

DEPARTEMENT DU GARD

VILLE DE NÎMES

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

Déclaration d'utilité publique

Autorisation environnementale

Cessibilité des propriétés (enquête parcellaire)

Mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes

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

Rapport du commissaire enquêteur

Table des matières

1	Généralités	1
1.1	Préambule.....	1
1.1.1	Présentation	1
1.1.2	Rappel historique.....	1
1.2	Objet et contexte de l'enquête	2
1.3	Cadre juridique.....	3
1.3.1	DUP	4
1.3.2	Autorisation environnementale :	4
1.3.3	Enquête parcellaire :	5
1.3.4	Mise en conformité du PLU	6
1.3.5	Mise en concordance du cahier des charges et du règlement du lotissement « Les Oustalous » :	6
2	Descriptif du projet	7
2.1	Objectifs du projet.....	7
2.2	Description du projet.....	7
2.2.1	Caractéristiques spécifiques du quartier Mas de Mingue.....	7
2.2.2	Caractéristiques générales du projet.....	8
2.2.3	Caractéristiques détaillées du projet	8
2.2.4	Coût du projet.....	11
2.3	Aspect environnemental.....	12
2.3.1	Milieu physique	12
2.3.2	Milieu naturel	15
2.3.3	Patrimoine, sites et paysages	16
2.3.4	Cadre de vie.....	17
2.3.5	Milieu humain.....	19
2.3.6	Utilisation de la ressource	20
2.3.7	Risques	20
2.3.8	Impacts de la mise en compatibilité du PLU.....	21
2.3.9	Vulnérabilité du projet au changement climatique.....	21
2.3.10	Analyse des effets du projet en cas d'accident ou catastrophe majeurs.....	22
2.3.11	Impacts cumulés	22
2.4	Parcellaire	22

2.5	Mise en compatibilité avec le PLU.....	23
2.6	Mise en concordance avec le règlement du lotissement « l’Oustalous.	24
2.6.1	Contexte	24
2.6.2	Modifications à apporter au règlement/cahier des charges.....	25
3	Préparation et organisation de l’enquête	26
3.1	Consultation préalable.....	26
3.1.1	Consultation du public	26
3.1.2	Concertation institutionnelle et de partenaires	28
3.1.3	Bilan de la concertation	28
3.2	Consultation préalable des personnes publiques associées.....	29
3.3	Action préalable à l’enquête parcellaire.....	30
3.4	Désignation du commissaire enquêteur.....	31
3.5	Information préalable et visite des lieux	31
3.6	Arrêté préfectoral d’ouverture d’enquête.....	32
3.7	Information du public et publicité.....	32
3.7.1	Information par voie de presse	33
3.7.2	Affichage sur la commune de Nîmes	33
3.7.3	Affichage sur le site du projet.....	33
3.7.4	Autres moyens d’information du public	33
3.8	Composition du dossier d’enquête publique.....	33
3.8.1	Le dossier présenté à l’enquête unique	33
3.8.2	Contenu détaillé du dossier d’enquête.....	33
4	Déroulement de l’enquête	36
4.1	Ouverture de l’enquête	36
4.2	Permanence et consultation du public.....	36
4.3	Clôture de l’enquête	37
5	Bilan et synthèse des observations.....	37
5.1	Participation du publique	37
5.2	Comptabilisation des observations formulées au cours de l’enquête	37
5.3	Procès verbal de synthèse des observations et réponse du maître d’ouvrage	38
5.4	Mémoire en réponse du maître d’ouvrage.....	38
6	Examen des avis des personnes publiques associées	38
6.1	Autorité environnementale	38
6.2	DDTM du Gard.....	39

6.3	DREAL –UDI Gard Lozère.....	39
6.4	DREAL Occitanie – Direction de l’écologie	39
6.5	ARS.....	40
6.6	Conseil Régional du Patrimoine Naturel d’Occitanie (CRPN).....	41
6.7	Autres PPA	41
7	Examen et analyse des observations et réponse du maître d’ouvrage	41
7.1	Observations du commissaire enquêteur.....	44
8	Clôture de l’enquête	44

1 GENERALITES

1.1 Préambule

1.1.1 Présentation

L'agglomération de Nîmes a connu un essor démographique constant depuis ces dernières décennies, plus 60 000 habitants depuis 1982. Cette croissance constitue un défi pour que les conditions et l'amélioration du cadre de vie profitent à tous, tout particulièrement aux habitants des quartiers en difficulté.

Nîmes, ville centre et chef lieu du département, ainsi que la commune voisine de saint Gilles, offrent une diversité d'habitat et concentrent la majeure partie des ménages en situation modeste et de grande précarité, contrairement aux autres communes de l'agglomération qui accueillent des familles plus aisées, accédant à la propriété et travaillant dans les pôles urbains alentour (Nîmes, Alès, Montpellier, Arles, Avignon).

Ainsi pour répondre au maintien de *l'attractivité de Nîmes, au rééquilibrage social du territoire et à la satisfaction des besoins d'habitat et d'équipement Nîmes Métropole* a placé ces enjeux au cœur de son projet de territoire, dans ses documents cadre (« Nîmes Métropole 2030 », PLH approuvé en 2019 et PDU en cours de révision).

Pour y parvenir, deux principaux objectifs ont été fixés :

- La réduction du taux de chômage et l'amélioration des revenus par la création d'emplois productifs, couplés à des actions d'insertion et de formation ;
- *De nouvelles infrastructures de transport et une meilleure intégration des quartiers dans la dynamique de l'agglomération.*

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

1.1.2 Rappel historique

1.1.2.1 Contrat de Ville / PNRU / NPNRU de Nîmes Métropole

- Signature de la convention de rénovation urbaine du PNRU 2005-2015 (quartiers Valdegour et Chemin Bas d'Avignon à Nîmes, quartier Sabatot à Saint-Gilles) : 20 juillet 2005.
- Signature de l'avenant n°4 autorisant l'intégration d'opérations et d'études préalables sur le quartier de Pissevin, prémisse du projet urbain : 9 juin 2014.
- Signature du Contrat de Ville 2015-2022: 13 juillet 2015.
- Signature du protocole de préfiguration du NPNRU : 17 mars 2017.
- Présentation du projet de renouvellement urbain au Comité d'engagement de l'ANRU: 06 novembre 2019.

- Validation de la convention pluriannuelle NPNRU par le Comité d'engagement de l'ANRU : 23 novembre 2020.

1.1.2.2 Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

- Approbation de la charte partenariale de relogement en 2018.
- Mise en place du Plan Logement d'abord : décembre 2018.
- Présentation du PPGD à la CIL : juillet 2019.
- Engagement des travaux sur la rédaction de la CIA : septembre 2019.

1.1.2.3 Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nîmes Métropole

- 1^{ère} délibération sur le lancement du 3^{ème} PLH : mars 2017.
- Adoption du PLH : décembre 2019.

1.1.2.4 Concertation Préalable

- Délibération sur le lancement de la concertation préalable : 04 avril 2015.
- Fin de la concertation préalable : septembre 2017.
- Délibération du 29 mai 2021 du conseil municipal de Nîmes approuvant le bilan de la concertation, l'autorisation de poursuivre les activités de concertation, autorisation d'engager toutes les procédures nécessaires et notamment de déposer les dossiers d'autorisation environnementale unique.
- Délibération du 29 juin 2021 du conseil communautaire l'agglomération Nîmes Métropole autorisant le président à co-déposer, avec la ville de Nîmes, le dossier d'autorisation environnementale unique.

Note 1 : Le texte de la délibération du 04 avril 2015 relatif à la concertation du public est repris in extenso en Annexe III Note 2, Le bilan de la concertation réglementaire figure en Pièce 7 du dossier d'enquête publique.

1.2 Objet et contexte de l'enquête

Le dossier d'enquête publique concerne le projet de rénovation urbaine du quartier Mas de Mingue de la ville de Nîmes. Ce projet s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) porté par L'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU). Reconnu comme quartier prioritaire de la politique de la ville par l'arrêté du 29 avril 2015, il a fait l'objet de la signature d'une convention pluriannuelle établie entre Nîmes Métropole et l'ANRU, identifiant, entre autre, le quartier Mas de Mingue comme présentant des dysfonctionnements importants et visé en priorité par le NPRU

La ville de Nîmes et Nîmes Métropole n'ont pas la maîtrise foncière de la totalité des terrains impactés par l'opération. Le projet de renouvellement urbain du quartier, tel qu'il a été défini, nécessitant des acquisitions foncières et des expropriations, une enquête portant sur **l'utilité publique** et une **enquête parcellaire** sont nécessaires conformément au Code de l'expropriation.

Susceptible de générer des incidences sur l'environnement (opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha), et, conformément au Code de l'Environnement, le projet doit faire l'objet d'une **autorisation environnementale**. Il est également soumis à une autorisation vis-à-vis de la loi sur l'eau, rejet d'eau pluviale sur une superficie supérieure à 20 ha (rubrique 2.1.5.0) et déplacement du lit d'un cours d'eau sur une longueur supérieure à 100 mètres (rubrique 3.1.2.0).

Le PLU de la ville de Nîmes doit être **mis en compabilité** avec le projet, le règlement de la copropriété « Les Oustalous » **en concordance**.

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Environnement, lorsque la réalisation d'un projet est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article [L.123-2](#), il peut être procédé à une enquête unique.

La présente enquête est donc une enquête unique comportant cinq volets au titre de trois codes :

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

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

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

Rappel :

Comme pour l'ensemble des enquêtes publiques les principaux objectifs sont pour cette enquête :

- L'information et la participation du public afin de recueillir ses observations et propositions relatives au projet sur les bases du dossier soumis à enquête ;
- La consultation, préalablement à l'enquête, des personnes publiques associées (PPA) concernées ;
- L'émission des avis et conclusions motivés, du commissaire enquêteur, relatifs aux observations du public et aux réponses du maître d'ouvrage ainsi qu'au contenu et à l'opportunité du projet.

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

1.3 Cadre juridique

Conformément à l'article L.181-10 du code de l'environnement, une seule enquête publique est réalisée avec pour objet les procédures suivantes :

- Déclaration d'Utilité Publique (DUP),
- Autorisation environnementale,
- Enquête parcellaire préalable aux expropriations pour la réalisation de ce projet,
- Mise en conformité du PLU de la ville de Nîmes avec le projet,
- Mise en concordance du cahier des charges et du règlement du lotissement « Les Oustalous ».

Conduites sous le régime de l'enquête unique prévue par l'article L.123-6 du Code de l'environnement, ces cinq enquêtes font l'objet d'un seul arrêté de prescription. Elles font l'objet d'un rapport d'enquête unique mais de conclusions et avis distincts.

1.3.1 DUP

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

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique permet de confirmer le caractère d'utilité publique d'un projet et de vérifier que celui-ci est élaboré en connaissance de cause des avantages et inconvénients induits. Elle permet d'informer le public sur le projet et de réaliser des opérations d'aménagement du territoire, au besoin sur des terrains privés, en les expropriants pour cause d'utilité publique.

Cette procédure est nécessaire en vertu du Code civil qui prévoit (article 545) que « **nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité** ».

Le dossier de demande DUP a été établi conformément à l'article R.112-4 du code de l'expropriation.

1.3.2 Autorisation environnementale :

La notion d'évaluation environnementale des projets est définie à l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement. Le processus consiste à la réalisation par le maître d'ouvrage d'une étude d'impact, de certaines consultations et de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact.

Le contenu de l'étude d'impact est donné à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement.

Le projet est soumis à autorisation environnementale au titre de **la Loi sur l'Eau (IOTA)** et à enregistrement et déclaration au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

La procédure d'autorisation environnementale est définie aux articles L. 181-1 et R. 181-1 et suivants du Code de l'Environnement.

La demande d'autorisation environnementale porte, au titre de l'article.181-2 du code de l'environnement sur :

- L'autorisation au titre de la loi sur l'eau,
- L'enregistrement ICPE,
- Non opposition au titre de l'évaluation des incidences NATURA 2000,
- Dérogation au titre de l'article L.411-2 alinéa 4, portant sur la dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées.

Le projet est concerné par la réglementation des IOTA qui le soumet à autorisation en vertu des rubriques :

- 2.1.5.0 : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol, ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, soit le bassin versant du cadereau « Valat Riquet » d'une superficie supérieure à 3,4 km², bien au dessus du seuil de 20 ha.
- 3.1.2.0 : Dévoisement du cadereau « Valat Riquet » sur une longueur de 185 mètres, donc supérieure au seuil de 100 mètres.
- 3.2.2.0 : Démolition du collège J. Vallès et de la Boule d'or conduisant à des travaux de terrassement sur une surface supérieure à 1 ha.

Conformément à l'avis de la Direction Écologie de la DREAL Occitanie, transmis par la DDTM le 26 avril 2022, le projet est soumis à la procédure intégrée au titre de l'article D.181-15-5 pour une **dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées**.

Le code de l'environnement en son article L.411-2 (Modifié par loi n°2021-1308 du 8 octobre 2021 - article 35) introduit la possibilité de déroger à la protection des espèces protégées. L'alinéa 4 de cet article définit les conditions qui permettent cette dérogation :

c) Dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement :

- *A condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, pouvant être évaluée par une tierce expertise menée, à la demande de l'autorité compétente...*
- *Et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.*

1.3.3 Enquête parcellaire :

L'expropriation pour cause d'utilité publique nécessite la mise en œuvre d'une autre enquête publique, dite « enquête parcellaire » qui a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet, d'en identifier avec exactitude les propriétaires et de les informer.

