

**DEPARTEMENT DU GARD**

**COMMUNE DE NIMES**

**PARC URBAIN PAYSAGER**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**du 17 septembre 2019 au 18 octobre 2019**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Commissaire enquêteur**  
M. Daniel Dujardin

10 novembre 2019

## SOMMAIRE

### Titre I RAPPORT D'ENQUETE

	page
<b>1. GENERALITES</b>	7
1.1. OBJET DE L'ENQUETE	7
1.2. CADRE JURIDIQUE	7
<b>1.2.1. Organisation de l'enquête</b>	7
1.2.1.1. <u>Autorité organisatrice</u>	7
1.2.1.2. <u>Maître d'ouvrage</u>	7
1.2.1.3. <u>Commissaire enquêteur</u>	7
<b>1.2.2. Modalités de l'enquête</b>	8
1.2.2.1. <u>Arrêté préfectoral</u>	8
1.2.2.2. <u>Principales modalités</u>	8
1.3. COMPOSITION DU DOSSIER	9
1.4. PRESENTATION DU PROJET	11
<b>1.4.1. Caractéristiques du projet</b>	11
1.4.1.1. <u>Localisation</u>	11
1.4.1.2. <u>Objectifs</u>	11
1.4.1.3. <u>Principes d'aménagement</u>	12
1.4.1.4. <u>Séquences d'aménagement</u>	12
<b>1.4.2. Contraintes</b>	14
1.4.2.1. <u>Zonage et règlement PLU</u>	14
1.4.2.2. <u>Contexte foncier</u>	15
1.4.2.3. <u>Contexte environnemental</u>	15
1.5. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	18
<b>1.5.1. Procédure d'expropriation</b>	18
1.5.1.1. <u>Principes</u>	18
1.5.1.2. <u>Concertation préalable avec le public</u>	18
1.5.1.3. <u>Enquête publique</u>	20
<b>1.5.2. Eléments financiers</b>	20

1.5.2.1.	<u>Evaluation des terrains privés soumis à l'emprise DUP</u>	20
1.5.2.2.	<u>Coût des études et des travaux</u>	21
1.5.2.3.	<u>Analyse coût-bénéfice</u>	22
<b>1.5.3.</b>	<b>Utilité publique du projet</b>	23
1.5.3.1.	<u>Bien fondé du projet</u>	23
1.5.3.2.	<u>Nécessité de l'atteinte à la propriété privée</u>	27
1.6.	ENQUETE PARCELLAIRE	31
<b>1.6.1.</b>	<b>But</b>	31
<b>1.6.2.</b>	<b>Enjeux</b>	31
1.6.2.1.	<u>Emprise foncière de la DUP</u>	31
1.6.2.2.	<u>Identification des propriétaires privés et titulaires de droits réels</u>	33
1.6.2.3.	<u>Adéquation de l'emprise DUP avec les besoins de l'opération</u>	33
<b>1.6.3.</b>	<b>Notification aux propriétaires</b>	34
1.7.	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	37
<b>1.7.1.</b>	<b>But</b>	37
<b>1.7.2.</b>	<b>Mise en compatibilité du règlement de zone</b>	37
1.7.2.1.	<u>Caractéristiques du secteur Na</u>	37
1.7.2.2.	<u>Reclassement en secteur Na</u>	37
<b>1.7.3.</b>	<b>Mise en compatibilité de l'emplacement réservé ER 130C</b>	38
1.7.3.1.	<u>Situation ex ante</u>	38
1.7.3.2.	<u>Situation ex post</u>	38
<b>2.</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	39
2.1.	MODALITES DE L'ENQUETE	39
<b>2.1.1.</b>	<b>Préparation et organisation de l'enquête</b>	39
2.1.1.1.	<u>Avant le début de l'enquête</u>	39
2.1.1.2.	<u>Après la clôture de l'enquête</u>	40
<b>2.1.2.</b>	<b>Visites</b>	40
<b>2.1.3.</b>	<b>Permanences du commissaire enquêteur</b>	40
2.2.	INFORMATION DU PUBLIC	41
<b>2.2.1.</b>	<b>Affichages</b>	41
2.2.1.1.	<u>Dans les mairies</u>	41
2.2.1.2.	<u>Sur les lieux du projet</u>	41
<b>2.2.2.</b>	<b>Annonces légales dans la presse</b>	41

<b>2.2.3.</b>	<b>Sites internet</b>	42
2.2.3.1.	<u>Préfecture du Gard</u>	42
2.2.3.2.	<u>Commune de Nîmes</u>	42
2.2.3.3.	<u>Ministère de la transition écologique et solidaire</u>	42
2.3.	CLOTURE DE L'ENQUETE	42
<b>2.3.1.</b>	<b>Modalités</b>	42
<b>2.3.2.</b>	<b>Relation comptable des observations</b>	42
2.3.2.1.	<u>PV de synthèse des observations</u>	42
2.3.2.2.	<u>Observations émises par les PPA</u>	43
2.3.2.3.	<u>Observations émises par les particuliers</u>	43
<b>3.</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>	45
3.1.	AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	45
3.2.	PERSONNE PUBLIQUES ASSOCIEES	45
3.3.	PUBLIC	45
<b>3.3.1.</b>	<b>Famille PASTRE</b>	45
<b>3.3.2.</b>	<b>Mme MAS Marie France née PICHON</b>	47
<b>3.3.3</b>	<b>Famille PICHON</b>	50
<b>3.3.4.</b>	<b>Personnes morales</b>	54
3.3.4.1	Collectif de la rue Parmentier.	54
3.3.4.2	Comité de quartier Beausoleil.	55
3.3.4.3	Comité de quartier des Marronniers.	55
3.3.4.4	Comité de quartier Montaury.	56
<b>3.3.5.</b>	<b>Particuliers</b>	57
3.3.5.1	Défavorables au projet.	58
3.3.5.2	Favorables au projet.	60

## **Titre II CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE**

<b>1.</b>	<b>PREAMBULE</b>	62
1.1.	RAPPEL DU PROJET	62
<b>1.1.1.</b>	<b>Objectifs</b>	62
<b>1.1.2.</b>	<b>Contraintes</b>	63
1.2.	PROCEDURE	64
<b>1.2.1.</b>	<b>Enquête publique unique</b>	64
<b>1.2.2.</b>	<b>Information et participation du public</b>	64
1.2.2.1.	<u>Information du public</u>	64
1.2.2.2.	<u>Observations du public</u>	65
<b>2.</b>	<b>DUP : CONCLUSIONS</b>	66
2.1	DEMARCHE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	66
2.2.	PERTINENCE DU PROJET	66
<b>2.2.1.</b>	<b>Du point de vue juridique</b>	66
<b>2.2.2.</b>	<b>Utilité publique du projet</b>	66
2.2.2.1.	<u>Intérêt général</u>	66
2.2.2.2.	<u>Atteinte à la propriété privée</u>	67
2.2.2.3.	<u>Solution alternative</u>	67
2.2.2.4.	<u>Bilan coût - avantages</u>	68
2.2.2.5.	<u>Inconvénients d'ordre social - Atteintes à d'autres intérêts publics</u>	68
2.3.	COHERENCE DU PROJET	69
<b>2.3.1.</b>	<b>Respect des engagements du PLU</b>	69
<b>2.3.2.</b>	<b>Equilibrage de l'offre de parcs urbains</b>	69
<b>2.3.3.</b>	<b>Adéquation du projet d'aménagement avec l'assiette DUP</b>	69
<b>2.3.4.</b>	<b>Prise en compte des contraintes du PPRI</b>	70
<b>2.3.5.</b>	<b>Droit de préemption urbain</b>	71
2.4.	CONCLUSIONS - AVIS	71
<b>2.4.1.</b>	<b>Conclusions</b>	71
2.4.1.1.	<u>Pertinence de la demande de DUP</u>	71
2.4.1.2.	<u>Cohérence de la demande de DUP</u>	72
2.4.1.3.	<u>Prise en compte des observations et propositions du public</u>	73
<b>2.4.2.</b>	<b>Avis</b>	74

