèces patrimoniales identifiées pour ce dossier sont le Faucon crécerelle, le Martinet noir, la Noctuelle commune, la Noctuelle de leisler, le Minioptère de Schreibers, la Pipistrelle commune, le Seps strié et le Crapaud calamite.

INVENTAIRES

Réponse de la Ville de Nîmes

Enjeux biodiversité - Territoire des garrigues habitées (Nîmes)



Carte des sensibilités (Etude de biodiversité des garrigues habitées)

Extrait de l'Avis CNPN

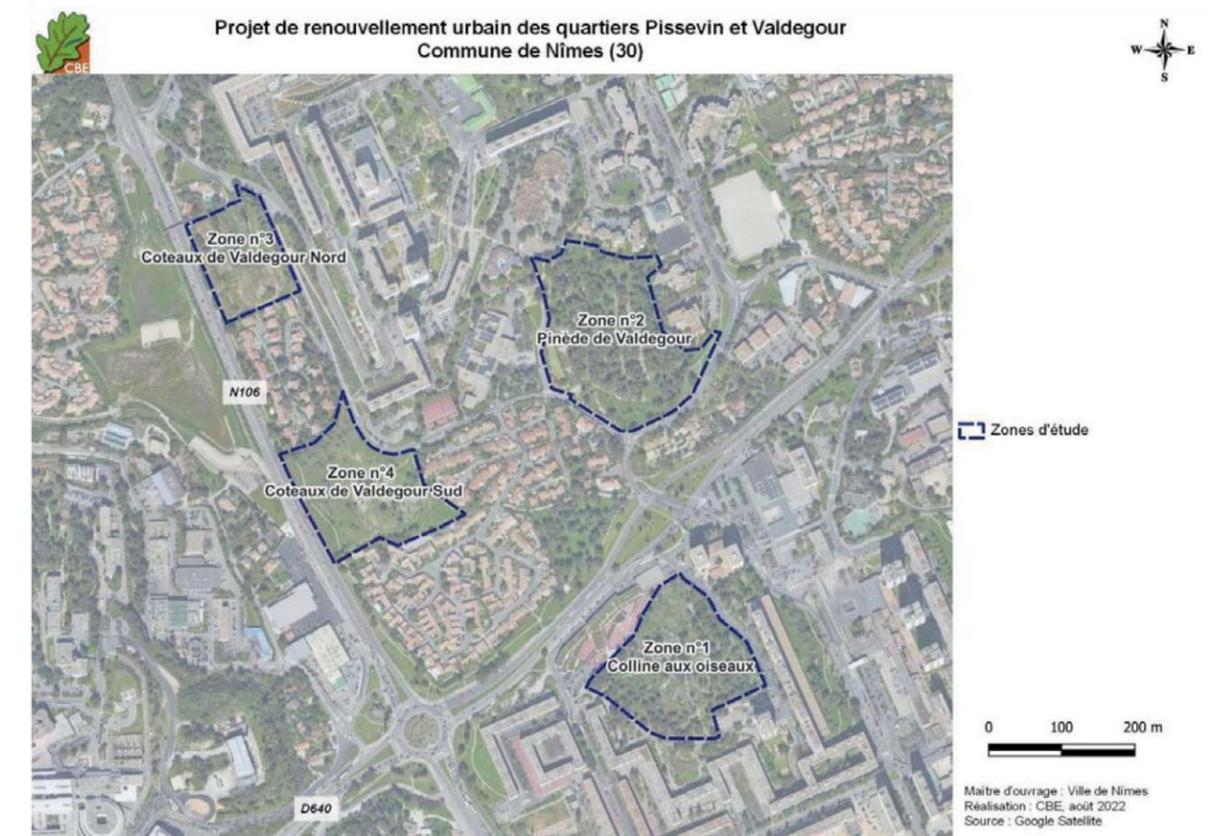
La démarche adoptée pour diagnostiquer la diversité floristique et faunistique est particulièrement lacunaire malgré un contexte d'urbanisation et une naturalité toute relative du site. Seule la délimitation de l'aire d'étude semble pertinente. Les prospections naturalistes qui commencent à dater (2017) ont été effectuées dans des conditions pas toujours très appropriées (données de mars et avril seulement pour la flore vasculaire) et ne révèlent pas vraiment une mise en évidence de l'évolution du couvert végétal et la différenciation correcte des « faciès » végétaux, en fonction de leur rôle, de leur potentiel écologique. L'ensemble des inventaires se caractérisent par un niveau de pression faible (absence de donnée concernant la migration postnuptiale pour les oiseaux et absence de donnée en période estivale pour les chiroptères, pourtant correspondante à la période de reproduction). Pour les chiroptères les points d'écoute de 10 minutes qui concernent les sorties de gîtes auraient pu être encore plus approfondis afin d'identifier le bâtiment où ils se trouvent. Sur ce point le bureau d'études est conscient des limites de son évaluation. Des difficultés s'imposent au CNPN dans la démarche d'évaluation des impacts résiduels sur les espèces, habitats et les traits fonctionnels à l'échelle des corridors biologiques. Dans ces conditions, il est également difficile de se prononcer sur les valeurs écologiques des habitats, zone de reproduction de transit de migration et/ou d'alimentation qui ont été impactés.

Réponse de la Ville de Nîmes

Pour les chiroptères, des inventaires ont été réalisés en été contrairement à ce qui est indiqué dans l'avis : 25 juillet 2017, 7 septembre 2017 et 22, 28 et 29 septembre 2021. Pour les oiseaux, des inventaires ont été réalisés en migration postnuptiale le 5 août 2021.

La pression des inventaires a été déterminée au regard des enjeux fortement anthropisés du quartier (projet de renouvellement urbain dans un contexte de forte densité) et des enjeux de sécurité (vois/dégradation du matériel, sécurité des personnes,...), notamment pour les inventaires nocturnes.

Toutefois, afin de préciser les enjeux écologiques des secteurs sensibles (carte ci-après), un inventaire botanique a été réalisé en été 2022 pour compléter les connaissances du secteur (voir annexe).



