

Nîmes, le 18 avril 2023

Commune de NÎMES

**Projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue
sur le territoire de la commune de Nîmes**

Arrêté n° 30-2023-04-18-00001

Déclarant d'utilité publique (DUP) la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue sur la commune de Nîmes, la mise en concordance du cahier des charges du lotissement des Oustalous et approuvant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nîmes.

**La préfète du Gard
Officier de la Légion d'Honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite**

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration ;

Vu l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) sud Gard ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée (SDAGE) du 3 décembre 2015 ;

Vu le décret du 17 février 2021 portant nomination de Madame Marie-Françoise LECAILLON en qualité de préfète du Gard ;

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine dite loi Lamy, qui a lancé le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et défini le principe de co-construction des projets urbains avec les habitants, les représentants d'associations et les acteurs économiques selon les modalités prévues dans les contrats de ville ;

Vu le décret du 30 décembre 2014 et l'arrêté du 29 avril 2015, qui déterminent notamment le quartier de Mas de Mingue comme territoire d'intérêt national pour une intervention de l'Agence nationale pour la Rénovation Urbain (ANRU) au titre du NPNRU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes du 4 avril 2015 approuvant les objectifs et modalités de la concertation préalable ;

Vu le bilan de la concertation préalable menée conformément aux modalités de la délibération du 4 avril 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes du 29 mai 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable, et autorisant le dépôt des dossiers relatifs à l'enquête publique du projet d'aménagement du quartier Mas de Mingue ;

Vu l'arrêté préfectoral du 12 mars 1963 autorisant le lotissement « Les Oustalous » ;

Vu le règlement de l'association syndicale du lotissement et du cahier des charges « Les Oustalous » du 16 février 1963 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes du 18 octobre 2019 approuvant la concession d'aménagement ville de Nîmes/SPL AGATE relative à l'intervention sur la copropriété Les Grillons ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole du 29 juin 2021 approuvant le co-dépôt en préfecture avec la ville de Nîmes, des dossiers d'enquête publique du projet ;

Vu le dossier d'enquête publique unique déposé conjointement par le maire de Nîmes et par le président de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole,

- le dossier de la procédure de déclaration d'utilité publique ;
- le dossier d'autorisation environnementale ;
- le dossier de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes ;
- le dossier d'enquête parcellaire ;
- le dossier de mise en concordance du cahier des charges du lotissements « Les Oustalous » .

Vu l'étude d'impact, jointe au dossier d'enquête unique, insérée sur le site <https://www.demarches-simplifiées.fr/> ;

Vu l'avis du conseil départemental du Gard en date du 5 janvier 2022 ;

Vu les avis du directeur départemental des territoires et de la mer en date des 30 septembre et 28 décembre 2021 et du 26 avril 2022 ;

Vu le mémoire en réponse aux demandes de compléments du dossier de demande d'autorisation environnementale du 7 janvier 2022 ;

Vu la grille de lecture des réponses aux demandes de compléments transmises par la Direction Départementale des territoires et de la mer de juin 2022 ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées qui s'est déroulée en préfecture du Gard le 6 janvier 2022 en application des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, joint au dossier d'enquête publique unique avec ses annexes ;

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 25 avril 2022 ;

Vu le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale produit par la ville de Nîmes le 20 mai 2022 ;

Vu les dossiers de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées en date des 7 juin et 25 juillet 2022 ;

Vu l'avis « Favorable sous conditions » du conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN) d'Occitanie formulé le 5 octobre 2022 joint au dossier d'enquête unique ;

Vu le mémoire en réponse de la ville de Nîmes, du 27 octobre 2022, apporté à cet avis, joint au dossier d'enquête publique unique ;

Vu les estimations du service France domaine sur les montants des acquisitions foncières à réaliser respectivement par la ville de Nîmes et par la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, en date du 1^{er} juillet 2021 ;

Vu la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Gard pour l'année 2022 ;

Vu la décision n°E22000110/30 du 14 novembre 2022 du président du tribunal administratif de Nîmes désignant le commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté préfectoral n°30-2022-11-25-00003 du 25 novembre 2022 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue sur le territoire de la commune de Nîmes, à l'autorisation environnementale, à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nîmes, à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement "Les Oustalous" ;

Vu les pièces constatant que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été publié, affiché en mairie de Nîmes et inséré dans deux journaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci ;

Vu les dossiers mis à la disposition du public en mairie de Nîmes pendant 33 jours consécutifs, soit du lundi 19 décembre 2022, à 9 heures, au vendredi 20 janvier 2023, à 17 heures, ainsi que sur le site internet https :

<https://www.registre-numerique.fr/renouvellementurbain-masdemingue>

Vu le registre déposé pendant toute la durée de l'enquête publique à l'accueil municipal Mas de Mingue (CAM), 251 avenue Monseigneur Claverie, 30000 Nîmes ;

Vu le registre dématérialisé ouvert à l'adresse URL [https :https://www.registre-numerique.fr/renouvellementurbain-masdemingue](https://www.registre-numerique.fr/renouvellementurbain-masdemingue) ainsi que la possibilité de déposer des observations par courrier électronique à l'adresse mail renouvellementurbain-masdemingue@mail.registre-numerique.fr pendant toute la durée de l'enquête publique ;

Vu le dossier et le registre assortis du rapport d'enquête et des conclusions motivées du commissaire enquêteur précisant qu'elles sont favorables sans réserves tant à la déclaration publique du projet de renouvellement urbain du quartier de Mas de Mingue qu'à la cessibilité des parcelles au profit de Nîmes métropole, la ville de Nîmes ou son concessionnaire la société publique locale AGATE, qu'à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « des Oustalous » et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Nîmes et à l'autorisation environnementale, déposés en préfecture le 26 janvier 2023 ;

Vu ma lettre du 25 novembre 2022 au maire de Nîmes, l'invitant à consulter le conseil municipal pour délibérer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet, et à émettre un avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes et ma lettre du 27 janvier 2023 lui communiquant le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Vu ma lettre du 25 novembre 2022 au président de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, l'invitant à consulter le conseil pour délibérer sur l'intérêt général du projet et ma lettre du 27 janvier 2023 lui communiquant le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes du 11 février 2023 se prononçant, sur l'utilité publique du projet et par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet, et émettant un avis favorable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole du 13 février 2023 se prononçant sur l'intérêt général du projet et sur son utilité publique ;

Considérant que l'enquête publique est close depuis le vendredi 20 janvier 2023, soit depuis moins d'un an à la date du présent arrêté ;

Considérant que l'opération projetée requiert la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ;

Considérant que les caractéristiques sociales, économiques et démographiques de la population du quartier de Mas de Mingue relèvent d'une grande urgence et nécessitent l'intervention de la puissance publique ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Gard,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Est déclaré d'utilité publique, conformément aux motifs et considérations tels qu'exposés en annexe au présent arrêté et soumis à enquête publique, le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la ville de Nîmes, en faveur de la ville de Nîmes et de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole.

ARTICLE 2 :

La présente déclaration d'utilité publique deviendra caduque à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté, ou de dix ans dans l'éventualité de sa prorogation. Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans ce délai.

ARTICLE 3 :

Est approuvée la proposition de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes telle que figurant dans le dossier soumis à enquête publique.

ARTICLE 4 :

Est mis en concordance, tel que figurant dans le dossier soumis à enquête publique et en annexe au présent arrêté, le cahier des charges du lotissement "Les Oustalous", dans le cadre des dispositions de l'article L. 442-13 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 :

Le maire de Nîmes procédera à l'affichage du présent arrêté pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

En outre, une copie du présent arrêté fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Gard.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication soit d'un recours gracieux auprès de la préfète du Gard, soit d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'Intérieur et des Outre-mer.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes, soit :

- directement, en l'absence de recours préalable, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ;

- à l'issue d'un recours préalable, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification de la réponse obtenue de l'administration, ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande.

Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

ARTICLE 7 :

Les personnes intéressées pourront obtenir communication du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur en s'adressant à la mairie de Nîmes – services Techniques – 152, avenue Robert Bompard – 30 000 Nîmes. Ces documents sont également consultables sur le site internet des services de l'État dans le Gard (www.gard.gouv.fr), rubrique « publications – enquêtes publiques ».

ARTICLE 8 :

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le directeur départemental des territoires et de la mer, le président de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole et le maire de la commune de Nîmes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

La préfète,

Pour la préfète,
Le secrétaire général



Frédéric LOISEAU

Accusé de réception en préfecture
050-213001894-20230211-2023-01-021-DE
Date de télétransmission : 16/02/2023
Date de réception préfecture : 16/02/2023



Pour la préfète,
Le secrétaire général

Frédéric LOISEAU



Exposé des motifs et considérations justifiant de l'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier du Mas de Mingue à Nîmes

PRÉAMBULE

Le quartier du Mas de Mingue s'inscrit dans un secteur élargi porteur de réalisations récentes redynamisantes et structurantes pour la Ville et l'agglomération (SMAC Paloma, TCSP2, nouvelles zones de développement urbain Mas de Teste 1 Citadelle). De plus, le renouvellement du quartier a d'ores et déjà été amorcé avec notamment la construction de nouvelles structures sportives et éducatives (pôle éducatif J. d'Ormesson, collège Ada Lovelace, terrain de football synthétique ...).

Un autre atout important pour le renouvellement urbain du quartier du Mas de Mingue réside dans la présence d'un potentiel d'armature végétale forte, en appui sur la trame verte et bleue du cadereau du Vallat Riquet, et sur les espaces libérés par les démolitions à reconquérir au cœur du quartier.

Malgré tout, le quartier Mas de Mingue est encore peu qualifié, présentant des dysfonctionnements urbains importants, avec des espaces publics non qualifiés et des immeubles « barrages » du parc industrialisé d'Habitat du Gard et de la copropriété Les Grillons. De plus, il s'agit d'un quartier en impasse dont les accès et la trame de desserte sont peu lisibles.

En prenant en compte ces dysfonctionnements et ces atouts, tout en s'inscrivant dans le cadre conjoint des politiques locales et nationales, le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue a été élaboré en adéquation avec les différents documents de planification

opposables sur le territoire et notamment le Plan Local de l'Urbanisme (PLU), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Dans le cadre de l'élaboration du projet urbain du Mas de Mingue une concertation a été engagée. Les objectifs poursuivis et les modalités de celle-ci ont été définis et adoptés par délibération prise au Conseil Municipal le 4 avril 2015. Les actions de concertation menées :

- n'ont pas fait apparaître de contestations majeures de nature à remettre en cause l'intérêt du projet urbain,
- ont permis une meilleure compréhension du projet par les habitants et les usagers du quartier, devenus durant cette période contributeurs dans la définition du projet d'aménagement d'ensemble,
- ont permis de confirmer les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du quartier du Mas de Mingue rappelés en introduction du bilan ci-annexé.

Par délibération en date du 29 mai 2021, le Conseil Municipal de la Ville de Nîmes a approuvé le bilan de concertation relatif au projet d'aménagement du quartier du Mas de Mingue et a autorisé :

- engager toutes les procédures réglementaires et les marchés publics nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue
- déposer le dossier de demande d'autorisation environnementale unique comprenant notamment le volet hydraulique, naturaliste et l'étude d'impact ainsi qu'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) portant sur le même périmètre d'opération et comprenant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Ville de Nîmes. Il convient de noter que ce corpus réglementaire comprend également le dossier d'enquête parcellaire sur les biens qui seraient à acquérir ainsi que le dossier de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Oustalous ».