<b>3.</b>	<b>ENQUETE PARCELLAIRE : CONCLUSIONS</b>	75
3.1	DEMARCHE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	75
3.2.	PERTINENCE	75
3.3.	ASPECTS COMPARES	75
<b>3.3.1.</b>	<b>Emprise DUP</b>	75
3.3.1.1.	<u>Aspects positifs</u>	75
3.3.1.2.	<u>Aspects négatifs</u>	75
<b>3.3.2.</b>	<b>Notifications aux propriétaires</b>	76
3.3.2.1.	<u>Aspects positifs</u>	76
3.3.2.2.	<u>Aspects négatifs</u>	76
3.4.	CONCLUSIONS - AVIS	76
<b>3.4.1.</b>	<b>Conclusions</b>	76
<b>3.4.2.</b>	<b>Avis</b>	77
<b>4.</b>	<b>MISE EN CONFORMITE DU PLU : CONCLUSIONS</b>	78
4.1	DEMARCHE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	78
4.2.	PERTINENCE	78
<b>4.2.1.</b>	<b>Concernant le zonage et le règlement de zone</b>	78
<b>4.2.2.</b>	<b>Concernant l’emplacement réservé ER 130C</b>	78
4.3.	COHERENCE	78
<b>4.3.1.</b>	<b>Mise en compatibilité du règlement de zone</b>	78
<b>4.3.2.</b>	<b>Mise en compatibilité de l’emplacement réservé ER 130C</b>	78
4.4.	CONCLUSIONS - AVIS	79
<b>4.4.1.</b>	<b>Conclusions</b>	79
<b>4.4.2.</b>	<b>Avis</b>	79
	GLOSSAIRE	80
	Bibliographie	80

## ANNEXES

I	Délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2018	4
II	Arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique	12
III	Localisation du site du projet	20
IV	Contexte foncier	22
V	Plan général des travaux – Emprise DUP	24
VI	Avis de la MRAe d'Occitanie	31
VII	Avis des personnes publiques associées	33
VIII	Annonces légales – Première parution	38
IX	Annonces légales – Deuxième parution	41
X	Plan des affichages in situ	46
XI	Notifications individuelles - Accusés réception des envois recommandés	48
XII	Tableau de synthèse des observations du public	104
XIII	PV de synthèse des observations du public (sans l'annexe)	113

### ANNEXES (documents séparés)

- Pièces 1-2** Midi Libre du 22 août 2019 et du 19 septembre 2019.
- Pièces 3-4** La Gazette de Nîmes du 22 au 28 août 2019 et du 19 au 25 septembre 2019.
- Pièce 5** Registre d'enquête.

## Titre I

# RAPPORT D'ENQUETE UNIQUE

## 1.- GENERALITES

### 1.1.- OBJET DE L'ENQUETE

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'environnement la présente enquête publique diligentée par le Préfet du Gard a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers s'agissant d'élaborer des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

La présente enquête publique constitue une **enquête publique unique relative** :

- d'une part à la **déclaration d'utilité publique (DUP)** du projet de réalisation d'un parc urbain paysager à l'emplacement des anciennes pépinières Pichon, sur le territoire de la commune de Nîmes ; cette enquête relève du code de l'environnement en raison de ses implications environnementales et du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- l'enquête **parcellaire portant sur la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet** et relevant du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- la **mise en compatibilité du plan local d'urbanisme** de la ville de Nîmes conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

### 1.2.- CADRE JURIDIQUE

#### 1.2.1.- Organisation de l'enquête

##### 1.2.1.1.- Autorité organisatrice de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'art. R112-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, **l'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats est le Préfet du Gard** (Direction de la Citoyenneté et de la Légalité).

##### 1.2.1.2.- Maître d'ouvrage

Le projet est porté par la **Commune de Nîmes** et géré par le **Service foncier** sis 152 av Robert Bompard à Nîmes.

##### 1.2.1.3.- Commissaire enquêteur

- Référence : décision du Tribunal administratif de Nîmes n° E19000068/30 en date du 01 juillet 2019.
- Titulaire : M. Daniel Dujardin - Officier de la Marine Nationale, en retraite.



## 1.2.2.- Modalités de l'enquête

### 1.2.2.1.- Arrêté préfectoral

Les modalités de l'enquête sont définies dans **l'arrêté préfectoral n° 30-2019-08-12-001 en date du 12 août 2019** (voir annexe II).

L'arrêté est conforme aux dispositions de l'art. R 123-9 du Code de l'environnement relatif à l'organisation de l'enquête publique et précise les informations mentionnées à l'art. L 123-10 de ce même code.

### 1.2.2.2.- Principales modalités

Ne sont indiquées ci-dessous que les modalités ayant trait à l'information et aux moyens d'expression du public. L'ensemble de la procédure est détaillé dans l'arrêté préfectoral précité consultable en annexe II.

- **Durée de l'enquête** : 32 jours consécutifs, du **mardi 17 septembre au vendredi 18 octobre 2019 inclus**.
- **Siège de l'enquête** : Mairie de Nîmes – Service foncier – 152, av. Robert Bompard – (300033) Nîmes.
- **Information du public** : le dossier peut être consulté pendant toute la durée de l'enquête, grâce aux moyens suivants :
  - **Dossier papier**, consultable **au siège de l'enquête** aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
  - **Dossier numérique**, consultable :
    - au siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sur un **poste informatique dédié à cet effet** ;
    - 24h /24 depuis son domicile, sur le site internet : **registre-dematerialise.fr /1497**.
- **Information des propriétaires figurant sur l'état parcellaire** :
  - 15 jours au moins avant ouverture de l'enquête, l'expropriant (Commune de Nîmes) envoie aux propriétaires dont le domicile est connu, sous pli recommandé avec AR, une notification individuelle du dépôt de dossier en mairie. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une, et le cas échéant, aux locataires ou preneurs à bail rural.
  - A la réception de la notification individuelle les propriétaires figurant sur l'état parcellaire doivent fournir à l'expropriant les indications relatives à leur identité. A défaut, les intéressés doivent fournir tous les renseignements en leur possession concernant l'identité du ou des propriétaires actuels.
- **Observations du public** : elles peuvent être transmises au commissaire enquêteur sous différentes formes.
  - **Consignées directement sur le registre déposé au siège de l'enquête** et disponible aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00).
  - **Par courrier postal**, à l'intention du commissaire enquêteur et adressé au service foncier de la mairie de Nîmes, 152 av. Robert Bompard.
  - **Par courriel** à l'adresse suivante : **enquete-publique-1497@registre-dematerialise.fr**.

- **Directement sur le registre dématérialisé** ouvert à l'adresse URL suivante :  
*<https://www.registre-dematerialise.fr/1497>, onglet « Déposer une observation ».*
- **En entretien avec le commissaire enquêteur** lors des permanences au siège de l'enquête :
  - mardi 17 septembre 2019, de 9 heures à 12 heures ;
  - mercredi 25 septembre 2019, de 14 heures à 17 heures ;
  - jeudi 3 octobre 2019, de 9 heures à 12 heures ;
  - jeudi 10 octobre 2019, de 14 heures à 17 heures ;
  - vendredi 18 octobre 2019, de 14 heures à 17 heures (jour de clôture de l'enquête).

**- Consultation des observations du public.**

Les observations et propositions du public reçues par courrier électronique, ainsi que celles adressées par voie postale ou reçues par le commissaire enquêteur sont consultables sur le site : *<https://www.registre-dematerialise.fr/1497>, onglet « Les observations ».*

**- Publicité de l'enquête.**

L'avis d'enquête publique doit être publié réglementairement 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans 2 journaux locaux. Le « Midi Libre » et « La Gazette de Nîmes » ont été choisis eu égard à leur large diffusion.