Ce complément d'inventaires a permis de mettre en évidence :

- Au total, 116 espèces végétales ont été mises en évidence lors des deux journées d'inventaires à un expert réalisées par Naturalia en mars et avril 2017. L'expertise réalisée par CBE lors de deux journées supplémentaires à deux experts, une fin juillet, une début août a permis d'inventorier 179 espèces. Parmi celles-ci, 125 espèces supplémentaires aux 116 initialement observées ont été recensées dont 24 invasives supplémentaires. La diversité floristique totale est ainsi portée à 241 espèces. Aucune espèce patrimoniale n'a été détectée lors des inventaires estivaux de 2022.
- Les habitats naturels de ces secteurs ont été précisés en mettant en évidence notamment leur naturalité mais aussi les perturbations anthropiques présentes (déchets, plantes invasives,...). En annexe, le rapport complet du botaniste sera intégré.

| Milieux | Habitats | Impact brut | Impact après évitement | Nouvel évitement | % impacté | Total impact résiduel |
|-----------------------|---|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Friches et fourrés | Terrains en friche + fourrés (Côteaux de Valdegour et Pinède de Valdegour) | 57 990 m ² | 30 835 m ² | 10 000 m ² | 53 % 35% | 20 835 m ² |
| | Mosaïque de friches et de fourrés (Colline aux oiseaux) | 11 360 m ² | 0 m ² | | 0 % | |
| Milieu naturel urbain | Pelouse et parc + parterre de fleurs | 65 385 m ² | 19 888 m ² | | 30 % | 76 353 m ² |
| | Alignement d'arbres | 102 225 m ² | 14 826 m ² | | 14,5 % | |
| | Alignement d'arbres et pelouse de parc | 72 865 m ² | 36 370 m ² | | 50 % | |
| | Haies (côteaux de Valdegour Nord et autres) | 19 868 m ² | 4 983 m ² | | 25 % | |
| | Bassin de rétention (pinède de Valdegour) | 2 500 m ² | 0 m ² | | 0 % | |
| | Bosquet | 18 500 m ² | 0 m ² | | 0 % | |
| | Oliveraies | 2 200 m ² | 286 m ² | | 13 % | |
| Plantations de pins | Plantation de pins | 17 752 m ² | 3 444 m ² | | 19,5 % | 14 152 m ² |
| | Plantation de pins et friche (Pinède de Valdegour et Colline aux oiseaux) | 47 928 m ² | 4 028 m ² | | 8% | |
| | Plantation de pin et parcours sub-steppiques + plantation de pins et pelouses (Côteaux de Valdegour Sud et pinède de Valdegour) | 13 625 m ² | 10 680 m ² | 4000 m ² | 78 % 49% | |
| Zones rudérales | Zones rudérales | 31 510 m ² | 16 039 m ² | | 51 % | 16 039 m ² |

5 SEQUENCE ERC

Extrait de l'Avis CNPN

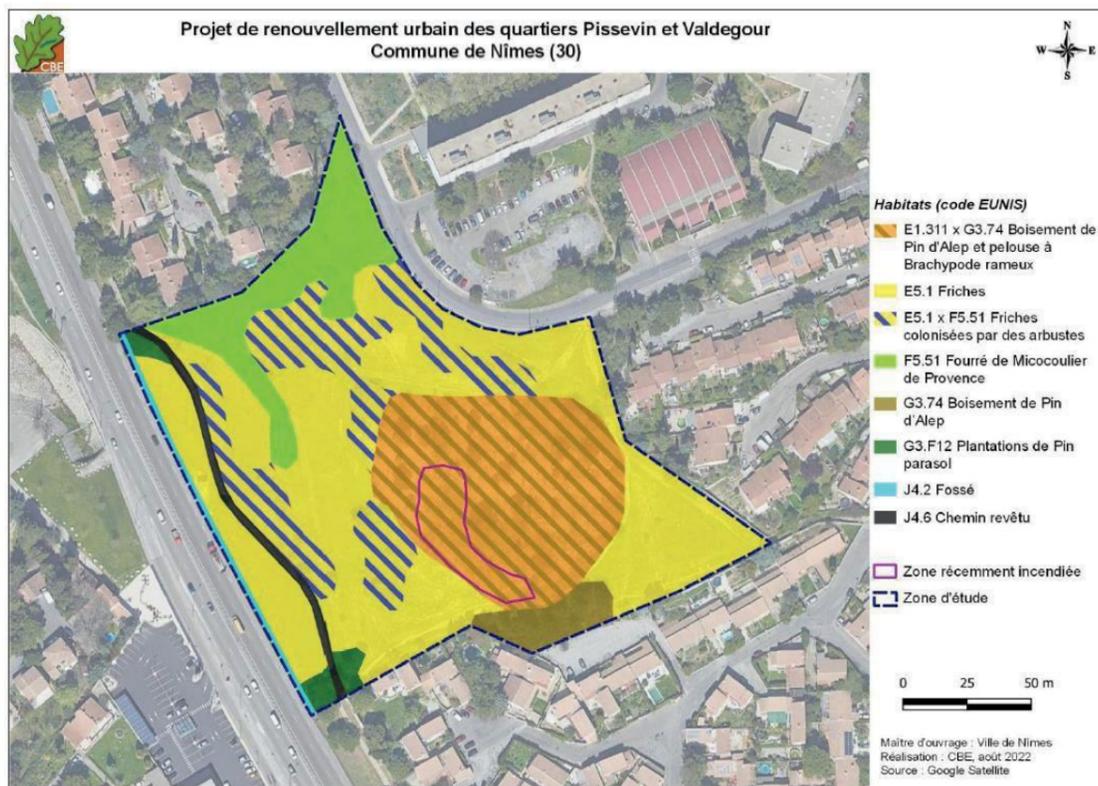
Le CNPN regrette cependant que le scénario retenu ampute presque 30 % des espaces verts (en contradiction directe avec la loi sur la lutte contre l'artificialisation) sur ces deux quartiers et le CNPN ne peut pas juger dans l'état (niveau d'information très faible) si l'ensemble des critères utilisés pour sacrifier ces espaces sont suffisamment pertinents: richesse, diversité et potentiel écologique notamment mais aussi la fonctionnalité représentée par ces milieux.

| | | | | | | |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|---|---------------------|---|
| | TOTAL | 463 708 m² | 141 379 m² | 14 000 m² évité en plus | 30 % 27% | 127 379 m² (27%) impacté après nouvel évitement |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|---|---------------------|---|