Par délibération en date du 29 juin 2021, Nîmes Métropole a approuvé le co-dépôt en Préfecture avec la Ville de Nîmes de l'ensemble des dossiers réglementaires susmentionnés, en vue de constituer le dossier d'enquête publique du projet.

Aussi, dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain, la Ville de Nîmes et Nîmes Métropole ont co-déposé, en date du 10 août 2021, l'ensemble des dossiers réglementaires afférents, comprenant les dossiers de demande d'autorisation environnementale unique, de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU, d'enquête parcellaire et de mise en concordance du lotissement « Les Oustalous ».

RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU MAS DE MINGUE

Le présent projet porte sur le renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue. Il s'inscrit dans le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain de l'agglomération nîmoise (NPNRU) sur la période 2014-2025.

Le quartier du Mas de Mingue recouvre quatre secteurs distincts :

- un parc locatif situé au cœur du quartier composé de grands immeubles de type « industrialisé »
- un parc collectif privé le long de la route de Courbessac, avec des copropriétés en difficulté
- un secteur d'extension récente (Mas de Teste et Citadelle) en bordure de garrigues au nord du quartier, accueillant petits collectifs sociaux et logements en accession,
- aux franges du quartier, des secteurs moins denses composés essentiellement de logements individuels.

Le quartier est par ailleurs marqué par une topographie de plaine, piémont et garrigues et est particulièrement vulnérable au risque inondation au cours d'épisodes météorologiques méditerranéens. Il est principalement accessible par l'avenue Monseigneur Claverie, alors que les dessertes secondaires et les autres accès sont complexes et peu lisibles malgré les aménagements récents du Mas de Teste.

Les objectifs du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue sont :

- d'engager une véritable transformation urbaine du quartier en s'appuyant sur ses atouts paysagers
- de requalifier complètement le quartier, bien l'équiper et le rendre facilement accessible.

Le quartier Mas de Mingue présente des atouts pour la réussite de ce projet, parmi eux :

- une dynamique de reconstruction des équipements structurants du quartier déjà engagée (collège Ada Lovelace, pôle éducatif Jean d'Ormesson)
- la présence d'une polarité active en entrée du quartier, certes aujourd'hui fragilisée mais accueillant commerces et services publics (Les Grillons)
- un tissu associatif important et dense, impliqué dans la co-construction du plan guide directeur de rénovation du quartier.

Le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue à échéance 2025 concerne une emprise de 20,4ha et peut être résumé à travers les quelques orientations suivantes.

Le renouvellement du parc de logements. Les logements les plus dégradés du bailleur social Habitat du Gard (ci-après « HDG ») seront démolis (250 logements), la copropriété dégradée Les Grillons (82 logements) complètement réhabilitée. Une partie de la barre Claverie sera démolie (10 logements) et une autre partie réhabilitée (60 logements). A noter qu'une nouvelle offre de logements diversifiée sera développée plutôt sur les franges du quartier, notamment dans le cadre des aménagements déjà autorisés du programme dit « Mas de teste – Citadelle ». La production de ce panel élargi de logements facilitera les parcours résidentiels et la mixité générationnelle.

Le renouvellement de l'offre d'équipements publics structurants. Après la mise en service du nouveau collège Ada Lovelace (septembre 2019) et du pôle éducatif et culturel Jean d'Ormesson (février 2020), la création d'une nouvelle crèche et la rénovation du CS Jean Paulhan participeront au renouvellement des équipements publics du quartier, désormais tournés vers l'extérieur pour permettre une mixité des usagers.

La lutte contre l'insécurité dans une démarche de prévention situationnelle pour prévenir les dysfonctionnements.

La désimperméabilisation du vallon qui traverse le quartier, sa remise en culture (avec notamment le dévoiement du cours d'eau) et le confortement de sa ripisylve, en développant notamment un parc agricole et un pôle sportif attractif et fédérateur. L'enjeu est de libérer au maximum le vallon de ses constructions et de laisser place à l'écoulement des eaux. La création de nouvelles continuités permettra l'ouverture du quartier vers ce nouveau lieu ouvert. Le nombre de riverains exposés au risque d'inondation diminuera.

La réduction de la vulnérabilité du quartier au changement climatique en développant des îlots de fraîcheur par l'omniprésence du végétal et des surfaces de pleine-terre, et en encourageant des constructions bioclimatiques.

Le désenclavement du quartier en aménageant un axe pénétrant structurant allant de la route d'Avignon au cœur de quartier réaménagé autour d'une grande place animée, en passant par la nouvelle polarité des Grillons, créée autour d'une place d'entrée de quartier bordée par de nouvelles opérations mixtes accueillant logements et activités économiques ou de services de proximité.

La création, la réorganisation et/ou la requalification des espaces publics pour permettre l'accompagnement des nouveaux programmes bâtis (logements, commerces, services...), la mise en réseau des équipements du quartier (collège, école, crèche, centre social) et une nouvelle offre de stationnement plus hiérarchisée.

La création d'une offre de nouveaux espaces intergénérationnels avec une forte présence du végétal (espaces sportifs, places, squares, jardins, parc).

LES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

L'utilité publique du projet dans le contexte général du renouvellement du quartier

Le quartier du Mas de Mingue présente des caractéristiques et souffre de pathologies urbaines et sociales semblables à celles de bon nombre de grands ensembles d'habitat collectif construits dans les années 1960, avec :

- un enclavement de ces quartiers, dû à la structure même de l'urbanisme de ces barres d'immeubles qui referment les îlots d'habitation sur eux-mêmes et aux contraintes d'infrastructures qui forment des coupures urbaines ;
- une perte d'attractivité liée à la dégradation du parc de logements vieillissant et inadaptés, et des espaces extérieurs dégradés et mal pensés ;
- une précarité croissante des habitants plus impactés par le chômage que sur le reste de l'agglomération nîmoise ;

Le quartier Mas de Mingue souffre en outre d'une absence de plan d'aménagement initial et d'une forte exposition au risque d'inondation le long du Vallat de Riquet (logements et équipements situés, en situation initiale, en zones d'aléas fort à très fort).

Pour répondre à ces constats le NPNRU du Mas de Mingue s'articule autour de cinq orientations stratégiques générales suivantes :

- la mobilité durable,
- l'habitat pour tous,
- l'urbanité retrouvée,
- l'économie revitalisée,
- la qualité environnementale et urbaine.

A ces orientations stratégiques générales communes aux 3 quartiers nîmois inscrits en NPNRU, s'ajoute pour le quartier Mas de Mingue la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation et un support aux équipements structurants du quartier (structures éducatives, centre socio-culturel Jean Paulhan et mairie annexe).

La logique d'ouverture du quartier, d'apport de nouvelles fonctionnalités, d'équilibre plus harmonieux dans les statuts de l'habitat, de facilitation des déplacements, d'amorce d'une politique économique vertueuse, dans un souci de développement durable, fonde également le contenu du projet urbain. Il s'appuie par ailleurs sur la ligne 2 du TCSP, véritable levier de désenclavement, de lien social et de réaménagement urbain.

Les objectifs du programme de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue revêtent ainsi un intérêt public au bénéfice de tous les habitants du quartier, le but étant de donner à tous la possibilité d'avoir une place à part entière dans la cité.

Le programme de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue s'inscrit de plus dans des documents de planification comme :

- le Contrat de Ville, constituant le document de référence de la politique de la ville et de toutes les politiques publiques menées en faveur des quartiers prioritaires ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard, comprenant des préconisations pour permettre la revitalisation des centres urbains dont celui de Nîmes et ses quartiers prioritaires ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nîmes Métropole, reposant sur la production d'une offre suffisante en logements, le rééquilibrage social du territoire, la satisfaction des besoins de la population présente au sein des communes ;
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Nîmes Métropole, prévoyant la réalisation de la ligne BHNS T2 ;
- le projet de territoire Nîmes Métropole 2030 (PTNM 2030) où les projets NPNRU figurent parmi les trois principaux projets urbains portés par la communauté d'agglomération ;
- le PLU de la ville de Nîmes, où un zonage spécifique est dédié aux quartiers NPNRU.

En ce sens, le projet présente un intérêt dépassant ses propres limites géographiques, intéressant l'ensemble de l'agglomération de Nîmes Métropole.

L'utilité publique du projet à travers les travaux projetés

■ 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.

Démolition d'immeubles du bailleur social « Habitat du Gard »

Une étude a été réalisée en 2015 par HDG sur le parc dit « industrialisé » du quartier pour en analyser les possibilités de restructuration. Ce travail a permis de faire des choix urbains éclairés sur le nombre de démolitions à opérer dans le cadre du projet à échéance 2025.

Au vu des coûts importants que généreraient des opérations de réhabilitation de ce parc industrialisé, notamment en comparaison de ceux d'une démolition / reconstruction, et des potentialités intéressantes d'ouvrir des espaces publics de qualité en cœur de quartier, en lien avec le projet urbain, il a été décidé de concentrer les efforts de démolition sur le parc le plus

dégradé situé au cœur du quartier, soit 240 logements démolis sur 250 démolitions projetées à échéance 2025.

La démolition des bâtiments Boule d'Or, Montaigne et Ronsard constitue une action majeure dans la transformation souhaitée de l'image du quartier à échéance 2025, avec l'aménagement en lieu et place de ces 3 bâtiments d'une place de cœur de quartier qui redynamisera la vie urbaine et participera à la reconquête par les habitants des espaces publics du quartier.

Les réhabilitations

Par ailleurs, le bailleur social Habitat du Gard a décidé de concentrer les efforts de réhabilitation sur le bâtiment Claverie, situé à l'entrée du quartier, en face de la copropriété des Grillons. En plus d'une réhabilitation qualitative, ce bâtiment fera l'objet d'une démolition d'un module de 10 logements pour « appuyer » le projet urbain sur ce secteur d'entrée de quartier en permettant notamment une ouverture accrue entre les futurs espaces publics majeurs d'entrée du quartier que constitueront la place des Grillons et le parc des Mimosas.

Dans le même secteur, l'intervention sur la copropriété des Grillons comprend la mise en place d'un dispositif d'aide à la réhabilitation (OPAH CD) sur la partie résidentielle de la copropriété et un projet de restructuration complète de la partie commerciale.

Pour ce faire, une concession d'aménagement a été confiée à la SPLAGATE le 18 octobre 2019 pour une durée de 7 ans ; l'objet de la concession est de recomposer l'entrée du quartier autour d'une place requalifiée et de RDC « actifs » supports d'une nouvelle offre d'activités et de services et constituer une nouvelle polarité à l'entrée du quartier, bénéficiant notamment de la desserte T2.

Dans ce cadre, il est prévu l'acquisition des garages (50) et de la « galette » commerciale et de services, le transfert de la mairie annexe (au CS J Paulhan) et de la Crèche (Clos de Coutelle), l'aménagement d'une place publique et la construction de nouveaux volumes bâtis encadrant le nouvel espace public créé.

Cette stratégie d'intervention a été rendue possible grâce à l'implication forte des copropriétaires et de leurs instances de représentation (Conseil syndical et syndic).