L'enquête est réalisée au titre des articles R. 131-1 et suivants du code de l'expropriation.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend notamment :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et des bâtiments concernés,
- La liste des propriétaires.

Le maître d'ouvrage a l'obligation d'informer individuellement, par courrier recommandé avec accusé de réception, l'ensemble des propriétaires ayant un lien avec le projet. Les propriétaires et ayant-droits concernés auront ainsi la possibilité de prendre connaissance des emprises foncières du projet, de consigner les observations sur les limites des biens à acquérir et de faire rectifier les éventuelles inexactitudes qui toucheraient la liste des parcelles, leurs contenances et références, ou l'identification des titulaires des droits réels.

En application de l'article R.131-14 du code de l'expropriation, l'expropriant ayant déterminé, avant la déclaration d'utilité publique, le plan parcellaire et la liste des propriétaires ou ayant-droits, l'enquête publique parcellaire peut être conduite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Cette enquête parcellaire est diligentée conformément aux dispositions des articles L.131-1 à L.132-4 et R.131-1 à R.134-4 du code de l'expropriation.

1.3.4 Mise en conformité du PLU

La procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU nécessite le complément du dossier de déclaration d'utilité publique par un dossier de mise en compatibilité du PLU, réalisé conformément aux articles R.153-14 et L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme.

1.3.5 Mise en concordance du cahier des charges et du règlement du lotissement « Les Oustalous » :

Article L.442-9 du Code de l'urbanisme

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. »

Article L.442-13 du Code de l'urbanisme

« La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents. »

Article L.123-3 du Code de l'environnement

« L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise. Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique. »

L'autorité de l'État, en l'espèce Madame la Préfète du Gard, est compétente pour reconnaître l'utilité publique du projet. Cette reconnaissance, par arrêté préfectoral emporte mise en concordance du cahier des charges et du règlement du lotissement.

2 DESCRIPTIF DU PROJET

2.1 Objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) de la ville de Nîmes et affiche pour ambition : « *faire évoluer trois quartiers et leurs habitants en donnant à tous la possibilité d'avoir une place à part entière dans la cité et dans le territoire communautaire* ».

Les politiques publiques menées en faveur des quartiers prioritaires sont déclinées dans Le Contrat de Ville qui affiche trois objectifs stratégiques prioritaires :

- Assurer la cohésion sociale,
- Améliorer le cadre de vie des habitants par le renouvellement urbain,
- Favoriser le développement économique et l'emploi.

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.

Une Maîtrise d'Œuvre Urbaine a été désignée pour mettre en œuvre le projet urbain arrêté à horizon 2025.

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 ont déjà été engagés (collège Ada Lovelace, pôle éducatif Jean d'Ormesson) ;
- La présence d'un pôle mixte actif en entrée de quartier avec des commerces, certes aujourd'hui fragilisés, et des services publics mais enclavés ;
- Un tissu associatif important et dense, impliqué dans la co-construction du plan guide directeur de rénovation du quartier.

Des démolitions de bâtiments vétustes sont nécessaires. La mutation de propriété se fait par des acquisitions à l'amiable pour la majorité des parcelles foncières concernées, mais il n'est pas exclu de recourir à des expropriations pour certaines parcelles. Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique doit donc être engagée.

2.2 Description du projet

2.2.1 Caractéristiques spécifiques du quartier Mas de Mingue

Le quartier Mas de Mingue ne présente pas la même homogénéité que les autres quartiers concernés par le NPRU. En effet il se caractérise par la présence d'un parc locatif composé de grands immeubles de type « industrialisé », d'un parc collectif privé avec des copropriétés en difficulté, une extension récente en bordure de garrigue au nord du quartier, mixant petits collectifs sociaux et logements en accession à la propriété et des franges composées de maisons individuelles.

Situé en bordure des Garrigues, il bénéficie d'une topographie particulière entre plaine, piémont et garrigues, d'où un enjeu paysager fort.

Il est vulnérable aux inondations. Ses accès sont limités principalement à l'avenue Monseigneur Claverie.

2.2.2 Caractéristiques générales du projet

Le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue couvre 20,4 ha. Il peut se résumer ainsi :

- **Renouvellement du parc de logement** : Les logements les plus dégradés du bailleur social Habitat du Gard 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). une nouvelle offre de logements diversifiée sera développée plutôt sur les franges du quartier (640 nouveaux logements dont 102 LLS).
- **Renouvellement de l'offre d'équipements publics** : Le nouveau collège Ada Lovelace a été inauguré en septembre 2019, le pôle éducatif Jean d'Ormesson en février 2020 (en dehors du périmètre du présent projet). La création d'une nouvelle crèche et d'une nouvelle mairie annexe, ainsi que la rénovation du centre social Jean Paulhan, participeront également à ce renouvellement.
- **Reconquête et la renaturation du vallon qui traverse le quartier** : Le vallon qui traverse le quartier sera désimperméabiliser et remis en culture, développant notamment une agriculture urbaine, le lit du cours d'eau intermittent sera dévié sur 185 mètres. Les ripisylves seront confortées en développant notamment un parc agricole et un pôle sportif attractif et fédérateur. L'enjeu étant de libérer au maximum le vallon de ses constructions et de laisser place à l'écoulement des eaux, permettant de réduire le nombre de riverains exposés au risque d'inondation.
- **Constitution d'un axe pénétrant structurant allant de la route d'Avignon au cœur de quartier** : Le projet prévoit la constitution d'un axe pénétrant structurant allant de la route d'Avignon au cœur de quartier, en passant par la nouvelle polarité des Grillons autour d'une place d'entrée de quartier bordée par de nouvelles volumétries bâties. L'avenue Claverie sera élargie pour constituer cet axe pénétrant.
- **Amélioration de la structuration des voies de circulation à l'intérieur du quartier** : Le maillage des voiries sera réorganisé pour permettre l'accompagnement des nouveaux programmes bâtis et d'espaces publics, et, la mise en réseau des équipements du quartier (collège, école, crèche, centre social). Une nouvelle offre de stationnement sera créée.
- **L'offre de nouveaux espaces intergénérationnels** avec une forte présence du végétal (espaces sportifs, places, squares, jardins, parc...).

2.2.3 Caractéristiques détaillées du projet

Les aménagements programmés dans le projet peuvent être détaillés comme suit :

2.2.3.1 « Valat Riquet » :

Les aménagements dans le vallon du cours d'eau « Vallat Riquet » ont pour objectif de libérer au maximum le vallon de ses constructions dans l'emprise du PPRI pour donner une nouvelle image au quartier par le biais du paysage.

Cet espace sera consacré à un parc multi usage tourné vers l'eau, les jardins partagés, l'agriculture, le sport et le jeu :

- Déviation du lit du cours d'eau intermittent.
- Valat Riquet amont : Ce secteur sera dévolu au développement de l'agriculture, à la gestion des eaux pluviales en maintenant la perméabilité des sols, et en permettant l'infiltration locale par des modes cultureux adaptés.
- Secteur sport loisir : Cet espace est proche du collège et à 500 mètres des terrains de tennis, ASPTT et gymnase. Le terrain de foot sera restauré et un espace ado dont un city skate créé. Cet espace participe également à la gestion des eaux pluviales.
- Agriculture urbaine à vocation pédagogique et solidaire (Vallon Vallès) : Cet espace participe également à la gestion des eaux pluviales après reconstitution du sol de l'emprise de l'ancien collège démoli.
- Rue Rascalon : cette nouvelle voie sera créée pour traverser le vallon et faciliter l'accès au collège et simplifier le maillage entre le « Mas de Teste » et le « Mas d'Alesti ».

2.2.3.2 De nouvelles entrées de quartier :

Entrée Sud :

La rue Claverie, assurant la liaison du quartier avec la route d'Avignon et la connexion avec la ligne Tram'Bus T2, sera élargie et végétalisée.

Les garages des Grillons et les commerces seront démolis pour laisser la place à un parking arboré et de nouveaux bâtiments en R+3, composés de 20 logements sur des locaux d'activité et commerciaux en rez-de-chaussée, en lien direct avec la place des Grillons.

La copropriété des Grillons sera réhabilitée, permettant le maintien de 82 logements.

Les anciens services (mairie annexe et crèche) en RDC de la barre existant des Grillons sont relocalisés en place cœur de quartier pour la mairie et au Clos de Coutelle pour la crèche. 630 m² de locaux commerciaux, neufs ou réhabilités, seront disponibles pour les commerces existants ou d'autres programmes.

En pendant à la place des Grillons, de l'autre côté de la route de Courbessac, des maisons ont été démolies pour permettre la construction d'environ 2 110 m² de logements et 170 m² de commerces en rez-de-chaussée.

Ces projets de construction et l'aménagement de la place des Grillons sont portés par la SPL AGATE.

Entrée Est :

Un nouveau projet immobilier, comportant 24 logements, un espace pour la crèche de 700 m², 15 à 20 places de stationnement pour la crèche et les places nécessaires aux logements, ainsi qu'un jardin d'environ 300 m², sera construit à l'est de l'entrée principale du quartier, sur la route de Courbessac, au Clos de Coutelle. Ces aménagements assureront la connexion entre l'école Casanova et la nouvelle crèche.

2.2.3.3 Le cœur de quartier

La place cœur de quartier :

L'avenue Monseigneur Claverie, axe pénétrant du quartier, aboutit, avant de se prolonger par la rue Santa Cruz sur la place Bachaga Saïd Boualam, située entre le centre social, la mosquée et l'église. Celle-ci sera étendue entre ces deux édifices.

La démolition du collège Jules Vallès et, l'ouverture laissée par la démolition d'un immeuble Habitat du Gard, ouvrent la vue sur les Garrigues et le Valat Riquet. Cet axe sera largement arboré pour créer un lien végétal avec le Valat.

Les accès seront redéfinis en respectant la topographie, en privilégiant les modes doux et en créant des itinéraires pour les personnes à mobilité réduite, dans la lignée des terrasses.

Nouvelle construction Montaigne

Ce projet, porté par Habitat du Gard, consiste en la création de logements collectifs donnant sur le parc Mimosa.

Il sera construit en lieu et place de la barre Montaigne démolie car, trop vétuste pour être réhabilitée. Il participera à la diversification du bâti et comportera 30 logements et 30 places de stationnement en sous-sol. Ce projet assurera :

- Le maintien de l'alignement de Platanes au Nord du jardin des Mimosas, par le choix de l'implantation du bâtiment
- Des vues sur le jardin grâce à l'insertion d'une faille conséquente,
- Une typologie variée du projet avec un plot à l'ouest venant structurer la place,
- Un rez-de-chaussée actif sur la place cœur de quartier (surface de 236,5 m²)
- A l'arrière, une proposition d'habitat intermédiaire/ petits collectif en lien avec le parc.

Les jardins de proximité :

Le jardin Mimosa :

Une réfection complète de ce jardin sera entreprise afin de permettre ou de favoriser :

- La création un véritable îlot de fraîcheur à l'ambiance méditerranéenne en cœur d'îlot bâti (bâtiments Courbessac, Claverie et Rabelais réhabilités et nouveaux bâtiments Montaigne) : jardins en creux, choix des végétaux horticoles du biome Méditerranéen, la majorité des arbres existants sera conservée. Les massifs arbustifs permettront la mise à distance des logements.
- La cohabitation de l'ensemble des générations : espace clos, le parc sera fermé la nuit pour assurer la tranquillité des riverains. La journée, les accès clairement identifiés permettront les liaisons douces est/ouest, en amont entre la place cœur de quartier et la rue Rabelais, en aval entre la place des Grillons et l'école Danièle Casanova. Les équipements collectifs compléteront l'offre développée sur les autres espaces publics du quartier (par exemple un cinéma de plein air / « théâtre de verdure », des jeux d'enfant 6-12 ans, une piste glisse urbaine).
- La rétention des eaux de ruissellement : combinaison, pour les eaux pluviales, des techniques de stockage temporaire pour les restituer progressivement et des techniques d'infiltration. Ces stockages temporaires prennent la forme d'espaces végétalisés en creux.

La démolition partielle, coté sud, de la barre de Claverie permettra de dégager une vue sur ce jardin depuis la place des Grillons.

Le square Montaigne

Il s'agit d'un square intergénérationnel à faire perdurer d'une surface de 2 000 m². Espace ouvert, permettant de voir et d'être vu, protégé par des massifs plantés de vivaces et

arbustes à petit développement. Les jeux seront remis en état. Des noues participeront à la gestion des eaux pluviales dans des espaces plantés qui contribueront aussi à mettre à distance les rez-de-chaussée de la copropriété Villon.

Un parking de 25 places en revêtement perméable sera créé, sur la terrasse Ronsard, pour le stationnement des résidents au cœur de quartier. Des massifs permettront la mise à distance des logements des RDC.

L'emprise Boule d'or :

Suite à la démolition des bâtiments sur cet emplacement, le sol sera désimperméabilisé et les arbres existants conservés.

Cet espace est dédié à la création d'une place publique arborée, le long de la rue Agrippa d'Aubigné, constituant un cœur de quartier avec le marché et un espace ludique.

Parvis Jean Paulhan :

Il est prévu :

- L'aménagement des terrasses du parvis du centre social,
- Le déplacement de la mairie annexe au centre social,
- La liaison Claverie vers le « Mas de Teste ».