Réponse de la Ville de Nîmes

Suite à l'avis défavorable du CNPN, la Ville de Nîmes a fait le choix de retirer du projet de renouvellement urbain le programme immobilier Coteaux Neper. Ce programme prévoyait la construction d'environ 28 logements individuels en accession libre sur le foncier Coteaux de Valdegour Sud, un site à enjeux modéré pour la Faune et la Flore. Cette mesure d'évitement supplémentaire permet donc un évitement de 1,4 ha des coteaux Sud de Valdegour (visible sur la carte ci-dessous). Ce terrain est composé d'un habitat d'intérêt communautaire prioritaire : « 6220 - Parcours substeppiques de graminées et annuelles du TheroBrachypodietea », d'un boisement de Pins d'Alep, de friches en cours de colonisation par une strate arbustives et de fourrés. Ces habitats naturels ayant en grande partie un enjeu de conservation modéré pour la flore et la faune. Le projet d'habitats individuels sur ce secteur n'aura donc pas lieu afin de préserver ces espaces naturels.

Carte 1 : Nouvelle zone d'évitement.



De plus, il est important de rappeler que le site d'étude des quartiers Pissevin et Valdegour est fortement anthropisé. En effet, de nombreux espaces verts sont constitués de pelouses, de parc et gazons, qui sont de

plus fortement fréquentés (piétinement, perturbations, déchets,...). Au regard de la loi contre l'artificialisation des sols, ces milieux naturels urbains sont considérés comme déjà artificialisés pour la plupart (sols compactés et matériaux minéraux, matériaux composites, surfaces à usages résidentiel ou

d'infrastructures dont les sols sont couverts par une végétation herbacée). Sur les 127 379 m² impactés, 76 353 m² sont considérés comme des espaces verts urbains (parterre de plantations horticoles, pelouses avec fort entretien, bassins de rétention ...) et 16 039 m² sont des zones rudérales, soit 72% des surfaces impactées. Les espaces un peu plus naturels impactés représentent quant à eux 34 987 m² soit 27% des surfaces impactées.

Les surfaces d'impact pris en compte sont des impacts globaux maximalistes au regard de la précision du projet au stade Plan Guide. En effet, une emprise complète des lots a été prise en compte. Une démarche ERC sera menée tout au long de la conception du projet (sur les lots et les secteurs opérationnels d'espaces publics) ce qui permettra par la suite de limiter encore les incidences (maintien des arbres existants dans les lots et sur les espaces publics quand cela est possible, optimisation des emprises,...).

L'emprise sur des espaces verts naturels et urbains du quartier a été optimisée au maximum tout au long de la conception du projet pour assurer la démarche ERC. Toutefois, au regard des enjeux du projet de renouvellement urbain (enjeux sociaux forts, manque d'attractivité du quartier, images des grandes barres d'immeubles,...), le projet souhaite retrouver une attractivité résidentielle forte qui passe par une modification de l'image du quartier (nombreuses démolitions, modifications des formes urbaines implantées avec le passage aune densité horizontale au lieu d'une densité verticale pour offrir des produits immobiliers plus attractifs).

Extrait de l'Avis CNPN

On regrette également l'absence d'informations dans le dossier sur l'architecture, les matériaux, leur provenance, leur empreinte carbone et le profil des constructions à venir notamment en matière de bilan énergétique (production /consommation) et d'accueil de la biodiversité.

Réponse de la Ville de Nîmes

Le projet respectera la réglementation thermique en vigueur en matière d'énergie relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions en fonction des caractéristiques des bâtiments et de la programmation. La réglementation énergétique 2020, en plus d'être performante sur la question de l'énergie, demande aussi une amélioration du coût carbone du bâtiment. Cette réglementation permet donc de favoriser une architecture plus favorable à l'environnement (isolation, ventilation, production d'énergie renouvelable,...).

De manière générale, une approche bioclimatique du plan masse, des bâtiments et du parti pris d'aménagement paysager sera réalisée et permettra d'importantes économies d'énergie avec une valorisation des apports solaires, une lutte contre les déperditions énergétiques et permet de s'inscrire comme une alternative aux équipements de climatisation. Ainsi, le projet a été conçu en veillant à :

- présenter des volumes de bâtis compacts : la compacité générale d'un bâtiment est une source importante d'économie d'énergie. En effet, les pertes de chaleur sont fonction de la surface des parois en contact avec l'extérieur ou avec le sol ;
- réduire les déperditions par les vitrages qui représentent en moyenne 25 à 35% des pertes totales d'énergie en différenciant les tailles d'ouverture et le type de vitrage suivant l'orientation des façades ;
- garantir la qualité de l'enveloppe des bâtiments pour une isolation très performante.

L'utilisation du réseau de chaleur permettra d'assurer une alimentation renouvelable d'une grande partie de l'alimentation énergétique.

Le projet veillera aussi à favoriser l'utilisation de matériaux sains, renouvelables et pérennes, dans l'optique de réduire les incidences vis-à-vis des ressources de carrières.

Les réhabilitations prévues par les bailleurs sociaux permettent aussi une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments avec par exemple :

- Habitat du Gard : 97 logements et 1 local professionnel labellisé BBC Effinergie Rénovation (< 64 kWhEP/m².an).
- Erilia : 143 logements et locaux annexes réhabilités avec des performances environnementales ambitieuses (certification BBC Effinergie Rénovation – 10% (CEP < 57,6 kWhEP/m².an) et démarche Bâtiment Durable Occitanie (BDO) niveau Argent).

Au niveau de la biodiversité, l'architecture sera aussi réfléchi pour limiter les incidences voire la favoriser : respect des modalités d'éclairage pour favoriser la trame noire, respect d'une palette végétale locale, mise en place de gîtes et nichoirs avec certains sur des bâtiments (des propositions pourront être faites sur l'ensemble des lots), perméabilité des clôtures pour la petite faune, optimisation de la végétalisation des lots, végétalisation des toitures et des façades. Des préconisations seront émises en ce sens dans les fiches de lots.