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.

L'intérêt public de ce programme de réhabilitation, constituant une pièce centrale du projet urbain, réside non seulement dans la lutte contre l'insalubrité et l'amélioration du confort des occupants mais aussi dans l'amélioration de l'image du quartier et de l'entrée de ville Est.

Une politique de relogement

Les démolitions concernent 250 logements du parc du bailleur social « Habitat du Gard » et autant de ménages à reloger. Les relogements en cours se réalisent de façon concertée en

prenant compte les aspirations des habitants. La concertation préalable a permis de mettre en évidence l'attachement des habitants à leur quartier avec près de 2/3 des habitants souhaitant y demeurer à terme.

Les évaluations faites dans le cadre de la convention ANRU précisent en outre que la dynamique enclenchée pour répondre aux enjeux de relogement nécessitera à la fois de renforcer les actions de coopération inter-bailleurs et inter-réservataires et de réévaluer à la hausse le taux de mobilisation des logements du contingent propre des bailleurs.

La construction neuve et la diversification de l'offre

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 :

- en intégrant dans le périmètre du projet urbain des constructions nouvelles à hauteur de 120 logements environ,
- en s'inscrivant dans un périmètre plus large, au nord (Mas de Teste) ou au sud (Claverie/Courbessac), où plus de 500 nouveaux logements pourraient être construits à moyen terme ;

Les constructions neuves de logements sociaux

Dans le cadre de la convention NPNRU contractualisée avec l'ANRU et ses partenaires, Nîmes Métropole favorise la production de logements sociaux sur son territoire dans un souci de meilleure répartition sur l'ensemble de l'agglomération.

Le développement de l'offre des bailleurs sociaux sur le quartier Mas de Mingue, à travers les opérations Montaigne (30 logements) et Clos de Coutelle (24 logements), trouve une justification de son intérêt public pour participer 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 d'habitat pour tous suppose d'engager une action foncière inscrite dans la durée pour favoriser la promotion privée, gage d'une mixité retrouvée. 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).

A ces programmes portés par la puissance publique, il convient de souligner qu'un certain nombre d'opérations « privées » se réalisent dans le périmètre du projet au sens large.

Favoriser le parcours résidentiel

Le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue doit aussi permettre de lutter contre les inégalités territoriales par la diversification des logements permettant aux habitants de réaliser un parcours résidentiel.

■ L'amélioration de la qualité de vie urbaine

La requalification des espaces publics bénéficiera à l'ensemble des habitants du quartier. L'espace public sera d'autant plus agréable que le potentiel paysager du quartier sera valorisé via des perspectives sur les collines environnantes et leur végétation ou via des points de vue (ex : point de vue en haut de la montée du Bellay – chemin des écoliers).

L'ambiance paysagère, architecturale (avec des épannelages limitant les effets de volume) et lumineuse favoriseront la vie urbaine et les rencontres entre habitants tout en accentuant le lien avec la nature, ceci étant une attente forte des habitants.

■ La lutte contre l'insécurité

Les aménagements s'inscriront dans une démarche de prévention situationnelle pour prévenir les dysfonctionnements urbains et l'insécurité en favorisant :

- l'accessibilité : faciliter les interventions des services de police, secours et de gestion : desserte suffisante ménageant une circulation aisée, choix des itinéraires, cohérence de la trame viaire, orientation urbaine facilitée, faciliter le partage de l'espace entre voitures et piétons, etc.
- la lisibilité : la définition claire et hiérarchisée des espaces permet une bonne orientation et limite les secteurs de conflits entre les différents statuts d'utilisateurs hiérarchie des voies et espaces de circulation (motorisée et modes doux) ; identification des cheminements des usagers les plus vulnérables : cycles, piétons, PMR, imposer les lignes de démarcation entre espaces publics et privés, sensibilisation des usagers au contexte urbain dans lequel ils évoluent, signalétique appropriée, etc.
- la visibilité : les perspectives dégagées permettent de voir et d'être vu, encouragent les utilisateurs à s'engager et facilitent la surveillance par les services de police.

Ceci favorisera cinq facteurs clé dans la limitation de la délinquance :

- la surveillance naturelle : la fréquentation régulière de l'espace public par la mixité des usages et la multiplicité des activités peut protéger les cibles potentielles des délinquants,
- le contrôle des accès : la difficulté d'accès à une cible potentielle diminue les conditions physiques d'opportunité du passage à l'acte malveillant,
- l'ambiance : l'éclairage, le mobilier urbain, la végétation et la signalétique participent à la mise en sûreté des espaces publics, ainsi que les couleurs ou la qualité des matériaux,
- l'appropriation positive : le sentiment d'appartenance et de responsabilité chez les utilisateurs et riverains participent au sentiment de sécurité,

- le garant des lieux : la présence de la règle et du bon ordre sur un espace, ainsi que la rapidité et la qualité de la gestion, de l'entretien et de la maintenance développent la sensation de bien-être et renforcent le sentiment de sécurité chez les usagers.

En suivant des principes de prévention situationnelle le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue participera à la lutte contre l'insécurité, ce qui est d'intérêt public.

■ La réduction de l'exposition aux risques naturels

Le projet participe à la réduction de l'exposition du nombre d'habitants et/ou usagers aux risques naturels en démolissant certains bâtis (collège, bâtiment de logements sociaux) localisés dans le vallon Riquet en zone d'aléa très fort et fort pour les inondations .

Il ne s'agit pas seulement de diminuer le niveau de risque en limitant la population exposée mais aussi de proposer des aménagements de gestion des eaux qui contribueront à limiter les effets des crues les plus fréquentes (ex : compensation hydraulique des imperméabilisations, création d'une zone d'expansion de crue dans le vallon Riquet).

En ce qui concerne les crues les plus rares et intenses, les démolitions et nouvelles constructions seront réalisées en application des prescriptions de l'étude hydraulique réalisée, de manière à ce qu'elles n'aggravent pas les conditions d'écoulement à aval.

■ Développer l'adaptabilité au changement climatique

En limitant la population exposée aux crues, en développant les espaces verts et luttant contre les îlots de chaleur urbain, le projet réduit la vulnérabilité du quartier au changement climatique. Les constructions bioclimatiques préconisées par le projet urbain anticipent également ce phénomène.

■ Le désenclavement et le développement des mobilités durables

Le vecteur de la mobilité est essentiel pour le quartier Mas de Mingue qui souffre de cloisonnement et d'enclavement. La réalisation de la ligne de TCSP Est-Ouest T2 apporte ainsi une offre de transport renouvelée et à haut niveau de service qui rapproche les habitants des principaux pôles d'activités, de santé, d'équipements, de consommation et de loisirs à l'échelle de l'agglomération.

Au-delà du T2, c'est l'ensemble du réseau de voiries et de mobilité qui est réorganisé et optimisé pour favoriser l'ouverture du quartier sur la ville.

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

Le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue comprend un volet visant à redynamiser les commerces de proximité. Les rez-de-chaussée actifs qui viendront structurer les abords de la place des Grillons joueront un rôle majeur dans la qualification de l'espace public. Leur cohérence ainsi que le soin apporté à leur conception sont essentiels pour valoriser l'espace public dans son ensemble, rendre attractives les activités implantées à rez-de-chaussée et faire de la place des Grillons une porte d'entrée qualitative du quartier en même temps qu'une polarité animée contribuant à revaloriser l'image du quartier. Les commerces relocalisés à cet endroit bénéficieront de bâtiments neufs / rénovés et de l'implantation d'une station d'arrêt du tram'bus T2.

De plus, le projet urbain permet de développer une offre importante d'équipements et de services publics qui rayonne au-delà du quartier du Mas de Mingue. Ainsi, après la livraison du nouveau collège Ada Lovelace (rentrée 2019) et du pôle éducatif et culturel Jean d'Ormesson (en 2020), une nouvelle crèche (d'une surface de 700 m²) sera réalisée dans le cadre du projet. Par ailleurs, la mairie annexe sera relocalisée au cœur du quartier en appui sur le centre social Jean Paulhan qui bénéficiera lui-même d'une rénovation complète. Le bureau de poste sera quant à lui maintenu au niveau de la place des Grillons et les locaux seront rénovés. Ces équipements requalifiés offriront un meilleur niveau de service.

Enfin, en proposant un projet d'agriculture urbaine, le projet offre des perspectives de nouvelles activités dans le quartier et d'un renforcement des liens des habitants avec la nature.

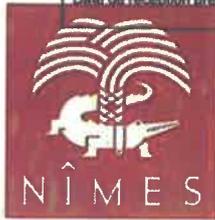
Ainsi, les motifs et considérations ci-dessus exposés justifient l'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier du Mas de Mingue.

Vu pour être annexé à
mon arrêté de ce jour
Nîmes, le 18 AVR. 2023

Pour la préfète,
Le secrétaire général

Frédéric LOISEAU

Accusé de réception en préfecture
030-213001894-20230211-2023-01-021-DE
Date de télétransmission : 16/02/2023
Date de réception en préfecture : 16/02/2023



Rapport de synthèse portant sur l'intérêt général du projet de renouvellement urbain du quartier du Mas de Mingue à Nîmes

CADRE JURIDIQUE : DÉCLARATION DE PROJET (code de l'environnement) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

L126-1 du Code de l'environnement (extraits)

« Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique (...) l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés (...) et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. (...). »

PRÉAMBULE

Le quartier du Mas de Mingue s'inscrit dans un secteur élargi porteur de réalisations récentes redynamisantes et structurantes pour la Ville et l'agglomération (SMAC Paloma, TCSP2, nouvelles zones de développement urbain Mas de Teste 1 Citadelle). De plus, le renouvellement du quartier a d'ores et déjà été amorcé avec notamment la construction de nouvelles structures sportives et éducatives (pôle éducatif J. d'Ormesson, collège Ada Lovelace, terrain de football synthétique ...).

Un autre atout important pour le renouvellement urbain du quartier du Mas de Mingue réside dans la présence d'un potentiel d'armature végétale forte, en appui sur la trame verte et bleue du cadereau du Vallat Riquet, et sur les espaces libérés par les démolitions à reconquérir au cœur du quartier.

Malgré tout, le quartier Mas de Mingue est encore peu qualifié, présentant des dysfonctionnements urbains importants, avec des espaces publics non qualifiés et des immeubles « barrages » du parc industrialisé d'Habitat du Gard et de la copropriété Les Grillons. De plus, il s'agit d'un quartier en impasse dont les accès et la trame de desserte sont peu lisibles.

En prenant en compte ces dysfonctionnements et ces atouts, tout en s'inscrivant dans le cadre conjoint des politiques locales et nationales, le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue a été élaboré en adéquation avec les différents documents de planification opposables sur le territoire et notamment le Plan Local de l'Urbanisme (PLU), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Dans le cadre de l'élaboration du projet urbain du Mas de Mingue une concertation a été engagée. Les objectifs poursuivis et les modalités de celle-ci ont été définis et adoptés par délibération prise au Conseil Municipal le 4 avril 2015. Les actions de concertation menées :

- n'ont pas fait apparaître de contestations majeures de nature à remettre en cause l'intérêt du projet urbain,
- ont permis une meilleure compréhension du projet par les habitants et les usagers du quartier, devenus durant cette période contributeurs dans la définition du projet d'aménagement d'ensemble,
- ont permis de confirmer les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du quartier du Mas de Mingue rappelés en introduction du bilan ci-annexé.