### 1.3.- COMPOSITION DU DOSSIER

Les différentes pièces réglementaires exigées par les trois procédures (enquête préalable à la DUP, enquête parcellaire, mise en compatibilité du PLU) ont été regroupées dans un dossier d'enquête publique unique. Ce dossier comportait donc les documents suivants.

- **Arrêté préfectoral** portant ouverture de l'enquête publique en date du 12 août 2019.
- **Avis d'enquête publique.**
- **Dossier d'enquête préalable à la DUP**, comportant les pièces suivantes.

VOL. I	<b>Objet de l'enquête et informations administratives et techniques</b>	Nbre de pages
Pièce 1	Objet de l'enquête – Textes régissant l'enquête.	<b>34</b>
Pièce 2	Notice explicative.	
Pièce 3	Bilan de la concertation et délibération.	
Pièce 4	Plan de situation.	
Pièce 5	Plan général des travaux et périmètre délimitant les immeubles à exproprier.	
Pièce 6	Caractéristiques générales des ouvrages les plus importants.	
Pièce 7	Appréciation sommaire des dépenses.	

**- Dossier d'évaluation environnementale.**

Aux termes de l'art. R 122-2 du Code de l'environnement le projet est assimilable à une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha ; de ce fait il est soumis à évaluation environnementale.

VOL.		Nbre de pages
Vol. II	<b>Résumé non technique de l'étude d'impact sur l'environnement</b>	20
Vol. III	<b>Etude d'impact sur l'environnement</b>	154

**- Dossier d'enquête parcellaire, comportant les pièces suivantes.**

VOL.	<b>Dossier d'enquête parcellaire</b>	Nbre de pages
Pièce 1	Notice explicative.	20
Pièce 2	Plans parcellaires réguliers des terrains et bâtiments.	
Pièce 3	Etat parcellaire – Liste des propriétaires.	

**- Dossier de mise en compatibilité du PLU** conformément aux dispositions suivantes du Code de l'urbanisme (art. L 153-54 à 59 ; art R 153-14).

VOL.		Nbre de pages
VOL. IV	<b>Dossier de mise en compatibilité du PLU</b>	16
Documents annexés	- Pièce 1 : compte rendu du 7 juin 2019 de la réunion des PPA en date du 22 mai 2019 relative à la mise en compatibilité du PLU.	9
	- Pièce 2A : Avis de la DDTM (Service Eau et Risques) en date du 13 juin 2019.	
	- Pièce 2B : réponse de la Ville de Nîmes en date du 12 juillet 2019.	
	- Pièce 3 : avis MRAe en date du 20 juin 2019.	

**Commentaire CE**

- **Le dossier DUP contient effectivement les pièces prévues par l'article art. R 112-4 du Code de l'expropriation.**
- **L'évaluation environnementale est conforme aux dispositions de l'art. R 122-5 du Code de l'environnement qui réglemente son contenu.**
- **Le dossier d'enquête parcellaire contient effectivement les pièces prévues par l'article art. R 131-3 du Code de l'expropriation.**
- **Le dossier de mise en compatibilité du PLU comporte le PV de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées, prévu par l'art. R 153-13 du Code de l'urbanisme.**

## 1.4.- PRESENTATION DU PROJET

### 1.4.1.- Caractéristiques du projet

#### 1.4.1.1.- Localisation

La Ville de Nîmes a décidé la **création d'un grand parc urbain paysager d'une superficie d'environ 14,5 ha à l'emplacement des anciennes pépinières Pichon**, dont l'activité a cessé depuis l'année 2000 (voir annexe III).

Le parc est situé dans le sud de la ville, non loin du centre, entre le triangle de la gare SNCF et l'autoroute A9. Le site est cerné de zones pavillonnaires et d'immeubles d'habitation ; sa partie sud est mitoyenne du Pôle d'activités Georges Besse II et donne sur la plaine agricole et sportive. Il est constitué de deux entités distinctes en raison du boulevard périphérique Allende qui le traverse d'est en ouest en son milieu.

Du fait de la présence d'un cours d'eau -- Vistre de la Fontaine -- qui longe le site sur sa bordure est, **la plus grande partie de l'assiette du projet est située en zone inondable.**

**Les anciens bâtiments et ouvrages agricoles actuellement restant sont vétustes et le site forme aujourd'hui une véritable forêt urbaine** car les nombreux arbres invendus de l'ex pépinière ont continué à se développer sans contrainte humaine.

#### 1.4.1.2.- Objectifs

Les objectifs initiaux ont été définis par délibération du Conseil municipal de Nîmes en date du 7 avril 2018 et repris dans le registre des délibérations au cours de la séance du 15 décembre 2018.

- *« Structurer cette enclave de nature préservée de grande qualité, partie intégrante du projet de la Diagonale Verte, en l'aménageant en parc urbain paysager, espace public ouvert à tous, propice à la découverte du milieu naturel, aux activités d'agrément et de loisirs et à la pratique du sport.*
- *Qualifier le passé horticole du site en s'appuyant sur son armature paysagère, son patrimoine bâti et sur le cours d'eau du Vistre de la Fontaine comme axe majeur de composition du parc et tracé fédérateur.*
- *Renforcer l'armature urbaine du quartier, le projet du parc permettant de réintroduire le site des anciennes pépinières au centre de son territoire en favorisant les échanges et les connexions avec les quartiers d'habitat limitrophes, tout en proposant une urbanisation résiduelle le long de la rue Quatrefages dans le respect des dispositions réglementaires du PPRI ».*

Toutefois **en raison de la forte opposition du public qui s'est exprimé lors de la phase de concertation préalable, la Municipalité, dans sa décision du 15 décembre 2018, a renoncé à la création de logements collectifs en bordure de la rue Quatrefages.**

Nota : **La Commune ayant pour priorité de s'assurer au plus vite la maîtrise foncière du site**, la présente enquête publique vise donc à obtenir la DUP du projet, la mise en compatibilité du PLU et la cessibilité des terrains compris dans l'assiette DUP. En conséquence le **projet présenté à l'enquête affirme des principes d'aménagement entérinés à l'issue de la période de concertation préalable avec le public, mais ne propose pas un projet détaillé définitivement arrêté.**

C'est pourquoi **une deuxième enquête publique portant sur un projet d'aménagement précis aura lieu à terme**. Eu égard à la présence du Vistre de la Fontaine une autorisation environnementale (Loi sur l'eau) sera demandée au Préfet et l'étude d'impact environnemental sera mise à jour et complétée avec les nouveaux éléments de programmation issus des études de la maîtrise d'œuvre.

#### 1.4.1.3.- Principes d'aménagement

##### A) Qualification du parc comme maillon de la Diagonale Verte

Le projet vise à **renforcer la présence de la nature en ville** conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulée, « Nature en ville : renforcement de l'armature paysagère et écologique » figurant au PLU. **La création du parc urbain permettra ainsi de finaliser la « Diagonale verte »** prévue dans cette OAP dont il constituera la moitié sud. Cette « **Diagonale verte** » ou « **coulée verte** » s'étirera ainsi depuis le Bois des Espeisses au Nord de la ville jusqu'à l'autoroute A9 au sud, via les Jardins de la Fontaine.

##### B) Restructuration de l'armature urbaine du quartier

**Le parc permettra de reconnecter les quartiers de part et d'autre du parc** grâce à des voies de cheminement qui assureront les transversalités est-ouest. Il est prévu également de réaliser des parkings et des aires de stationnement, des zones sportives, des aires de jeux et de loisirs.