Extrait de l'Avis CNPN

La démarche de compensation n'apporte aucun élément structurant, ni convaincant sur le bilan perte/gain pourtant attendu dans les dossiers de dérogation. En l'absence d'une démonstration par méthode de dimensionnement de la compensation et sans étude approfondie concernant les capacités d'accueil pour les espèces des milieux compensatoires, les pertes intermédiaires demeurent bien réelles et creusent la dette écologique du chantier, tandis que les gains et la plus-value écologique sont totalement incertains.

Réponse de la Ville de Nîmes

La mesure MC1 d'amélioration de la valeur écologique des espaces de biodiversité va être augmentée sur l'ensemble du coteau Sud de Valdegour pour permettre une augmentation de la fonctionnalité entre les secteurs de garrigues et la pinède de Valdegour. De fait, cette amélioration concerne environ :

- La Pinède de Valdegour préservée : 3,1 hectares
- La Colline aux oiseaux : 3 hectares
- Le coteau de Valdegour préservé : 9000 m² + 14 000 m² soit un total de 23 000 m²

Soit une superficie totale de la MC1 de 8,4 ha.

Pour assurer la cohérence de l'aménagement et de la gestion de ces espaces, un plan de gestion commun aux trois sites sera réalisé dans le cadre de la MC1 pour renforcer le potentiel de biodiversité de ces sites. Des pistes de valorisation écologique de ces espaces ont été précisées suite à l'expertise sur les habitats naturels de 2023, pour assurer une plus-value de la biodiversité sur les mesures compensatoires :

- La Pinède de Valdegour :
 - o Renforcer le dispositif de traitement des déchets par l'installation de poubelles supplémentaires et des campagnes de ramassage plus régulières ;
 - o Réaliser l'égavage, le débroussaillage et la tonte de la végétation herbacée en dehors des périodes sensibles pour la faune locale (période de reproduction d'avril à août à éviter en fonction des secteurs et du risque incendie) et préférentiellement après une campagne de ramassage des déchets pour éviter leur fragmentation et dispersion ;
 - o Adapter le débroussaillage du sous-bois au niveau des zones boisées en conservant quelques patches d'arbustes/arbrisseaux plus régulièrement, tout en prenant en compte le fort risque incendie ;
 - o Réaliser une campagne d'éradication de certaines espèces invasives qui présentent un recouvrement notable, Robinier faux acacia en priorité. Une action similaire peut également être entreprise au niveau du bassin en la couplant à des actions de réensemencement d'espèces indigènes ;
 - o Renforcement du réseau de gîtes à chiroptères et oiseaux en fonction du nombre de gîte prévu dans les mesures.
- La Colline aux oiseaux :
 - o Renforcer le dispositif de traitement des déchets par l'installation de poubelles supplémentaires et des campagnes de ramassage plus régulières ;
 - o Réaliser l'égavage, le débroussaillage et la tonte de la végétation herbacée en dehors des périodes sensibles pour la faune locale (période de reproduction d'avril à août à éviter si possible, en fonction du risque incendie) et préférentiellement après une campagne de ramassage des déchets pour éviter leur fragmentation et dispersion ;
 - o Adapter le débroussaillage du sous-bois au niveau des zones boisées en conservant quelques patches d'arbustes/arbrisseaux plus régulièrement, notamment dans la partie est du site, tout en prenant en compte le fort risque incendie ;
 - o Réaliser une campagne d'éradication de certaines espèces invasives qui présentent un recouvrement notable, c'est plus particulièrement le cas du Figuier de Barbarie *Opuntia ficus-indica* le long du chemin revêtu dans la partie ouest du site ;
 - o Installation de gîtes à chiroptères ou oiseaux en fonction des nombres préconisés dans les autres mesures.
- Le coteau de Valdegour:
 - o Renforcer le dispositif de traitement des déchets par l'installation de poubelles supplémentaires et des campagnes de ramassage plus régulières ;
 - o Réaliser l'égavage, le débroussaillage et la tonte de la végétation herbacée en dehors des périodes sensibles pour la faune locale (période de reproduction d'avril à août à éviter, en fonction des risques incendie) et préférentiellement après une campagne de ramassage des déchets pour éviter leur fragmentation et dispersion ;
 - o Réaliser une campagne d'éradication des espèces invasives, oignons et yuccas en particulier ;
 - o Installation de gîtes à chiroptères ou oiseaux en fonction des mesures prévues.

De plus, ces mesures feront l'objet d'un suivi et d'une actualisation du plan de gestion mis en œuvre ce qui permettra une adaptation et la mise en place de mesures correctrices éventuelles pour s'assurer de l'amélioration de la biodiversité.

Les mesures compensatoires ont été mises en œuvre sur des fonciers avec une maîtrise publique ce qui permet de garantir leur sécurisation et leur pérennité.

Afin d'identifier l'envergure des mesures compensatoires, il est reconnu la nécessité d'attribuer un **ratio de compensation**. Ce ratio comporte une notion surfacique et il permet, donc, de définir une surface à compenser. Il peut être défini en tenant compte de trois caractéristiques :

- l'enjeu écologique de l'espèce (qui dépend de ses statuts de protection/de menace, de sa vulnérabilité, son endémisme, son utilisation de la zone impactée...);
- le degré d'impact sur cette espèce (nature de l'impact, importance de celui-ci, durée -réversible ou irréversible -, pourcentage de la population locale impactée, résilience de l'espèce, etc.);
- la qualité des mesures compensatoires proposées (type de mesure, proximité temporelle et géographique par rapport au projet, plus-value écologique, efficacité...).

Aucune règle officielle ne permet de calculer ce ratio. Néanmoins, plusieurs méthodes sont à l'essai et celle mise en place par le bureau d'études EcoMed semble aujourd'hui pertinente et reconnue par les services de l'Etat, même si des ajustements sont encore envisagés. C'est donc la méthode que nous avons ici choisi d'appliquer, en **l'adaptant au contexte** de notre étude. Les critères et variables utilisés pour cette méthode sont brièvement expliqués dans le tableau suivant. Pour chaque variable définie (9 au total), une valeur est associée entre 1 et 3 (ou 4).