Par délibération en date du 29 mai 2021, le Conseil Municipal de la Ville de Nîmes a approuvé le bilan de concertation relatif au projet d'aménagement du quartier du Mas de Mingue et a autorisé :

- engager toutes les procédures réglementaires et les marchés publics nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue
- déposer le dossier de demande d'autorisation environnementale unique comprenant notamment le volet hydraulique, naturaliste et l'étude d'impact ainsi qu'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) portant sur le même périmètre d'opération et comprenant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Ville de Nîmes. Il convient de noter que ce corpus réglementaire comprend également le dossier d'enquête parcellaire sur les biens qui seraient à acquérir ainsi que le dossier de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Oustalous ».

Par délibération en date du 29 juin 2021, Nîmes Métropole a approuvé le co-dépôt en Préfecture avec la Ville de Nîmes de l'ensemble des dossiers réglementaires susmentionnés, en vue de constituer le dossier d'enquête publique du projet.

Aussi, dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain, la Ville de Nîmes et Nîmes Métropole ont co-déposé, en date du 10 août 2021, l'ensemble des dossiers réglementaires afférents, comprenant les dossiers de demande d'autorisation environnementale unique, de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU, d'enquête parcellaire et de mise en concordance du lotissement « Les Oustalous ».

Par décision n° E22000110/30 du Président du Tribunal Administratif de Nîmes en date du 14 novembre 2022, un commissaire enquêteur a été désigné pour mener la procédure d'enquête publique unique du projet.

Par arrêté du 25 novembre 2022, la Préfète du Département du Gard, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, l'autorisation environnementale requise au titre de l'article L.181-1 du Code de l'Environnement, la mise en compatibilité du PLU, à la cessibilité des parcelles nécessaires et à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Oustalous ». Ce même arrêté a précisé les modalités de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023 inclus.

A l'issue de cette enquête publique unique, et en vue de l'obtention des différents arrêtés préfectoraux (autorisation environnementale, DUP valant mise en compatibilité du PLU, et mise en concordance du cahier des charges du lotissement, cessibilité) préalables à la mise en œuvre du projet, les organes délibérants de la Ville de Nîmes et de Nîmes Métropole sont invités à se prononcer, par une déclaration de projet au sens de l'article L126-1 du code de l'environnement, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

Par ailleurs, conformément aux articles L153-57 et R153-14 du code de l'urbanisme le conseil municipal doit se prononcer sur la mise en compatibilité du PLU, étant précisé que cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de deux mois courant depuis l'issue de l'enquête publique

RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU MAS DE MINGUE

Le présent projet porte sur le renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue. Il s'inscrit dans le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain de l'agglomération nîmoise (NPNRU) sur la période 2014-2025.

Le quartier du Mas de Mingue recouvre quatre secteurs distincts :

- un parc locatif situé au cœur du quartier composé de grands immeubles de type « industrialisé »
- un parc collectif privé le long de la route de Courbessac, avec des copropriétés en difficulté
- un secteur d'extension récente (Mas de Teste et Citadelle) en bordure de garrigues au nord du quartier, accueillant petits collectifs sociaux et logements en accession,
- aux franges du quartier, des secteurs moins denses composés essentiellement de logements individuels.

Le quartier est par ailleurs marqué par une topographie de plaine, piémont et garrigues et est particulièrement vulnérable au risque inondation au cours d'épisodes météorologiques méditerranéens. Il est principalement accessible par l'avenue Monseigneur Claverie, alors que les dessertes secondaires et les autres accès sont complexes et peu lisibles malgré les aménagements récents du Mas de Teste.

Les objectifs du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue sont :

- d'engager une véritable transformation urbaine du quartier en s'appuyant sur ses atouts paysagers
- de requalifier complètement le quartier, bien l'équiper et le rendre facilement accessible.

Le quartier Mas de Mingue présente des atouts pour la réussite de ce projet, parmi eux :

- une dynamique de reconstruction des équipements structurants du quartier déjà engagée (collège Ada Lovelace, pôle éducatif Jean d'Ormesson)
- la présence d'une polarité active en entrée du quartier, certes aujourd'hui fragilisée mais accueillant commerces et services publics (Les Grillons)
- un tissu associatif important et dense, impliqué dans la co-construction du plan guide directeur de rénovation du quartier.

Le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue à échéance 2025 concerne une emprise de 20,4ha et peut être résumé à travers les quelques orientations suivantes.

Le renouvellement du parc de logements. Les logements les plus dégradés du bailleur social Habitat du Gard (ci-après « HDG ») seront démolis (250 logements), la copropriété dégradée Les Grillons (82 logements) complètement réhabilitée. Une partie de la barre Claverie sera démolie (10 logements) et une autre partie réhabilitée (60 logements). A noter qu'une nouvelle offre de logements diversifiée sera développée plutôt sur les franges du quartier, notamment dans le cadre des aménagements déjà autorisés du programme dit « Mas de teste – Citadelle ». La production de ce panel élargi de logements facilitera les parcours résidentiels et la mixité générationnelle.

Le renouvellement de l'offre d'équipements publics structurants. Après la mise en service du nouveau collège Ada Lovelace (septembre 2019) et du pôle éducatif et culturel Jean d'Ormesson (février 2020), la création d'une nouvelle crèche et la rénovation du CS Jean Paulhan participeront au renouvellement des équipements publics du quartier, désormais tournés vers l'extérieur pour permettre une mixité des usagers.

La lutte contre l'insécurité dans une démarche de prévention situationnelle pour prévenir les dysfonctionnements.

La désimperméabilisation du vallon qui traverse le quartier, sa remise en culture (avec notamment le dévoiement du cours d'eau) et le confortement de sa ripisylve, en développant notamment un parc agricole et un pôle sportif attractif et fédérateur. L'enjeu est de libérer au maximum le vallon de ses constructions et de laisser place à l'écoulement des eaux. La création de nouvelles continuités permettra l'ouverture du quartier vers ce nouveau lieu ouvert. Le nombre de riverains exposés au risque d'inondation diminuera.

La réduction de la vulnérabilité du quartier au changement climatique en développant des îlots de fraîcheur par l'omniprésence du végétal et des surfaces de pleine-terre, et en encourageant des constructions bioclimatiques.

Le désenclavement du quartier en aménageant un axe pénétrant structurant allant de la route d'Avignon au cœur de quartier réaménagé autour d'une grande place animée, en passant par la nouvelle polarité des Grillons, créée autour d'une place d'entrée de quartier bordée par de nouvelles opérations mixtes accueillant logements et activités économiques ou de services de proximité.

La création, la réorganisation et/ou la requalification des espaces publics pour permettre l'accompagnement des nouveaux programmes bâtis (logements, commerces, services...), la mise en réseau des équipements du quartier (collège, école, crèche, centre social) et une nouvelle offre de stationnement plus hiérarchisée.

La création d'une offre de nouveaux espaces intergénérationnels avec une forte présence du végétal (espaces sportifs, places, squares, jardins, parc).

PRISE EN CONSIDERATION DE L'ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET PRESENTATION SYNTHETIQUE DES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION (ERC)

Point spécifique sur la vulnérabilité du projet au changement climatique

Les effets du changement climatique attendus concernent essentiellement la hausse des températures et la fréquence et la sévérité accrues des épisodes pluvieux méditerranéens.

Ces effets seront modulés par les éléments de conception du projet, et notamment par :

- l'apport de différentes strates de végétation dans le quartier et la maximisation des surfaces de pleine terre
- la densification des plantations en cœur d'îlot
- la diminution des surfaces minérales à l'échelle du quartier
- le choix de matériaux qualitatifs, durables et écoresponsables pour les espaces publics et les futures constructions.

Le projet réduit l'importance de la population exposée aux crues. L'objectif du programme de compensation des imperméabilisations est de protéger le quartier d'un événement de type « 2005 centré », dont la période de retour est actuellement estimée à 40 ans environ.

Synthèse des impacts du projet et mesures ERC

Les impacts et les mesures associées sont présentés de façon synthétique et classés par thèmes dans les tableaux suivants.

Synthèse des impacts du projet et mesures ERC

Thème	Impacts identifiés	Impacts bruts		Description de la mesure et exposé des effets attendus	Niveau d'impact résiduel max	
		Phase travaux	Phase exploitation		Phase travaux	Phase exploitation
sol, sous-sol, topographie et stabilité des terrains	Pollution chronique des sols sous l'effet de produits pesticides et/ou engrais	Faible	Très faible	Spécifications relatives à l'usage d'engrais et de produits phytosanitaires pour le projet agricole	Très faible	Très faible
	Pollution chronique des sols sous l'effet du trafic routier	Faible	Très Faible	Prévention de la pollution des eaux (entretien régulier des engins)	Très faible	Négligeable
	Modification locale et temporaire de la perméabilité du sol	Très faible	Nul	Etude de mobilités	Très faible	Nul
	Pollution accidentelle du sol et du sous-sol due à un accident de la route ou impliquant un engin	Faible		Gestion des chantiers	Très faible	
	Pollution accidentelle du sol et du sous-sol due à un incendie	Moderé		Gestion des voiries pendant les travaux	Très faible	
	Perturbation physique, chimique et organique du sol	Moderé	Nul	Limitation de la propagation des pollutions en cas d'accident	Faible	
	Modification de la topographie localement	Très faible	Nul	Planification des chantiers et déviations : accessibilité du réseau incendie et tout temps	Faible	Nul
	Modification de la topographie à l'échelle du quartier	Faible	Nul	Décapage sélectif du sol et maintien des qualités pédoécologiques	Très Faible	Nul
	Modification de la stabilité des terrains	Faible	Faible	Respect de la topographie naturelle et réduction des déblais / remblais	Très faible	Nul
	Modification de l'alimentation des nappes (aspects quantitatifs)	Négligeable	Positif	Tests et possibilité de réutilisation des déblais	Très faible	Très faible
	Modification des écoulements hydrodynamiques	Faible	Faible	Missions géotechniques	Négligeable	Positif
	eaux souterraines	Pollution chronique des nappes	Faible	Très faible	Prise en compte de l'hydrogéologie	Très faible
Pollution des eaux (MIES, produits dilués)		Faible	Nul	Prescriptions relatives au niveau souterrain des constructions (Limitation des affouillements à un niveau souterrain)	Très faible	Très faible
Pollution accidentelle de la nappe par des		Faible	Très faible	Tests et possibilité de réutilisation des déblais	Très faible	Très faible
				Spécifications relatives à l'usage d'engrais et de produits phytosanitaires pour le projet agricole	Très faible	Nul
				Prévention de la pollution des eaux	Très faible	Très faible

