

## **DEPARTEMENT DU GARD**

### **VILLE DE NÎMES**

---

Enquêtes publiques unique portant sur le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue :

Déclaration d'utilité publique

Autorisation environnementale

Cessibilité des propriétés (enquête parcellaire)

Mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Oustalous »

<b>Conclusions et avis du commissaire enquêteur</b>
---

Réf. : Enquête publique unique du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2022 suivant l'arrêté préfectoral n° 30-22-11-25-003 du 25 novembre 2022

## Sommaire

1	Rappel de l'objet et du déroulement de l'enquête .....	1
1.1	Rappel du cadre du projet .....	1
1.2	Objet et objectif de l'enquête.....	1
1.2.1	Objet de l'enquête .....	1
1.2.2	Objectifs de l'enquête .....	1
1.3	Préparation et déroulement de l'enquête .....	2
1.3.1	Actions préalables à l'enquête.....	2
1.3.2	Déroulement de l'enquête .....	3
2	Avis sur l'organisation et le déroulement de l'enquête .....	4
2.1	Avis sur le dossier d'enquête .....	4
2.2	Avis sur l'information du public .....	4
2.3	Avis sur le déroulement de l'enquête .....	4
3	Conclusions et avis motivés relatifs à la déclaration d'utilité publique .....	6
3.1	Rappel de la notion d'utilité publique .....	6
3.2	Avis relatifs à l'utilité publique du projet .....	6
3.2.1	Aspect positifs et intérêt du projet pour le public .....	6
3.2.2	Inconvénients générés par le projet .....	10
3.2.3	Bilan avantages - inconvénients.....	11
3.3	Aspect économique.....	11
3.4	Améliorations résultant de l'enquête publique.....	12
3.5	Conclusion et avis du commissaire enquêteur .....	12
4	Conclusions et avis motivés relatifs à l'autorisation environnementale.....	14
4.1	Généralité sur l'enquête environnementale .....	14
4.2	Avis relatifs à l'enquête environnementale.....	14
4.2.1	Points positifs.....	14
4.2.2	Points négatifs.....	16
4.2.3	Bilan avantages inconvénients.....	16
4.3	Améliorations résultant de l'enquête .....	16
4.4	Conclusion et avis motivé .....	16
5	Conclusions et avis motivés relatifs à l'enquête parcellaire .....	19
5.1	Généralité sur l'enquête parcellaire .....	19
5.2	Rappel de l'objet de l'enquête et de son déroulement .....	19
5.3	Composition du dossier .....	19
5.4	Notification aux propriétaires et ayant droit.....	20

5.4.1	Bilan des notifications .....	20
5.4.2	Bilan des observations recueillies .....	20
5.5	Observations du commissaire enquêteur .....	20
5.6	Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur .....	21
6	Conclusions et avis motivés relatifs à la mise en compatibilité du PLU .....	23
6.1	Généralités .....	23
6.2	Cadre juridique .....	23
6.3	Composition du dossier de mise en compatibilité du PLU .....	23
6.4	Consultation réglementaire des PPA .....	23
6.5	Observations du public .....	24
6.6	Observation du commissaire enquêteur .....	24
6.7	Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur .....	24
7	Conclusions et avis motivés relatifs à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Oustalous » .....	25
7.1	Généralités .....	25
7.2	Objet de l'enquête .....	25
7.3	Cadre juridique .....	25
7.4	Composition du dossier .....	25
7.5	Modifications apportées pour la mise en concordance .....	26
7.6	Consultation des PPA .....	26
7.7	Avis du public .....	26
7.8	Observation du commissaire enquêteur .....	26
7.9	Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur .....	26

## GENERALITES

---

### **1 RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **1.1 Rappel du cadre du projet**

Le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue est programmé dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain établie entre Nîmes Métropole et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Les quatre quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015, dans la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville, présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants et sont visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Trois quartiers concernent la ville de Nîmes : quartier Pissevin-Valdegour, quartier Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville et quartier Mas de Mingue.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue peut se résumer ainsi :

- Renouvellement du parc de logements ;
- Renouvellement de l'offre d'équipements publics ;
- Reconquête et renaturation du vallon qui traverse le quartier ;
- Constitution d'un axe pénétrant structurant allant de la route d'Avignon au cœur de quartier ;
- Amélioration de la structuration des voies de circulation à l'intérieur du quartier ;
- Offre de nouveaux espaces intergénérationnels.

Le projet s'articule avec une offre de services publics, collège Ada Lovelace, centre culturel Jean d'Ormesson, et de logements neufs aux franges du quartier.

#### **1.2 Objet et objectif de l'enquête**

##### 1.2.1 Objet de l'enquête

La présente enquête est une enquête publique unique préalable à la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue sur la commune de Nîmes. Elle comporte cinq volets au titre de trois codes :

- Au titre du Code de l'expropriation
  - **Une enquête portant sur l'utilité publique,**
  - **Une enquête parcellaire**
- Au titre du Code de l'environnement :
  - **Une enquête portant sur l'autorisation environnementale et la loi sur l'eau.**
- Au titre du code de l'urbanisme
  - **Une enquête portant sur la mise en compatibilité du PLU**
  - **Une enquête portant sur la mise en concordance du cahier des charges/règlement de la copropriété « Les Oustalous ».**

##### 1.2.2 Objectifs de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique et sous réserve des résultats, la Préfète du Gard devra se prononcer par arrêté préfectoral sur :

- **L'utilité publique** du projet de rénovation urbaine du quartier Mas de Mingue,
- **La cessibilité des parcelles** nécessaires à la réalisation du projet,
- **L'autorisation environnementale,**
- **la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de Nîmes,
- **La mise en concordance du cahier des charges** du lotissement « Les Oustalous ».

Rappel :

La procédure d'enquête publique unique a pour objectif l'information et la participation du public afin de recueillir ses observations et propositions sur les bases d'un dossier d'enquête. Elle a également pour objectif de recueillir l'avis et les conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur.

Ces éléments constituent ainsi une aide à la décision pour l'établissement du projet définitif et pour l'autorité chargée de délivrer les autorisations requises.

### **1.3 Préparation et déroulement de l'enquête**

#### **1.3.1 Actions préalables à l'enquête**

##### **1.3.1.1 Consultations préalables du public**

Le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue a été soumis à une concertation préalable du 4 avril 2015 à septembre 2017.

Une concertation institutionnelle et des partenaires parties prenantes du projet, s'est faite aux travers de réunions.

Le bilan de la concertation atteste d'une large participation du public et des partenaires institutionnels, ayant permis une co construction du projet.

##### **1.3.1.2 Consultations préalables des personnes publiques concernées**

Le dossier d'enquête unique a été transmis à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Gard, guichet unique, chargée d'instruire le dossier d'autorisation environnementale de ce projet.

Ce projet, étant soumis à étude d'impact, a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie et de l'avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel d'Occitanie pour demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées.

Dans le cadre de cette enquête ces personnes publiques ont été consultées préalablement à la constitution du dossier d'enquête définitif et leurs avis ont été pris en compte dans le projet soumis à l'enquête.

Tous les avis et observations des PPA, ainsi que le mémoire en réponse du maître d'œuvre, sont joints au dossier d'enquête.

##### **1.3.1.3 Désignation du commissaire enquêteur**

Sur demande de Madame la préfète du Gard, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné, par décision n° E220000110/30 du 14 novembre 2022, commissaire enquêteur, Bernard TOURNADRE inscrit sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2022.

#### 1.3.1.4 Préparation de l'enquête

La présentation du projet au commissaire enquêteur s'est effectuée à la préfecture de Nîmes le 22 novembre 2022, par Madame Isabelle FAUCHEUX et Monsieur Claude COMBLEMALE.

La concertation réglementaire entre le commissaire enquêteur et l'autorité organisatrice en vue de préparer l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête s'est effectuée au cours de cette rencontre.