Critères et valeurs pour l'application de la méthode de calcul des ratios (source : Ecomed)

| Critère | Variable utilisée | Description et codage |
|-------------------|---|---|
| Enjeu de l'espèce | F1 : enjeu local de conservation | 1 : faible, 2 : modéré, 3 : fort, 4 : très fort |
| | F2 : type d'impact | 1 : simple dérangement hors période de reproduction, 2 : altération/destruction d'habitat d'espèce, 3 : destruction d'individus |
| Degré d'impact | F3 : durée de l'impact | 1 : court terme, 2 : moyen terme, 3 : long terme, 4 : irréversible |
| | F4 : surface ou nombre d'individus impactés | Prise en compte surface impactée (ou nombre d'individus) par rapport à la surface totale (nombre d'individus total) d'une entité naturelle cohérente. 1 : $x < 15\%$, 2 : $15\% < x < 30\%$, 3 : $30\% < x < 50\%$, 4 : $> 50\%$ |

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| | F5 : impact sur les éléments de continuité écologique | 1 : faible, 2 : modéré, 3 : fort |
| | F6 : efficacité d'une mesure | 1 : méthode déjà approuvée et efficace, 2 : méthode testée mais dont l'incertitude demeure sur son efficacité, 3 : méthode non testée et dont l'incertitude sur son efficacité est grande |
| 80 | | |
| Nature des mesures compensatoires | F7 : équivalence temporelle | 1 : compensation réalisée avant les travaux, 2 : compensation réalisée en même temps que les travaux, 3 : compensation réalisée après les travaux |
| | F8 : équivalence écologique | 1 : compensation visant l'ensemble des impacts sur l'espèce, 2 : compensation visant partiellement les impacts sur l'espèce, 3 : compensation visant difficilement les impacts sur l'espèce |
| | F9 : équivalence géographique | 1 : compensation à proximité directe du projet, 2 : compensation à une distance respectable du projet, 3 : compensation à grande distance du projet |

Une fois qu'une valeur a été donnée à chaque variable, un calcul a été défini pour arriver à un ratio. Ce calcul, toujours défini par Ecomed, a été longuement réfléchi pour être le plus cohérent possible, en fonction du poids à attribuer à chaque variable. Il est défini comme suit :

$$R1 = F1 \times \text{racine carré} [(F2+F3+F4+F5) \times (F6+F7+F8+F9)]$$

On constate qu'un poids similaire est donné aux variables de degré d'impact et de nature des mesures compensatoires. Il est, en revanche, plus élevé sur l'enjeu de l'espèce.

La valeur obtenue pour chaque espèce est alors ramenée à une échelle de compensation comprise entre 1 et 10 (compensation de 1 pour 1 et jusqu'à 10 pour 1) sur la base d'une régression linéaire :

$$\text{Ratio de compensation} = 0,18 \times R1 + 0,25$$

Comme précisé, nous nous accordons la possibilité d'adapter cette méthode. L'adaptation ne se fait pas dans la méthode de calcul (qui ne peut être modifiée) mais après. Ainsi, nous augmentons ou diminuons un ratio calculé en fonction de divers critères complémentaires :

- degré d'isolement de la population impactée,
- résilience et adaptabilité de l'espèce,
- qualité de l'habitat impacté,
- niveau d'impact résiduel,
- contexte géographique local (fragmentation connue des milieux, bonne représentativité des milieux...),
- type de mesures proposées,
- plus-value et chance de réussite de la mesure,
- pérennité de la mesure
- etc.

L'adaptation du ratio peut ainsi correspondre à une augmentation de celui-ci pour certaines espèces et à une diminution pour d'autres.

Ainsi il a été ajusté :

- Friches et fourrés : ces milieux sont des milieux de transition principalement favorable à l'avifaune et aux reptiles. Les milieux de compensation permettront suite à une meilleure gestion de ces espaces (maintien de milieux arbustifs, retrait de déchets, gestion des espèces invasives,...) d'assurer un renforcement de la biodiversité avec des milieux plus adaptés et moins perturbés par le milieu urbain pour le cycle biologique des espèces. Le ratio a ici été arrondi à 1,5.
- Milieu naturel ordinaire : Ces milieux sont beaucoup plus ordinaires sur le site d'étude et disposent de nombreux milieux de report sur le site de projet ou à proximité dans les zones urbaines. De plus,

81

les espèces concernées par ces milieux sont ubiquistes et très adaptables aux milieux anthropiques. Il est important de rappeler que 72% de ces milieux impactés sont des espaces verts de faible fonctionnalité et intérêt pour la faune (parterre de fleurs, gazons, espaces verts à entretien sévère,...). C'est pourquoi une diminution du ratio de compensation est proposée. Par ailleurs, le calcul initial du ratio prend en compte le fait que les mesures de plantations d'arbres ne seront pas effectives immédiatement du fait du temps de croissance des arbres.

- Plantations de pins et boisements : ces milieux ont une fonctionnalité écologique principalement pour l'avifaune, les reptiles et les mammifères dont chiroptères. Les milieux sont déjà existants mais ne présentent pas une qualité favorable au développement de la biodiversité (espèces invasives, nombreux déchets, gestion non adaptée,...). Leur valorisation écologique permettra une gestion pérenne favorable à la biodiversité avec la mise en place d'un plan de gestion. Le ratio a ici été arrondi à 3.
- Zones rudérales : Ces milieux sont beaucoup plus ordinaires sur le site d'étude et disposent de nombreux milieux de report sur le site de projet ou à proximité dans les zones urbaines. De plus, les espèces concernées par ces milieux sont ubiquistes et très adaptables aux milieux anthropiques. Le projet permettra de créer de nombreux milieux favorables pour ces habitats d'espèces notamment pour les reptiles dans les espaces urbains (zones de talus, voies et cheminements,...). C'est pourquoi une diminution du ratio calculé est proposée.