##### C) Sécurisation des franchissements

Le parc sera traversé d'est en ouest en son milieu par le Bd périphérique Allende, et dans sa partie sud par la Voie Urbaine Sud. **La sécurité des usagers du parc lors du franchissement de ces voies à forte densité de circulation, constitue un enjeu fort.**

##### D) Préservation et valorisation du patrimoine bâti et paysager des anciennes pépinières

Un parcours de visite permettra de découvrir le patrimoine arboré. Les structures paysagères seront mises en valeur autour de l'axe formé par le cours d'eau du Vistre de la Fontaine dont la partie couverte, au nord du Bd Allende, constituera le tracé fédérateur et permettra une multiplicité d'usages. Dans sa partie à ciel ouvert, au sud du Bd Allende, le Vistre deviendra le support de promenades et de parcours pédestres. **Le patrimoine bâti des anciennes pépinières Pichon sera en grande partie conservé.**

#### 1.4.1.4.- Séquences d'aménagement

Le planning prévisionnel indique un démarrage possible des travaux fin 2021-début 2022.

Le projet est divisé en différentes séquences d'aménagements correspondants aux différentes unités paysagères du parc

##### Séquence 1 : entrée nord du parc.

Il est prévu d'y effectuer les aménagements suivants.

- Création d'un parvis d'entrée à l'échelle du site, dans le prolongement du cheminement piéton depuis la ZAC du Triangle de la Gare. **Cela nécessitera la démolition de maisons le long du boulevard Natoire (emplacement réservé au PLU) et possiblement du garage automobile.**

- Reconversion de l'ancienne maison de Mr Maurice Pichon en hôtel/restaurant et aménagement d'un parking accessible depuis la rue de Loye. Les anciennes serres de vente pourraient accueillir la terrasse couverte du restaurant, ainsi qu'un éventuel jardin tropical.
- Un vaste jardin d'agrément dans le prolongement de l'entrée, permettra d'accéder à la promenade haute du parc, en empruntant la voie formée par le cadre béton du Vistre de la Fontaine.
- Est envisagée, la mutualisation du parking de l'immeuble PTT les week-ends pour les usagers du parc.
- Création d'un accès public depuis la rue Quatrefages.

### **Séquence 2 : frange ouest du parc le long de la rue Quatrefages.**

- Création d'un parvis d'entrée devant le grand mas, requalifié en équipement public de proximité ; cet équipement sera positionné sur un espace transversal majeur assurant une continuité piétonne entre la rue Henri Fabre à l'Ouest et la rue d'Oslo à l'Est. Il se raccordera par ailleurs à la promenade haute.
- La grande prairie et les arbres fruitiers de l'ancienne pépinière seront préservés et mis en valeur.

### **Séquence 3 : cœur du parc urbain.**

- L'aménagement comprendra un large espace ouvert, la grande prairie avec ses arbres fruitiers, ainsi que les lanières jardinées.
- Création d'un vaste espace de jeux unifiant le square Marguerite Long, les délaissés de l'ancien méandre du Vistre de la Fontaine et les espaces résidentiels au pied des immeubles.
- Le Cours Nemausus sera prolongé à travers le méandre enchanté pour permettre la connexion avec la promenade haute et l'entrée du parc.

### **Séquence 4 : traversée du parc par le Bd périphérique Salvador Allende.**

- Il est envisagé de modifier le tracé du boulevard en séparant les deux sens de circulation par un îlot central arboré et en apportant de légères courbures aux voies pour inciter les automobilistes à ralentir. Cette solution n'est pas finalisée et fera l'objet d'études complémentaires.
- La partie située au nord du boulevard requalifié formera un espace largement ouvert donnant sur le périphérique. Des petits équipements sportifs urbains pourront y prendre place.
- L'accès à cette partie du parc depuis le quartier des Marronniers sera concrétisé grâce à la création d'une entrée à l'extrémité de la rue Parmentier. L'accès depuis le quartier de la Route d'Arles se fera par la passerelle franchissant le Vistre de la Fontaine au niveau de la rue de Wagram. Cette dernière assurera une liaison pour les piétons et cyclistes avec le parc d'activités Georges Besse.

### **Séquence 5 : espace situé entre le Bd Salvador Allende et la Voie Urbaine Sud.**

Dans ce secteur devenu une véritable forêt urbaine, sont envisagées les actions suivantes.

- Réhabilitation de la maison de M. Ernest Pichon pour aménager des locaux techniques destinés au personnel et au matériel d'entretien du parc ; elle pourrait aussi devenir un espace d'exposition et proposer une serre de collection.
- Recalibrage du Vistre de la Fontaine.

### **Séquence 6 : espace compris entre la voie urbaine sud et l'autoroute A9.**

- Aménagement d'un parking destiné au stationnement des visiteurs du site mais aussi aux personnes désirant se rendre à pied ou à vélo jusqu'au centre-ville par le parc.
- Implantation d'équipements sportifs.
- Cette séquence assurera un lien entre les jardins familiaux existants d'une part, et le projet d'aménagement du Bois des Noyers en parc urbain paysager d'autre part. En direction du sud, un réseau de liaisons douces pourrait desservir le quartier de la Cité des Espagnols.

#### **1.4.2.- Contraintes**

##### **1.4.2.1.- Zonage et règlement du Plan Local d'Urbanisme**

Au regard du zonage PLU le projet :

- **est situé en presque totalité en zone A ;**
- interfère dans sa partie nord avec la zone V UB (parcelles HE376, HE 377, HE 378 et HE592) ;
- empiète légèrement sur la zone VIII AUc (extrémité sud des parcelles LO 160 et LO 197).

La zone A est la zone agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. **En l'état, le projet est incompatible avec le règlement de la zone A qui ne permet pas, entre autres, la réalisation d'aires de jeux et de sports ouvertes au public.**

La zone V UB constitue une zone urbaine péricentrale de moyenne densité. Elle est réservée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable. **En l'état, le projet n'est pas incompatible avec le règlement de la zone VUB, qui n'interdit pas la réalisation de parc, d'aires de jeux et de sports ouvertes au public ou encore le changement de destination des bâtiments existants. De plus, le règlement autorise sous conditions, les installations, constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

La zone VIII AU accueille le Parc Georges Besse 2, projet d'intérêt communautaire de Nîmes Métropole destiné au développement de services et d'activités. **En l'état, le projet est incompatible avec le règlement de la zone VIII AUc qui ne permet pas, entre autres, la réalisation d'aires de jeux et de sports ouvertes au public.**

Au final il apparaît que, **en l'état actuel, la réalisation du projet de parc urbain est incompatible avec le règlement du PLU.** Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise et que le projet est incompatible avec le PLU, le Code de l'urbanisme permet une mise en compatibilité accélérée du document, la DUP emportant approbation des nouvelles dispositions du plan.

##### **1.4.2.2. Contexte foncier**

**La ville de Nîmes n'est pas propriétaire de l'ensemble des parcelles qui constituent l'emprise du projet.**



Elle possède plusieurs terrains bordant le site (Ecole M. Long et square, ancienne station d'épuration), ou accueillant un projet en cours ou à venir (Bd Allende, Voie Urbaine Sud, parcelle HE 378, HE 592). Elle est également propriétaire de l'emprise du Vistre de la Fontaine canalisé, en amont du boulevard Allende. L'ensemble représente environ 3 ha.

**La plupart des terrains de la pépinière appartient à la famille Pichon et constituent une indivision couvrant une superficie d'environ 8,2 ha.**

Quelques parcelles représentant une superficie globale de 4455 m<sup>2</sup> (**HE 376, HE 377, LO 160 et 197**) **sont des propriétés privées**. Les parcelles LO 160 et 197 appartiennent en propre à M. Michel Joseph Louis Pichon et ne sont pas donc pas un bien indivis.