L'arrêté préfectoral n° 30-22-11-25-003 du 25 novembre 2022 prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique pour une durée de 33 jours consécutifs du mercredi 19 décembre 2022 à 9 heures au vendredi 20 janvier 2023 à 17 heures.

Une visite par le commissaire enquêteur du quartier Mas de Mingue, le 1<sup>er</sup> décembre 2022, en présence de représentants de la ville de Nîmes et de la SPL AGATE, a permis une connaissance plus détaillée du projet, de situer concrètement les divers aménagements et constructions, de situer les lieux d'affichage de l'avis d'enquête dans le quartier et de fixer les conditions d'accueil du public au cours des permanences.

#### 1.3.1.5 Information du public

L'information du public s'est effectuée dans de bonnes conditions, conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2022, de la manière suivante :

L'avis d'enquête a fait l'objet de deux publications par la presse locale dans deux journaux diffusés sur le département du Gard (publicité de l'enquête en annexes) : « Midi Libre », éditions des 1<sup>er</sup> décembre 2022 et 22 décembre 2022 et « Objectif Gard », éditions du 1<sup>er</sup> décembre 2022 avec une durée de visibilité de 30 jours, et parution numérique du 1<sup>er</sup> au 31 décembre 2022 sur le site <https://objectifgard.com/annonces-legales/>.

Cet avis a également été mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat dans le Gard ([www.gard.gouv.fr](http://www.gard.gouv.fr)).

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les formes en mairie de Nîmes, à l'accueil municipal (CAM) du quartier, au centre social qui accueille la « maison de projet » et sur sept totems répartis dans le quartier Mas de Mingue.

#### 1.3.2 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, conformément à la réglementation et à l'arrêté préfectoral n° 30-22-11-25-003 du 25 novembre 2022 dans les locaux de l'accueil municipal (CAM) Mas de Mingue, 251 avenue Monseigneur Claverie, 30000 Nîmes, siège de l'enquête du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences, les 19 et 29 décembre 2022 et 6 et 20 janvier 2023.

Durant toute l'enquête, un dossier complet ainsi qu'un registre d'enquête publique pour annotation des observations ont été mis à la disposition du public, ainsi qu'un poste informatique permettant de consulter le dossier en ligne, au siège de l'enquête.

L'intégrité de ces documents a été assurée par le contrôle du personnel de l'accueil municipal pendant toute la durée de l'enquête et le commissaire enquêteur au cours des permanences.

Un registre numérique, permettant de consulter en ligne l'intégralité du dossier et de déposer des observations a été ouvert pendant toute la durée de l'enquête.

Après clôture de l'enquête, le commissaire a établi un procès-verbal de synthèse de l'ensemble des observations et propositions recueillies en cours d'enquête. Ce procès-verbal a été transmis par mail au maître d'ouvrage le 23 janvier 2023 et a fait l'objet d'un mémoire en réponse, de la part de ce dernier, le même jour.

Remarque :

Les observations formulées par le public en cours d'enquête et les réponses correspondantes données par le maître d'ouvrage dans le cadre de son mémoire sont détaillés dans le chapitre 7 du rapport.

## **2 AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Avis sur le dossier d'enquête**

Le dossier est clair et bien présenté. Il comprend l'ensemble des informations requises pour chacun des volets de l'enquête. Les plans sont lisibles et permettent une bonne compréhension du projet. La note de présentation non technique du dossier d'enquête ainsi que le résumé non technique de l'étude d'impact permettent au public d'appréhender aisément le projet.

### **2.2 Avis sur l'information du public**

Les moyens et les conditions d'information et d'affichage exigés par la réglementation ont été effectués dans les règles et dans les délais requis.

Un constat d'huissier établi après visites des lieux d'affichage les 2 et 19 décembre 2022 et 20 janvier 2023 atteste de l'affichage et de sa conformité à la loi de l'avis d'enquête sur le quartier Mas de Mingue, au centre d'accueil municipal, place des grillons, square Montaigne, parc Mimosas, Montée du Bellay, place cœur de quartier, secteur Agrippa d'Aubigné, secteur Jules Vallès et centre socioculturel. Il atteste également que cet affichage a bien été maintenu pendant toute la durée de l'enquête. Cette attestation est confirmée par la mairie de Nîmes.

Au cours de l'enquête un article présentant le projet de rénovation urbaine du quartier Mas de Mingue a été publié dans le journal d'information de la ville de Nîmes, « Vivre Nîmes ».

Le commissaire enquêteur considère que le public a été bien informé de la tenue de l'enquête en particulier par les neuf affichages dans le quartier.

### **2.3 Avis sur le déroulement de l'enquête**

L'enquête publique, prescrite par arrêté préfectoral n° 30-2022-11-25-0003 du 25 novembre 2022 s'est déroulée du lundi 19 décembre 2022 à 9 heures au vendredi 20 janvier 2023 à 17 heures inclus dans de bonnes conditions et sans incident.

Il faut noter toutefois une faible participation du public, peut-être due à une large participation à la concertation préalable ou à un accueil favorable du projet.

Résumé de la participation du public :

- Contributions registre numérique : 1

- Contribution registre papier : 1
- Courrier remis au cours d'une permanence : 1
- Visites registre électronique : 49 pour 34 visiteurs
- Nombre de téléchargements de documents : 296
- Nombre de consultations de documents : 358

Pendant toute la durée de la procédure d'enquête les services de la mairie de Nîmes ont mis à la disposition du commissaire enquêteur une logistique adaptée aux besoins de l'enquête. Des contacts et des échanges réguliers ont eu lieu avec les services de la ville de Nîmes et la SPL AGATE.

Le commissaire enquêteur considère que :

- Le maître d'ouvrage a mis en œuvre tous les moyens requis pour le bon déroulement de l'enquête et a fourni toutes les informations nécessaires au commissaire enquêteur,
- Le public a pu s'informer et s'exprimer dans de bonnes conditions,
- L'ensemble de l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation et à l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2022.

## CONCLUSIONS ET AVIS DETAILLÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

### **3 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS RELATIFS À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

#### **3.1 Rappel de la notion d'utilité publique**

La réalisation de ce projet nécessite des acquisitions foncières par procédure d'expropriation. Une telle procédure nécessite d'être soumise à une enquête portant sur l'utilité publique et à une enquête parcellaire au titre des articles L.1, L.110-1 et L.131-1 du Code de l'Expropriation.

La Déclaration d'Utilité Publique est l'acte par lequel la puissance publique affirme que la réalisation d'une opération présente un intérêt suffisant pour justifier le recours à la procédure d'expropriation.

#### **3.2 Avis relatifs à l'utilité publique du projet**

##### **3.2.1 Aspect positifs et intérêt du projet pour le public**

###### **3.2.1.1 Par rapport au contexte de renouvellement du quartier :**

Les quartiers de la ville de Nîmes, objet du nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU), présentent des caractéristiques communes, source de pathologies urbaines et de problèmes sociaux et sécuritaires. Le diagnostic révèle pour ces quartiers, leur enclavement, leur perte d'attractivité, la précarité des habitants avec un taux de chômage élevé et un manque flagrant de mixité sociale.

Le quartier Mas de Mingue a la particularité d'une absence de plan d'aménagement initial et d'une forte exposition au risque d'inondation le long du Vallat de Riquet (logements situés en zones d'aléas fort à très fort du PPRI).

Les objectifs principaux du NPRU du quartier Mas de Mingue sont déclinés dans les orientations stratégiques générales, mobilité durable, l'habitat pour tous, urbanité retrouvée, économie revitalisée et qualité environnementale et urbaine, auxquelles s'ajoutent la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation et un support aux équipements structurants du quartier (structures éducatives, centre socioculturel Jean Paulhan et mairie annexe).