Le tableau suivant présente alors le ratio de compensation défini pour chaque habitat cible de la compensation.

| Habitat cible de la compensation | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | R1 | Ratio de compensation calculé | Ratio de compensation ajusté |
|-----------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|------|-------------------------------|------------------------------|
| Friches et fourrés | 1 | 2 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 5,9 | 1,3 | 1,5 |
| Milieu naturel urbain | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 1 | 1 | 7,5 | 1,6 | 1 |
| Plantations de pins et boisements | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 13,8 | 2,7 | 3 |
| Zones rudérales | 1 | 2 | 2 | 4 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 | 7,3 | 1,6 | 0,5 |

| Etat Initial | Mesure d'évitement | Impact constructions et aménagements publics) après évitement | Impact résiduel | Ration de compensation visé | Surface de compensation /accompagnement par habitat | Ratio de compensation effectif | Mesure compensatoire | Impact résiduel final | |
|------------------------|--|---|--------------------------------------|-----------------------------|---|--------------------------------|---|-----------------------|------|
| 57 990 m ² | Environ 27 150 m ² soit 47 % préservé Environ 20 835 m ² soit 37 % préservé | 30 835 m ² 20 835 m ² | 20 835 m ² Faible | 1,5 | 500 m ² 31 | 1,51 | MC1 : Amélioration de la valeur écologique des espaces de biodiversité sur 4 ha Pinède de Valdegour, Colline aux oiseaux, Côteaux de Valdegour) MC2 : Mise en place d'abris pour la faune terrestre MC3 : Mise en place de gîtes à chiroptères MC4 : Mise en place d'abris pour l'avifaune | Nul | |
| 11 360 m ² | Environ 11 360 m ² soit 100 % préservé | m ² | 76 353 m ² Très faible | 1 | 4100 m ² Plantations de 72 d'espaces privés (mesure d'accompagnement))s | 1,05 | | | |
| 65 385 m ² | Environ 45 500 m ² soit 70 % préservé | 888 m ² | | | | | | | |
| 102 225 m ² | Environ 87 400 m ² soit 75 % préservé | 14 826 m ² | | | | | | | |
| 72 865 m ² | Environ 36 500 m ² soit 50 % préservé | 36 370 m ² | | | | | | | |
| 19 868 m ² | Environ 14 900 m ² soit 75 % préservé | 4 983 m ² | | | | | | | |
| 2 200 m ² | Environ 1 900 m ² soit 87 % préservé | m ² 86 | | | | | | | |
| 18 500 m ² | Environ 18 % soit 500 m ² préservé | m ² | | | | | | | |
| 2 500 m ² | Environ 2 100 m ² soit 100 % préservé | m ² | | | | | | | 2800 |

Réponse à l'avis du CNPN

| | | | | | | | | | |
|--|------------------------|---|--|---------------------------------|-----|----------------------------------|-----|-----------------------------|-----|
| Plantation de pins | 17 752 m ² | Environ 14 900 m ² soit 85 % préservé | 3 444 m ² | 14 152 m ² Faible | 3 | 850 m ² 3,1 | 0,5 | 16 m ² Faible | 0,3 |
| Plantation de pins et friche Pinède de Valdegour et Colline aux oiseaux) | 47 928 m ² | Environ 43 900 m ² soit 43 % préservé | 4 028 m ² | | | | | | |
| Plantation de pin et parcours sub-steppiques + plantation de pins et pelouses Côteaux de Valdegour Sud et pinède de Valdegour) | 13 625 m ² | Environ 29 500 m ² soit 22 % préservé Environ 6 950 m ² soit 51 % préservé | 680 m ² 680 m ² | | | | | | |
| Zones rudérales | 31 510 m ² | Environ 15 500 m ² soit 49 % préservé | 039 m ² | 039 m ² | 0,5 | 1660 m ² de pierriers | 0,3 | 55 m ² | |
| TOTAL | 463 708 m ² | | 127 379 m ² | | | 000 m ² 150% | | | |

Le ratio de compensation visé est respecté pour l'ensemble des habitats d'espèces sauf pour les zones rudérales.

Le ratio de compensation souhaité pour les zones rudérales n'est pas obtenu. Au regard des enjeux pour cet habitat (enjeux faible) principalement lié à la présence de reptiles communs ubiquistes. Le projet permettra d'offrir dans sa globalité de nombreux habitats favorables à ce groupe : zones imperméables (voies, chemins, talus, bâtiments) favorables au repos et à la chauffe de ces espèces. De plus, il est proposé la mise en place d'hibernaculums ce qui assurera des habitats refuge pour ce groupe durant les phases de chantier et aussi sur le long terme. Cet habitat présente donc bien au final un impact résiduel nul.

| Milieux | Habitats |
|-----------------------|--|
| Friches et fourrés | Terrains en friche + fourrés (Côteaux de Valdegour et Pinède de Valdegour) |
| | Mosaïque de friches et de fourrés (Colline aux oiseaux) |
| Milieu naturel urbain | Pelouse et parc + parterre de fleurs |
| | Alignement d'arbres |
| | Alignement d'arbres et pelouse de parc |
| | Haies (côteaux de Valdegour Nord et autres) |
| | Oliveraies |
| | Bosquets |
| |) Bassin de rétention pinède de Valdegour |

| |
|-----------------------------------|
| Plantations de pins et boisements |
| Zones rudérales |
| |

6 SOURCES

Bilan de la concertation du NPNRU des quartiers Pissevin Valdegour, Phases Préfiguration et finalisation du plan guide et de la Convention, 29 juin 2020

Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Nîmes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, version signée par les partenaires le 17 décembre 2021, https://anruopendata.opendatasoft.com/explore/dataset/contrats-npnru/table/?disjunctive.nom_du_porteur_de_projet&disjunctive.type_de_contrat_protocole_convention_avenant&refine.departement=30

Décret no 2014-1750 du 30 décembre 2014 du Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains, <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030007934/>

Etude de Sûreté et de Sécurité Publique (ESSP) relative au Projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin Valdegour (CITE QUA NON), Rapport définitif, 29 juin 2021

Plan Local de l'Habitat 2019-2024, Nîmes Métropole, <https://www.nimes-metropole.fr/quotidien/habitat-et-urbanisme/politique-communautaire-de-lhabitat/programme-local-de-lhabitat.html>

Protocole de Préfiguration des projets de renouvellement urbain cofinancés par l'ANRU à Nîmes Métropole dans le cadre du NPNRU, version signée par les partenaires le 27 juillet 2017, https://anruopendata.opendatasoft.com/explore/dataset/contratsnpru/table/?disjunctive.nom_du_porteur_de_projet&disjunctive.type_de_contrat_protocole_convention_avenant&refine.departement=30

7 LISTE DES ANNEXES

Charte de chantier du NPNRU des quartiers Pissevin et Valdegour

Expertise écologique Habitats et Flore (CBE S.A.R.L.), Projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur la commune de Nîmes (30), Août 2022

Procès-verbal de synthèse des observations

Michel Hocedez

Commissaire enquêteur

Le 10 janvier 2023

A monsieur le maire de Nîmes
à l'attention de Mme Barthélémy ; chef de projet.