#### 1.4.2.3.- Contexte environnemental

##### A) Synthèse

L'étude d'impact sur l'environnement montre que, pendant la phase d'exploitation, **le parc par sa présence et son usage, aura peu d'incidences sur l'environnement**.

Toutefois quelques enjeux présentent une sensibilité marquée qui nécessitera de prendre certaines précautions durant la phase travaux, puis à un degré moindre, durant la phase exploitation. Ainsi **les enjeux « hydrologie » et « risque inondation » montrent une sensibilité forte vis-à-vis du projet**.

Les enjeux suivants quant à eux, présentent une sensibilité modérée : nappe aquifère, paysage, patrimoine artistique et culturel, contexte socioéconomique, déplacements, qualité de l'air.

**L'impact du projet sur la biodiversité locale est considéré comme faible**. Les nuisances seront temporaires pendant la phase chantier, mais la fréquentation humaine en phase exploitation devrait impacter légèrement les espèces présentes.

**Le projet est concomitant et/ou proche de certains projets d'infrastructure urbaine** : aménagement du cadereau d'Uzès et de ses affluents, ZAC du Triangle de la gare, ZAC Georges Besse II. **Le cumul de ces travaux d'aménagement pourrait ne pas être sans conséquences et nécessitera de prendre des précautions adéquates**.

##### B) Incidences sur l'hydrologie - Risque inondation

**L'ensemble de la zone de projet est situé dans le bassin versant du cadereau du Vistre de la Fontaine**, d'une superficie de 6 km<sup>2</sup>. Une grande partie du cadereau est enterrée sous un cadre en béton et ne coule à ciel ouvert qu'à partir du Bd Allende.

Le cadereau est en eau de façon permanente car il est alimenté à la fois par une source souterraine située en amont de son bassin versant et par de nombreux exutoires de sous bassins versants qui se déversent en surface ou en souterrain. Le ruissellement pluvial issu de ces bassins va ainsi alimenter le cadereau et participer à l'augmentation rapide des débits en cas d'épisode pluvieux intense.

Un plan de recalibrage sur l'aval du Vistre de la fontaine doit être réalisé au sud du Bd Allende jusqu'à la confluence avec le cadereau d'Uzès afin d'augmenter les capacités d'écoulement au niveau d'une crue centennale (86 m<sup>3</sup>/s contre 75 m<sup>3</sup>/s actuellement). Mais pour limiter à 57 m<sup>3</sup>/s les débits de rejets dans le Vistre il sera nécessaire de creuser un bassin de rétention d'une capacité de 60 000 m<sup>3</sup> au lieu-dit la Tour de l'Evêque.

**Le risque inondation est donc extrêmement prégnant sur le site du projet, lequel devra respecter strictement les dispositions du règlement du PPRi.**



B) Impact du projet sur les enjeux à sensibilité plus modérée

a) Nappe aquifère

Les excavations réalisées lors des travaux seront faites à des profondeurs potentiellement inférieures au niveau de la nappe de la Vistrenque sub-affleurante sous le site ce qui nécessitera de prendre en compte son niveau piézométrique afin d'éviter toute pollution.

En phase d'exploitation, le projet n'aura pas d'impact qualitatif sur la nappe car les eaux pluviales du parc seront récoltées par un réseau étanche et envoyées vers des bassins de rétention étanches. Il n'aura qu'un faible impact quantitatif sur la consommation d'eau courante liée à l'entretien du parc et aux besoins de l'hôtel-restaurant.

b) Biodiversité

• Enjeux

- **Habitats** : les habitats sont dégradés et colonisés par des espèces relativement banales associées à de nombreuses espèces invasives. L'ensemble des habitats présentent un **enjeu local faible à modéré**.

- **Flore** : aucune espèce patrimoniale recensée.

- **Faune** :

> **Insectes** : aucune espèce patrimoniale et/ou protégée recensée sur le site.

> **Entomofaune** : le site présente très peu d'enjeu en raison d'un milieu peu favorable aux reptiles et aux amphibiens et du contexte anthropique environnant. Toutefois 3 espèces protégées d'amphibiens (Rainette méridionale, Crapaud commun et Grenouille rieuse) et 2 espèces protégées de reptiles (Lézard des murailles, Couleuvre de Montpellier) sont susceptibles de fréquenter le site.

> **Mammifères** : l'enjeu est potentiellement fort concernant 2 espèces de **chiroptères (Murin de Natterer, Noctule de Leisler)** susceptibles de fréquenter les lieux en raison des alignements de vieux muriers et de platanes riches en cavités (toutes les espèces de chiroptères sont protégées au titre de l'Arrêté du 23 avril 2007). Par ailleurs les lieux sont favorables à la présence du **Hérisson d'Europe** et de l'**Écureuil roux**, espèces également protégées.

> **Oiseaux** : 29 espèces d'oiseaux ont été recensées sur l'aire d'étude, dont **16 espèces nicheuses sédentaires protégées au titre de l'Arrêté du 29 octobre 2009**.

• Impacts

- Phase travaux : les impacts directs temporaires sont jugés faibles, devenant modérés pour ce qui concerne le dérangement des espèces si le chantier est concomitant de la période de reproduction. Les impacts permanents irréversibles impliquant la destruction d'espèces, d'habitats d'espèces et d'habitats naturels restent modérés. Des mesures préventives et curatives en phase chantier permettront de limiter ces impacts.

- Phase exploitation : si le dérangement des espèces du fait de la fréquentation du site est considéré comme faible en revanche **les effets de coupure liés à la présence des infrastructures, des lumières et des accès induiront un impact direct permanent modéré sur les chiroptères et les oiseaux**.

c) Patrimoine paysager

Le site comprend 9 entités paysagères distinctes dont la plupart sont à l'abandon mais dont l'ensemble présente un fort potentiel de valorisation.

Le traitement paysager de l'opération doit permettre son intégration harmonieuse dans l'environnement. **En phase exploitation le parc constituera une amélioration paysagère certaine par rapport à la situation antérieure et son impact sera donc positif.**

d) Patrimoine historique et culturel

La sensibilité archéologique est forte dans le secteur. Le projet devra respecter les prescriptions du Service Régional de l'Archéologie.

e) Contexte socio-économique

**Le projet répond aux besoins de la population en matière d'aménité urbaine** puisqu'il met à disposition du public un vaste espace vert urbain aisément accessible, convivial (espaces de loisirs et de détente, promenades, ...) et richement doté en essences diverses.

En phase exploitation, l'utilisation du parc paysager urbain ne devrait pas générer de retombées économiques significatives.

f) Déplacements

Le site de projet est bien desservi par les réseaux de transport en commun.

L'enjeu relatif aux conditions de déplacements est fort pour le projet. **Le franchissement sécurisé des 2 artères urbaines qui traversent le parc d'est en ouest (Bd Allende, Voie Urbaine Sud) est une problématique dont la solution présentée à la population dans le cadre de la concertation préalable n'a pas emporté l'adhésion.**

L'emprise de la pépinière constitue actuellement une véritable barrière physique nord/sud. **Le projet de parc urbain devrait permettre une meilleure liaison est-ouest entre les différents quartiers.**

g) Ambiance sonore

A la mise en service du parc, les niveaux sonores au nord du Bd Allende restent sensiblement identiques à ceux actuellement observés à la condition d'une évolution non significative du trafic routier sur le périphérique.

**Entre le Bd Allende et l'A9, par contre, le prolongement de la Voie Urbaine Sud altèrera l'ambiance sonore au sein du parc.**

h) Qualité de l'air

En phase exploitation, en raison même de sa nature, le parc urbain ne générera aucune pollution ; par contre **il subira la pollution générée par le trafic routier intense sur le périphérique et la Voie Urbaine Sud.**

## 1.5.- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

### 1.5.1.- Procédure d'expropriation

#### 1.5.1.1.- Principes

**La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier des biens immobiliers privés afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but 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*".