En **l'absence du projet**, les difficultés constatées ne peuvent que s'aggraver : délabrement de l'habitat, accroissement du taux de pauvreté...

Le programme de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue s'inscrit de plus dans des documents de planification comme : le contrat de ville, le SCOT Sud Gard, le programme local de l'habitat (PLH), le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Nîmes Métropole, Le projet de territoire Nîmes Métropole 2030 (PTNM 2030) et le PLU de la ville de Nîmes.

Les objectifs du projet sont d'améliorer les conditions de vie **de tous** les habitants du quartier, son intérêt dépasse largement les limites du quartier. Ces éléments présentent un caractère **d'utilité é publique**.

### 3.2.1.2 Par rapport aux principes d'aménagement :

#### **L'amélioration de l'habitat**

Le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue répond au problème de dégradation des logements via un programme de démolitions / reconstructions et un programme de réhabilitations.

#### ***Les démolitions :***

Le choix des **démolitions** intervient après une étude détaillée qui a permis de se déterminer entre les solutions réhabilitations, démolitions/reconstruction, en fonction des coûts mais aussi des avantages/inconvénients pour les habitants du quartier.

La démolition des bâtiments Boule d'Or, Montaigne et Ronsard, avec l'aménagement en lieu et place de ces trois bâtiments, d'une place cœur de quartier, redynamisera la vie urbaine et participera à la reconquête des espaces publics pour **améliorer la sécurité du quartier**.

#### ***Les réhabilitations :***

Le bailleur social, Habitat du Gard, effectuera la réhabilitation et la démolition d'un module de 10 logements sur le bâtiment Claverie. En face, la mise en place d'un dispositif d'aide à la réhabilitation (OPAH CD) sur la partie résidentielle de la copropriété des Grillons et un projet de restructuration complète de la partie commerciale développé dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à la SPL AGATE participeront également à une **amélioration qualitative de l'entrée du quartier**.

*« Compte tenu de la localisation stratégique des Grillons en entrée du quartier, une intervention forte était indispensable pour garantir un renouvellement urbain réussi du Mas de Mingue. »*

La lutte contre l'insalubrité et l'amélioration du confort des occupants mais aussi, l'amélioration de l'image du quartier et de l'entrée de ville Est, obtenues par ces réhabilitations constituent des éléments **d'utilité publique**.

#### ***La politique de relogement***

La démolition de 250 logements par Habitat du Gard, nécessite le relogement des occupants dont les 2/3 ont manifesté leur souhait de rester dans le quartier.

L'objectif dans le cadre de ce programme NPNRU nîmois est qu'au moins 40% des relogements soient effectués dans un parc neuf ou conventionné.

Avec la construction de 150 logements dans le périmètre immédiat du projet et 150 autres dans, à la périphérie du quartier, le projet de renouvellement urbain Mas de Mingue est conforme aux engagements locaux et objectifs nationaux en matière de construction neuve et de diversification de l'offre.

#### ***Les constructions neuves de logements sociaux :***

**L'utilité publique** se traduit, à travers les opérations Montaigne (30 logements) et Clos de Coutelle (24 logements), qui participent au relogement des habitants du quartier ou d'autres quartiers concernés par le programme NPNRU nîmois.

#### ***Les constructions neuves en accession à la propriété :***

L'objectif est **d'améliorer la mixité sociale** du quartier.

Deux programmes sont prévus, Camus à l'emplacement de l'ancienne école Camus (Foncière logement) et logements en bordure ouest et sud ouest de la place des Grillons (SPL AGATE).

Le programme en action situé à l'emplacement de l'ancienne école Camus (porté par La Foncière Logement) y trouve sa justification, tout comme les programmes de logements en accession à la propriété localisés en bordure ouest et sud-est de la place des Grillons (portés par la SPL AGATE).

***Favoriser le parcours résidentiel :***

Le projet met en œuvre une diversification de l'offre de logements et une diversification des formes urbaines permise par le NPNRU (grand collectif, petit collectif, intermédiaire voire individuel) favorisant le parcours résidentiel et participera au changement d'image du quartier par le paysage urbain.

***Favoriser la mixité générationnelle :***

La mixité générationnelle sera facilitée par, l'offre diversifiée de logements et par La requalification des espaces publics avec un mobilier urbain judicieusement placé pour garantir le confort en été (ombrage) et accompagné de jeux pour enfants (square Montaigne) ou d'équipement sportifs.

**L'amélioration de la qualité de vie urbaine :**

Requalification des espaces publics, ouverture des vues sur les collines environnantes et leur végétation, une ambiance paysagère, architecturale et lumineuse, qui favorisera les rencontres entre habitants, bénéficieront à l'ensemble des habitants du quartier.

**La lutte contre l'insécurité :**

Pour prévenir l'insécurité, les aménagements projetés s'inscrivent dans l'objectif de favoriser : l'accessibilité (pour les secours et les forces de police), la lisibilité en délimitant bien les espaces attribués aux différents usagers (auto/ moto, cyclistes, piétons, PMR) et de la visibilité.

Outre le sentiment de sécurité par le fait de voir et d'être vu, par l'ambiance (lumière, aménagements, végétalisation, la visibilité contribue à faciliter la surveillance naturelle et le contrôle des accès.

La lutte contre l'insécurité est un enjeu **d'utilité publique**. Le NPRU du Mas de Mingue participe à cet objectif.

**La réduction de l'exposition aux risques naturels :**

Les démolitions ont été faites dans des zones d'aléa très fort et fort pour les inondations et fort pour le risque d'affaissement. Il n'y aura pas de nouvelles constructions sur ces zones.

Ainsi le nombre d'habitants exposés à ces risques est réduit.

Des aménagements de gestion des eaux sont proposés pour contribuer à limiter les effets des crues les plus fréquentes.

Le projet contribue à la réduction de l'exposition aux risques naturels.

**Développer l'adaptabilité au changement climatique**

En limitant la population exposée aux crues, en développant les espaces verts et luttant contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, le projet réduit la vulnérabilité du quartier au changement climatique.

Les réhabilitations et les constructions neuves offriront des logements mieux isolés.

### **Le désenclavement et le développement des mobilités durables**

L'arrivée du Tram'Bus T2 est un premier outil du désenclavement du quartier et rapproche ses habitants des principaux pôles d'activités, de santé, d'équipements, de consommation et de loisirs à l'échelle de l'agglomération.

L'aménagement de la place des Grillons et de la route de Courbessac est une continuité des aménagements du Tram'Bus T2 donc d'utilité publique. Le projet TCSP est-ouest T2 a fait l'objet d'une DUP.

### **Favoriser l'attractivité du quartier via une programmation urbaine mixte**

Des commerces en rez-de-chaussée, dans des bâtiments neufs, aux abords de la place des Grillons et à proximité de la station du Tram'Bus, une offre importante d'équipements et de services publics (collège, pôle éducatif et culturel, crèche, équipements sportifs), un projet d'agriculture urbaine, créent une mixité urbaine favorable au dynamisme du quartier.

#### 3.2.1.3 L'utilité publique des opérations programmées

**Les démolitions de logements locatifs sociaux**, les immeubles Boule d'Or, Montaigne et Ronsard sont justifiées car il s'agit de bâtiments de type « industrialisés », obsolètes, peu adaptés à la demande actuelle et difficilement améliorables.

La démolition de ces trois immeubles a pour intérêt, une transformation positive de l'image du quartier et une amélioration du cadre de vie de ses habitants.

La démolition de l'immeuble Boule d'Or contribue également à réduire le risque hydraulique, celle de l'immeuble Ronsard apporte une amélioration du confort en hiver avec suppression de l'effet de masque.

La démolition partielle d'une cage de 10 logements de l'immeuble Claverie (avec relogement) accompagnera la transformation du quartier en participant au désenclavement du jardin des Mimosas et en valorisant l'entrée du quartier.