2.2.3.4 Autres opérations entrant dans le cadre du NPRU

- **Le Pôle éducatif Jean d'Ormesson** livré en 2020.
- **La montée du Bellay** : Cet itinéraire piéton offre une desserte en mode doux au pôle éducatif Jean d'Ormesson depuis la place cœur de quartier. Il s'agit d'un itinéraire ombragé, avec de larges trottoirs. L'aménagement a déjà été réalisé dans le cadre du projet Mas de Teste.
- La **démolition du collège Vallès** déjà réalisée.

2.2.3.5 Modification des schémas de circulation

Afin de prendre en compte l'arrivée du Tram'Bus et les nouveaux aménagements, le schéma de circulation est entièrement repensé, définissant les voies à double sens, sens unique, voies prioritaires et zones de stationnement. Les circuits de cheminement doux, cycliste et piéton, sont définis et clairement identifiés.

Le maillage ouest est développé pour désenclaver cette partie du quartier et une boucle à sens-unique est créée sur les voies "Santa Cruz – Rascalon - Agrippa d'Aubigné » dans le sens antihoraire afin d'apaiser les voiries (pour le collège et les riverains).

2.2.4 Coût du projet

Le montant total des dépenses a été estimé à : **40 750 000 € TTC** auxquels s'ajoute le coût des acquisitions foncières estimé à **2 754 796 €** répartis comme suit :

OPERATEUR	OBJET	COÛT TTC
Ville de Nîmes	Etude et conduite de projet	2 250 000 €
	Aménagements espaces publics	12 000 000 €
	Equipements publics	3 500 000 €

Concession les Grillons/ SPL AGATE	Aménagements	2 500 000 €
Travaux Habitat du Gard	Démolitions	6 200 000 €
	Réhabilitations	2 300 000 €
	Reconstructions	6 000 000 €
Travaux Nîmes métropole	Aménagements d'espaces publics	3 000 000 €
OPAH copropriété Les Grillons	Réhabilitation et résidentialisation	3 000 000 €
	Acquisitions foncières	2 754 796 €
Montant global du projet estimé à :		43 504 796 €

Il faut noter que 37 000 000 € TTC de travaux ont été préalablement réalisés sur le quartier ou à la frange :

- Par la ville de Nîmes : 12 000 000 € pour l'espace Jean d'Ormesson et 3 000 000 € pour des aménagements ;
- Par le Conseil Départemental du Gard : 25 000 000 € TTC pour le collège ADA LOVELACE.

2.3 Aspect environnemental

L'ensemble des facteurs susceptibles d'être affectés par le projet conduit à étudier son incidence sur les différents milieux :

- Le milieu physique,
- Le milieu naturel,
- Le milieu humain,
- Le cadre de vie,
- Le patrimoine et le paysage,
- L'utilisation des ressources,
- Les risques.

L'étude d'impact consiste à évaluer les incidences du projet sur ces milieux et à définir des mesures pour les supprimer ou les atténuer.

2.3.1 Milieu physique

2.3.1.1 Géologie et topographie

Etat initial : Le quartier est situé à l'interface entre la plaine du Vistre (point bas à 61 m NGF) et le pied des garrigues nîmoises (point haut à 93 m NGF). Il occupe en partie une zone de piémont, d'où une topographie relativement inégale.

La perméabilité des sols est forte au nord, dans les garrigues, moyenne dans le piémont et très faible en zone artificialisée.

Une éventuelle densification de l'habitat, hors zone inondable, peut entraîner des modifications, en créant de nouvelles surfaces artificialisées, imperméables.

Impact du projet :

Impacts concernant aussi bien la phase travaux que la phase d'exploitation :

- Perturbation physique, chimique et organique du sol (travaux d'affouillement),

- Modification locale et temporaire de la perméabilité du sol,
- Modification de la topographie localement, en phase travaux ou à l'échelle du projet,
- Modification de la stabilité des terrains

La circulation et l'entretien des espaces verts peuvent générer une pollution chronique des sols sous l'effet de produits pesticides et/ou engrais ou sous l'effet du trafic routier et pollution accidentelle due à un accident de la route ou à un incendie.

Mesures proposées :

En **phase travaux** les meilleures pratiques sont préconisées, respect de la topographie, soins à apporter dans le décapage de terre végétale, priorité à la réutilisation des déblais, mesures de préparation des sites de chantier et de bonne gestion, gestion des voiries, mesures de prévention de la pollution des eaux et limitation de la propagation des pollutions en cas d'accident.

Lors de l'entretien du quartier rénové, le débroussaillage sera exclusivement effectué par des moyens mécaniques et l'utilisation d'engrais chimiques proscrite.

Niveau d'impact après application des mesures proposée :

En phase travaux, le niveau d'impact résiduel va de **très faible à faible** et en phase exploitation de **très faible à nul et positif**.

2.3.1.2 Eaux superficielles et souterraines

Etat initial :

Deux masses d'eau souterraines sont présentes au droit de la zone d'étude :

- FRDG101 « alluvions anciennes de la Vistrenque et des Costières » en bon état quantitatif mais médiocre chimiquement, au sud, du côté de la plaine de la Viste,
- FRDG117 « Calcaires du Crétacé supérieur des garrigues nîmoises et extension sous couverture » en bon état quantitatif et chimique, au nord, vers les garrigues.

Deux « cadereaux », le Vallat du Riquet et le Valladas, cours d'eau intermittents partiellement aménagés, sont présents sur la zone.

Les épisodes méditerranéens devenant plus intenses, il y aura intensification des écoulements torrentiels. Par ailleurs le passage busé souterrain canalisant le vallat du Riquet reste sous-dimensionné et débordera régulièrement.

Impact du projet :

Les impacts sur les eaux souterraines concernent essentiellement la nouvelle configuration des lieux et de potentielles pollutions lors de la vie et l'entretien du quartier :

- Les desimperméabilisations des sols du quartier favorisent la recharge des nappes,
- Modification des écoulements hydrodynamiques au niveau des fondations des nouvelles constructions,
- Pollution chronique, sous l'effet de produits pesticides et/ou engrais et par des matières en suspension et produits dilués,
- Pollution accidentelle de la nappe par des hydrocarbures.

Les impacts sur les eaux superficielles concernent à la fois la phase travaux et la nouvelle configuration des lieux :

Modification des conditions d'écoulement en cas d'inondation, meilleure gestion des eaux pluviales avec la mise en place d'ouvrage de rétention, pollution chronique sous l'effet du trafic routier et potentiellement sous l'effet des produits phytosanitaires, et principalement en phase travaux, pollution par des MES ou substances polluantes et modification des débits des cours d'eau sous l'effet d'un rejet de pompage d'eau souterraine.

Mesures proposées :

Une étude hydraulique simulant les conditions d'écoulement a permis de prendre les dispositions pour respecter la transparence hydraulique :

- Création de 3 248 m³ de rétention en compensation des imperméabilisations,
- Après dévoiement du vallon Riquet, débit capable supérieur à la situation actuelle.

En phase travaux, Un hydrogéologue statuera sur la nécessité d'un pompage temporaire pour rabattre la nappe afin de mettre les travaux hors d'eau. Le chantier sera organisé de manière à maintenir le libre cours du ruissellement et suspendu et replié en cas de crues.

Des mesures, identiques à celles prises pour la protection des sols, seront prises pour la gestion des chantiers, des voiries, et mesures de prévention de pollution des eaux.

Niveau d'impact après application des mesures proposée :

En phase travaux, le niveau d'impact résiduel va de **négligeable à très faible** et en phase exploitation de **très faible à nul et positif**.

2.3.1.3 Climat et microclimat

Etat initial :

Le climat est typiquement méditerranéen. Le quartier est fortement minéralisé, favorable à la « surchauffe urbaine ». Les évolutions attendues, en l'absence du projet, sont une baisse des précipitations moyennes mais, intensification des épisodes pluvieux intenses et, une hausse des températures estivales.

Impact du projet :

Les émissions de GES, qui participe au changement climatique, augmenteront en phase travaux et légèrement, en phase exploitation, par l'évolution du trafic.

Le projet aura des effets positifs sur le microclimat en :

- Réduisant les effets venturi par création d'espace creusés en façade,
- Réduction d'îlot de chaleur urbain par la production de zones de fraîcheur avec la création d'espaces verts et plantation d'arbres le long des voies principales ;
- Réduction des effets de masque (zones « trop fraîches ») ayant pour répercussion de diminuer le recours au chauffage en hiver.

Mesures proposées :

En phase travaux, priorité sera donnée à l'approvisionnement local.

En phase exploitation, les choix en matière de conception du projet, auront un effet positif sur le microclimat, avec des équipements neufs ou des bâtiments rénovés, plus performant en matière d'isolation thermique, la création d'espaces verts et plantations d'arbres, en favorisant les espaces en pleine terre et les revêtements perméables.

Niveau d'impact après application des mesures proposée :

Le projet de renouvellement urbain a des **effets positifs** sur l'évolution du climat et du microclimat.

2.3.2 Milieu nature

La DREAL Occitanie, constatant qu'il existait un risque de destruction d'individus et d'habitats, a demandé, au porteur du projet de formuler une demande de dérogation espèces protégées. Un dossier spécifique a été établi par ECO MED pour solliciter l'avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) d'Occitanie.

Etat initial :

La zone d'étude porte sur les 20,4 ha d'emprise du projet et les zones alentour, soit une superficie totale de 53,6 ha.

Il s'agit d'un espace urbain et périurbain assez fréquenté.

La présence de plusieurs espèces à enjeu écologique faible à modéré a été avérée :

- Des invertébrés : la Diane, espèce protégée à enjeu modéré et non protégée et l'Echancré à enjeu faible ;
- Des amphibiens : présence avérée de deux espèces Crapaud épineux et Rainette méridionale à enjeu faible;
- Des reptiles : Seps strié, à enjeu modéré, au nord de la zone d'étude et Lézard des murailles et Tarente de Maurétanie à enjeu faible ;
- Des oiseaux : Chardonneret élégant, Faucon crécerelle, Hirondelle de fenêtre, Hirondelle rustique, Martinet noir, Rougequeue à front blanc, Tourterelle des bois et Verdier d'Europe à enjeu faible ;
- Des mammifères : Chez les chiroptères d'une espèce à enjeu modéré (Pipistrelle commune), de trois espèces à enjeu faible (Pipistrelle pygmée, Pipistrelle de Kuhl et Sérotine commune) et chez les mammifères terrestres de deux espèces à enjeu faible (Ecureuil roux, Hérisson d'Europe).

Impact du projet :

Des impacts initiaux importants ont été estimés en particulier pour la Diane et le Seps strié.

Les principaux impacts pressentis correspondent au risque de destruction d'individus d'espèces protégées, au dérangement d'individus en période de reproduction ou d'hivernage pour les reptiles et la destruction d'individus.

Mesures proposées :

Les mesures proposées, dans le cadre de la démarche ERC (Eviter, Réduire Compenser) sont :

Des mesure de réduction : évitement des stations à Aristoches à feuilles rondes et des franges herbacées, mise en défens des secteurs à enjeu écologique, adaptation du calendrier des travaux et démantèlement progressif des cavités, installations de gîtes artificiels sur les façades existantes, neutralisation des bâtiments avérés en tant que gîtes, adaptation de l'éclairage et limitation des espèces végétales exogènes envahissantes.

Ces mesures conduisant à un impact **faible à modéré**, elles seront complétées par des mesures de compensation : plantation de haies, renforcement des ripisylves du Vallat Riquet, création de gîtes, installation de nichoirs et de gîtes, information, sensibilisation et communication.

Niveau d'impact après application des mesures proposée :

Grace aux mesures de réduction complémentaires, les impacts résiduels globaux du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain sur le quartier de « Mas de Mingue » sont majoritairement **faibles à très faibles**.

Les trois conditions requises pour obtenir une dérogation au titre de l'article L.411-2 du code de l'environnement doivent être remplies :

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

2.3.3 Patrimoine, sites et paysages

Etat initial :

Le quartier du Mas de Mingue est situé en bordure des garrigues habitées, dominées par une pinède, lui conférant ainsi des vues et une qualité paysagère agréable.

Le quartier revêt une grande diversité des typologies de bâtis : résidences collectives ou individuelles, bâtis industriels des années 1960 de type « industrialisé » et maisons plus récentes.

On note la présence de l'aqueduc du Pouzin, construit en lieu et place de l'aqueduc antique de Nîmes au XIXe siècle, traversant le quartier et, l'absence de monuments historiques et de sites patrimoniaux remarquables.

La dégradation des bâtis risque d'altérer l'ambiance paysagère interne.

Impact du projet :

La valorisation des paysages est l'un des objectifs du projet qui se traduit par une valorisation des panoramas et perspectives, une végétalisation des espaces publics et des bordures de voies de circulation principales, une ambiance paysagère variée et adaptée à la topographie et aux usages et l'activation des friches urbaine par l'agriculture notamment.

Toutefois, en phase travaux, des impacts négatifs se feront sentir par la présence d'éléments perturbateurs de la perception du paysage (palissade, engins de chantier...) ou poussière générée par les travaux.

Mesures proposées :

Une information des riverains visera à réduire le sentiment d'inconfort.

Des bonnes pratiques de conduites des chantiers seront exigées pour réduire l'impact.

Concernant le patrimoine, des sondages seront réalisés sur la place des Grillons et le parc des Mimosas à la demande de la DRAC.

Niveau d'impact après application des mesures proposée :

En **phase travaux**, les effets seront **faibles à nuls**.