Objet : Enquête publique unique concernant le 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**

Monsieur le maire,

Sur demande de la sous-préfecture du Nîmes, j'ai été désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Nîmes n°E22000103/30 pour conduire l'enquête publique citée en objet.

A la clôture de l'EP, et conformément à article R 123-18 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur doit consulter le **Maître d'Ouvrage**.

***Rappel du texte :** « dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles »*

*L'objet du **Procès-Verbal de Synthèse des Observations (PVSO)** permet au responsable du projet une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête publique (ou du commissaire enquêteur) et d'y apporter d'éventuelles réponses. Les délais prescrits imposent de la rigueur car le **Commissaire Enquêteur** doit remettre son rapport dans les 30 jours qui suivent la clôture de l'enquête (article R 123-19 du code de l'environnement)*

Veillez trouver ci-joint, les observations formulées ; par les services de l'état, par les personnes publiques associées ainsi que par le public, sur les registres d'enquête, papier et voie dématérialisée, du lundi 5 décembre 2022 à 9h au vendredi 6 janvier 2023 à 17 h. Les observations ont été classées selon leur appartenance. ; S'agissant d'une enquête unique ce procès-verbal est commun à la DUP, à la mise en compatibilité du PLU et à la demande d'autorisation environnementale.

Afin de faciliter le travail de vos services, je joins au présent procès-verbal une version électronique au format Word des observations recueillies au cours de l'enquête, qui pourra être utilisée pour l'expression de vos réponses.

Je vous prie de bien vouloir exprimer votre avis sur ces observations dans un mémoire en réponse qui devra me parvenir dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception du présent procès-verbal.

Veillez agréer, Monsieur le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le commissaire enquêteur

M. Michel Hocedez

1. Avis des services de l'état :

1.1. Avis de l'autorité environnementale MRAE

Absence d'observations dans le délai. La mission régionale n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti soit le 22 mars 2022.

Commentaire du CE :

En l'absence de réponse dans le délai les autorités consultées sont réputées n'avoir aucune observation à formuler. Un avis favorable ou l'absence d'avis n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage.

1.2. Avis de la CNPN : sur la demande d'autorisation environnementale (8 juin 2022)

L'octroi d'une dérogation repose sur 3 conditions :

- Intérêt public majeur.
- Absence de solution alternative satisfaisante
- Pas de nuisance au maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Après avoir mentionné la richesse de la biodiversité du secteur tant végétale qu'animale avec des espèces à enjeux fort et des espèces protégées.

Les observations portent sur les trois axes :

Pour l'intérêt public majeur ; apporter des données sur la démographie dans les deux quartiers concernés (progression, évolution) au sein de l'agglomération Nîmoise ; il s'agit aussi de démontrer l'efficacité du projet sur les conditions de vie (comment le projet répond aux différentes problématiques). Evaluer l'efficacité du gain collectif en rapport avec l'atteinte aux enjeux environnementaux et de biodiversité.

Pour l'absence de solutions alternatives ; quels critères justifient sur la perte de 30% des espaces verts.

Les observations portent surtout sur les mesures mise en place pour limiter les impacts :

Avec des demandes pour :

Clarifier le fléchage des responsabilités pour l'ensemble des opérations d'aménagement pendant la phase des travaux et la coordination.

- Apporter des explications sur le phasage des travaux et les solutions de moindre impact.
- Améliorer le suivi environnemental et écologique.
- Traiter et estimer les effets cumulés avec d'autres projets d'aménagement dans le secteur.

D'autres observations concernent la méthodologie relative aux inventaires :

- Préciser et expliquer la méthodologie des inventaires faunistiques et floristiques ; meilleure évaluation des inventaires préalable à la séquence ERC.

Pour la séquence ERC :

- Comment justifier la perte de 30% d'espaces verts ? (Évitement)
- Démontrer la pertinence de la démarche de compensation ; capacités d'accueil pour les espèces des milieux compensatoires.
- Renforcer les mesures avec vigilance accrue en période de chantier

Le conseil national de la protection de la nature rend un avis défavorable à la demande d'autorisation environnementale

Commentaire du CE : dans son mémoire en réponse inséré dans le dossier, le maître d'ouvrage apporte des compléments largement documentés sur chaque point d'observation.

1.3. Avis du service environnement forêt unité forêt-DFCI (11/01/2021). Sur le dossier de demande d'autorisation de défrichement

Avis favorable à la demande d'autorisation de défrichement

Commentaires du CE : en application de l'article L.341-6 du code forestier la maîtrise d'ouvrage opte pour le versement d'une indemnité au fond stratégique de la forêt et du bois (FSB).

Avis favorable n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage.

1.4. Avis de l'agence régionale de santé ARS (11/O1/2021) Sur le dossier de DUP et d'autorisation environnementale

Considère que le projet pourra améliorer la qualité de vie dans son périmètre mais regrette que les mesures d'atténuation, réduction des nuisances, sans évaluation d'impact sur la santé, ne soient pas suffisamment développées. S'interroge sur les actions autour de plusieurs déterminants favorables à la santé : qualité de l'air, environnement sonore,

- Maîtrise des émissions et maîtrise des expositions aux nuisances.

- Promotion aux styles de vie sains
- Amélioration de l'environnement économique et social

Interroge sur l'efficacité du projet sur les inégalités sociales et environnementale de santé.

L'ARS recommande la mobilisation de fiches thématiques (CEREMA)

Porte des recommandations sur :

- les plantations (espèces allergènes à éviter)
- les nuisances en période de travaux
- les mesures d'évitement au risque d'exposition à l'amiante pendant les opérations de réhabilitation et de démolition.
- Les risques de contamination de l'eau distribuée pendant les opérations et aussi par les risques de contamination en rapport avec le réseau chaleur et la production d'eau chaude sanitaire.