### **Aménagements**

L'état des lieux de la résidence **des Grillons**, composées de trois bâtiments R+4 à usage d'habitation, d'un bâtiment réservé aux commerces et des garages constate :

- L'état général de la partie résidentielle de la copropriété est jugé médiocre, avec un indice de dégradation ANAH de 0,68 ;
- Des commerces peu fréquentés par la configuration des lieux ;
- Des garages peu occupés.

L'ensemble de l'opération d'aménagement du secteur des Grillons, mise en place d'une OPAH copropriété dégradée avec l'objectif de réhabiliter les trois corps de bâtiments, la démolition des commerces et des garages, la restructuration « place des Grillons » (carrefour Courbessac / Claverie), les nouvelles constructions, logements et commerces en rez-de-chaussée présente un caractère **d'utilité publique** car elle contribue :

- A la mixité sociale du quartier,
- Au dynamisme économique avec des commerces ouverts sur la place des Grillons et à proximité de la station Tram'Bus,
- A l'amélioration du cadre de vie et de la sécurité,
- A l'amélioration et une meilleure lisibilité de l'entrée du quartier,
- Une meilleure desserte de la résidence des Grillons, notamment en mobilité douce.

**L'aménagement du cœur de quartier** se traduira par un espace public de 1,5 ha, offrant depuis l'avenue Claverie, une vue sur le paysage du vallon et de la colline, et, qualifié avec des aires végétalisées et de places de stationnement.

**L'utilité publique** de l'aménagement cœur de quartier réside dans les points suivants : amélioration de la qualité des abords du centre social, création de liaisons douces est-ouest et nord-sud, continuité entre église mosquée et centre social, espace dédié au marché hebdomadaire, offre de stationnement à proximité des équipements et lieux de culte.

**Les aménagements des jardins à la place du collège Jules Vallès** permettent la réduction de l'exposition de la population (qui plus est la plus sensible) au risque d'inondation, car le nouveau collège est construit hors zone inondable. La création d'espaces verts avec un double usage (zone d'expansion de crue + jardins) participe non seulement au développement de la trame verte et bleue nîmoise mais contribue aussi à une meilleure adaptabilité du quartier au changement climatique. Ces deux points traduisent **l'utilité publique des aménagements des jardins à la place du collège Jules Vallès**.

La restructuration des voies de circulation s'effectue par la création d'une liaison douce avec le pôle éducatif Jean d'Ormesson (montée du Bellay), l'aménagement d'une voirie de connexion entre les rues Agrippa d'Aubigné et Rascalon, la structuration viaire Agrippa / Camus / Montesquieu / Santa Cruz avec démolition du local de la Boule d'Or, de l'école Camus et la requalification des abords du gymnase.

**L'utilité publique** de cet ensemble d'opérations est de réorganiser le schéma de circulation du quartier de manière fonctionnelle (après vérification par une étude de mobilité), de mailler la rive ouest du vallon initialement « coupée » du cœur de quartier, de requalifier les abords du gymnase, de découvrir le potentiel paysager du vallon doté de fossés / murets et arbres d'alignement. Cet ensemble d'opération permet de réorganiser le schéma de circulation de manière plus fonctionnelle d'où son **utilité publique**.

**Les aménagements hydrauliques** se traduisent par le réaménagement du vallon en zone d'expansion des crues, la désimpermeabilisation des surfaces, la création d'ouvrages de rétention (noues et bassins et autre ouvrage), le redimensionnement des ouvrages jugés critiques et les prescriptions aux aménageurs pour une gestion des eaux à la parcelle.

### 3.2.2 Inconvénients générés par le projet

#### 3.2.2.1 Nuisances sonores :

L'augmentation du trafic avenue Monseigneur Claverie va générer des seuils de nuisance acoustique susceptibles d'être supérieurs aux seuils autorisés par la réglementation. Cependant les bâtiments les plus impactés seront neufs et implantés en retrait de la rue et

des mesures d'isolation acoustique performantes seront prescrites dans les fiches de lot en prenant en compte la problématique de ventilation.

#### 3.2.2.2 Espèces protégées :

Le projet de rénovation du quartier Mas de Mingue a fait l'objet d'une demande de dérogation pour la destruction d'espèces protégées auprès du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel d'Occitanie. Les effets sur la destruction d'espèces, après mesures d'évitement et de compensation, jugés faibles et les conditions prescrites par l'article L.411-2 du code de l'environnement remplies, l'autorisation de destruction d'espèces protégées a été accordée.

#### 3.2.2.3 Nuisances dues aux travaux :

Les travaux vont générer des nuisances sonores, des poussières, notamment avec l'installation d'une station de broyage criblage, et des risques de pollution ainsi que des risques d'effondrement liés aux vibrations. Ces risques seront réduits par l'application des prescriptions réglementaires et de bonne gestion des chantiers, et par l'interdiction d'usage des explosifs pour les démolitions.

#### 3.2.2.4 Impact environnemental

Ce projet doit faire l'objet d'une autorisation environnementale traitée dans le cadre de cette enquête publique unique.

L'étude d'impact fait ressortir que la réalisation de ce projet a un faible impact sur l'environnement. Les mesures d'évitement et de réduction retenues donnent lieu à des impacts résiduels faibles ou nuls.

#### 3.2.3 Bilan avantages - inconvénients

Les éléments propres à démontrer l'intérêt général du projet sont nombreux. Les points négatifs portent sur des aspects environnementaux, principalement liés à la phase travaux. L'enquête environnementale jointe à la présente enquête démontre que les incidences négatives liées aux travaux sont faibles après application des mesures préconisées, notamment la bonne gestion des chantiers et l'application stricte des prescriptions réglementaires.

L'isolation des façades et une ventilation appropriée des appartements, permettront de réduire le niveau des nuisances sonores.

### **3.3 Aspect économique**

Le choix du Maître d'œuvre est le résultat d'une analyse comparative de trois solutions : Démolition/ reconstruction totale, réhabilitation totale et, démolition/réhabilitation.

La démolition/reconstruction totale s'avère trop onéreuse et avec un impact des travaux trop élevé sur la qualité de vie des habitants. La réhabilitation totale atteindrait difficilement les objectifs fixés car certains bâtiments industrialisés très anciens sont trop dégradés, avec des trames ne permettant pas une restructuration des logements. La solution retenue permet de répondre aux enjeux et objectifs du renouvellement urbain au meilleur coût.

Le coût de l'opération se répartit entre divers opérateurs publics : Ville de Nîmes, Agglomération Nîmes Métropole, Habitat du Gard, ANAH.

### **3.4 Améliorations résultant de l'enquête publique**

Aucune observation portant sur l'intérêt public du projet n'a été émise, ne remettant donc pas en cause son utilité publique.

La concertation préalable ayant reçue une large participation du public a permis une co construction du projet. Nous pouvons en conclure qu'il existe un large consensus, sur le projet, de la part des habitants du quartier.