L'activation des friches urbaines aura un effet **positif**.

En **phase exploitation** les effets seront **positifs à nuls**.

2.3.4 Cadre de vie

2.3.4.1 Déplacements et stationnement

Etat initial :

Le quartier se caractérise par, son enclavement par rapport à la ville, une accessibilité peu visible, l'absence de voies structurantes et un stationnement anarchique.

En l'absence du projet, la desserte en transports en commun augmente avec la mise en service du BHNS T2, et les autres difficultés perdurent.

Impact du projet :

Le projet aura des incidences positives, car l'un de ses objectifs est de remédier aux inconvénients cité ci-dessus.

Mesures proposées :

Le schéma de circulation sera entièrement repensé, création de voies mixtes, déplacements doux.

L'offre de stationnement restera équivalente à l'offre initiale, avec la création de parking en sous sol ou en rez-de-chaussée pour les nouvelles constructions.

Niveau d'impact après application des mesures proposée :

Le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue a une **incidence globalement positive** sur les déplacements et le stationnement.

2.3.4.2 Commodité de voisinage et nuisances

Etat initial :

Le quartier revêt une ambiance acoustique qualifiable de modérée, bien que plus élevée à proximité de la route de Courbessac et de la route d'Avignon.

Au niveau de la qualité de l'air, on constate : des concentrations en NO₂, PM₁₀ et PM_{2,5}, inférieures aux objectifs de qualité sur le territoire nîmois, des dépassements de la valeur limite sont enregistrés à proximité des grands axes. Pour l'ozone, il y a dépassement de la valeur cible sur toute la partie est du Gard. Présence de pollens allergisants surtout au printemps et en septembre.

Aucun site avec des sols pollués n'est recensé sur l'emprise du projet.

Impact du projet :

Durant les **travaux**, la réalisation du projet générera des nuisances : bruit, vibrations, poussières essentiellement.

En **phase exploitation**, la modification du plan de circulation liée à la fois au projet et à la mise en service de la ligne de Tram'Bus BHNS T2 engendrera des variations du trafic routier.

L'évolution du trafic sur les rues Agrippa d'Aubigné et Monseigneur Claverie, générera des niveaux de bruit supérieurs, dépassant les seuils règlementaires, en particulier au droit de l'avenue Monseigneur Claverie.

Sous l'effet de la légère hausse du trafic, certaines émissions augmentent, d'autres diminuent, contrebalancées par l'évolution du parc automobile.

Mesures proposées :

Des mesures de réduction des nuisances seront prises pour limiter les effets perturbateurs des **travaux** sur le voisinage par une bonne pratique de la conduite des chantiers (choix des engins entretenus et conformes à la réglementation, bâchage, travail de jour...).

En phase exploitation, à partir de mesures acoustiques, des dispositions pourront être prises pour réduire le bruit à la source ou insonoriser les façades.

Niveau d'impact après application des mesures proposée :

En **phase travaux** les incidences seront **faibles à très faibles** et en phase exploitation de **faibles à nulles**.

2.3.4.3 Déchets

Le projet n'a pas d'incidence directe sur l'évolution des déchets ménagers dont la quantité tend à baisser grâce à l'amélioration des moyens de collecte et une stabilisation du nombre d'habitants.

Etat initial :

Les déchets issus des travaux produiront principalement des déchets inertes, non inertes non dangereux et des déchets dangereux.

Impact du projet :

Le volume de déchets, généré par les travaux et estimé à 41 400 tonnes comprenant des déchets inertes, réutilisables et des déchets non dangereux et non inertes dont une partie peut être recyclée.

Mesures proposées :

Les mesures concernant les déchets portent essentiellement sur la **phase de travaux** avec, une bonne gestion des chantiers et mise en place d'un plan de gestion des déchets au démarrage, diagnostic préalable avant démolition ou rénovation pour une gestion des matériaux conforme à la réglementation, réutilisation des terres, réemploi des déchets inertes non dangereux et information des riverains.

Niveau d'impact après application des mesures proposée :

En phase travaux l'incidence est très faible à faible, en phase exploitation positive.

2.3.4.4 Hygiène santé et sécurité publique

Etat initial :

Dans le quartier Mas de Mingue, les déterminants de santé sont élevés avec une population en situation de précarité écologique.

La dégradation du bâti et des conditions de vie qui en découlent, ne peuvent que s'aggraver.

Impact du projet :

En phase travaux, les riverains risquent d'être soumis à des situations dangereuses, exposés à la poussière, au bruit et à la pollution de l'air.

Le projet a pour principal objectif l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Mesures proposées :

En **phase travaux**, les mesures proposées précédemment pour réduire les nuisances ont une incidence favorable à l'hygiène, la santé et la sécurité publique.

La plupart des mesures présentées dans le dossier (amélioration de l'habitat, de la circulation, du stationnement, îlots de fraîcheur, maintien de la qualité de l'air...) sont de nature à améliorer l'hygiène et la sécurité des habitants du quartier.

Niveau d'impact après application des mesures proposées :

Le niveau d'incidences du projet en phase travaux est de faible à très faible et positif à nul en phase exploitation

2.3.5 Milieu humain

Etat initial :

Les caractéristiques principales du quartier peuvent se résumer ainsi :

- Un habitat marqué par une concentration d'équipements et de logements sociaux entouré d'un tissu pavillonnaire diffus, formant un ensemble hétérogène,
- Des équipements sportifs et éducatifs, en périphérie, récents,
- Un tissu économique comprenant 44 établissements, principalement des activités de construction, de commerce de détail et des activités de transport, hébergement,
- De nombreux lieux recevant du public (lieux de culte, écoles, collège, mairie annexe, etc.) et une zone commerciale peu active au pied des « Grillons »,
- Un potentiel agricole au nord, inexploité pour l'heure,
- Une population de plus de 3 000 habitants, plutôt jeune, avec une forte précarité de l'emploi et écologique.

Bien que le quartier accueille de nombreuses structures éducatives et sportives, avec un habitat qui se dégrade avec un risque d'insalubrité, et une zone commerciale dégradée, sans le projet de renouvellement urbain, le quartier risque d'évoluer vers une potentielle paupérisation de la population.

Impact du projet :

L'impact sur le foncier se traduit par un développement des espaces publics et l'implantation de certains bâtiments en limite de parcelle.

L'évolution qualitative du parc de logements devrait permettre d'évoluer vers une plus grande mixité sociodémographique.

La diminution de logements et les démolitions, dans le périmètre du projet, nécessiteront le relogement de 23 % des habitants du quartier.

L'activité commerciale sera redynamisée par le développement de nouveaux espaces commerciaux requalifiés.

Le projet participe au développement de l'agriculture sur la commune de Nîmes.

Les équipements sportifs existants seront rénovés et de nouveaux seront créés.

Cependant, **en phase travaux**, l'activité commerciale sera perturbée, ainsi que toutes autres activités, éducatives et sportives.

Mesures proposées :

Un retrait de 3 mètres du dernier étage et la plantation d'une haie en limite de propriété pour les bâtiments à étage réduira l'impact.

Les effets négatifs sur le commerce de proximité seront réduits via l'information des riverains sur les travaux en cours et à venir.

Les mesures de réduction des nuisances, déjà citées, seront prises pendant les **travaux**.

Niveau d'impact après application des mesures proposée :

En **phase travaux**, l'impact sera fort sur l'évolution de l'offre de logements et positif sur les activités commerciales, par la consommation attendue par le personnel des chantiers.

En phase exploitation, les incidences sont globalement positives.

2.3.6 Utilisation de la ressource

Etat initial :

Le quartier est alimenté en eau par le réseau AEP de la ville de Nîmes puisant ses ressources au champ captant de Comps.

L'ensemble des bâtiments audités dispose d'un chauffage à partir d'une chaudière au gaz. Des travaux de rénovation énergétique ont été engagés au début des années 2000 sur ces bâtiments mais restent insuffisants et en l'absence de rénovation des bâtiments, les consommations énergétiques restent élevées.

Impact du projet :

L'usage de l'eau en phase travaux sera réduit.

Mesures proposées :

Les besoins d'arrosage pour l'espace agricole seront assurés par un nouveau forage aux niveaux du projet des « jardins partagés » et du projet d'agriculture urbaine. Des espèces locales, résistantes à la sécheresse seront privilégiées.

Niveau d'impact après application des mesures proposée :

En **phase travaux**, l'incidence du projet sera faible sur la consommation d'eau et en énergie.

Les effets seront **neutres** sur la consommation d'eau et **positifs** sur la consommation d'énergie en **phase exploitation**, grâce à l'amélioration de l'isolation des bâtiments neufs ou rénovés.

2.3.7 Risques

Etat initial :

Tout le quartier est exposé au **risque inondation** pour une crue extrême et le Vallat du Riquet est classé comme zone d'aléa très fort au PPRI.

Concernant les **risques de mouvements de terrains**, le projet est localisé en zone d'aléa moyen pour le risque retrait gonflement des argiles. Le Vallat du Riquet fait partie des zones d'aléa fort relativement au risque d'effondrement de cavité et affaissement, de par la nature karstique des terrains, aggravé par la présence d'un cours d'eau et la fracturation des terrains.

Le périmètre du projet est en zone de **sismicité faible**.

Le quartier Mas de Mingue ne fait pas partie des secteurs les plus exposés au **risque feux de forêt**.

Le **changement climatique** risque d'avoir pour conséquences une accentuation du **niveau des crues et des îlots de chaleur**.

Impact du projet :

En **phase travaux** le projet n'a pas d'incidences sur le risque inondation. Le risque d'affaissement de terrain est accru sous l'effet des vibrations. Les installations provisoires de chantier ne sont pas anti sismique. Elles peuvent, avec les travaux, constituer une gêne à l'accès des secours en cas d'incendie.

Mesures proposées :

Les travaux seront suspendus et repli des chantiers en cas de crue. Les travaux souterrains feront l'objet d'un diagnostic d'hydro géologue. Les règles de bonne gestion seront exigées pour la conduite des chantiers.

De par sa conception, le projet réduit l'exposition aux risques : diminution de la population exposée, la nouvelle configuration des lieux n'aggrave pas les effets des inondations dans le quartier et en aval hydraulique.

Niveau d'impact après application des mesures proposée :

L'incidence du projet est **faible à très faible en phase travaux**. Elle est **positive** concernant la prise en comptes des risques sismiques et incendie, **faible à très faible** concernant le risque inondation.

2.3.8 Impacts de la mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU a peu d'incidences significatives sur l'environnement.

Les dispositions prises telles que, la création d'ouvrage de rétention pour les eaux, clôtures végétales pour assurer la transparence hydraulique, imposer la création d'espaces végétalisés et favoriser la création d'îlots de fraîcheur, l'interdiction de créer des lignes aériennes, des dispositions architecturales telles que le retrait de 3 m du dernier étage, l'autorisation de créer des parkings souterrains, n'ont pas d'incidences négatives sur l'environnement.

Les effets sont jugés faibles sur les eaux souterraines et, globalement positifs sur les autres enjeux.

2.3.9 Vulnérabilité du projet au changement climatique

Les effets du changement climatique attendus concernent essentiellement la hausse des températures et, de la fréquence et du niveau des crues.

Pour réduire l'inconfort résultant d'une élévation de température, des dispositions ont été prises dès la conception du projet : augmentation la part des espaces verts amenant rétention d'eau et fraîcheur, optimisation de la densité de plantation au cœur des îlots, réduction des surfaces minéralisées, choix judicieux des matériaux, installation de volets et brise-soleils et logements traversants, pour les appartements au-delà du T2.

Le projet réduit l'importance de la population exposée au risque de crues.

2.3.10 Analyse des effets du projet en cas d'accident ou catastrophe majeurs

L'exposition de la population aux risques naturels de type crue et effondrement de cavité sera réduite via la destruction d'infrastructures et de logements en zone d'aléas (collège Jules Vallès et barre Boule d'Or) sans reconstruction de bâtiments sur les lieux.

L'exposition des biens sera accrue aux aléas du site de type séisme ou remontée de nappe du fait d'aménagements et de constructions en secteur exposé, mais restera faible par l'adaptation des principes constructifs.

Les règles de précautions et de prescriptions, au regard de la situation de risques, seront prises en compte.

2.3.11 Impacts cumulés

Les projets pris en compte sont la création et utilisation de la ligne de bus à haut niveau de services BHNS dite « T2 Diagonal » et le programme d'habitat du Mas de Teste Citadelle soumis à loi sur l'eau.

- La réduction du nombre d'habitants dans le quartier au profit de franges, hors zone inondable, l'arrivée du Tram'Bus T2, reliant le quartier à la ville, l'amélioration du cadre de vie et des logements, la requalification des établissements publics, éducatifs et sportifs aura un effet positif sur le **milieu humain**.
- Concernant les **déplacements**, le Tram'Bus T2 a été mis en service en septembre 2022. Le choix des aménagements a été coordonné avec le projet de rénovation urbain du Mas de Mingue.
- Les effets **acoustiques** du Tram'Bus sur le quartier ont été analysés et pris en compte. La **préservation d'un espace naturel** de 1,6 ha en cœur de quartier du Mas de Teste pour réduire les îlots de chaleur, est compatible et complémentaire avec les objectifs inclus dans le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue.
- Les projets du Mas de Teste et du Tram'Bus T2 n'aggravent pas la **situation hydraulique** dans leur emprise en aval en cas de crue. Les trois projets compensent les imperméabilisations créées et favorisent l'infiltration dans des bassins ou noues, limitant les rejets.
- Compte tenu de l'enclavement de la zone d'étude, il n'existe aucun projet, susceptible d'engendrer des effets cumulés sur le **milieu naturel**,
- Les aspects qualitatifs des trois projets ont des incidences positives sur la qualité du **patrimoine et des paysages**.