Thème	Impacts identifiés	Impacts bruts		Description de la mesure et exposé des effets attendus		Niveau d'impact résiduel max	
		Phase travaux	Phase exploitation	Phase travaux	Phase exploitation	Phase travaux	Phase exploitation
		hydrocarbures					
eaux superficielles	Modification des conditions d'écoulement en zone urbaine	Moderé	Moderé	Limitation de la propagation des pollutions en cas d'accident	Faible	Très faible	
	Meilleure gestion des eaux pluviales	Faible	Positif	Etude hydraulique en phase de conception définissant des ouvrages déflecteurs	Faible	Positif	
	Modification des débits des cours d'eau par suite de l'imperméabilisation des surfaces	Nul	Négligeable	Respect de la topographie naturelle et réduction des déblais / remblais	Nul	Négligeable	
	Modification des débits des cours d'eau sous l'effet d'un rejet	Faible	Nul	Maintien du libre cours du ruissellement en phase travaux	Faible	Nul	
	Pollution chronique des eaux superficielles sous l'effet du trafic routier	Faible	Très Faible	Gestion des eaux « à la parcelle »	Faible	Négligeable	
	Pollution chronique des eaux superficielles sous l'effet des produits phytosanitaires	Très faible	Faible	Spécifications relatives à l'usage d'engrais et de produits phytosanitaires pour le projet agricole	Faible	Négligeable	
	Pollution accidentelle des eaux superficielles par des hydrocarbures	Faible	Positif	Gestion des chantiers	Très faible	Très faible	
	Pollution des eaux superficielles par des MES ou substances polluantes utilisées dans les travaux	Moderé	Nul	Gestion des voiries pendant les travaux	Très faible	Positif	
	Emissions de GES – participation au changement climatique	Faible	Positif	Limitation de la propagation des pollutions en cas d'accident	Faible	Nul	
	Réduction de l'effet venturi (vents)	Nul	Positif	Prévention de la pollution des eaux			
climat et microclimat	Réduction de l'îlot de chaleur urbain	Nul	Négatif par endroit et Positif par endroit	Approvisionnement local	Nul	Positif	
	Réduction des effets de masque (zones « trop fraîches »)	Nul	Positif	Constructions bioclimatiques	Nul	Positif	

Thème	Impacts identifiés	Impacts bruts		Description de la mesure et exposé des effets attendus		Niveau d'impact résiduel max	
		Phase travaux	Phase exploitation	Phase travaux	Phase exploitation	Phase travaux	Phase exploitation
		Cf. ci-dessous		Cf. ci-dessous		Cf. ci-dessous	
Milieu naturel	Impacts sur les habitats naturels						
	<i>Pinède et chênaie verte</i>	Nuls	Nuls			Nuls	
	<i>Fourré à Spartium</i>	Nuls	Nuls			Nuls	
	<i>Oliveraie abandonnée</i>	Faibles	Faibles			Faibles	
	<i>Ruisseau "Valat de Riquet" et ripisylve dominé par le Micocoulier</i>	Faibles	Faibles	E3 : Conservation du Valat de Riquet et de sa ripisylve		Très faibles	
	<i>Pelouse à Brachypode rameux dégradée</i>	Nuls	Nuls			Nuls	
	<i>Friches, terrains vagues, abords rudéralisés, bosquet</i>	Très faibles	Très faibles			Très faibles	
	<i>Espaces verts</i>	Très faibles	Très faibles			Très faibles	
	<i>Quartiers résidentiels (logements, jardins...)</i>	Nuls	Nuls			Nuls	
	<i>Piste</i>	Nuls	Nuls			Nuls	
	<i>Surfaces imperméables (routes, parking...)</i>	Nuls	Nuls			Nuls	
	<i>Bâtiments</i>	Nuls	Nuls			Nuls	
	<i>Invertébrés</i>	Nuls	Nuls			Nuls	
	<i>Diane (Zerynthia polyxena)</i>	Faibles	Faibles	E1 : Evitement de la station à Aristoloche à feuilles rondes		Très faibles	
	<i>Echanané (Libythea celtis)</i>	Très faibles	Très faibles			Très faibles	
	<i>Amphibiens</i>						
	<i>Crapaud épineux (Bufo spinosus)</i>	Faibles	Faibles	E3 : Conservation du Valat de Riquet et de sa ripisylve R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichage en fonction de la phénologie des espèces		Très faibles	
<i>Rainette méridionale (Hyla meridionalis)</i>	Faibles	Faibles	E3 : Conservation du Valat de Riquet et de sa ripisylve R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichage en fonction de la phénologie des espèces		Très faibles		

Thème	Impacts identifiés	Impacts bruts		Description de la mesure et espoir des effets attendus	Niveau d'impact résiduel	
		Phase travaux	Phase exploitation		Phase travaux	Phase exploitation
	<i>Reptiles</i>					
	Seps strié (<i>Chalcides striatus</i>)	Modérés		E2 : Evitement de l'habitat du Seps strié R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichage en fonction de la phénologie des espèces		Très faibles
	Lézard des murailles (<i>Podarcis muralis</i>)	Très faibles		R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichage en fonction de la phénologie des espèces		Très faibles
	Tarente de Maurétanie (<i>Tarentola mauritanica</i>)	Très faibles		R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichage en fonction de la phénologie des espèces		Très faibles
	<i>Oiseaux</i>					
milieu naturel	Chardonneret élégant	Faibles		R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichage en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours)		Très faibles
	Faucon crécerelle	Faibles		E2 : Evitement de l'habitat du Seps strié R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichage en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours)		Très faibles
	Hirondelle de fenêtre	Modérés		E4 : Evitement de la colonie d'Hirondelle de fenêtre R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichage en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours)		Très faibles

Thème	Impacts identifiés	Impacts bruts		Description de la mesure et exposé des effets attendus	Niveau d'impact résiduel max	
		Phase travaux	Phase exploitation		Phase travaux	Phase exploitation
milieu naturel	Hirondelle rustique	Moderés		R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours)	Très faibles	
	Huppe fasciée	Faibles		R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours)	Très faibles	
	Martinet noir	Moderés		R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours)	Faibles	
	Moineau soulcie	Moderés		R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours)	Faibles	
	Petit-duc scops	Faibles		R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours)	Très faibles	
	Rougequeue à front blanc	Moderés		R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur	Faibles	

Thème	Impacts identifiés	Impacts bruts		Description de la mesure et exposé des effets attendus		Niveau d'impact résiduel max	
		Phase travaux	Phase exploitation	Phase travaux	Phase exploitation	Phase travaux	Phase exploitation
milieu naturel					les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours) R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours)		
	Tourterelle des bois	Faibles	Faibles		R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours)	Très faibles	
	Verdier d'Europe	Faibles	Faibles		R2.17 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours)	Très faibles	
	Mermittères						
	Pipistrelle commune	Forts	Faibles		R2.18 : Aadaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours) R2.21 : Adaptation des travaux et démantèlement progressif des cavités R2.22 : Limitation et adaptation de l'éclairage	Modérés	
Pipistrelle pygmée	Faibles	Faibles		R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours) Adaptation des travaux et démantèlement progressif des cavités R2.22 : Limitation et adaptation de l'éclairage	Très faibles		
Pipistrelle de Kuhl	Faibles	Faibles		R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants	Très faibles		

Thème	Impacta identifiée	Impacta bruts		Description de la mesure et exposé des effets attendus		Niveau d'impact résiduel max	
		Phase travaux	Phase exploitation	Phase travaux	Phase exploitation	Phase travaux	Phase exploitation
milieu naturel				les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours) Adaptation des travaux et démantèlement progressif des cavités R2.22 : Limitation et adaptation de l'éclairage			
	Sérotine commune	Faibles		R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours) Adaptation des travaux et démantèlement progressif des cavités R2.22 : Limitation et adaptation de l'éclairage		Très faibles	
	Minioptère de Schreibers	Faibles		R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours) Adaptation des travaux et démantèlement progressif des cavités R2.22 : Limitation et adaptation de l'éclairage		Très faibles	
	Grand murin/Petit murin	Faibles		R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours) Adaptation des travaux et démantèlement progressif des cavités R2.22 : Limitation et adaptation de l'éclairage		Très faibles	
	Hérisson d'Europe	Faibles		R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.20 : Neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes (pose de système anti-retours) Adaptation des travaux et démantèlement progressif des cavités R2.22 : Limitation et adaptation de l'éclairage		Très faibles	

Thème	Impacts identifiés	Impact brut		Niveau d'impact résiduel	
		Phase travaux	Phase exploitation	Phase travaux	Phase exploitation
		Description de la mesure et exposé des effets attendus			
milieu naturel	Ecoreuil roux	Faibles		Très faibles	
		les façades de bâtiments existants R2.22 : Limitation et adaptation de l'éclairage R2.18 : Adaptation du calendrier des travaux de défrichement en fonction de la phénologie des espèces R2.19 : Installation de gîtes artificiels et de nichoirs sur les façades de bâtiments existants R2.22 : Limitation et adaptation de l'éclairage			
paysage	Valorisation des panoramas et perspectives	Nul	Positif	Nul	Positif
	Végétalisation des espaces publics	Nul	Positif	Nul	Positif
	Ambiances paysagères	Nul	Positif	Nul	Positif
	Activation des friches urbaines	Positif	Nul	Positif	Nul
	Perturbation de la perception du paysage par les chantiers	Moderé	Nul	Faible	Nul
patrimoine culturel, historique et archéologique	Perturbation de la perception du paysage par les poussière	Moderé	Nul	Faible	Nul
	Risque de découvertes fortuites dans les zones de présomption archéologique	Moderé	Nul	Faible	Nul
	Développement de l'espace public via des acquisitions / expropriations	Faible	Positif	Très Faible	Positif
territoire et foncier	Implantation de bâtiments en limites de parcelles	Faible	Faible	Très Faible	Très faible
	Evolution de l'offre de logements	Fort	Nul	Fort	Nul
socio-démographie, bâti et logement	Evolution qualitative de l'offre de logement	Nul	Positif	Nul	Positif
	Production de déchets de démolition	Moderé	Nul	Faible	Nul
servitudes et réseaux		NEANT		NEANT	
	Dynamisation des activités commerciales	Positif	Positif	Positif	Positif
activités	Gestion des voiries pendant les travaux	Positif	Positif	Positif	Positif

Thème	Impacts Identifiés	Impacts bruts		Description de la mesure et exposé des effets attendus	Niveau d'impact résiduel max	
		Phase travaux	Phase exploitation		Phase travaux	Phase exploitation
économiques	Difficultés d'accès aux commerces en phase de travaux	Modéré	Nul	Planification des chantiers et déviations	Faible	Nul
		Modéré	Nul	Information des riverains / public	Faible	Nul
	Nul	Positif	Planification des chantiers et déviations	Nul	Positif	
	Faible	Positif	Mesures pour l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)	Faible	Positif	
services publics et équipements	Réfection et/ou création d'équipements sportifs	Faible	Positif	Réduction du bruit pendant les travaux	Nul	Positif
		Faible	Positif	Réduction des vibrations pendant les travaux	Nul	Positif
agriculture	Relocalisation des services publics de la mairie	Nul	Positif	Réduction des émissions vers l'air et des odeurs pendant les travaux	Nul	Positif
		Faible	Nul	Néant	Faible	Nul
tourisme	Participation au développement de l'agriculture sur la commune de Nîmes	Nul	Positif	Néant	Nul	Positif
		Faible	Nul	Néant	Faible	Nul
activités de loisirs	Mouvements de terre pour le dévoisement du vallat Riquet	Néant		Néant		
		Néant		Néant		
mobilités	Lien avec les chemins de randonnées et la garrigue	Modéré	Positif	Information des riverains / public	Très Faible	Positif
		Modéré	Positif	Planification des chantiers et déviations	Très Faible	Positif
	Modéré	Positif	Information des riverains / public	Très faible	Positif	
	Nul	Positif	Planification des chantiers et déviations	Nul	Positif	
ambiance acoustique	Amélioration des accès au quartier	Modéré	Positif	Gestion des voiries pendant les travaux	Faible	Positif
		Nul	Positif	Etude de mobilités	Nul	Positif
		Nul	Positif		Nul	Positif
qualité de l'air	Modification de l'ambiance acoustique	Modéré	Modéré	Réduction du bruit pendant les travaux	Faible	Faible
		Modéré	Modéré	Réduction du bruit à la source	Faible	Faible
qualité de l'air	Evolution de la qualité de l'air ambiant	Modéré	Neutre	Insonorisation des façades impactées et/ou mise en place de clôtures anti-bruit	Faible	Neutre
		Modéré	Neutre	Réduction des émissions vers l'air et des odeurs pendant les travaux	Faible	Neutre