### **3.5 Conclusion et avis du commissaire enquêteur**

*Vu la désignation du commissaire enquêteur par ordonnance N° E 22000110/30 en date du 14 novembre 2022 de M. le Président du tribunal administratif de Nîmes.*

*Vu l'arrêté Préfectoral n° 30-22-11-25-003 du 25 novembre 2022, de Madame la Préfète du Gard portant ouverture d'enquête publique unique sur le territoire de la commune de Nîmes.*

*L'enquête publique, prescrite par arrêté préfectoral de référence s'est déroulée du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023 inclus. L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et sans aucun incident constaté durant son déroulement.*

**Vu les éléments ci-dessus et considérant que :**

- L'état des lieux du quartier met en évidence, son enclavement, l'habitat dégradé, une perte d'attractivité, des problèmes sociaux et sécuritaires, la précarité de ses habitants avec un taux de chômage élevé et un manque de mixité sociale, une forte exposition au risque inondation le long du Vallat. Sans projet de rénovation urbaine, aucun de ces problèmes ne serait résolu et la situation ne pourrait que s'aggraver ;
- Les démolitions et les aménagements projetés, création d'espaces ouverts, reconfiguration de la circulation et du stationnement, circuit de déplacement doux, apportent une **amélioration de la sécurité** ;
- La requalification des espaces publics, les choix architecturaux, l'ambiance paysagère et lumineuse seront source **d'amélioration de la vie urbaine** ;
- La démolition d'habitat dégradé, les rénovations et les constructions neuves, sont des facteurs **de lutte contre l'insalubrité et d'amélioration du confort des habitants** ;
- Aménagement place des Grillons mixant logement neufs, commerces et services et la réhabilitation de la copropriété, réduction du nombre de logements sociaux à l'intérieur du quartier, doivent **favoriser la mixité sociale** ;
- Une nouvelle offre de logements diversifiée, développée plutôt sur les franges du quartier, **facilitera les parcours résidentiels et la mixité générationnelle** ;
- Les aménagements place des Grillons, carrefour rue de Courbessac et l'avenue Monseigneur Claverie, qui assurent une meilleure lisibilité de l'entrée du quartier, la réorganisation du schéma de circulation, compléteront l'arrivée du Tram'Bus pour participer au **désenclavement du quartier** ;
- L'offre de nouveaux locaux commerciaux place des Grillons et à l'angle opposé, avenue Claverie/route de Courbessac, bien visibles depuis la station du Tram'Bus doivent contribuer au **dynamisme économique** du quartier ;

- La reconquête et la renaturation du vallon qui traverse le quartier, en développant notamment un parc agricole et un pôle sportif attractif et fédérateur. L'enjeu étant de libérer au maximum le vallon de ses constructions, de le désimperméabiliser et de laisser place à l'écoulement des eaux, **réduisant ainsi l'exposition de la population aux risques naturels** (Risque inondation et effondrement de cavité souterraine) ;
- Le vallon, Vallat du Riquet devient une zone d'expansion des crues ;
- La reconquête de l'espace public, équipements sportifs, culturels, place, jardin, square, privilégiant le végétal, offre de nouveaux **espaces intergénérationnels** ;
- En développant des îlots de fraîcheur et les espaces végétalisés, en encourageant les constructions bioclimatiques, avec des bâtiments rénovés ou neufs avec des performances énergétiques améliorées, la désimperméabilisation du Vallat, le projet de renouvellement urbain participe à **la réduction de la vulnérabilité du quartier au changement climatique** ;
- Le projet de renouvellement urbain apporte **une nouvelle offre d'équipements publics structurants**, création d'une nouvelle crèche, rénovation du centre social Jean Paulhan, après le pôle éducatif et culturel Jean d'Ormesson et le collège Ada Lovelace, déjà mis en service ;
- Les incidences négatives du projet, liées à la phase travaux seront atténuées par une bonne gestion des chantiers ;
- Le maître d'œuvre a apporté toutes les réponses aux observations des PPA, notamment par les mesures prises pour réduire la pollution acoustique ;

**Je constate que tous ces éléments confirment le caractère d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue et émets un avis favorable au projet.**

Etabli par Bernard TOURNADRE

Commissaire Enquêteur

Le 25 janvier 2023



## **4 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES RELATIFS A L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE**

### **4.1 Généralité sur l'enquête environnementale**

L'enquête environnementale nécessite une étude d'impact. Cette étude consiste à effectuer un état des lieux sur les milieux susceptibles d'être affectés par le projet, de définir les enjeux sur ces différents milieux, de mesurer le niveau des incidences et d'apporter des solutions pour atténuer ou supprimer ces incidences.

### **4.2 Avis relatifs à l'enquête environnementale**

#### **4.2.1 Points positifs**

##### **4.2.1.1 Le projet abouti**

#### **Milieu physique :**

Le projet finalisé aura un impact très faible à positif sur la **géologie et la topographie**.

Une meilleure gestion des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et la rétention, l'interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires, ont un **impact positif** sur les eaux **souterraines et superficielles**.

Les choix en matière de conception du projet, équipements neufs ou des bâtiments rénovés, plus performants en matière d'isolation thermique, création d'espaces verts et de plantations d'arbres, favoriser les espaces en pleine terre et les revêtements perméables auront un **effet positif sur le microclimat** en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et le risque inondation.

#### **Milieu naturel :**

Le projet est soumis à dérogation pour destructions d'espèces protégées. Les mesures d'évitement et de compensation permettent d'aboutir à des impacts **faibles à très faibles**. D'autre part, les trois conditions requises pour obtenir une dérogation au titre de l'article L.411-2 du code de l'environnement sont remplies :

- *Caractère d'intérêt public du projet,*
- *Choix d'une solution ayant le moindre impact écologique et par rapport à d'autres solutions alternatives.*
- *Sous réserve d'une bonne application des mesures de réduction et de compensation de l'impact, le projet ne nuira pas au maintien des espèces protégées concernées et de leur habitat dans un état de conservation favorable au sein de leur aire de répartition.*

#### **Patrimoine et paysages :**

La valorisation des paysages est l'un des objectifs du projet. La végétalisation des espaces, l'amélioration du bâti, l'agriculture urbaine, la diversification des aspects architecturaux, prévus dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier, y contribuent largement d'où **un impact positif**.

### **Cadre de vie :**

L'objectif du projet, en matière **de déplacements et stationnements** est le désenclavement du quartier, la lutte contre le stationnement anarchique. Cet objectif sera atteint avec la restructuration du schéma de circulation et une offre de parkings, en surface et souterrain, adaptée aux besoins, d'où un **impact positif**.

L'amélioration de la qualité de vie des habitants du quartier est également un des objectifs affichés du projet. L'amélioration de l'habitat, de la circulation, du stationnement, la création d'ilots de fraîcheur, le maintien de la qualité de l'air, participe à cette amélioration, et à de **meilleures conditions d'hygiène, de santé et de sécurité publique**.

Le développement des espaces publics, l'évolution qualitative du parc de logements, propre à favoriser la mixité sociale, la création de nouveaux espaces commerciaux requalifiés, la création d'un espace dédié à l'agriculture, la rénovation des équipements sportifs existants et la création de nouveaux, tous ces éléments ont un **impact positif sur le milieu humain**.

### **Utilisation de la ressource :**

Les effets seront **neutres sur la consommation d'eau**, l'espace agricole sera alimenté par son propre captage. Ils seront **positifs sur la consommation d'énergie** grâce à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments neufs ou rénovés.

### **Les risques :**

La nouvelle configuration du quartier n'aggrave pas le **risque inondation** dans le quartier, ni en aval de ce dernier. De part sa conception, le projet réduit la population exposée au risque inondation.

Le Vallat du Riquet, zone d'aléa fort au risque **d'effondrement de cavité souterraine** sera dédié à l'agriculture et non construit.

Le quartier Mas de Mingue n'est pas en zone les plus exposées au **risque feux de forêt**.

Les dispositions réglementaires prises dans la **mise en compatibilité du PLU**, sont de nature à avoir des **effets positifs** sur l'environnement.

Le **changement climatique** risque d'avoir pour conséquences une accentuation du **niveau des crues et des ilots de chaleur**. Le projet de renouvellement urbain réduit la population exposée aux crues et favorise la végétalisation et la création d'ilots de fraîcheur, réduisant ainsi la vulnérabilité au changement climatique.

### **Impacts cumulés avec les projets concomitants :**

Les projets pris en compte sont la création et utilisation de la ligne de bus à haut niveau de services BHNS dite « T2 Diagonal » et le programme d'habitat du Mas de Teste Citadelle soumis à loi sur l'eau. Le Tram'Bus a été mis en service en septembre 2022. Les incidences, acoustiques, hydrauliques, climatiques, qualitatives, cumulées des trois projets sont positives.