L'impact cumulé des trois projets est globalement positif.

2.4 Parcellaire

Les parcelles occupant le site d'étude sont réparties entre plusieurs propriétaires :

- La ville de Nîmes ;
- Nîmes Métropoles ;
- Les bailleurs, sociaux Habitat du Gard et, la SPL AGATE ;
- Les copropriétés et particuliers de logements ;
- Les propriétaires de commerces ;
- Les propriétaires d'équipements (Département, EDF, etc.).

Les différents bailleurs sociaux sont partenaires de la ville de Nîmes et de Nîmes Métropole dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue. De fait, une grande partie des aménagements sont réalisés sur des terrains maîtrisés foncièrement (ville de Nîmes, Nîmes Métropole et bailleurs sociaux). Des échanges fonciers sont prévus entre ces partenaires pour assurer la faisabilité du projet (voirie, résidentialisation, etc.).

Certains secteurs particuliers ne sont pas maîtrisés et il est prévu prioritairement une acquisition à l'amiable de ces parcelles. Néanmoins, indépendamment des acquisitions à l'amiable, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est engagée (cf. § précédent) pour permettre ces acquisitions. Les indemnités viendront réparer les préjudices causés aux propriétaires par le projet.

2.5 Mise en compatibilité avec le PLU

Après une analyse multicritère de trois variantes du NPRU du quartier Mas de Mingue, sans aménagement, démolitions totales et le mixte avec démolitions, nouvelles construction et rénovation, réhabilitation, c'est ce dernier projet qui a été retenu.

La demande de mise en conformité du PLU porte sur :

- La création d'un nouveau secteur VI UBb correspondant aux secteurs « Montaigne », « Les Grillons » et « DB 20-225 » (route de Courbessac).
- La modification de certains articles du règlement écrit de la zone VI UB de manière à permettre la mise en œuvre complète du projet de renouvellement urbain, notamment sous les aspects :
 - Recul des constructions : articles 6,7 et 8 de la zone UB ;
 - Emprise au sol des constructions : article 9 de la zone UB ;
 - Hauteur des constructions : article 10 de la zone UB ;
 - Stationnement des véhicules : article 12 de la zone UB

Ainsi les compléments et modifications suivants sont apportés au règlement :

- Zone IV UB : ajout « *ainsi qu'un secteur IV UBb qui correspond à une partie du projet urbain Mas de Mingue* » ;
- Section article IV UB1, types d'occupation ou d'utilisation interdits, ajout de l'alinéa 9 : « *Dans le secteur IV UBb, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, à l'exception des lignes existantes sur le site* » ;
- Article IV UB4 alinéa 6, ajout pour habitat collectif et individuel : « *à l'exception du secteur IV UBb où les recyclables sont gérés via des points d'apport volontaire conformément aux prescriptions techniques de Nîmes Métropole* » ;
- Article IV UB6 Alinéa 1 Implantation des constructions en l'absence d'indication portée sur le zonage, pour les secteurs IV UBa et IV UBb : « *soit en limite de voie et emprises publiques, soit en retrait de voie et emprises publiques* » ;
- Article IV UB7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « *Pour le secteur IV UBb : Les constructions peuvent s'implanter librement, soit en retrait, soit sur la limite séparative* » ;
- Article IV UB8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : *exception pour le secteur IV UBb.*
- Article IV UB9 Emprise au sol pour le secteur IV UBb : « *L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toutes natures, ne peut excéder 80% de la surface totale de l'unité foncière* » ;

- Article IV UB10 Hauteur de construction dans le secteur IV UBb : *15 m à l'égout, soit R+4 maximum et dernier niveau implanté en retrait de 3 mètres minimum, à l'exception de l'angle de la route de Courbessac et de l'avenue Monseigneur Claverie.*
- Article IV UB11 Aspect extérieur des constructions : Les objectifs et principes sont totalement redéfinis pour le secteur IV UBb ;
- Clôtures pour le secteur IV UBb : « *Toute clôture* devra permettre de maintenir la transparence hydraulique de l'état initial du secteur » ;
- Article IV UB12 Stationnement : non règlementé pour le secteur IV UBb ;
- Article IV UB13 Espaces libres et plantations : redéfinition des objectifs et principes pour le secteur IV UBb.

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

- Ne remet pas en cause sa compatibilité avec le SCOT Sud Gard ;
- S'inscrit dans les orientations du PADD de Nîmes ;
- Le Quartier Mas de Mingue ne fait pas l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dans le PLU, mais il est concerné par plusieurs OAP thématiques du PLU

2.6 Mise en concordance avec le règlement du lotissement « l'Oustalous.

2.6.1 Contexte

La SPL AGATE est titulaire d'une concession d'aménagement concédée par la Ville de Nîmes dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain du quartier du Mas de Mingue. Cette concession porte sur l'aménagement du secteur des Grillons et a pour objectifs de :

- Recomposer l'entrée du quartier autour d'une place requalifiée et de rez-de-chaussée « actifs » supports d'une nouvelle offre d'activités et de services ;
- Constituer une nouvelle polarité à l'entrée du quartier, bénéficiant notamment de la future desserte.

Le périmètre de cette opération d'aménagement intègre deux lots appartenant à la SPL issus du lotissement Les Oustalous, sis au lieu-dit La Disette route de Courbessac, comprenant un total de 21 lots, autorisé par un arrêté du 12 mars 1963.

En vertu de l'article L.442-13 du Code de l'urbanisme, la déclaration d'utilité publique qui n'est pas compatible avec les documents régissant le lotissement peut emporter leur modification à la condition que l'enquête publique ait porté, à la fois sur l'utilité publique et sur la modification desdits documents.

Le cahier des charges et le règlement du lotissement interdisent la notamment la construction de tout ensemble immobilier collectif à usage principal d'habitation. Or, le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue prévoit la construction, sur les parcelles DB 20, DB 225 et DB 226 correspondant aux lots n°5 et n°6 du lotissement « Les Oustalous », de 30 logements en R+3 pour une superficie d'environ 2 110 m² et 170 m² de commerces en rez-de-chaussée.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, a fait évoluer les textes sur les lotissements (articles L.442-9 et suivants du code de l'Urbanisme), sans toutefois modifier la portée des règles de caducité, lesquelles continuent à ne pas remettre en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis.

En conséquence :

- Les dispositions d'urbanisme contenues dans le document dénommé « règlement/cahier des charges » du lotissement « les Oustalous » ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol ;
- Le document dénommé « règlement /cahier des charges » du lotissement « Les Oustalous » continue toutefois de régir les rapports entre colotis et a donc valeur de servitude de droit privé.

Le règlement et le cahier des charges du lotissement « Les Oustalous », établi en 1963, ne correspondent plus aux enjeux actuels. Certaines dispositions de ces documents sont incompatibles avec les objectifs envisagés sur le secteur par la ville de NIMES dans le cadre de la mise en œuvre du NPNRU et notamment le projet d'aménagement porté par la SPL AGATE sur les lots 5 et 6 du lotissement, rue Monseigneur Claverie.

L'arrêté déclarant l'utilité publique du projet emportera mise en concordance du cahier des charges et du règlement du lotissement.

2.6.2 Modifications à apporter au règlement/cahier des charges

En application de l'article L.442-13 du code de l'urbanisme, il sera procédé à la modification du cahier des charges / règlement du lotissement pour le rendre compatible notamment avec l'opération dont il est demandé qu'elle soit déclarée d'utilité publique. Cette mise en concordance s'effectuera donc en tenant compte du projet de règlement de la zone IV UBb qui sera applicable aux lots 5 et 6 du lotissement, tel que prévu dans la mise en compatibilité du PLU, objet de l'enquête conjointe.

Les principales dispositions du projet de document dénommé « règlement / cahier des charges » relatives à l'urbanisme, et applicables aux lots 5 et 6 du lotissement « Les Oustalous », à mettre en concordance avec le règlement du PLU à approuver pour la mise en compatibilité future, portent sur :

Les dispositions des articles 8, 9, 10, modifiées dans les conditions suivantes sur le périmètre des lots 5 et 6

Article 8 : Servitude d'urbanisme

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 des articles 8, 9 et 10 demeurent inchangées sur le périmètre des lots 5 et 6.

Les dispositions des articles 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18, concernant respectivement les **caractères généraux des constructions, les dérogations, l'unité architecturale, l'allotissement et subdivision, clôtures, servitudes diverses, branchements et servitude d'urbanisme**, sont supprimées sur le périmètre des lots 5 et 6.

En conséquence :

- Toutes les stipulations du « règlement / cahier des charges », empêchant la construction de tout ensemble immobilier collectif à usage principal d'habitation, seront supprimées sur les lots 5 et 6 du lotissement « Les Oustalous » (parcelles cadastrales DB20, DB 225 et DB 226).
- Le règlement de la zone IV UBb du PLU, mis en compatibilité, à l'issue de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, avec le projet de rénovation urbaine, sera entièrement appliqué sur les lots 5 et 6 du lotissement les Oustalous (parcelles cadastrales DB20, DB 225 et DB 226) .

3 PREPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUETE

3.1 Consultation préalable

3.1.1 Consultation du public

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

3.1.1.1 Cadre réglementaire de la concertation préalable :

Cette concertation a été organisée conformément aux articles L.103-2 et L.300-2 du code de l'urbanisme.

Les modalités de cette concertation ont été approuvées à l'unanimité par la délibération n° 2015-02-054 du 4 avril 2015 du Conseil municipal de Nîmes.

Elle définit, notamment à l'article 3, les modalités de cette concertation :

- *Information et communication sur l'avancée des études par voie de presse ou autre support écrit,*
- *Mise en place d'une « Maison de projet » permettant la co-construction du projet dans le quartier, accueil spécifique à la direction de l'urbanisme de la ville de Nîmes, et recueil sur un registre des observations, avis et suggestions sur la base d'un dossier d'objectifs, qui sera complété au vu de l'avancement des études et de la concertation,*
- *Organisation à la demande, de rencontres spécifiques avec les habitants, associations, acteurs publics et privés intéressés par le projet,*

- *Organisation de réunions publiques, associant notamment les représentants du conseil citoyen, les comités de quartiers référents ainsi que des réunions d'échange d'information avec le conseil de quartier,*
- *Coordination des actions de concertation menées par la ville de Nîmes sur le projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue, avec l'ensemble des acteurs du NPRU et du contrat de ville en particulier la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole et les bailleurs sociaux.*

3.1.1.2 Création d'un espace dédié à la communication sur le projet de renouvellement urbain

Une maison de projet a été créée, dans le centre social, situé au cœur du quartier, offrant aux acteurs locaux, associations et habitants, un espace d'exposition (panneaux, plans, cartes, images, photos...), leur permettant de s'informer sur le projet.

Une chargée de co-construction assure la permanence, l'animation et la diffusion d'information au sein de cet espace.

Des salles du Centre social ont permis d'organiser réunions publiques et réunions de travail ou ateliers associant 3 à 20 personnes.

3.1.1.3 Dispositifs mis en place pour favoriser une démarche participative :

- Les « marches exploratoires », co-animées avec l'Agence d'Urbanisme Région Nîmoise et Alésienne,
- Les ateliers participatifs, et notamment sur, l'adaptation des aires de jeux, la résidence Boule d'Or, des ateliers ouverts (réalisation de la maquette « le triangle des mimosas », l'implication des jeunes dans les chantiers de construction des nouveaux équipements structurants du quartier et dans la construction du nouveau pôle éducatif Jean d'Ormesson.

3.1.1.4 L'accueil du public

Plus de 600 personnes ont été rencontrées dans le cadre des missions conduites par la Maison de Projets et près de 150 participants aux divers ateliers organisés ont été dénombrés :

- 200 en entretiens individuels
- Sur rendez vous, 200, représentant 9 associations du quartier,
- 220 rencontres sur le marché du jeudi et au forum des associations.

3.1.1.5 La construction du projet urbain

Le diagnostic des usages et des pratiques, réalisé par la conduite d'entretiens et la « balade urbaine », partagé ensuite sous la forme d'ateliers collectif, a permis de dégager trois principales orientations.

Ces orientations ont été déclinées sur des orientations plus détaillées portant sur les aires de jeux, le square Mimosas, L'espace du marché, la place des Grillons et l'amorce de la rue Monseigneur Claverie, La place de l'église, l'espace collège gymnase et articulation Mas de Mingue Mas de Teste.

Les données et expressions collectées ont été restituées et classées sous trois thèmes :

- Les orientations qui font adhésion,

- Zoom sur la prise en compte de l'environnement,
- Les attentes spécifiques.

3.1.1.6 Information du public

Par la ville de Nîmes

Le projet ANRU de la ville de Nîmes touche 25 000 habitants répartis sur trois quartiers, dont le Mas de Mingue. La ville a donc largement communiqué sur ce projet par :

- Son site internet,
- Le journal en ligne l'EKO et le journal mensuel « Vivre Nîmes » qui paraît à 82 000 exemplaires, distribués gratuitement aux nîmois, et qui est proposé également en version numérique.