La jurisprudence montre **qu'une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.**

Cette procédure comporte deux grandes phases : la phase administrative et la phase judiciaire.

#### A) Phase administrative

La phase administrative comprend des étapes importantes qui mettent en évidence la complexité de la procédure laquelle relève directement de la compétence du Préfet chargé de prendre l'arrêté de DUP.

- **L'expropriant (Commune de Nîmes)** conduit la phase de concertation préalable avec le public, constitue les dossiers (DUP, parcellaire, mise en compatibilité du PLU) puis les transmet au Préfet. Il détermine les parcelles à exproprier, identifie les propriétaires concernés, et leur transmet la notification individuelle de dépôt de dossier d'enquête à la mairie accompagnée d'un questionnaire à remplir concernant leur identité.
- **Le Préfet**, au vu du dossier qui lui est transmis, apprécie la légalité et l'opportunité de l'expropriation, saisit le Président du tribunal administratif afin de désigner un commissaire enquêteur, prend un arrêté d'ouverture d'enquête publique et veille à la régularité des conditions de publicité. **A l'issue de l'enquête publique relative à la DUP**, le Préfet vérifie la régularité de la procédure, **apprécie l'utilité publique de l'opération**, et peut prendre **un arrêté de DUP** dont il veille à la régularité des conditions de publicité. **A l'issue de l'enquête parcellaire** concomitante de l'enquête DUP, il vérifie la régularité de la procédure, prend un **arrêté de cessibilité et le fait notifier à chaque propriétaire concerné. Puis il transmet le dossier au Juge de l'expropriation.**
- **Le commissaire enquêteur** conduit l'enquête, puis transmet son rapport et son avis motivé au Préfet.

#### B) Phase judiciaire

Correspond à la **procédure de transfert de propriété des biens et d'indemnisation des propriétaires.** Elle est instruite par le **Juge de l'expropriation** après transmission du dossier administratif par le Préfet.

#### 1.5.1.2.- Concertation préalable avec le public

##### A) Procédure

La concertation préalable à un projet d'aménagement est encadrée par l'art. L300-2 du Code de l'urbanisme. Elle est obligatoire lorsqu'un permis d'aménager est nécessaire. Elle porte à

la fois sur ce permis d'aménager et conformément à l'art. L 103-5 du Code de l'urbanisme, sur la mise en compatibilité du PLU rendu nécessaire pour réaliser le projet.

**Organisée par la Ville de Nîmes du 4 juin au 5 novembre 2018 cette concertation a porté sur les études préliminaires d'aménagement** produit par la société d'architectes paysagers ALEP. Elle a fait l'objet d'un compte rendu détaillé figurant au dossier de l'enquête et son bilan a été approuvé par Délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2018 (voir annexe I).

Ce bilan détaillé figure également sur le site internet de la Ville. Cette page ouverte le 4 juin 2018 et consacrée au suivi de l'opération restera ouverte jusqu'à la réalisation définitive du parc.

## B) Conclusions

### a) Participation

La publicité de la concertation a été réalisée par voie de presse, dans le bulletin municipal de juin 2018 et dans les journaux locaux, ainsi que sur le site internet de la Ville.

Environ 300 personnes se sont manifestées durant la période de concertation. La participation par voie numérique (registre dématérialisé et courriel) a été essentiellement utilisée (60 avis exprimés par voie numérique sur les 63 contributions écrites).

La réunion publique de présentation du projet du 25 juin 2018 a rassemblé 120 personnes.

Durant le mois de septembre le projet a été présenté successivement aux 7 conseils de quartier.

Dans le courant du mois d'octobre 3 ateliers participatifs mobilisant au total 51 participants représentant un panel diversifié (collège de citoyens, collège des conseils et comités de quartier, collège des associations) a été mis en œuvre pour recueillir des propositions citoyennes destinées à enrichir le projet. Une réunion de restitution du travail issu de ces ateliers participatifs a réuni 80 personnes le 24 octobre 2018.

Enfin un groupe de 12 femmes habitant le secteur de la route d'Arles a pu effectuer une visite du site le 12 octobre 2018.

### b) Bilan

**Globalement le projet a été bien accepté par la population nîmoise qui adhère au scénario d'aménagement proposé par ALEP.**

Cependant **une forte opposition s'est exprimée à l'encontre du projet de construction d'un ensemble immobilier de 65 logements collectifs dans la partie nord du parc, en bordure de la rue Quatrefages. La Municipalité a pris acte de cette opposition et décidé de renoncer à ce projet controversé.** Toutefois elle a maintenu sa position quant à la réalisation d'un hôtel/restaurant en requalifiant l'ancien mas de M. Maurice Pichon

Toutes les interrogations n'ont pas été levées ; il a été demandé certains ajustements et approfondissements ainsi que quelques modifications.

Ainsi la Ville s'est engagée à rester vigilante eu égard aux doutes exprimés quant aux solutions de franchissement du Bd Allende. Les questions relatives aux heures d'ouverture et de fermeture du parc en relation avec la notion de sécurité de ses usagers comme de ses riverains doivent trouver des réponses..

### 1.5.1.3.- Enquête publique

Aux termes de l’art. 1 du « Décret n° 2018-435 du 4 juin 2018 modifiant des catégories de projets, plans et programmes relevant de l'évaluation environnementale », **le projet de parc urbain en tant qu'il constitue une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha est soumis à évaluation environnementale.**

Pour cette raison **la procédure d'enquête publique portant sur la demande de DUP relève du chapitre III du titre II du livre I du Code de l'environnement et plus particulièrement des articles R123-1 et suivants relatifs à la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement.**

Le détail de la procédure d'enquête publique fait l'objet de **l'Arrêté préfectoral n° 30-2019-08-12-001 en date du 12 aout 2019.**

### 1.5.2.- Eléments financiers

#### 1.5.2.1.- Evaluation des terrains privés soumis à l'emprise DUP

**Les parcelles cadastrales concernées par le projet et donc par la demande de DUP sont au nombre de 29** : HE 376, HE 377, HE 592, HE 609, HE 683, HK 121, HK 123, LO 160, LO 197, LO 193, HK 272, HE 378, LO 173, LO 174, LO 161, LO 73, HE 567, HE 583, HE 584, HE 569, HE 565, HE 577, HE 580, HE 563, HE 571, HE 578, HE 787, HI 423, HK 122.

A la demande de la Ville de Nîmes **une estimation sommaire portant sur les 12 parcelles situées au nord du Bd Allende été effectuée par la Direction Départementale des Finances Publiques - France Domaine le 18 janvier 2019** (durée de validité : un an).

Parcelle	Superficie globale	Emprise DUP	Zonage PLU	Nature
HE 376	657 m <sup>2</sup>	657 m <sup>2</sup>	V UB	Maison d'habitation
HE 377	694 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>		Maison d'habitation
HE 378	328 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>		Maison d'habitation
HE 592	910 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>		Garage automobile
HE 609	6 291 m <sup>2</sup>	6 291 m <sup>2</sup>	A	Ancienne maison, anciennes serres
HE 683	13 773 m <sup>2</sup>	13 773 m <sup>2</sup>		Ancien mas – Ex station de lavage
HK 121	20 855m <sup>2</sup>	20 855m <sup>2</sup>		Friche (lanières cultivées)
HK 123	2 900 m <sup>2</sup>	2 900 m <sup>2</sup>		Friche (Méandre oublié)
LO 160	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>		Friche
LO 197	2 904 m <sup>2</sup>	2 904 m <sup>2</sup>		Maison d'habitation
LO 193	25082 m <sup>2</sup>	25082 m <sup>2</sup>		Ancienne maison
HK 272	12 784 m <sup>2</sup>	12 784 m <sup>2</sup>		Forêt urbaine
<b>Totaux</b>	<b>87 378m<sup>2</sup></b>	<b>87378 m<sup>2</sup></b>		

**L'estimation prévoit une dépense prévisionnelle totale de 4 109 784 € HT**, composée comme suit :

- Indemnités principales : 3 044 284 €, correspondant à la valeur vénale des biens (n'incluant pas l'acquisition du fonds de commerce du garage automobile en l'absence d'information) évaluée par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.
- Indemnités accessoires et aléas divers : à 1 065 500 €, comprenant les indemnités de emploi, les indemnités d'éviction (non estimées à ce stade de la procédure).