Thème	Impacts identifiés	Impacts bruts		Description de la mesure et exposé des effets attendus	Niveau d'impact résiduel mix	
		Phase travaux	Phase exploitation		Phase travaux	Phase exploitation
poussières	Gêne de voisinage sous l'effet des poussières	Moderé	Nul	Réduction des émissions vers l'air et des odeurs pendant les travaux	Faible	Nul
	Baisse de la synthèse chlorophyllienne sous l'effet de l'empoussièrement	Faible	Nul	Interdiction d'usage du concasseur le weekend	Très Faible	Nul
sols pollués	Gestion des potentiels sols pollués	Nul ou modéré (car renvoie à nul et manipulation des sols pollués)	Nul (si pas de pollution) ou positif (si remédiation de pollution)	Gestion des potentiels sols pollués (avec éventuellement plan de gestion)	Très Faible ou Nul	Neutre (si pas de pollution) ou positif (si remédiation de pollution)
		Très faible	Nul	Réduction des émissions vers l'air et des odeurs pendant les travaux	Très faible	Nul
odeurs	Émissions d'odeurs (enrobés bitumineux)	Néant	Nul	Néant	Très faible	Nul
fumées	Gêne perçue par les riverains sous l'effet des vibrations	Néant	Nul	Néant	Très faible	Nul
vibrations	Effet de l'éclairage sur la commodité de voisinage	Faible	Nul	Réduction des vibrations pendant les travaux	Très faible	Nul
ambiance lumineuse	Production de déchets à traiter	Fort	Positif	Tests et possibilité de réutilisation des déblais	Faible	Positif
électromagnétisme et radiations	Augmentation des déchets verts	Nul	Faible	Gestion des chantiers	Nul	Très faible
déchets	Gestion locale des déchets	Moderé	Positif	Plan de gestion des déchets	Très Faible	Positif
				Gestion des matériaux / déchets amiantés		
				Gestion des déchets verts		
				Information des riverains / public		
	Préparation à la gestion des déchets ménagers en phase travaux					

Thème	Impacts identifiés	Impacts bruts		Description de la mesure et exposé des effets attendus	Niveau d'impact résiduel max	
		Phase travaux	Phase exploitation		Phase travaux	Phase exploitation
consommation d'eau	Utilisation d'eau modérée pendant les travaux (brumisation du concasseur et arrosage des stocks) et baisse de la consommation lors de la vie du quartier	Faible	Neutre	Néant	Faible	Neutre
		Faible	Positif	Néant	Faible	Positif
consommation d'énergie	Raccordement au réseau public pendant les travaux et baisse de la consommation lors de la vie du quartier (améliorations sur le bâti)	Très faible	Très faible	Suspension des travaux en cas de crue et repli	Très faible	Très faible
		Faible	Nul	Prise en compte de l'hydrogéologie	Négligeable	Nul
risques naturels	Non aggravation du risque inondation	Faible	Faible	Gestion des chantiers	Très faible	Faible
	Pollution potentielle par entraînement de produits lors d'une crue	Faible	Neutre	Accessibilité en tout temps du réseau d'eau incendie	Faible	Neutre
	Potentielle aggravation du risque d'inondation des sous-sols	Faible	Positif	Néant	Faible	Positif
	Aggravation du risque d'affaissement de terrain	Faible	Positif		Faible	Positif
risques technologiques	Prise en compte du risque sismique	Faible				
	Aggravation du risque d'incendie	Faible				
Hygiène et salubrité publique	Néant					
	Impacts sur l'hygiène et la salubrité publique	Faible	Positif	Gestion des chantiers	Très faible	Positif
	Impacts sur la santé publique	Modéré	Positif	Limitation du bruit pendant les travaux	Faible	Positif
	Impacts sur la sécurité publique	Modéré	Nul	Limitation des émissions vers l'air et odeurs durant les travaux Préparation à la gestion des déchets ménagers en phase travaux Gestion des produits dangereux pendant les travaux Gestion des voiries pendant les travaux	Faible	Nul

PRISE EN CONSIDERATION DES IMPACTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Le PLU de Nîmes actuellement en vigueur affiche déjà la volonté de renouvellement urbain du quartier du Mas de Mingue, notamment à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Toutefois, le zonage et le règlement actuels du PLU ne sont pas totalement adaptés au projet NPNRU du Mas de Mingue. Il est donc nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du 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 IV UBb du PLU, englobant les différentes opérations prévues dans le cadre du projet et qui nécessitent une mise en compatibilité du PLU en vigueur (secteurs « Montaigne », « Grillons », « DB20-225 »)
- La modification de certains articles du règlement écrit de la zone IV UB, de manière à permettre la mise en œuvre complète du projet de renouvellement urbain, notamment sur les aspects de :
 - reculs des constructions (prospects) : articles 6, 7 et 8 de la zone IV UB
 - emprise au sol des constructions : article 9 de la zone IV UB
 - hauteur des constructions : article 10 de la zone IV UB
 - stationnement des véhicules : article 12 de la zone IV UB.

Il est précisé que les emplacements réservés reportés sur les plans de zonage ne sont pas modifiés et sont compatibles avec le projet.

Dans le détail ...

- La création du nouveau secteur IV UBb (d'une surface d'environ 2,47 ha) dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU entraîne les évolutions suivantes en termes de surface :
 - Augmentation de la surface totale de la zone IV UB : environ + 0,28 ha
 - Réduction de la surface totale de la zone V UB : environ - 0,28 ha
- Le caractère de la zone IV UB est modifié de manière à préciser qu'elle est concernée par « un secteur IV UBb qui correspond à une partie du projet urbain du Mas de Mingue ».
- Dans un souci de clarté, l'article IV UB1 « Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits » est complété pour faire mention de « l'interdiction des lignes aériennes de

quelque nature que ce soit, à l'exception des lignes existantes sur le site ». En effet, le projet de renouvellement urbain du quartier ne prévoit pas l'édification de nouvelles lignes aériennes et s'attache à l'inverse à la qualité urbaine et paysagère des espaces publics.

- L'article IV UB4 « Desserte par les réseaux » est légèrement modifié en ce qui concerne la gestion des déchets afin de prendre en compte et d'être compatible avec les nouvelles prescriptions techniques de Nîmes Métropole, notamment en matière de recyclage. Ainsi il est désormais précisé que les recyclables sont « gérés via des points d'apport volontaire conformément aux prescriptions techniques de Nîmes Métropole ».
- Les articles IV UB6 ; IV UB7 et IV UB8 relatifs aux implantations des constructions sont modifiés dans le sens d'une plus grande liberté d'implantation sur des lots à construire du projet urbain, dont les emprises ont été optimisées.
- L'article IV UB9 « Emprise au sol des constructions » est modifié. Ainsi, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toutes natures, est fixée à 80% maximum de la surface totale de l'unité foncière au sein du secteur IV UBb. Le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue prévoit de laisser une forte part aux espaces libres (notamment de pleine terre) dans les emprises privatives.
- L'article IV UB10 « Hauteur des constructions » est également modifié afin d'introduire des dispositions spécifiques au sein du secteur IV UBb, et notamment :
 - le nombre de niveaux maximum (R+4 maximum), tout en s'inscrivant dans la hauteur maximale déjà admise dans la zone IV UB (15 mètres maximum à l'égout des couvertures ou à la base de l'acrotère). Pour rappel, la hauteur maximale qui était admise sur les parcelles DB 20 / 225, auparavant classées en zone V UB du PLU avant la mise en compatibilité, était de 12 mètres soit R+3 maximum
 - l'obligation d'implanter le dernier niveau des constructions en retrait de 3 mètres minimum, à l'exception de l'angle de la route de Courbessac et de l'avenue Monseigneur Claverie afin de « marquer » l'angle de l'entrée du quartier.
- L'article IV UB11 « Aspect extérieur des constructions » est complété spécifiquement pour le nouveau secteur IV UBb. Il s'agit en effet d'afficher clairement les ambitions de qualité urbaine et architecturale du projet de renouvellement urbain du quartier. Ces nouvelles dispositions visent notamment à :
 - ✓ respecter la topographie naturelle du site

- ✓ avoir une écriture architecturale sobre
- ✓ choisir des matériaux qualitatifs et pérennes en privilégiant des matériaux durables et écoresponsables
- ✓ assurer la vivabilité sur le long terme des logements en rez-de-chaussée
- ✓ garantir la qualité d'usage des espaces extérieurs privatifs
- ✓ réduire l'exposition des habitants à la chaleur en été
- ✓ intégrer impérativement les entrées des niveaux de sous-sol aux constructions avec une qualification soignée.

Dans un souci de bonne prise en compte du caractère inondable de la zone et notamment des risques de ruissellements pluviaux, l'alinéa sur les clôtures est également complété afin de préciser, spécifiquement pour le secteur IV UBb que « toute clôture devra permettre de maintenir la transparence hydraulique de l'état initial du secteur ».

- L'article IV UB12 « Stationnement des véhicules » est quant à lui modifié afin de :
 - ✓ préciser clairement qu'il est imposé la création d'une place de stationnement par logement collectif. En effet l'ensemble des logements en habitat collectif prévus au sein du secteur IV UBb sont soit des logements aidés, soit sont situés à moins de 500 mètres d'une station TCSP (ligne T2)
 - ✓ ne pas règlementer le stationnement pour les commerces dont les surfaces de vente sont comprises entre 50 et 1000 m². Le projet prévoit en effet une mutualisation des places de stationnements au sein du secteur qui est également bien desservi par les transports collectifs (ligne T2 du TCSP).
- L'article IV UB13 « Espaces libres et plantations » est complété afin de renforcer les règles relatives aux espaces libres et plantations au sein du nouveau secteur IV UBb. Le projet de renouvellement urbain prévoit en effet de développer des « îlots de fraîcheur » qui nécessitent notamment la conservation d'espaces non imperméabilisés, que ce soit pour les aires de stationnement, les espaces publics mais aussi les espaces privatifs. Dans le même ordre d'idée il est demandé « une profondeur de terre suffisante pour permettre l'installation d'arbres de haute tige » dans le cas de parkings souterrains ou semi enterrés.