#### **4.2.1.2 En phase travaux**

Les **émissions de GES** générées par les transports de matériaux seront réduites en privilégiant un approvisionnement local.

La mise en place d'un plan de gestion des déchets au démarrage prévoyant un diagnostic préalable avant démolition ou rénovation, une gestion des matériaux conforme à la

règlementation, la réutilisation des terres, le réemploi des déchets inertes non dangereux et l'information des riverains, limiteront l'impact des travaux à une **incidence faible** sur la **gestion des déchets**.

En phase travaux le projet n'a pas d'incidences sur le **risque inondation**.

#### 4.2.2 Points négatifs

##### 4.2.2.1 Le projet abouti

L'évolution du trafic sur la rue Agrippa d'Aubigné, l'avenue Monseigneur Claverie, et l'arrivée du Tram'Bus, engendreront des niveaux de **nuisance sonore** supérieurs aux niveaux autorisés. Ces nuisances interviennent au droit de bâtiments neufs ou rénovés, dans le cadre du projet de renouvellement urbain, qui prévoit, une isolation des façades et la mise en œuvre d'une ventilation adaptée dans les appartements, d'où un **impact faible**.

##### 4.2.2.2 En phase travaux

Cette phase génère des risques de pollutions des **eaux souterraines et superficielles**, chroniques sous l'effet du trafic routier et potentiellement sous l'effet des produits phytosanitaires, par des MES ou substances polluantes. Le rejet de pompage d'eau souterraine peut modifier des débits de cours d'eau.

Les travaux exposent au **risque de destruction d'espèces protégées**, au dérangement d'individu en période de reproduction, de nidification ou d'hivernage. Toutefois cet impact sera limité par l'adaptation du calendrier des travaux et un démantèlement progressif des cavités.

Les travaux seront sources de **nuisances sonores et de pollutions atmosphériques** qui devront être atténuées par une bonne gestion des chantiers (entretien des engins, bâchage, travail de jour...) pour rendre cet **impact faible**.

Outre les nuisances dues à la poussière, au bruit et à la pollution de l'air, les riverains risquent d'être soumis à des situations dangereuses pendant la phase travaux. Une attention particulière devra être apportée à ce risque pour le limiter à un **impact faible**.

Le **risque d'affaissement de terrain** est accru sous l'effet des vibrations mais sera limité par l'interdiction de l'usage d'explosifs pour les démolitions.

#### 4.2.3 Bilan avantages inconvénients

Il apparaît clairement que le projet abouti a un impact positif sur l'environnement. Les principaux points négatifs se situent en phase travaux. Ils seront toutefois atténués par une bonne gestion des chantiers (Choix des engins, conformes à la réglementation et bon entretien de ceux-ci, bâchage, travail de jour, avis d'un hydrogéologue pour le rabattement de nappes, adaptation du calendrier au rythme de vie des espèces...)

### **4.3 Améliorations résultant de l'enquête**

Le public n'a pas apporté d'observations, ni de suggestions concernant la qualité de l'environnement résultant du projet de renouvellement urbain.

### **4.4 Conclusion et avis motivé**

*Vu la désignation du commissaire enquêteur par ordonnance N° E 22000110/30 en date du 14 novembre 2022 de M. le Président du tribunal administratif de Nîmes.*

*Vu l'arrêté Préfectoral n° 30-22-11-25-003 du 25 novembre 2022, de Madame la Préfète du Gard portant ouverture d'enquête publique unique sur le territoire de la commune de Nîmes.*

*L'enquête publique, prescrite par arrêté préfectoral de référence s'est déroulée du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023 inclus. L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et sans aucun incident constaté durant son déroulement.*

**Vu les éléments ci-dessus et considérant que :**

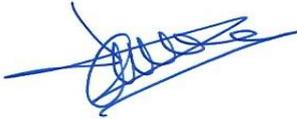
- L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et sans aucun incident, en particulier que la publicité de l'enquête a été conforme ;
- Le mémoire en réponse, inclus dans le dossier répond aux remarques formulées par l'autorité environnementale ;
- Le projet finalisé aura un impact très faible à positif sur la **géologie et la topographie**.
- Les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales et l'interdiction des produits phytosanitaires ont un **impact positif sur les eaux souterraines et superficielles** ;
- Les choix en matière de conception du projet, en réduisant les émissions de GES, un **impact positif sur le microclimat** ;
- Concernant le milieu naturel, le projet a un impact faible à très faible sur les espèces et les conditions prévues à l'article L.411-2 du code de l'environnement sont remplies ;
- Le projet améliore **la qualité de vie des habitants et la mixité sociales**, (amélioration de la circulation et de stationnement, amélioration qualitative et diversification de l'habitat, espaces publics végétalisés...)
- Concernant l'utilisation de la ressources, les effets du projet sont **neutres sur la consommation d'eau et positifs sur la consommation d'énergie** ;
- La nouvelle configuration du quartier n'aggrave pas le **risque inondation** et réduit la population exposée à ce risque ;
- La vallon Riquet, zone d'aléa fort risque effondrement de cavité, est dédié à l'agriculture, d'où une réduction de la population exposée à ce risque ;
- Les dispositions réglementaires prises dans la **mise en compatibilité du PLU**, sont de nature à avoir des **effets positifs** sur l'environnement ;
- Les choix de conception du projet et des matériaux utilisés, doivent permettre de **réduire la vulnérabilité au changement climatique** ;
- L'impact cumulé des trois projets, Tram'Bus, Mas de Teste et renouvellement urbain du quartier mas de Mingue, est positif ;
- Les dispositions prises, en matière d'isolation des façades et de ventilation des appartements pour les bâtiments neufs et rénovés, atténueront les nuisances sonore générée par un accroissement du trafic ;
- Les prescriptions et préconisations pour la gestion des chantiers réduiront les impacts négatifs des travaux, leur durée étant limitée dans le temps pour des avantages conséquents pour le quartier et sur le long terme ;

**J'émet un avis favorable à la demande d'autorisation environnementale concernant le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue sur la commune de Nîmes**

Etabli par Bernard TOURNADRE

Commissaire Enquêteur

Le 25 janvier 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bernard Tournadre', written over a horizontal line.

## **5 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES RELATIFS A L'ENQUETE PARCELLAIRE**

### **5.1 Généralité sur l'enquête parcellaire**

L'enquête parcellaire, a pour objet l'identification des propriétaires et la détermination des emprises des parcelles nécessaires au projet. Elle relève des dispositions prévues aux articles L.131-1 et R131-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique. Elle ne s'adresse qu'aux personnes expressément visées par une cession et qui doivent recevoir notification du dépôt en mairie du dossier de l'enquête parcellaire en exécution des dispositions de l'article R 131-6 du même code (par lettre recommandée avec accusé de réception). Les observations des personnes concernées se font obligatoirement par écrit sur le registre d'enquête (article R 131-8).

Lorsque l'expropriant est déjà en mesure d'identifier les parcelles objet de l'opération, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être menée conjointement à celle sur l'utilité publique, sur la base de l'article R.131-14 du code de l'expropriation. Dans ce cas, l'arrêté de déclaration d'utilité publique vaut arrêté de cessibilité s'il contient toutes les précisions nécessaires.