#### Commentaire CE

**L'évaluation est imprécise, car :**

- elle donne une estimation globale mais n'indique pas la valeur du bien immeuble de chaque parcelle ;
- elle ne prend pas en compte la valeur du fonds de commerce du garage automobile (parcelle HE 592) ;
- les indemnités d'éviction n'ont pas pu être estimées à ce stade de la procédure.

Ainsi qu'il est précisé dans l'Avis du Domaine « Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées ».

#### 1.5.2.2.- Coût des travaux et des études

Le **coût global des travaux et des études** s'élève à environ **10,73 millions d'euros HT**, répartis comme suit :

- **Coût des études** : ≈ 1,4 millions d'€ HT (≈ 15% du coût des travaux d'aménagement) ;
- **Coût des travaux** : ≈ 9,3 millions d'€ HT répartis comme indiqués ci-dessous.

**Aucun plan de financement n'est établi à ce jour.**

	Estimation (HT)
Parvis d'entrée bd Natoire + parking hôtel restaurant + réseaux (maison de Maurice Pichon)	669 792 €
Hôtel et restaurant (maison de Maurice Pichon)	1 127 000 €
Extension parvis d'entrée sur la parcelle du garage automobile	290 539 €
Le jardin d'agrément et la grande serre	698 093 €
Mutualisation du parking privé existant	54 050 €
Liaison rue d'Oslo / rue Henri Fabre + réseaux de l'équipement public (le grand mas)	392 248 €
Équipement public (le grand mas)	862 500 €
Promenade haute (liaison nord-sud)	1 179 670 €
La grande prairie et les lanières jardinées	744 165 €

Le méandre enchanté	565 570 €
Interface nord boulevard urbain	412954 €
Interface sud boulevard urbain	251 505 €
Le parcours des îles	404 053 €
Parvis d'entrée sud / interface parc d'activités Georges Besse + réseaux Maison des jardiniers (maison d'Ernest Pichon)	442 520 €
Maison des jardiniers (maison d'Ernest Pichon)	805 000 €
Recalibrage du Vistre de la Fontaine, aménagement des berges	102 638 €
Parking visiteur / parking relais	548 165 €
Équipements sportifs	878 111 €
Liaisons piétonnes rurales	32 200 €
<b>Total travaux</b>	<b>9 333 773 € HT</b>

### 1.5.2.3. Analyse coût bénéfice (ACB)

**L'analyse coût-bénéfice du projet n'a pas été réalisée.**

#### Commentaire CE

L'évaluation économique des services écosystémiques reste un exercice complexe, approximatif et coûteux. Il est difficile en effet de comparer un coût effectif portant sur des éléments matériels mesurables (études, acquisitions foncières, travaux d'aménagements, entretien) avec une perception subjective d'un bien-être attendu par la mise à disposition du public d'aménités paysagères.

S'agissant d'un projet dont **le coût global plancher est estimé à 14,8 millions d'€ HT**, le montant peut paraître conséquent au regard, d'une part, du budget d'investissement annuel de la Ville de Nîmes (64 millions d'€ de dépenses d'équipement prévus en 2019) et d'autre part, des avantages attendus en termes sociétaux et environnementaux.

Ces avantages sont affirmés dans une **circulaire ministérielle du 8 février 1973** relative à la **protection des espaces verts en zone urbaine**. Cette circulaire rappelle notamment, que *« les espaces verts et boisés contribuent à l'équilibre psychique des hommes. Ils offrent détente et calme et permettent le contact avec la nature. Pour les habitants des villes en particulier, ils sont des endroits de rencontre et contribuent à valoriser la qualité du décor dont les plantes et les arbres sont des composantes irremplaçables. L'amélioration du paysage urbain ou rural est liée à la présence et à la qualité des espaces verts »*.

Une étude réalisée en 2016 par le Cabinet d'études économiques et de conseil ASTERES, intitulée *« Les espaces verts urbains – Lieux de santé publique, vecteurs d'activité économique »* montre que, en dépit de nombreux bénéfices pour les individus et la collectivité, **les espaces verts tendent à être économiquement sous-valorisés, car ces biens collectifs ont un coût de création et d'entretien bien connu des décideurs publics mais n'ont aucun prix de marché** (ces biens ne sont en effet pas échangeables).

Une étude publiée en 2014, (Val'hor – Plante et Cité ; *« Les bienfaits du végétal en ville – Etude des travaux scientifiques et méthode d'analyse »*) s'appuyant sur une revue



bibliographique de plus de 300 publications scientifiques a identifié les bienfaits de la nature en ville et montré qu'ils se répartissent dans les 3 grandes catégories du développement durable : pour l'homme (santé et bien-être, lien social et identité) ; pour l'environnement et les équilibres naturels (biodiversité, régulation thermique, qualité de l'air, écoulement des eaux et protection des sols) et pour l'économie (valorisation du bâti, valorisation des produits végétaux, agriculture urbaine et attractivité du territoire). L'étude de chacun de ces bienfaits montre que leur évaluation est souvent difficile car leurs déterminants sont multifactoriels. En outre les espaces verts ne génèrent pas que des bénéfices et peuvent être facteurs de nuisances. En raison de leur caractère d'espace public, ils sont susceptibles d'être dégradés ou sur-fréquentés (occupation des places de parkings à l'abord d'un parc, bruit, etc.) et peuvent être le lieu de diverses formes de délinquance. Ainsi la même étude indique que 13% des études internationales recensées trouvent que les espaces verts génèrent des dommages nets, 41% concluent à des bénéfices nets, et 46% ne peuvent conclure à la significativité des effets.

**L'aménagement du projet de parc urbain nîmois présente un coût sociétal non négligeable** puisque sa réalisation nécessitera le recours à la procédure d'expropriation.

### 1.5.3.- Utilité publique du projet

#### 1.5.3.1. Bien fondé du projet

##### A) Respect des engagements du PLU

Approuvé le 7 juillet 2018 le Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de Nîmes est entré en application le 23 juillet 2018.

Le PLU traduit la stratégie d'aménagement et de développement décidée par la Commune en fixant les règles d'utilisation du sol dans le respect des principes du développement durable. Cette stratégie est déclinée au travers de 5 documents fondamentaux dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

##### a) Application des orientations du PADD

Clé de voute du PLU, le PADD fixe à travers une série d'orientations, les objectifs et les projets de la Commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10/15 ans.

**Ainsi les orientations 3.3.3 et 3.3.4 ont pour objectif de « Prendre appui sur les espaces verts urbains pour créer une trame verte » et de « Préserver le capital végétal de la ville, le régénérer ». A cette fin elles prévoient la création d'un parc au sud de la ville sur l'emprise des anciennes pépinières Pichon.**

##### b) Concrétisation des objectifs de l'OAP « Nature en ville ».

L'un des objectifs de cette OAP vise notamment à renforcer la présence de la nature en ville et assurer les continuités écologiques dans les zones urbaines et à urbaniser. A cette fin « 3 axes directeurs » ont été définis : la Diagonale Verte, la Trame du Grand Ouest nîmois, la Trame des 3 Valats à l'est.

La Diagonale verte fédère les grands sites patrimoniaux de la Ville, et constitue l'axe directeur de nombreux projets et de démarches de valorisation du cadre de vie et du patrimoine. **La cartographie relative aux principes d'aménagement de la Diagonale**



verte indique effectivement le projet de parc urbain sur le site de l'ancienne pépinière Pichon.