PRISE EN CONSIDERATION DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE AINSI QUE DES AVIS FORMULÉS DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION INTER-ADMINISTRATIVE

AVIS de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

En date du 25 janvier 2022, l'autorité environnementale a été saisie dans le cadre d'une « procédure commune » par la Préfecture du Gard (30) pour avis sur l'autorisation environnementale relative au projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue et la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Nîmes.

Pour l'établissement de cet avis, et conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS). Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis a été joint au dossier d'enquête publique et est publié sur les sites internet de la MRAE et de la Préfecture du Gard.

L'avis de la MRAE afférent a été émis le 25 avril 2022 et il y est synthétisé comme suit :

« L'étude d'impact est de bonne qualité avec notamment une hiérarchisation correcte des enjeux environnementaux et une analyse précise des incidences du projet. Toutefois, l'analyse des variantes doit être précisée en particulier à l'aune des enjeux majeurs du trafic routier et des pollutions sonores et atmosphériques. Le projet présente des incidences environnementales majoritairement positives avec notamment la désimperméabilisation du vallon qui traverse le quartier, une forte végétalisation et la réduction du risque inondation. Néanmoins, le projet présente des conséquences dommageables sur l'environnement et la santé humaine du fait de la forte augmentation du trafic automobile sur les axes structurants du futur quartier (nuisances sonores, pollution de l'air). Ces incidences doivent être mieux définies et traitées rigoureusement à travers la séquence éviter, réduire, compenser. »

Un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE a été produit le 20 mai 2022. Ce mémoire a permis d'apporter les réponses détaillées aux recommandations et demandes de précisions de la MRAE, et notamment en matière d'incidences sonores, de qualité de l'air et de développement des modes doux au sein du quartier.

AVIS du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CRPN)

Par avis en date du 05 avril 2022, la DREAL a indiqué que le projet de renouvellement urbain du quartier du Mas de Mingue avait des impacts significatifs sur les destructions de spécimens et d'habitats de reproduction d'amphibiens, reptiles, chiroptères et oiseaux, et qu'il serait donc soumis à une dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées, en

application de l'article L411-2 du Code de l'Environnement, avec la mise en œuvre de mesures compensatoires. A travers cet avis, le dossier de demande d'autorisation environnementale doit inclure le dossier de demande de dérogation « espèces protégées » (DDEP).

Le DDEP a donc été constitué puis transmis à la DREAL le 25 juillet 2022 en vue d'un avis du CSRPN. En date du 05 octobre 2022, le CSRPN a donné un avis favorable sous conditions au DDEP afférent.

Un mémoire en réponses à l'avis du CSRPN a été transmis à la DREAL le 27 octobre 2022 à travers duquel la Ville de Nîmes apportait les réponses aux conditions émises dans ledit avis favorable du CSRPN, et notamment :

- concernant la demande d'efforts visant à restaurer des trames noires sur des nouveaux aménagements, les préconisations suivantes ont été apportées par le Maître d'Ouvrage dans la mesure « R6 adaptation des éclairages » du DDEP : « la mise en place de minuteurs et de systèmes de déclenchement automatiques, l'utilisation de LED de couleur orangée avec une température inférieure ou égale à 2700K, l'orientation des réflecteurs vers le sol, l'absence d'éclairage en cœur de nuit dans le vallon désimperméabilisé »
- concernant les demandes de précisions au sujet du plan de gestion, la réponse suivante a été apportée par la Ville de Nîmes : « Les objectifs de la compensation écologique seront déclinés dans un véritable plan de gestion qui sera réalisé d'ici l'été 2023. Nous convenons que des précisions doivent être apportées par rapport aux éléments figurant dans le dossier de dérogation espèces protégées. Cela fait d'ailleurs l'objet de la mesure de compensation CO. Quelques compléments d'inventaires permettant de compléter l'état initial des parcelles de compensation et d'affiner les mesures de gestion (localisation précise des haies, des nichoirs, des gîtes pour la petite faune...) seront réalisés aux printemps 2023. Le plan de gestion détaillant les objectifs de compensation, les mesures de compensation, les protocoles de suivis... sera ensuite rédigé et transmis pour validation à la DREAL Occitanie. La mise en œuvre des mesures de compensation interviendra à partir de l'automne 2023, période très favorable pour la réalisation des plantations de haies notamment ».

Autres AVIS FORMULÉS

En date du 30 septembre 2021, et comme suite à l'examen par les services instructeurs et les instances associées du dossier d'autorisation environnementale déposé le 10 août 2021, la DDTM a demandé à la Ville de Nîmes d'apporter un certain nombre de compléments, et notamment sur les volets :

- loi sur l'Eau
- bruit et qualité de l'air
- mobilités.

Le 07 janvier 2022, la Ville de Nîmes a déposé un dossier « mémoire en réponse aux demandes de compléments » répondant à l'ensemble des demandes formulées. C'est donc sur la base du dossier initial accompagné de ce dossier complémentaire qu'ont été saisies la MRAE et la DREAL, ayant conduit à la formulation des deux avis susmentionnés de la MRAE et du CSRPN.

RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE, A LA CESSIBILITÉ , A LA DELIVRANCE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE, APPROUVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT.

Le Commissaire enquêteur a rendu, au terme de son rapport et de ses conclusions, un avis favorable au titre de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023.

LES MOTIFS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION

Les paragraphes suivants visent à démontrer en quoi le projet de renouvellement urbain du quartier du Mas de Mingue revêt un intérêt général.

L'intérêt général dans le contexte général du renouvellement du quartier

Le quartier du Mas de Mingue présente des caractéristiques et souffre de pathologies urbaines et sociales semblables à celles de bon nombre de grands ensembles d'habitat collectif construits dans les années 1960, avec :

- un enclavement de ces quartiers, dû à la structure même de l'urbanisme de ces barres d'immeubles qui referment les îlots d'habitation sur eux-mêmes et aux contraintes d'infrastructures qui forment des coupures urbaines ;
- une perte d'attractivité liée à la dégradation du parc de logements vieillissant et inadaptés, et des espaces extérieurs dégradés et mal pensés;
- une précarité croissante des habitants plus impactés par le chômage que sur le reste de l'agglomération nîmoise ;

Le quartier Mas de Mingue souffre en outre d'une absence de plan d'aménagement initial et d'une forte exposition au risque d'inondation le long du Vallat de Riquet (logements et équipements situés, en situation initiale, en zones d'aléas fort à très fort).

Pour répondre à ces constats le NPNRU du Mas de Mingue s'articule autour de cinq orientations stratégiques générales suivantes :

- la mobilité durable,
- l'habitat pour tous,
- l'urbanité retrouvée,
- l'économie revitalisée,
- la qualité environnementale et urbaine.

A ces orientations stratégiques générales communes aux 3 quartiers nîmois inscrits en NPNRU, s'ajoute pour le quartier Mas de Mingue la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation et un support aux équipements structurants du quartier (structures éducatives, centre socio-culturel Jean Paulhan et mairie annexe).

La logique d'ouverture du quartier, d'apport de nouvelles fonctionnalités, d'équilibre plus harmonieux dans les statuts de l'habitat, de facilitation des déplacements, d'amorce d'une politique économique vertueuse, dans un souci de développement durable, fonde également le contenu du projet urbain. Il s'appuie par ailleurs sur la ligne 2 du TCSP, véritable levier de désenclavement, de lien social et de réaménagement urbain.

Les objectifs du programme de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue revêtent ainsi un intérêt public au bénéfice de tous les habitants du quartier, le but étant de donner à tous la possibilité d'avoir une place à part entière dans la cité.

Le programme de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue s'inscrit de plus dans des documents de planification comme :

- le Contrat de Ville, constituant le document de référence de la politique de la ville et de toutes les politiques publiques menées en faveur des quartiers prioritaires ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard, comprenant des préconisations pour permettre la revitalisation des centres urbains dont celui de Nîmes et ses quartiers prioritaires ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nîmes Métropole, reposant sur la production d'une offre suffisante en logements, le rééquilibrage social du territoire, la satisfaction des besoins de la population présente au sein des communes ;
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Nîmes Métropole, prévoyant la réalisation de la ligne BHNS T2 ;
- le projet de territoire Nîmes Métropole 2030 (PTNM 2030) où les projets NPNRU figurent parmi les trois principaux projets urbains portés par la communauté d'agglomération ;
- le PLU de la ville de Nîmes, où un zonage spécifique est dédié aux quartiers NPNRU.

En ce sens, le projet présente un intérêt dépassant ses propres limites géographiques, intéressant l'ensemble de l'agglomération de Nîmes Métropole.

L'intérêt public des travaux projetés

■ 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.

Démolition d'immeubles du bailleur social « Habitat du Gard »

Une étude a été réalisée en 2015 par HDG sur le parc dit « industrialisé » du quartier pour en analyser les possibilités de restructuration. Ce travail a permis de faire des choix urbains éclairés sur le nombre de démolitions à opérer dans le cadre du projet à échéance 2025.

Au vu des coûts importants que généreraient des opérations de réhabilitation de ce parc industrialisé, notamment en comparaison de ceux d'une démolition / reconstruction, et des potentialités intéressantes d'ouvrir des espaces publics de qualité en cœur de quartier, en lien avec le projet urbain, il a été décidé de concentrer les efforts de démolition sur le parc le plus dégradé situé au cœur du quartier, soit 240 logements démolis sur 250 démolitions projetées à échéance 2025.

La démolition des bâtiments Boule d'Or, Montaigne et Ronsard constitue une action majeure dans la transformation souhaitée de l'image du quartier à échéance 2025, avec l'aménagement en lieu et place de ces 3 bâtiments d'une place de cœur de quartier qui redynamisera la vie urbaine et participera à la reconquête par les habitants des espaces publics du quartier.

Les réhabilitations

Par ailleurs, le bailleur social Habitat du Gard a décidé de concentrer les efforts de réhabilitation sur le bâtiment Claverie, situé à l'entrée du quartier, en face de la copropriété des Grillons. En plus d'une réhabilitation qualitative, ce bâtiment fera l'objet d'une démolition d'un module de 10 logements pour « appuyer » le projet urbain sur ce secteur d'entrée de quartier en permettant notamment une ouverture accrue entre les futurs espaces publics majeurs d'entrée du quartier que constitueront la place des Grillons et le parc des Mimosas.

Dans le même secteur, l'intervention sur la copropriété des Grillons comprend la mise en place d'un dispositif d'aide à la réhabilitation (OPAH CD) sur la partie résidentielle de la copropriété et un projet de restructuration complète de la partie commerciale.

Pour ce faire, une concession d'aménagement a été confiée à la SPL AGATE le 18 octobre 2019 pour une durée de 7 ans ; l'objet de la concession est de recomposer l'entrée du quartier

autour d'une place requalifiée et de RDC « actifs » supports d'une nouvelle offre d'activités et de services et constituer une nouvelle polarité à l'entrée du quartier, bénéficiant notamment de la desserte T2.

Dans ce cadre, il est prévu l'acquisition des garages (50) et de la « galette » commerciale et de services, le transfert de la mairie annexe (au CS J Paulhan) et de la Crèche (Clos de Coutelle), l'aménagement d'une place publique et la construction de nouveaux volumes bâtis encadrant le nouvel espace public créé.

Cette stratégie d'intervention a été rendue possible grâce à l'implication forte des copropriétaires et de leurs instances de représentation (Conseil syndical et syndic).

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.