Informations par voie de presse

Publication d'article portant sur le NPRU de Nîmes :

- Gazette de Nîmes du 14/02/2013 : « ANRU : Ils ne veulent pas quitter le quartier » ;
- Midi Libre édition du 7 février 2018 et du 10 juin 2018.

3.1.2 Concertation institutionnelle et de partenaires

La gouvernance du projet est assurée par le partenariat de l'ensemble des acteurs institutionnels incluant, en plus de l'Etat et de l'ANRU, les différents maîtres d'ouvrage (Ville de Nîmes, Nîmes Métropole, organismes HLM, SPL AGATE, Association Foncière Logement...), les représentants des habitants et de la société civile, les autres collectivités territoriales (Conseil Régional, Conseil Départemental), l'ensemble des partenaires financiers du projet, les acteurs du monde économique (chambres consulaires).

Cette concertation institutionnelle s'est concrétisée par 9 réunions de comités de pilotage et comités techniques, aux étapes suivantes :

- Diagnostic (1er semestre 2017)
- Orientations et arrêt d'un scénario (2ème semestre 2017),
- Projet de Plan Guide (fin 2018),
- Mise au point du scénario préférentiel (1er semestre 2018),
- Arrêt du Plan Guide et mise au point de la Convention NPNRU (2019- 2020),

3.1.3 Bilan de la concertation

A l'issue de la concertation un bilan a été établi, par la délibération n° 2022-03-017 du 29 mai 2021 du conseil municipal de Nîmes. A l'unanimité des votants (abstention du groupe des élus du rassemblement National), le conseil municipal décide :

« Article 1 : D'approuver le bilan de la concertation relatif au projet d'aménagement du quartier mas de Mingue et le rapport annexé, ainsi que les principes des opérations qui découlent du projet urbain arrêté à l'échéance 2025 et notamment celles retenues dans la convention NPRU 2019-2024 ;

Article 2 : D'autoriser la poursuite des activités de concertation relatives à la mise en œuvre du projet urbain du Mas de Mingue à l'échéance 2025 ;

Article 3 : D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à engager toutes les procédures règlementaires et les marchés publics nécessaires à la mise en œuvre opérationnelles du

projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue et à déposer les dossiers de demande d'autorisation environnementale unique (volet hydraulique, naturaliste, défrichement, étude d'impact...), de déclaration d'utilité publique comprenant la mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes et l'enquête parcellaire ;

Article 4 : D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter toute subvention, participation ou fonds de concours auprès de tout organisme, institution ou collectivité susceptible d'apporter son concours financier et à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

Article 5 : les conséquences financières de cette délibération sont traduites dans les documents budgétaires de référence. »

3.2 Consultation préalable des personnes publiques associées

La MRAE Occitanie a été saisie (saisine n° 2021-9859), en date du 25 janvier 2022, par la préfecture du Gard pour avis sur l'autorisation environnementale relative au projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue. L'avis émis le 25 avril 2022 a fait l'objet d'un mémoire en réponse par le maître d'ouvrage. Ces deux documents ont été inclus dans le dossier d'enquête.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Gard a instruit le dossier de demande d'autorisation environnementale de ce projet qui porte sur l'autorisation loi sur l'eau.

Le dossier de demande d'autorisation unique, de déclaration d'utilité publique et de mise en conformité déposé au guichet unique de la DDTM du Gard le 10 août 2021 a fait l'objet de consultations et demandes d'avis auprès des services et organismes suivants :

- Service eau et risques de la DDTM du Gard,
- La DREAL-UID, subdivision carrière, pour contribution au projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue dans cadre de l'autorisation ICPE, le 26 août 2021.
- La DREAL Occitanie, Direction de l'écologie, pour avis relatif à la nécessité d'une dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées.
- Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie.

Dans le cadre de la demande de dérogation espèces protégées, le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel d'Occitanie, a été consulté. Cette consultation a donné lieu à l'avis, favorable sous réserve, émis le 5 octobre 2022. Un mémoire en réponse a été rédigé le 22 octobre 2022.

Par courrier daté du 26 avril 2022, la DDTM Occitanie, a transmis à la ville de Nîmes les avis de La MRAE, de la DREAL, Direction de l'écologie, concernant le dossier de dérogation espèces protégées, et subdivision carrières (pas d'observation) ainsi que l'avis de l'ARS Occitanie.

Tous ces avis ont fait l'objet d'un mémoire en réponse.

Tous ces documents, avis et mémoires en réponse sont inclus dans le dossier d'enquête.

Conformément aux articles L.132-7, L.153-49, L.153-52 à L.153-59 et R153-13 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées suivantes ont été consultées sur la **mise en compabilité du PLU** dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue :

- Préfecture du Gard – Direction de la Citoyenneté, de la Légalité et de la coordination

- DDTM-Service eau et risques
- DDTM SATSU
- DDTM SHC
- ARS Languedoc Roussillon – Délégation du Gard
- DREAL Occitanie
- Conseil Départemental du Gard
- Syndicat mixte des nappes Vistrenque et Costières représentant le SAGE
- Commune de Nîmes
- Communauté d'agglomération de Nîmes métropole
- SCOT Sud Gard
- Chambre de Commerce et de l'Industrie de Nîmes
- Chambre des métiers et de l'Artisanat du Gard
- Chambre d'agriculture du Gard
- UDAP

Toutes ces PPA ont été invitées à participer à une réunion de coordination, tenue en préfecture du Gard, le 6 janvier 2022. Cette réunion, à laquelle étaient représentés, la commune de Nîmes, Nîmes Métropole, Le SCOT Sud Gard, la chambre d'agriculture du Gard, a fait l'objet d'un compte rendu joint au dossier d'enquête, « mise en conformité du PLU ».

La DREAL, Le SAGE, la chambre des métiers et de l'artisanat étaient absents excusés. Le département a transmis un courrier dans lequel il signifie qu'il n'a pas de remarque à formuler sur le dossier

3.3 Action préalable à l'enquête parcellaire

L'aménagement de la place des Grillons et la réalisation du parvis dit « cultuel », élément clé de la place cœur de quartier, représentent deux points importants des aménagements prévus dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier.

L'aménagement de la place des Grillons, nécessite la maîtrise partielle de la parcelle DC192. Sur cette parcelle, d'une superficie cadastrale de 12 077m², est implanté un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété. L'emprise foncière concernée représente 5 726m², occupée en partie par des garages et des locaux accueillant des activités commerciales et de services outre des parties communes. Les fiches hypothécaires des différents lots privés situés dans cette emprise sont jointes en annexes du dossier.

La réalisation du parvis dit « cultuel », devant accueillir à terme le marché hebdomadaire, nécessite la maîtrise de la totalité de l'emprise des deux parcelles suivantes: CK 1237 (388m²), parcelle bâtie d'une maison individuelle privée occupée et CK 1474 (1177m²), parcelle bâtie d'un local associatif communal objet d'un bail emphytéotique.

En conformité avec le Code de l'Expropriation, le maître d'ouvrage ayant été en mesure avant la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.), de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire a été menée en même temps que l'enquête publique préalable à la DUP.

Les démarches d'acquisitions amiables, préalablement engagées par le Maître d' Ouvrage auprès de propriétaires impactés par le projet, ont permis d'acquérir certaines de ces parcelles.

La parcelle DC 192, soumise au régime de la copropriété, comprend de nombreux lots. Plusieurs lots appartenant au même propriétaire, ils ont été regroupés en 20 unités foncières.

21 propriétaires ont été identifiés et ont reçu, par envoi recommandé ou signification par huissier de justice, entre le 1^{er} et le 5 décembre 2022, une notification d'expropriation à laquelle sont jointes les pièces suivantes :

- Arrêté préfectoral n°30-2022-11-25-00003 du 25 Novembre 2022 portant ouverture de l'enquête publique,
- Avis de l'enquête publique ordonnée par arrêté préfectoral n°30-2022-11-25-00003 du 25 Novembre 2022,
- Fiche de renseignement immeuble et personne physique,
- Extrait de l'état parcellaire.

L'avis et la liste des propriétaires ayant un domicile inconnu, les courriers et notifications individuelles ont affichées en mairie de Nîmes depuis le 14 décembre 2022, conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation. Cet affichage est attesté par le constat d'huissier PV 659 en date 14 décembre 2022 et par la mairie de Nîmes.

Le plan parcellaire, la liste des propriétaires concernés et la listes des dates de notifications pour chacun d'entre eux est jointe au dossier – Enquête parcellaire.

3.4 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 14 novembre 2022 au Tribunal Administratif de Nîmes, le Préfet du Gard a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue sur la commune de Nîmes, l'autorisation environnementale, l'enquête parcellaire, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nîmes et la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Oustalous ».

Par décision n° E220000110/30 du 14 novembre 2022 (cf. annexes), le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné commissaire enquêteur, Bernard TOURNADRE, inscrit sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2022.

3.5 Information préalable et visite des lieux

La présentation du projet au commissaire enquêteur s'est effectuée le 22 décembre 2022 au cours d'une réunion organisée par l'autorité organisatrice (Préfecture du Gard – Direction de la citoyenneté, de la légalité et de la coordination - Bureau de la réglementation générale et de l'environnement). Etaient présents, Madame Isabelle FAUCHEUX et Monsieur Claude COMBLEMALE

Au cours de cette réunion, outre la présentation du projet, les modalités du déroulement et l'arrêté d'ouverture de l'enquête ont été établis, en concertation entre l'autorité organisatrice et le commissaire enquêteur conformément à la réglementation.

Un dossier d'enquête complet du projet de rénovation urbaine du quartier Mas de Mingue, format papier et numérique (CD), a été remis au commissaire enquêteur.

Les objectifs de cette réunion ont été remplis avec :

- Une prise de connaissance sommaire du dossier :
 - L'historique et le contexte du projet.
 - La description du projet.
 - La présentation du dossier d'enquête.
- La concertation règlementaire entre le commissaire enquêteur et l'autorité organisatrice pour préparation de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est rendu à l'accueil municipal Mas de Mingue le 1^{er} décembre 2022 où il a rencontré Monsieur Gérald GAMEIRO et madame Cécile PELTIER, respectivement Chef de Projet et Chargée de Projet de la Ville de Nîmes, Mesdames France BOURASSIN et Frédérique CHABANON, respectivement Chargée d'opération et juriste de la SPL AGATE et Madame Dolorès ROCA, Responsable de Maison de Projet Mas de Mingue.

Cette réunion a fait l'objet d'une présentation détaillée du projet, secteur par secteur, avec les différentes opérations, démolitions, réhabilitations, constructions, aménagements des espaces publics et phasage des travaux, au commissaire enquêteur. Elle a permis de fixer la salle prévue et les conditions matérielles (mise à disposition d'un poste informatique) pour l'accueil du public au cours des permanences.

Une visite des lieux a été effectuée. Les avis d'enquête ont été affichés à l'accueil municipal et à la maison de projet du Mas de Mingue.

3.6 Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête

Par arrêté préfectoral n° 30-22-11-25-003 du 25 novembre 2022 (cf. annexes), Madame la Préfète du Gard a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique pour une durée de 33 jours consécutifs du mercredi 19 décembre 2022 à 9 heures au vendredi 20 janvier 2023 à 17 heures inclus.

Cet arrêté précise en particulier les conditions de déroulement de l'enquête et en rappelle les règles. Il fixe notamment :

- Les dates d'ouverture, de clôture et la durée de l'enquête ;
- Le siège de l'enquête fixé à l'accueil municipal Mas de Mingue (CAM), 251, avenue Monseigneur Claverie, 30000 Nîmes ;
- Les moyens de mise à disposition du public, pour consultation, du dossier d'enquête publique, au siège de l'enquête et via le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/renouvellementurbain-masdemingue>;
- Les moyens pour assurer la publicité de l'enquête ;
- Les formalités à accomplir par la mairie dans le cadre de l'enquête parcellaire ;
- Les moyens mis à disposition du public pour transmettre ses observations, registre papier, courrier, registre dématérialisé (<https://www.registre-numerique.fr/renouvellementurbain-masdemingue>), mail (renouvellementurbain-masdemingue@mail.registre-numerique.fr), communiquées, par voie écrite ou orale, au commissaire enquêteur, au cours des quatre permanences prévues.
- Les modalités de clôture de l'enquête et les suites de celle-ci.

3.7 Information du public et publicité

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

3.7.1 Information par voie de presse

L'avis d'enquête a fait l'objet de deux publications par la presse locale dans deux journaux diffusés sur le département du Gard (Publicité de l'enquête en annexes) :

- « Midi Libre », éditions des 1^{er} décembre 2022 et 22 décembre 2022
- « Objectif Gard », éditions du 1^{er} décembre 2022 avec une durée de visibilité de 30 jours, et parution numérique du 1^{er} au 31 décembre 2022 sur le site <https://objectifgard.com/annonces-legales/>.

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

3.7.2 Affichage sur la commune de Nîmes

L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 25 novembre 2022 (cf. annexes) ont été affichés du 1^{er} décembre 2022 au 20 janvier 2023 sur les panneaux d'affichage suivants de la mairie de Nîmes (cf. certificats de début et de fin d'affichage en annexes) :

- Mairie centrale
- Accueil Municipal Mas de Mingue
- Maison de Projet Mas de Mingue (Centre Social)

3.7.3 Affichage sur le site du projet

L'avis d'enquête a également été affiché sur les sept totems présents dans le quartier : Place des Grillons, Parc Mimosas, Square Montaigne, Montée du Bellay, Place Cœur de quartier, secteur Agrippa d'Aubigné, secteur Jules Vallès et Centre Socio Culturel.