Commentaires du CE : dans le cadre de la consultation ces observations ont fait l'objet de réponses et compléments apportés par le maître d'ouvrage document annexé rapport)

2. Avis des personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L 153-54 du code de l'environnement le dossier de demande de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un examen conjoint des PPA .le 7 janvier 2022

2.1. Avis formulés :

| Service ou organisme public | représentant | Sens de l'avis | Résumé de l'avis |
|---|-----------------|----------------|---|
| Préfecture DDTM SATSU | Mme Galhac | Favorable | Aucune remarque |
| Ville de Nîmes Pôle PLU | M. Broussous | - | Apporte des précisions et Ajoute une règle de pondération pour la performance énergétique. secteur II UBa |
| Communauté d'agglomération de Nîmes métropole | M. Audibert | | Rappelle la compétence hydraulique . |

| | | | |
|--|-------------------------------|-----------|--|
| SCOT sud Gard | M. Laburthe | Favorable | Projet compatible avec le SCOT. Remarques sur les conditions d'implantation des équipements commerciaux. |
| Chambre des métiers | Mme Boissière de Cillia | | Inquiétudes sur la réduction des surfaces. Souligne l'intérêt du projet pour le développement et la recomposition urbaine |
| L'ensemble des participants à la réunion des personnes publiques associées émet un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes avec le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour | | | |

2.2.Avis l'EPTB Vistre Vistrenque (14/01/2021)

Sur le dossier de demande d'autorisation environnemental

Informe par courrier 14 janvier 2021 ne pas être en mesure d'émettre un avis

2.3.Avis du département (05/01/2022)

Sur le dossier de mise en compatibilité du PLU

Informe que le département ne participera pas à la réunion des PPA du 07/01/2022.et n'a pas de remarque particulière sur le dossier de mise en compatibilité du PLU.

3. Observations du public :

3.1.Bilan des observations

4 personnes se sont présentées au cours des cinq permanences du commissaire enquêteur dont un représentant, président du comité de quartier Nîmes Pissevin.

3 personnes ont laissé un écrit sur le registre papier à l'issue de l'entretien et deux personnes ont laissé un écrit dont un accompagné d'un document de 9 pages ; une personne a laissé une participation sur le registre dématérialisé.

Tous les documents écrits reçus pendant la période d'ouverture de l'enquête publique sont annexés au registre des observations.

Les avis exprimés par le public sur le projet sont les suivants :

les observations recueillies sont répertoriées : P pour les observations orales ; R pour les observations inscrites sur le registre ; C pour les courriers envoyés ou remis au commissaire enquêteur et @ pour les observations déposées sur le registre dématérialisé.

| | |
|---|-----------|
| <p>Le 21 Décembre 2022</p> <p>M. Calleja Jean Claude et M. Calleja Roger - S'inquiètent d'une éventuelle disparition de l'offre médicale dans le quartier, particulièrement en période de travaux.</p> | <p>R1</p> |
| <p>Réponse du maitre d'ouvrage :</p> | |
| <p>Le 21 Décembre 2022</p> <p>M. Devoge Jacques , préparateur en pharmacie à la retraite s'inquiète sur la continuité de l'offre médicale</p> | <p>R2</p> |
| <p>Réponse du maitre d'ouvrage :</p> | |
| <p>Le 5 janvier 2023</p> <p>M. Alain Lorgeas, président du comité de quartier Pissevin-Nîmes .</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déploie le volume et la complexité des documents mis à disposition du public. - Regrette qu'un chapitre ne soit pas consacré à la lutte contre les nuisibles (salubrité) et que les problèmes de délinquance ne soient pas traités. <p>Rappelle les propositions sur les usages appuyées par un document de 9 pages (CR ateliers) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation du marché place Bastide sur deux jours. - Arbre à basket place Bastide - Implantations des cabinets médicaux en lieu et place de l'ancien carrefour market - Implantation de la poste à proximité du Bd Kennedy pour un usage commun avec les habitants de Valdegour et de la Vaunage - Souhaite que l'opération sur la station ESSO soit envisagée à l'échéance 2025. - Souhaite que la « capitelle » de la ferme pédagogique soit conservée | <p>R3</p> |
| <p>Réponse du maitre d'ouvrage :</p> | |

| | |
|--|----|
| <p>Le 5 janvier 2023</p> <p>M. Alain Lorgeas, président du comité de quartier Pissevin-Nîmes .</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alerte sur la nécessité et l'importance de proposer une offre médicale et une offre de services postaux dans les meilleures conditions au bénéfice de plus de 15000 habitants. - Souhaite que les habitants soient, sur une aussi longue période, informés régulièrement de l'avancée des travaux. | C1 |
| <p>Réponse du maître d'ouvrage :</p> | |
| <p>Le 3 janvier 2023</p> <p>M. le docteur Bernard rue des Bruants Nîmes.</p> <p>Soutient le projet pour le bien être qu'il va apporter mais s'inquiète de la disparition de l'espace naturel vert qu'a entraîné le transfert de la cité universitaire sur le quartier de Saint-Césaire /Mas de Roman.et s'interroge sur les répercussions du projet sur ce quartier voisin ; nuisances, densification. Il s'agit aussi de l'urgence climatique et la pertinence d'une désartificialisation des sols ou d'un renouvellement urbain étendu globalement sur l'ensemble « grand ouest de Nîmes »</p> | C2 |
| <p>Réponse du maître d'ouvrage :</p> | |
| <p>Le 6 janvier 2023</p> <p>M. Francis Brun ; Association du patrimoine de Saint-Césaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Souligne l'intérêt général du projet. - S'interroge sur la forme et l'envergure des aménagements paysagers. - S'inquiète des répercussions, incidences négatives du projet NPNRU sur le quartier de Saint Césaire en raison sa proximité : nuisances provoquées par les travaux ; densification et perte d'espace vert induite par le relogement. (cf : implantation d'immeubles de la cité universitaire sur la colline du moulin à vent). - Regrette que le projet n'ait pas fait l'objet d'une réflexion plus globale en y associant le quartier et village de Saint-Césaire. | @1 |
| | |

Dans l'attente de vos réponses recevez, M. le maire mes salutations respectueuses.

Le 10 janvier 2023

Michel Hocedez ; commissaire enquêteur.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MH' or similar initials, enclosed within a light gray rectangular box.