L'intérêt public de ce programme de réhabilitation, constituant une pièce centrale du projet urbain, réside non seulement dans la lutte contre l'insalubrité et l'amélioration du confort des occupants mais aussi dans l'amélioration de l'image du quartier et de l'entrée de ville Est.

Une politique de relogement

Les démolitions concernent 250 logements du parc du bailleur social « Habitat du Gard » et autant de ménages à reloger. Les relogements en cours se réalisent de façon concertée en prenant compte les aspirations des habitants. La concertation préalable a permis de mettre en évidence l'attachement des habitants à leur quartier avec près de 2/3 des habitants souhaitant y demeurer à terme.

Les évaluations faites dans le cadre de la convention ANRU précisent en outre que la dynamique enclenchée pour répondre aux enjeux de relogement nécessitera à la fois de renforcer les actions de coopération inter-bailleurs et inter-réservataires et de réévaluer à la hausse le taux de mobilisation des logements du contingent propre des bailleurs.

La construction neuve et la diversification de l'offre

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 :

- en intégrant dans le périmètre du projet urbain des constructions nouvelles à hauteur de 120 logements environ,
- en s'inscrivant dans un périmètre plus large, au nord (Mas de Teste) ou au sud (Claverie/Courbessac), où plus de 500 nouveaux logements pourraient être construits à moyen terme ;

Les constructions neuves de logements sociaux

Dans le cadre de la convention NPNRU contractualisée avec l'ANRU et ses partenaires, Nîmes Métropole favorise la production de logements sociaux sur son territoire dans un souci de meilleure répartition sur l'ensemble de l'agglomération.

Le développement de l'offre des bailleurs sociaux sur le quartier Mas de Mingue, à travers les opérations Montaigne (30 logements) et Clos de Coutelle (24 logements), trouve une justification de son intérêt public pour participer 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 d'habitat pour tous suppose d'engager une action foncière inscrite dans la durée pour favoriser la promotion privée, gage d'une mixité retrouvée. 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).

A ces programmes portés par la puissance publique, il convient de souligner qu'un certain nombre d'opérations « privées » se réalisent dans le périmètre du projet au sens large.

Favoriser le parcours résidentiel

Le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue doit aussi permettre de lutter contre les inégalités territoriales par la diversification des logements permettant aux habitants de réaliser un parcours résidentiel.

■ L'amélioration de la qualité de vie urbaine

La requalification des espaces publics bénéficiera à l'ensemble des habitants du quartier. L'espace public sera d'autant plus agréable que le potentiel paysager du quartier sera valorisé via des perspectives sur les collines environnantes et leur végétation ou via des points de vue (ex : point de vue en haut de la montée du Bellay – chemin des écoliers).

L'ambiance paysagère, architecturale (avec des épannelages limitant les effets de volume) et lumineuse favoriseront la vie urbaine et les rencontres entre habitants tout en accentuant le lien avec la nature, ceci étant une attente forte des habitants.

■ La lutte contre l'insécurité

Les aménagements s'inscriront dans une démarche de prévention situationnelle pour prévenir les dysfonctionnements urbains et l'insécurité en favorisant :

- l'accessibilité : faciliter les interventions des services de police, secours et de gestion :

desserte suffisante ménageant une circulation aisée, choix des itinéraires, cohérence de la trame viaire, orientation urbaine facilitée, faciliter le partage de l'espace entre voitures et piétons, etc.

- la lisibilité : la définition claire et hiérarchisée des espaces permet une bonne orientation et limite les secteurs de conflits entre les différents statuts d'utilisateurs hiérarchie des voies et espaces de circulation (motorisée et modes doux) ; identification des cheminements des usagers les plus vulnérables : cycles, piétons, PMR, imposer les lignes de démarcation entre espaces publics et privés, sensibilisation des usagers au contexte urbain dans lequel ils évoluent, signalétique appropriée, etc.
- la visibilité : les perspectives dégagées permettent de voir et d'être vu, encouragent les utilisateurs à s'engager et facilitent la surveillance par les services de police.

Ceci favorisera cinq facteurs clé dans la limitation de la délinquance :

- la surveillance naturelle : la fréquentation régulière de l'espace public par la mixité des usages et la multiplicité des activités peut protéger les cibles potentielles des délinquants,
- le contrôle des accès : la difficulté d'accès à une cible potentielle diminue les conditions physiques d'opportunité du passage à l'acte malveillant,
- l'ambiance : l'éclairage, le mobilier urbain, la végétation et la signalétique participent à la mise en sûreté des espaces publics, ainsi que les couleurs ou la qualité des matériaux,
- l'appropriation positive : le sentiment d'appartenance et de responsabilité chez les utilisateurs et riverains participent au sentiment de sécurité,
- le garant des lieux : la présence de la règle et du bon ordre sur un espace, ainsi que la rapidité et la qualité de la gestion, de l'entretien et de la maintenance développent la sensation de bien-être et renforcent le sentiment de sécurité chez les usagers.

En suivant des principes de prévention situationnelle le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue participera à la lutte contre l'insécurité, ce qui est d'intérêt public.

■ La réduction de l'exposition aux risques naturels

Le projet participe à la réduction de l'exposition du nombre d'habitants et/ou usagers aux risques naturels en démolissant certains bâtis (collège, bâtiment de logements sociaux) localisés dans le vallon Riquet en zone d'aléa très fort et fort pour les inondations .

Il ne s'agit pas seulement de diminuer le niveau de risque en limitant la population exposée mais aussi de proposer des aménagements de gestion des eaux qui contribueront à limiter les effets des crues les plus fréquentes (ex : compensation hydraulique des imperméabilisations, création d'une zone d'expansion de crue dans le vallon Riquet).

En ce qui concerne les crues les plus rares et intenses, les démolitions et nouvelles constructions seront réalisées en application des prescriptions de l'étude hydraulique réalisée, de manière à ce qu'elles n'aggravent pas les conditions d'écoulement à aval.

■ Développer l'adaptabilité au changement climatique

En limitant la population exposée aux crues, en développant les espaces verts et luttant contre les îlots de chaleur urbain, le projet réduit la vulnérabilité du quartier au changement climatique. Les constructions bioclimatiques préconisées par le projet urbain anticipent également ce phénomène.

■ Le désenclavement et le développement des mobilités durables

Le vecteur de la mobilité est essentiel pour le quartier Mas de Mingue qui souffre de cloisonnement et d'enclavement. La réalisation de la ligne de TCSP Est-Ouest T2 apporte ainsi une offre de transport renouvelée et à haut niveau de service qui rapproche les habitants des principaux pôles d'activités, de santé, d'équipements, de consommation et de loisirs à l'échelle de l'agglomération.

Au-delà du T2, c'est l'ensemble du réseau de voiries et de mobilité qui est réorganisé et optimisé pour favoriser l'ouverture du quartier sur la ville.

■ Favoriser l'attractivité du quartier via une programmation urbaine mixte

Le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue comprend un volet visant à redynamiser les commerces de proximité. Les rez-de-chaussée actifs qui viendront structurer les abords de la place des Grillons joueront un rôle majeur dans la qualification de l'espace public. Leur cohérence ainsi que le soin apporté à leur conception sont essentiels pour valoriser l'espace public dans son ensemble, rendre attractives les activités implantées à rez-de-chaussée et faire de la place des Grillons une porte d'entrée qualitative du quartier en même temps qu'une polarité animée contribuant à revaloriser l'image du quartier. Les commerces relocalisés à cet endroit bénéficieront de bâtiments neufs / rénovés et de l'implantation d'une station d'arrêt du tram'bus T2.

De plus, le projet urbain permet de développer une offre importante d'équipements et de services publics qui rayonne au-delà du quartier du Mas de Mingue. Ainsi, après la livraison du nouveau collège Ada Lovelace (rentrée 2019) et du pôle éducatif et culturel Jean d'Ormesson (en 2020), une nouvelle crèche (d'une surface de 700 m²) sera réalisée dans le cadre du projet. Par ailleurs, la mairie annexe sera relocalisée au cœur du quartier en appui sur le centre social Jean Paulhan qui bénéficiera lui-même d'une rénovation complète. Le

bureau de poste sera quant à lui maintenu au niveau de la place des Grillons et les locaux seront rénovés. Ces équipements requalifiés offriront un meilleur niveau de service.

Enfin, en proposant un projet d'agriculture urbaine, le projet offre des perspectives de nouvelles activités dans le quartier et d'un renforcement des liens des habitants avec la nature.

Ainsi, le projet de renouvellement urbain du quartier du Mas de Mingue présente un bilan très largement positif et l'intérêt général de cette opération est pleinement justifié et démontré.

C'est donc sur la base de la présente Déclaration de Projet que le maître d'ouvrage de l'opération est amené à se prononcer sur l'intérêt général de l'opération, conformément à l'article L126-1 du Code de l'Environnement et à l'article L122-1 du Code de l'Expropriation.

Dossier de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Oustalous »

Pour la préfète,
Le secrétaire général

Frédéric LOISEAU

Article 8 : Servitude d'urbanisme

Les dispositions de l'article 8 sont modifiées dans les conditions suivantes sur le périmètre des lots 5 et 6 :

Suppression de l'alinéa 5 : « *Les parcelles n°1 à 20 sont exclusivement réservées à l'habitation et à ses annexes. Des Dérogations pourront être accordées suivant avis des architectes conseils du lotissement et concernant des commerces, professions libérales ou autres professions* »

Les autres dispositions de l'article 8 demeurent inchangées sur le périmètre des lots 5 et 6

Article 9 : Tenue Générale

Les dispositions de l'article 9 sont modifiées dans les conditions suivantes sur le périmètre des lots 5 et 6 :

Suppression de l'alinéa 6 : « *il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, en dehors des panneaux de vente du présent lotissement* »

Les autres dispositions de l'article 9 demeurent inchangées sur le périmètre des lots 5 et 6

Article 10 : Plantations

Les dispositions de l'article 10 sont modifiées dans les conditions suivantes sur le périmètre des lots 5 et 6 :

Suppression de l'alinéa 2 « *les acquéreurs sont tenus dès la terminaison des travaux de construction de faire planter dans leur parcelle un arbre de haute futaie par are resté libre de construction* »

Les autres dispositions de l'article 10 demeurent inchangées sur le périmètre des lots 5 et 6

Article 11 : Caractères Généraux des constructions

Les dispositions de l'article 11 sont supprimées sur le périmètre des lots 5 et 6

Article 12 : Dérogations

Les dispositions de l'article 12 sont supprimées sur le périmètre des lots 5 et 6

Article 13 : Unité architecturale

Les dispositions de l'article 13 sont supprimées sur le périmètre des lots 5 et 6

Article 14 : Allotissement Subdivision

Les dispositions de l'article 14 sont supprimées sur le périmètre des lots 5 et 6

Article 15 : Clôtures

Les dispositions de l'article 15 sont supprimées sur le périmètre des lots 5 et 6

Article 16 : Servitudes diverses

Les dispositions de l'article 16 sont supprimées sur le périmètre des lots 5 et 6

Article 17 : Branchements

Les dispositions de l'article 17 sont supprimées sur le périmètre des lots 5 et 6

Article 18 : Servitudes d'Urbanisme

Les dispositions de l'article 18 sont supprimées sur le périmètre des lots 5 et 6