Ces affichages ont été attestés par constat d'huissier et attestation de la ville de Nîmes joints en annexe « publicité de l'enquête ».

3.7.4 Autres moyens d'information du public

Dans le n° 202 de janvier 2023, la ville de Nîmes a publié dans son journal d'information « Vivre Nîmes » un article intitulé « Le Mas de Mingue en mutation » présentant le projet dans son ensemble ainsi que des vues des aménagements futurs des différents secteurs renouvelés.

3.8 Composition du dossier d'enquête publique

3.8.1 Le dossier présenté à l'enquête unique

Le dossier de l'enquête publique unique doit comprendre l'ensemble des pièces exigées par chacune des réglementations relatives au projet, en l'espèce celles relatives à la Déclaration d'Utilité Publique, à l'enquête parcellaire, à l'enquête environnementale loi sur l'eau, à la mise en compatibilité du PLU et à la mise en concordance du cahier des charges et règlement du lotissement « Les Oustalous ».

3.8.2 Contenu détaillé du dossier d'enquête

3.8.2.1 Le dossier de déclaration d'utilité publique

Le dossier de DUP se compose de :

- **Pièce 1 :**

- Notice Non technique
- Compte rendu de la réunion de PPA du 6 janvier 2022
- Délibération n° 2021-03-017 de du conseil municipal de Nîmes
- Délibération n° 2021-04-097 du conseil communautaire de l'agglomération de Nîmes
- **Pièce 2** : Plan de situation et plan de localisation
- **Pièce 3** : Plan des travaux
- **Pièce 4** :
 - Notice explicative
 - Bilan de la concertation préalable
- **Pièce 5** : Dépenses
- **Pièce 6** : Résumé non technique
- **Pièce 7** : Etude d'impact environnementale valant mise en compatibilité du PLU
- **Pièce 8** : Notice mise en compatibilité du PLU
- **Pièce 9** : Règlement du PLU mis en compatibilité
- **Pièce 10** : Zonage du PLU mis en compatibilité.

3.8.2.2 Le dossier d'enquête **parcellaire**

Le dossier d'enquête parcellaire contient :

- L'objet du dossier et l'insertion de l'enquête parcellaire dans la procédure administrative relative à l'opération,
- Les textes régissant l'enquête,
- La description du projet d'ensemble,
- Plan de situation,

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

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Les annexes comprennent :

- Délibération du conseil municipal n° 2021-03-017 du 29 mai 2021 de la commune de Nîmes.
- Fiches cadastre : DC 192 CK, 1237, et CK 1474.
- Bail emphytéotique sur CK 1474.
- Fiches hypothécaires sur DC 192.
- Projet d'état parcellaire des emprises à acquérir par la SPL AGATE.

Observations du commissaire enquêteur :

Le dossier présenté à l'enquête est établi conformément aux prescriptions des Codes de l'Environnement, de l'Expropriation et de l'Urbanisme et comprend les diverses pièces et documents exigés par chacune de ces réglementations.

3.8.2.3 Le dossier d'autorisation environnementale

Le contenu d'un dossier de demande d'autorisation environnementale est fixé aux articles [R181-13 à D181-15-9](#) du code de l'environnement.

Les pièces spécifiques à l'aspect environnemental du projet se composent de :

La demande d'autorisation environnementale Cerfa

Un résumé non technique de l'étude d'impact (pièce 4 du DAEU)

L'Etude d'impact environnementale valant demande d'autorisation environnementale (Pièce 5 du DAEU) qui se compose ainsi :

- Chapitre I : Un préambule qui définit le contexte et la réglementation applicable,
- Chapitre II : La description du projet de renouvellement urbain,
- Chapitre III : L'analyse des variantes et raisons du choix du projet du point de vue de l'environnement.

(Trois variantes sont étudiées et une analyse multicritère, résumée sur un tableau, justifie le choix retenu.)

- Chapitre IV : Etat initial de l'environnement
- Chapitre V : Analyse des effets directs et indirects, temporaires ou permanents du projet sur l'environnement et mesures envisagées

La demande de dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées se compose de :

- La demande administrative de dérogation,
- Demande de correction et de complément au dossier le 2 août 2022 et réponses apportées par la ville de Nîmes,
- La notice non technique
- Les pièces techniques de demande de dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées,
- L'avis favorable du Conseil Scientifique Régional Du patrimoine naturel d'Occitanie.

3.8.2.4 Le dossier de mise en conformité du PLU

Pour rappel : Délibération du conseil municipal n° 2021-03-017 du 29 mai 2021 de la commune de Nîmes et délibération n° 2021-04-97 du 29 juin 2021 du conseil communautaire de Nîmes Métropole.

Compte rendu de la réunion du 6 janvier 2022 des PPA émettant un avis favorable à la mise en conformité du PLU avec le PRNU du quartier Mas de Mingue et courrier du 5 janvier 2022 du département du Gard émettant le même avis.

- **Pièce 1** – Note de présentation non technique
- **Pièce 2** – Plan de situation du quartier Mas de Mingue
- **Pièce 3** – Plan des travaux
- **Pièce 4** – Notice explicative
- Annexe : Bilan de la concertation
- **Pièce 5** – Estimation des dépenses
- **Pièce 6** – Résumé non technique de l'étude d'impact environnementale

- **Pièce 7** – Etude d’impact environnementale valant évaluation environnementale de la modification du PLU (se reporter aux pièces 5 et 6 de la demande d’autorisation environnementale unique).
- **Pièce 8** – Notice de présentation de mise en compatibilité du PLU
- **Pièce 9** – Extrait du règlement du PLU mis en compatibilité avec le PRNU (zone IV UB)
- **Pièce 10** – Document graphique : zonage du PLU mis en compatibilité (extrait planche F9)

3.8.2.5 Le dossier de **mise en concordance du règlement du lotissement « Les Oustalous »**

- **Pièce 1** – Dossier de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Oustalous »
- **Annexes :**
 - Copie de l’arrêté préfectoral de lotir du 12 mars 1963
 - Copie de l’acte de dépôt des pièces du lotissement « Les Oustalous »
 - Copie des statuts de l’ASL et règlement/cahier des charges du lotissement
 - Projet de règlement de la zone IVUB et sous secteur IV UBb du PLU à intervenir à l’issue de la procédure de mise en compatibilité
 - Projet de document graphique du PLU à intervenir à l’issue de la procédure de mise en compatibilité

4 DEROULEMENT DE L’ENQUETE

4.1 Ouverture de l’enquête

Conformément à l’arrêté préfectoral du 25 novembre 2022, l’enquête a été ouverte le lundi 19 décembre 2022 à 9 heures. (8h30 heure d’ouverture de l’accueil municipal Mas de Mingue (CAM), 251, avenue Monseigneur Claverie, 30000 Nîmes, siège de l’enquête) par le commissaire enquêteur et Monsieur Gameiro, chef de projet à la ville de Nîmes.

Le dossier d’enquête mis à disposition du public était complet et disponible pour le public dans une salle dédiée. Les pièces du dossier ainsi que le registre d’enquête ont été paraphés par le commissaire enquêteur.

Les moyens relatifs à la dématérialisation de l’enquête publique (cf. § 4.2 ci-après) mis en œuvre par le maître d’ouvrage étaient opérationnels dès l’ouverture de l’enquête. Le registre dématérialisé de l’enquête a été accessible à 9 heures 00. Ce point a été contrôlé par le commissaire enquêteur et Monsieur Gameiro.

4.2 Permanence et consultation du public

Au cours de cette enquête, un dossier complet (constitué de l’ensemble des documents mentionnés dans le § 3.8) ainsi qu’un registre d’enquête publique ont été mis à la disposition du public dans les locaux de l’accueil municipal, siège de l’enquête, et, pendant toute la durée de celle-ci.

Afin de recueillir directement les observations du public, le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes :

- Lundi 19 décembre 2022 de 9h00 à 12h30 ;
- Jeudi 29 décembre 2022 de 13h30 à 17h00 ;
- Vendredi 6 janvier 2023 de 9h00 à 12h30

- Vendredi 20 janvier 2023 de 13h30 à 17h00

Dématérialisation de l'enquête :

Conformément à la réglementation et aux articles 4 et 7 de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2022, le maître d'ouvrage a procédé à la mise en ligne du dossier complet sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/renouvellementurbain-masdemingue>

Outre la consultation du dossier d'enquête, ce site avait également pour objet de permettre au public de communiquer ses observations soit, directement sur le registre électronique, soit par courriel à l'adresse : renouvellementurbain@mail.registr-numerique.fr.

Cet accès au dossier et au registre électronique est resté opérationnel pendant toute la durée de l'enquête. Il est à noter que l'ensemble des contributions recueillies sur le registre électronique ont été accessibles au public pendant toute la durée de l'enquête.

Par ailleurs le maître d'ouvrage a procédé également à l'installation d'un poste informatique au siège de l'enquête (accessible aux heures d'ouverture de l'accueil municipal Mas de Mingue) afin que le public ne disposant pas de moyens d'accès à internet puisse accéder au dossier et formuler ses observations par voie électronique. Ce poste a également été opérationnel pendant toute la durée de l'enquête.

4.3 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident du Lundi 19 décembre 2022 à 9 heures au vendredi 20 janvier 2023 à 17 heures.

Elle a été clôturée le vendredi 20 janvier 2023 à 17 heures (heure de fermeture de l'accueil municipal) par le commissaire enquêteur, en présence de Monsieur Gérald GAMEIRO, chef de projet à la ville de Nîmes.

Le dossier mis à disposition du public ainsi que le registre d'enquête ont été récupérés par le commissaire enquêteur afin d'être remis à l'autorité organisatrice lors de la remise du rapport d'enquête. Leur intégrité a été contrôlée par le commissaire enquêteur lors de la clôture.

5 BILAN ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS

5.1 Participation du publique

Visite au cours des permanences : 3 pour 2 visiteurs

Le registre numérique a fait l'objet de

- 34 visiteurs pour 49 visites,
- 296 téléchargements,
- 358 visualisation de documents.

5.2 Comptabilisation des observations formulées au cours de l'enquête

Registre papier : 1

Registre numérique : 1

Courrier remis au cours d'une permanence : 1

5.3 Procès verbal de synthèse des observations et réponse du maître d'ouvrage

Conformément au Code de l'environnement et à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2022, un procès-verbal de synthèse des observations a été établi par le commissaire enquêteur et transmis par voie électronique au responsable du projet le 23 janvier 2022.

5.4 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse le 23 janvier 2022 par courrier électronique.

6 EXAMEN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Ces contributions et participations ont eu lieu préalablement à l'ouverture de l'enquête.

Les contributions complètes des PPA (Ae) sont incluses dans le dossier d'enquête soumis au public (dossier de suivi d'instruction).

6.1 Autorité environnementale

L'autorité environnementale représentée par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie, dans son avis n° MRAe 2022APO39 du 25 avril 2022 fait les recommandations suivantes :

Sur la qualité de l'étude d'impact :

- *Renforcer l'analyse des variantes en vue d'explicitier davantage les choix d'aménagement à l'aune des enjeux sensibles comme la gestion du trafic routier, la promotion des déplacements doux, la promotion des transports collectifs, les modes doux et les pollutions sonores et atmosphérique ;*

Sur la prise en compte de l'environnement :

- *Renforcer les mesures opérationnelles de développement de mode doux au sein du quartier et en lien avec les autres secteurs de la ville ;*
- *Renforcer l'analyse des incidences sonores du projet et définir les mesures d'évitement et de réduction en conséquence ;*
- *Dans l'hypothèse d'isolation phonique des façades des bâtiments exposés, porter une attention sur les effets négatifs de ce type de dispositif notamment sur la dégradation de la qualité de l'air à l'intérieur et humidité ;*
- *Déterminer avec précision les niveaux de concentration des polluants susceptibles d'affecter la future crèche et mettre en œuvre les mesures d'évitement et de réduction suffisantes permettant d'assurer la sécurité de cet établissement sensible ;*
- *Préciser les modalités opérationnelles des mesures de réduction du bruit généré par l'installation de broyage sur l'ensemble des sites d'implantation et imposer une mesure d'évitement permettant de préserver l'environnement serein du groupe scolaire.*

Dans son mémoire en réponse, inclus dans le dossier d'enquête, le maître d'ouvrage apporte des précisions et des justifications complémentaires sur l'analyse des variantes. Concernant

les pollutions sonores et atmosphériques, deux études complémentaires des niveaux d'exposition sont jointes au mémoire.

Les mesures d'évitement des nuisances sonores liées à la circulation sont détaillées : Limitation de la vitesse à 30 km/h, revêtement acoustique de la chaussée, traitement acoustique des façades et ventilation adaptée pour les bâtiments de l'avenue Claverie.

La modélisation 3D de la qualité de l'air autour de la crèche Clos de Coutelle, démontre que les seuils de pollution restent inférieurs aux valeurs limites pour la protection de la santé humaine.

En phase de travaux les mesures de protections (bardage, merlon, palissade et écran anti bruit) sont précisées.