### **5.2 Rappel de l'objet de l'enquête et de son déroulement**

Le présent dossier d'enquête concerne la déclaration d'utilité du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue. Ce projet a pour objectif l'amélioration généralisée du cadre de vie des habitants et, en particulier à travers :

- Un parc de logements neufs ou rénovés,
- Une offre renouvelée d'équipements publics structurant,
- Une reconquête et une renaturation du vallon qui traverse le quartier,
- Une réduction de la vulnérabilité du quartier au changement climatique,
- Le désenclavement du quartier,
- La réorganisation du maillage des voiries,
- L'offre de nouveaux espaces intergénérationnels,

Des négociations amiables, initiées en 2017 , ont permis d'acquérir certaines parcelles et un nombre important de lots privés, sans pouvoir toutefois obtenir la totalité de la maîtrise foncière nécessaire au projet notamment, pour les secteurs place des Grillons et place cœur de quartier. Ainsi doit être engagée une procédure d'expropriation conduite conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **5.3 Composition du dossier**

La composition du dossier relatif à l'enquête parcellaire est fixée par l'article R.131-3 du code de l'expropriation. Le dossier présenté à l'enquête comprend l'ensemble des informations requises par le code de l'expropriation dont :

- La présentation sommaire du projet et les caractéristiques principales des aménagements prévus
- Le plan parcellaire des terrains et bâtiments concernés,
- L'état parcellaire établissant la liste des propriétaires à partir des documents cadastraux.

Le dossier d'enquête parcellaire est conforme à la réglementation.

#### **5.4 Notification aux propriétaires et ayant droit**

Sachant que tout ce qui relève de la propriété privée est sujet sensible, le maître d'ouvrage a l'obligation d'informer individuellement, par courrier recommandé avec accusé de réception, l'ensemble des propriétaires ayant un lien avec le projet.

Les notifications individuelles aux propriétaires concernés sont à réaliser avant l'ouverture de l'enquête, par le pétitionnaire qui doit y adjoindre un questionnaire (article R.131-7 du code de l'expropriation). Le propriétaire doit disposer d'au moins 15 jours d'enquête à compter de la réception de sa notification. Ces propriétaires ont donc été effectivement avertis de la procédure en cours dans les délais et suivant les modalités requises. Ils ont eu la possibilité de consulter le dossier, de faire valoir leurs observations et de rencontrer le commissaire enquêteur. Il est établi que ces propriétaires ont été informés de la conduite de l'enquête publique, qu'ils ont pu s'exprimer sur le projet soit par la voie du registre dématérialisé, soit par courrier postal ou numérique, soit en se déplaçant à la rencontre du commissaire enquêteur lors des permanences tenues et ont pu faire part de leurs observations par écrit.

Les notifications individuelles aux propriétaires concernés ont été effectuées, avant l'ouverture de l'enquête, entre le 1<sup>er</sup> décembre 2022 et le 5 décembre 2022.

#### ***Les obligations du code de l'expropriation ont été satisfaites***

##### **5.4.1 Bilan des notifications**

Les notifications d'ouverture d'enquête publique et les pièces jointes réglementaire de l'enquête parcellaire ont été notifiées individuellement de la manière suivante :

- 10 significations par huissier de justice, soldées par 7 remises à domicile et 3 procès verbaux de recherche infructueuse ;
- 2 significations par courrier avec retour de l'accusé de réception ;
- 2 acquisitions attestées par acte notarié depuis la date d'arrêté d'ouverture d'enquête, l'une du 29 novembre, l'autre du 1<sup>er</sup> décembre 2022 ;

Les significations dont trois soldées par des PV de recherches infructueuses ou d'absence d'accusé de réception et la liste des propriétaires concernés, ont été affichées en mairie à partir du 14 décembre 2022. Cet affichage est attesté par la mairie de Nîmes.

Une unité foncière est déjà la propriété de la SPL AGATE et six autres ont fait l'objet d'une acquisition amiable préalablement à l'ouverture de l'enquête.

***Les documents justificatifs de ces notifications sont annexés au rapport d'enquête unique.***

##### **5.4.2 Bilan des observations recueillies**

L'enquête parcellaire n'a reçu aucune observation du public.

#### **5.5 Observations du commissaire enquêteur**

Au regard de l'ensemble des documents portés au dossier d'enquête, des observations recueillies et des réponses apportées par le maître d'ouvrage il apparaît que le périmètre retenu est limité à ce qui est nécessaire pour la réalisation du projet et de ce fait les expropriations n'excèdent pas les besoins liés à l'utilité publique.

***Le rapport concernant l'utilité publique explicite l'avis du commissaire enquêteur sur l'opération nécessitant la procédure d'expropriation***

**5.6 Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur**

*Vu la désignation du commissaire enquêteur par ordonnance N° E 22000110/30 en date du 14 novembre 2022 de M. le Président du tribunal administratif de Nîmes.*

*Vu l'arrêté Préfectoral n° 30-22-11-25-003 du 25 novembre 2022, de Madame la Préfète du Gard portant ouverture d'enquête publique unique sur le territoire de la commune de Nîmes.*

*L'enquête publique, prescrite par arrêté préfectoral de référence s'est déroulée du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023 inclus. L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et sans aucun incident constaté durant son déroulement.*

**Vu les éléments ci-dessus et considérant que :**

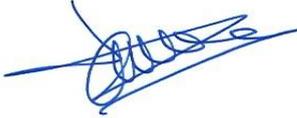
- L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et sans aucun incident, en particulier que la publicité de l'enquête a été conforme ;
- Les obligations du code de l'expropriation ont été satisfaites ;
- Les notifications d'expropriation des propriétaires dont les tentatives de remises par huissier infructueuses ou non retour d'accusés de réception de courrier recommandé ou dont les ayant droits sont inconnus, ont été affichés en mairie conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation ;
- Tous les autres propriétaires concernés ont reçu la notification d'expropriation accompagnée des documents réglementaires, soit par courrier recommandé, soit par huissier, dans les délais fixés par le code de l'expropriation ;
- Tous les autres propriétaires concernés ont eu la possibilité de consulter le dossier d'enquête mis à la disposition du public au centre d'accueil municipal Mas de Mingue aux heures d'ouvertures, ainsi que sur le registre dématérialisé dédié à cette enquête, à compter du premier jour de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci ;
- Tous les autres propriétaires concernés ont eu la possibilité, à compter du premier jour de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, consigner leurs observations soit, sur le registre mis à disposition du public au siège de l'enquête, soit sur le registre numérique dédié, soit par courriel ou courrier postal ;
- Le dossier a été déclaré complet par les services de l'Etat et pouvant être soumis à l'enquête publique en l'état, qu'il comporte en effet les informations réglementairement exigées et contient les éléments essentiels, exposés de façon claire, pour permettre la compréhension et l'appréciation du projet ;
- l'enquête parcellaire est conforme au périmètre de la DUP, et les parcelles strictement nécessaires à l'exécution du projet ;
- Le rapport concernant l'utilité publique du projet de renouvellement urbain explicite l'avis sur l'opération nécessitant l'expropriation ;

**J'émet un avis favorable à l'enquête parcellaire conjointe à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue.**

Etabli par Bernard TOURNADRE

Commissaire Enquêteur

Le 25 janvier 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bernard Tournadre', written over a horizontal line.

## **6 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES RELATIFS A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

### **6.1 Généralités**

La présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nîmes porte sur la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain NPNRU du quartier du Mas de Mingue.

Le zonage et le règlement actuels du PLU ne sont pas totalement adaptés au projet NPNRU du Mas de Mingue tel que défini par le « Plan Guide », d'où la nécessité de procéder à la mise en compatibilité dudit PLU, dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet, en particulier sur les points suivants : la création d'un nouveau secteur VI UBb et la modification des articles du règlement pour ce secteur.

### **6.2 Cadre juridique**

La procédure de « Déclaration d'Utilité Publique » (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU de Nîmes a été conduite en vertu des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-14 du Code de l'Urbanisme.

Préalablement à l'enquête publique, le projet de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) et organismes associés le 6 janvier 2022.

Dans un délai de deux mois après la remise du rapport du commissaire enquêteur et au vu de ses conclusions et du PV d'examen conjoint des PPA, le conseil municipal devra émettre son avis.

L'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique emportera approbation de la proposition de mise en compatibilité du PLU de Nîmes. Les documents d'urbanisme seront modifiés conformément à cette mise en compatibilité.

### **6.3 Composition du dossier de mise en compatibilité du PLU**

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Nîmes est un sous-dossier spécifique qui s'insère au sein du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue. Il comprend :

- Une notice de présentation de la mise en compatibilité du PLU,
- Le plan de zonage du PLU mis en compatibilité,
- Le règlement du PLU mis en compatibilité.

Les autres pièces du PLU (PADD, OAP, emplacements réservés restent inchangées).

**Le dossier de mise en compatibilité du PLU est complet et compréhensible par le public.**

### **6.4 Consultation réglementaire des PPA**

A la suite de la réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées tenue le 6 janvier 2022, conformément aux articles L.154-54, un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes avec le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue a été émis.

## **6.5 Observations du public**

La seule observation déposée porte sur les hauteurs autorisées des constructions en zone VI UBb, en particulier sur les parcelles DB20, 225 et 226.

Les constructions projetées sur les parcelles DB20, DB225 et DB 226, incluses dans le nouveau secteur VI UBb sont en R+3, hauteur identique à celle autorisée en zone VIUB à laquelle elles appartenaient auparavant.

## **6.6 Observation du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable argumenté sur l'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue qui vaut mise en compatibilité du PLU.***

## **6.7 Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur**

*Vu la désignation du commissaire enquêteur par ordonnance N° E 22000110/30 en date du 14 novembre 2022 de M. le Président du tribunal administratif de Nîmes.*

*Vu l'arrêté Préfectoral n° 30-22-11-25-003 du 25 novembre 2022, de Madame la Préfète du Gard portant ouverture d'enquête publique unique sur le territoire de la commune de Nîmes.*

*L'enquête publique, prescrite par arrêté préfectoral de référence s'est déroulée du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023 inclus. L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et sans aucun incident constaté durant son déroulement.*

### **Vu les éléments ci-dessus et considérant que :**

La mise en compatibilité du PLU telle qu'elle est présentée dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue :

- Ne remet pas en cause sa compatibilité avec le SCOT Sud Gard ;
- S'inscrit dans les orientations du PADD de Nîmes ;
- Le Quartier Mas de Mingue ne fait pas l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dans le PLU, mais il est concerné par plusieurs OAP thématiques du PLU,
- N'a pas d'incidences négatives sur l'environnement,
- Les modifications apportées touchent un secteur d'une superficie très limitée,
- Les dispositions réglementaires concernant le recul des façades favorise la végétalisation du quartier,
- Les prescriptions architecturales comme par exemple, le recul de 3 m du dernier niveau pour rompre la linéarité des façades, améliorent l'ambiance du quartier.

**J'émet un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Nîmes dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue.**

Etabli par Bernard TOURNADRE, commissaire Enquêteur

Le 25 janvier 2023



## **7 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES RELATIFS A LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « LES OUSTALOUS »**

### **7.1 Généralités**

Le lotissement « les Oustalous » a été autorisé par arrêté préfectoral du 12 mars 1963. Cet acte contient les statuts de l'association syndicale, ainsi que le cahier des charges et le règlement du lotissement.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 n'a pas modifié la notion de caducité décennale et les règles s'y appliquant, pour les dispositions d'urbanisme des lotissements.

Les dispositions de la loi ne remettent pas en cause les droits et obligations qui régissent les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

### **7.2 Objet de l'enquête**

Le périmètre de l'opération d'aménagement, confiée à la SPL AGATE, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue, intègre les deux lots 5 et 6 issus du lotissement « Les Oustalous », comprenant un total de 21 lots.

Le cahier des charges et le règlement du lotissement interdisent notamment la construction de tout ensemble immobilier collectif à usage principal d'habitation tel que prévu dans le projet de renouvellement urbain.

La déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue n'est pas compatibles avec les dispositions réglementaires du lotissement « Les Oustalous ». Elle ne peut donc intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération porte à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement.

### **7.3 Cadre juridique**

Les textes applicables à la procédure sont les suivants :

- Au titre du code de l'urbanisme : Articles L.442-9 et L.442-13,
- Au titre du code de l'environnement : Article L.123-3 concernant la procédure de l'enquête publique.

C'est l'autorité de l'État compétente pour reconnaître l'utilité publique du projet qui est également compétente pour ouvrir l'enquête publique.

### **7.4 Composition du dossier**

Le dossier d'enquête contient une présentation de la procédure, le contexte géographique et historique du lotissement, les évolutions apportées au cahier des charges et conclusions.

En annexe figure tous les documents réglementaires relatifs au lotissement, copies de l'arrêté préfectoral de lotir, de l'acte de dépôt, des statuts et du règlement, ainsi que les documents de mise en compatibilité du PLU, règlement écrit et graphique.

Le commissaire enquêteur considère le dossier clair et suffisamment détaillé et compréhensible par le public.

### **7.5 Modifications apportées pour la mise en concordance**

La mise en concordance du règlement/cahier des charges avec le projet de renouvellement urbain nécessite d'exclure l'application des articles ou certains de leurs alinéas aux lots 5 et 6.

En conséquence pour les lots 5 et 6 du lotissement, il a été décidé de:

- *Procéder à la suppression sur les lots 5 et 6 du lotissement les Oustalous (parcelles cadastrales DB20, DB 225 et DB 226) de toutes les stipulations du « règlement / cahier des charges » empêchant la construction de tout ensemble immobilier collectif à usage principal d'habitation.*
- *Permettre la pleine et entière application sur les lots 5 et 6 du lotissement les Oustalous (parcelles cadastrales DB20, DB 225 et DB 226) du futur règlement de la Zone IV Ubb du futur PLU à intervenir à l'issue de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme et des documents régissant le lotissement « les Oustalous »*

### **7.6 Consultation des PPA**

Aucun avis des PPA n'a été émis sur la mise en concordance du lotissement « Les Oustalous »

### **7.7 Avis du public**

Une observation concernant les hauteurs de construction sur les parcelles concernées a été déposée par un riverain habitant le quartier « Aérodrome – Pont de Justice ».

La hauteur des constructions projetées dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue, n'excède pas la hauteur autorisée dans le règlement du PLU du quartier « Aérodrome – Pont de justice ».

### **7.8 Observation du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable argumenté sur l'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue qui vaut mise en concordance du règlement/cahier des charges du lotissement « Les Oustalous »***

### **7.9 Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur**

*Vu la désignation du commissaire enquêteur par ordonnance N° E 22000110/30 en date du 14 novembre 2022 de M. le Président du tribunal administratif de Nîmes.*

*Vu l'arrêté Préfectoral n° 30-22-11-25-003 du 25 novembre 2022, de Madame la Préfète du Gard portant ouverture d'enquête publique unique sur le territoire de la commune de Nîmes.*

*L'enquête publique, prescrite par arrêté préfectoral de référence s'est déroulée du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023 inclus. L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et sans aucun incident constaté durant son déroulement.*

**Vu les éléments ci-dessus et considérant que :**

La mise en concordance du lotissement « Les Oustalous » telle qu'elle est présentée dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue :

- N'a reçu aucune observation négative, de la part des colotis,

- N'a pas fait l'objet de remarque particulière de la part des PPA,
- Permet l'application du futur règlement de la zone VI UBb du PLU dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du document d'urbanisme,
- Est justifié par l'intérêt du projet porté par la SPL AGATE sur les parcelles DB20, DB 225 et DB 226 dans le cadre du NPRPU : Aménagement de l'entrée du quartier, diversification de l'habitat, réalisation de locaux commerciaux, sa situation avantageuse au niveau de la station du Tram'Bus...

**J'émet un avis favorable à la mise en concordance du règlement/cahier des charges du lotissement « Les Oustalous » dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du projet Mas de Mingue.**

Etabli par Bernard TOURNADRE

Commissaire Enquêteur

Le 25 janvier 2023