6.2 DDTM du Gard

Les demandes de la DDTM portent sur des compléments ou corrections à apporter au dossier :

- Précision et légende à apporter à la cartographie,
- Compléments à apporter à la demande administrative et technique (DAT), référence à la concertation préalable, précision sur les procédures, compléments sur le volet loi sur l'eau, faisabilité et conformité règlementaire du parc agricole urbain, servitudes d'utilité publique,
- Compléments relatifs à l'expertise hydraulique, modélisations, hypothèses, conformité au PPRI, effets hydraulique des aménagements et renaturation du cadereau, modélisation des états intermédiaires,
- Compléments relatifs à la compensation de l'imperméabilisation, réseaux, pluie de référence, évolution des surfaces actives, mesures de perméabilité, détail par secteur pour les îlots reconstruits, ratio compensation imperméabilisation, implantation technicité et description des ouvrages, lutte contre les moustiques, parking inondable,
- Compléments relatifs à l'impact environnemental, conformité au PPRI, compensation déblais – remblais et déplacement du Vallat Riquet.

Toutes les réponses ont été apportées par le maître d'ouvrage. Les compléments modifications et corrections ont été apporté au dossier final soumis à l'enquête publique.

6.3 DREAL –UDI Gard Lozère

Par courrier daté du 26 août 2021 la DREAL-UDI Gard Lozère, service carrière, demande des compléments concernant l'étude d'exposition au bruit liée à l'installation mobile de broyage et rappelle divers aspects règlementaires.

Suite au mémoire en réponse, la DREAL indique dans son courrier daté du 18 mars 2022 qu'elle *n'a pas d'observation complémentaire à formuler*.

6.4 DREAL Occitanie – Direction de l'écologie

Dans son courrier daté du 5 avril 2022, la DREAL Occitanie, Direction de l'écologie, confirme l'obligation d'une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées.

Une liste d'observations sur le volet naturel de l'étude d'impact et sur le mémoire en réponse du 22 janvier 2022 sont joints à ce courrier.

Les compléments et réponses sont apportés par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse de juin 2022 inclus dans dossier d'enquête, « suivi de l'instruction ».

6.5 ARS

Bien que non obligatoire, l'ARS Occitanie regrette l'absence de la réalisation d'une « Evaluation d'impact sur la Santé » (EIS), dans le dossier, au vu des inégalités sociales et territoriales de santé.

Les observations de l'ARS Occitanie portent sur les points suivants :

- Les nuisances liées aux travaux (bruits, vibrations, poussières) ;
- L'environnement sonore à l'état final du projet, en particulier sur les bâtiments de l'avenue Claverie, crèche Clos de Coutelle;
- La nuisance atmosphérique au niveau de la future crèche ;
- La limitation des émissions atmosphériques dues à l'approvisionnement des chantiers ;
- Insuffisance du dossier sur la « mobilité active », notamment de pistes cyclables et favorisation de la marche à pieds;
- Le traitement des ilots de chaleur ;
- Les plantes allergènes, en particulier ambroisie et cyprès ;
- Gestion des eaux pluviales vis-à-vis du risque de développement du « moustique tigre » ;
- Le risque d'exposition à l'amiante au cours des démolitions ;
- La prévention des risques de légionelloses.

Les observations concernant les nuisances liées aux travaux, à l'environnement sonore à l'état final, et les nuisances atmosphériques au niveau de la crèche, sont communes avec les observations de la MRAE et reçoivent donc, de la part du maître d'ouvrage les mêmes réponses.

Concernant l'approvisionnement des chantiers, la ville de Nîmes affiche son engagement de favoriser le recours au fret ferroviaire lorsque se sera possible.

Concernant la mobilité, les contraintes imposées par la topographie et la faible largeur des voiries, ont conduit à porter la priorité sur la mise en place de cheminements piétons sécurisés et qualitatifs, jalonnés d'espaces publics majeurs. La place du cycle n'est pas négligée en prolongeant des pistes existantes de Dalverny sur Rascalon, et par la mise en place de voies partagées apaisées (zone 30), la qualification de l'espace public (apprentissage du vélo) et la préconisation de locaux 2 roues appropriables et sécurisés pour les lots privés.

La mise en place du programme de transport en commun va dégrader la situation de certains secteurs par rapport aux ilots de chaleur. Les préconisations, maximum de pleine terre et d'ombrage, plantations, recul des façades avenue Claverie, césure entre les deux bâtiments pour conserver un arbre existant, réduisent ou annulent cette dégradation sur les lots privés Claverie entrée de quartier et les Grillons, ainsi que pour le Clos de Coutelle.

La haie de cyprès d'Arizona en limite ouest de la copropriété des Grillons sera arrachée et pas de nouvelle plantation de cyprès prévue dans le projet. Les prescriptions concernant l'ambroisie seront incluses dans le CCTP.

L'ouvrage enterré ainsi que les noues seront conçues de façon à assurer leur vidange totale. L'ouvrage de récupération d'eau respectera les préconisations de mise en place de grilles anti moustiques.

Toutes les dispositions réglementaires pour le retrait d'amiante seront appliquées pour les démolitions : repérage, plan de retrait spécifique, personnel habilité et équipé, conditionnement des déchets, étiquetage et élimination par la filière appropriée.

Risque de légionellose : Pas de renouvellement de réseau AEP programmé dans le projet et l'impact ECS solaire est négligeable.

6.6 Conseil Régional du Patrimoine Naturel d'Occitanie (CRPN)

Le CRPN Occitanie a été saisi, à la demande de la DREAL, dans le cadre d'une dérogation pour destruction d'espèces protégées.

Les réserves émises sont les suivantes :

- La qualité des inventaires,
- Choix de la période des travaux,
- Intégration de la position des niochirs dès la phase de conception des bâtiments.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont jointes au dossier d'enquête.

Le CRPN Occitanie a émis un avis favorable à la demande de dérogation destruction d'espèces protégées.

6.7 Autres PPA

Une réunion, organisée par la préfecture du Gard, s'est tenue le 6 janvier 2022, tenant lieu d'examen conjoint des PPA mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.132-12 du Code de l'Urbanisme qui en ont fait la demande, sur le projet de mise en conformité du PLU. Etaient représentés à cette réunion, la ville de Nîmes, la communauté d'agglomération de Nîmes, la DDTM/SATSU, le SCOT du Gard, la chambre d'agriculture.

Le Département du Gard et l'EBTP du Vistre (SAGE) ont formulé par courrier qu'ils n'avaient pas de remarque particulière.

7 EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Monsieur Jacky PIARD

Nous avons pris connaissance de l'enquête publique.

Nous sommes vendeurs d'une propriété située rue Charles Péguy. Depuis bientôt 2 ans, la collectivité a pris connaissance du projet proposé par le promoteur Confiance.

A ce jour, nous n'avons toujours pas l'autorisation du permis de construire.

Comprenez que l'attente d'une décision à propos d'un bien qui est un lieu de vie , devient difficilement supportable...

Quand pensez-vous que l'autorisation sera prononcée ?

Nous ne sommes pas disponibles sur les créneaux proposés pour l'accueil des visiteurs, cependant vous est-il possible de nous joindre par téléphone au 06 xx xx xx xx pour échanger à ce sujet ?

Réponse du commissaire enquêteur : La demande de permis de construire déposée par le promoteur Confiance pour un projet de construction rue Charles Péguy est hors du périmètre du projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue, objet de la présente enquête.

Réponses du Maître d’Ouvrage : Il s'agit d'une demande d'information concernant l'état d'avancement de l'instruction du Permis de Construire déposé par la société CONFIANCE sur la rue Charles Péguy en dehors du périmètre du projet soumis à enquête. Ce permis est en phase finale d'instruction et la décision afférente devrait être délivrée dans le courant du premier trimestre 2023.

Monsieur Georges HUTEAU

OPPOSITION AU PROJET ACTUELLEMENT PRESENTE

Rappel des interventions que nous avons effectué avec notre COMITE DE QUARTIER AERODROME - PONT DE JUSTICE, et les représentants des riverains de l'Avenue Monseigneur Claverie.

Nous avons demandé et obtenu un rendez-vous lundi 24 février 2020 avec Monsieur Laurent BURGOA élu responsable de l'Urbanisme de la Ville de Nîmes, Monsieur Gislain GAMEIRO ingénieur responsable du projet ANRU au Mas de Mingue et Madame Cécile PELLETIER.

De 14h30 à 16h00 dans la salle de réunion du 1er étage des Services Techniques de la Ville de Nîmes nous nous sommes exprimés et nous avons manifesté notre mécontentement concernant la construction d'un habitat collectifs sur les deux parcelles préemptées par la Ville de NIMES (angle route de Courbessac et Avenue Monseigneur Claverie et au 134 Avenue Monseigneur Claverie angle avec la rue Charles Péguy

Notre réunion s'est terminée par un accord pour la proposition émise par Monsieur Laurent BURGOA, et validé par l'ensemble des participants.

Notre accord comprenait la construction d'un habitat R+3 dans l'angle route de Courbessac et Avenue Monseigneur Claverie, suivi d'un deuxième habitat R+2 Avenue Monseigneur Claverie, et se terminant par trois villas R+1 dans l'angle de l'Avenue Monseigneur Claverie et la rue Charles Péguy.

Monsieur GAMEIRO est chargé de rédiger un P.V. de cette réunion.

Un plan est réalisé, il correspond à notre demande, et il nous convient (plan en annexe).

Aujourd'hui le projet présenté par l'ANRU ne correspond absolument pas à l'engagement de Monsieur Laurent BURGOA élu responsable de l'Urbanisme de la Ville de Nîmes en février 2020, et élu Député à ce jour.

Mécontents des engagements non tenus nous tenons exprimer notre désaccord et notre opposition à ce projet.

Les arguments qui motivent notre position sur cet accord du lundi 24 février 2020 avec Monsieur Laurent BURGOA sont:

Prise en compte de l'environnement existant constitué de villas R+1 et respect des habitants à proximité de la rue Monseigneur Claverie par une construction moins agressive qu'un nouvel au bâtiment R+3.

Remarque du commissaire enquêteur : Le règlement du PLU de la zone V UB dans laquelle se situe le secteur concerné du quartier Aéroport Justice définit dans son article V UB 10 la hauteur autorisée des constructions. Ce choix ne se rapporte pas à la présente enquête mais aurait dû être évoqué lors de la dernière révision du PLU de la ville de Nîmes. (Voir article ci-dessous V UB 10)

ARTICLE V UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS. Pour l'ensemble de la zone V UB à l'exception des secteurs V UBa, V UBb et V UBc :

La hauteur maximale des constructions doit être égale, à l'égout des couvertures, à :

- 12 m (douze mètres) soit R + 3 maximum avec obligation du dernier niveau en retrait de 3 m (trois mètres) sur les façades des parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à 6 m (six mètres).

- 9 m (neuf mètres) soit R + 2 maximum sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur égale ou inférieure à 6 m (six mètres).

Réponses du Maître d'Ouvrage :

Monsieur Georges HUTEAU fait référence à une réunion de février 2020 relative au programme immobilier porté par la SPL AGATE à l'angle des rues Courbessac/Claverie/Péguy et organisée avec les propriétaires des parcelles riveraines.

La Ville de Nîmes tient à rappeler que :

- les échanges tenus lors de cette réunion portaient sur un contexte riverain très différent de celui en place au moment de l'arrêt du projet de renouvellement urbain en mai 2021 tel que présenté à l'enquête publique.
- En effet, il y a trois ans, en février 2020, le projet de logements collectifs porté par la société Confiance sur les parcelles limitrophes au programme immobilier en question n'était pas connu et la volonté communale était alors de limiter les impacts de ce dernier sur les parcelles contiguës constituées de maisons individuelles. Or, c'est à partir de cette période que la société Confiance a engagé une démarche de maîtrise foncière auprès de ces propriétaires en vue de la construction d'immeubles collectifs.
- L'évolution du programme immobilier porté par la SPL AGATE entre début 2020 et mi 2021 a ainsi suivi l'évolution du contexte de densité urbaine limitrophe, et aujourd'hui, hormis Monsieur HUTEAU, l'ensemble des riverains rencontrés en février 2020 ne remet pas en cause le programme de la SPL et est plutôt en attente de la mise en œuvre des projets immobiliers sur ce secteur.
- Cette évolution du programme s'inscrit par ailleurs dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de la Ville de Nîmes visant à l'intensification urbaine autour de l'axe TCSP.
- Le programme immobilier situé à l'angle des rues Courbessac/Claverie/Péguy tel que figurant à l'enquête publique a été à plusieurs reprises présenté aux riverains concernés, notamment à travers les nombreuses réunions publiques et/ou d'informations menées sur le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue, approuvé au terme de la procédure de concertation préalable (Bilan de la concertation approuvé au Conseil Municipal du 29 mai 2021).

Monsieur Pierre CLAUDE – Président du comité de quartier Aéroport-Pont de Justice

Avis favorable au projet de renouvellement urbain du quartier Mas de Mingue.

Réponses du Maître d’Ouvrage :

La Ville de Nîmes prend acte de l’avis favorable du comité de quartier Aéroport – Pont de justice au projet de renouvellement urbain du quartier du Mas de Mingue.

7.1 Observations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que la totalité des questions et observations soulevées à la lecture du projet sont incluses dans les contributions analysées précédemment ou ont donné lieu à des réponses du maître d’ouvrage lors des réunions d’échanges. Elles ne seront pas reprises ici.

8 CLOTURE DE L’ENQUETE

L’enquête a été close par le Commissaire enquêteur le vendredi 20 janvier 2023 à 17 heures en présence de Monsieur Gérald GAMEIRO, Chef de projet à la ville de Nîmes.

Etabli par Bernard TOURNADRE

Commissaire Enquêteur

Le 25 janvier 2023