#### Commentaire CE

Aux termes de l'art L. 151-41 du Code de l'urbanisme **un emplacement peut être réservé s'il est destiné notamment à recevoir des installations d'intérêt général ou des emplacements réservés aux espaces verts** ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

La création de l'emplacement réservé 130 C couvrant le site des anciennes pépinières Pichon visait concrètement à pérenniser l'existence de cet espace vert. En effet pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve.

#### *B) Intérêt général*

**La circulaire ministérielle du 8 février 1973 relative à la protection des espaces verts en zone urbaine rappelle qu'un espace vert représente un équipement structurant d'intérêt public.**

Elle indique que « **pour les seuls parcs et jardins publics**, c'est-à-dire à l'exclusion des plantations d'alignement et d'accompagnement, des divers terrains de sport, des jardins spécialisés comme les zoos, et enfin des forêts urbaines, **il faudrait prévoir et réaliser l'aménagement d'environ 10 m<sup>2</sup> par habitant. Cet objectif est valable uniquement pour les espaces verts urbains et espaces de proximité. Pour les espaces de fin de semaine, en tenant compte des forêts urbaines, des espaces périurbains forestiers et boisés, l'objectif est de 25 m<sup>2</sup> par habitant.**

Selon les données du PLU de la Commune de Nîmes (réf : Rapport de présentation, tome 1, diagnostic, juin 2016), le taux d'espaces verts est d'environ **93 m<sup>2</sup>/habitant** si l'on inclut **l'ensemble des espaces verts et naturels de la ville (≈ 1 402 ha)**, dont les massifs boisés aménagés (≈ 992 ha).

Si l'on considère uniquement **les espaces verts publics urbains (≈ 410 ha)** le taux est d'environ **27 m<sup>2</sup>/habitant**. Cependant il faut distinguer :

- les **espaces verts publics de proximité en ville** (224 ha environ) ; ils représentent un ratio d'environ **15 m<sup>2</sup>/hab**, donc supérieur à l'objectif national de 10 m<sup>2</sup>/hab.
- les **espaces naturels de proximité**, dits « **espaces verts de week-end** » (185 ha environ) ; ils représentent un ratio d'environ 12,5 m<sup>2</sup>/hab. Ce taux est inférieur à l'objectif national qui est fixé à 25 m<sup>2</sup>/hab.

La ville compte 21 parcs, jardins et squares, représentant au total environ 410 ha d'espaces verts. Toutefois **le diagnostic du PLU note que, à l'échelle de la ville, exception faite des Jardins de la Fontaine (15 ha), il manque un parc urbain structurant, facilement accessible et proche des lieux de vie. En outre il est constaté un déficit d'espaces verts dans la partie sud de la ville.**

Ces espaces verts de proximité accueillent souvent des aires de jeux. **Le rapport de présentation constate un déficit d'aires de jeux dans les quartiers sud de la ville et ne comptabilise que 2 aires de jeux au sud du Bd Allende, dans des secteurs de la ville qui se sont fortement développés ces dernières années et qui accueillent une population de jeunes familles avec enfants.**

### Commentaire CE

**La création d'espaces verts urbains répond à une demande forte de la population :** plus de 8 français sur 10 veulent vivre près d'un espace vert, et 6 sur 10 estiment que créer des espaces verts devrait être la priorité n°1 de leur ville (réf : rapport ASTERES 2016).

A cet égard Nîmes offre un taux d'espaces verts par habitant important et supérieur à la moyenne nationale. Toutefois il existe un déséquilibre de l'offre en espaces verts urbains de proximité, ceux-ci étant essentiellement concentrés dans la partie nord (jardins de la Fontaine, parc du Mont Duplan) et ouest (Colline aux oiseaux à Pissevin, Colline du Moulin à vent à Saint Cézaire). Le projet d'aménagement en parc public des anciennes pépinières Pichon, devrait permettre de rééquilibrer cette offre et de répondre ainsi à un besoin avéré dans un secteur populaire constitué de quartiers pavillonnaires et de grands ensembles collectifs.

### C) Situation des terrains concernés par la DUP au regard du PPRI

#### a) Contraintes dues au règlement du PPRI

Le Plan de Prévention du Risque Inondation a un double objectif :

- interdire les implantations humaines (habitations, établissements publics, activités économiques) dans les zones inondables les plus dangereuses où la sécurité des personnes ne pourrait être garantie, et les limiter dans les autres zones inondables ;
- préserver les capacités d'écoulement des cours d'eau et les champs d'expansion de crue pour ne pas augmenter le risque en aménageant des zones de précaution.

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU de la commune.

En fonction de l'intensité de l'aléa et de la situation au regard des enjeux, les principes de prévention retenus sont les suivants.

**Zones de danger TF-Ucu, TF-Utcs** : **zones urbanisées** dans lesquelles il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) en ne permettant qu'une évolution minimale du bâti existant pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain, et en réduire la vulnérabilité.

**Zones de danger TF-NU et F-NU** : dans ces **zones non urbanisées** il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux afin de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, en n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes.

**Zones de danger F-Ucu, F-Utcs** : dans ces **zones urbanisées du centre-ville ou le long des lignes de TCSP**, le règlement du PPRI permet d'implanter certaines constructions sous conditions afin de concilier les exigences de prévention et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain en adéquation avec le tissu dense existant.

**Zones de précaution M-Ucu, M-Utcs** : compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre la poursuite d'un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques, notamment par des dispositions constructives. Le règlement du PPRI permet de concilier les exigences de prévention et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

**Zones de précaution M-NU** : leur préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone inondable, de ne pas favoriser l'isolement des personnes ou de les rendre inaccessibles aux secours, tout en maintenant les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval.

b) Situation des parcelles appartenant à des propriétaires privés au regard du PPRI

A l'exception de la parcelle HE 378 toutes les autres parcelles, en particulier les parcelles comportant une maison d'habitation en zone V UB du PLU, sont concernées par un aléa Fort voire Très Fort, ce qui les situent en **zone de danger**.

- Parcelles situées en zone V UB du PLU (Réf : Avis du Domaine en date du 18/1/2019).

Parcelle	Zonage PPRI
HE 376	F-Utcsp : 96% - M-Utcsp : 4%
HE 377	F-Utcsp : 81,4% - M-Utcsp : 11,7% - F-Ucu : 6,2%
HE 378	M-Utcsp : 95,4% - M-Ucu : 4,6%
HE 592	TF-Utcsp : 36,3% - TF-Ucu : 35,9% - F-Utcsp : 6,5% - F-Ucu : 21,3%

Nota : à la date de rédaction du présent rapport la Municipalité avait acquis les parcelles HE 378 et HE 592.

Les parcelles HE 376, HE 377 et HE 378 conservent des possibilités de création ou d'extension de logements existants, ainsi que la possibilité de reconstruction des bâtiments sous condition en zone F-Utcsp auxquelles s'ajoutent des possibilités de création ou d'extension de locaux d'activité existants en zone M-Utcsp et M-Ucu. Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules non souterrains, y sont autorisés.

**La Municipalité a institué, en vertu de l'art L211-1 du Code de l'urbanisme un droit de préemption urbain simple (DPU) sur ces parcelles. Les propriétaires concernés ne sont donc plus libres de vendre leur bien à l'acquéreur de leur choix car ils doivent en proposer la vente en priorité à la Commune.**

- Parcelles situées en zone A du PLU

Parcelle	Zonage PPRI
HE 609	TF-Ucu : 8% - F-Ucu : 47,7% - M-Ucu : 29% - F-Utcsp : 4,3% - F-NU : 11%
HE 683	TF-Ucu : 4% - F-Ucu : 41,4% - TF-NU : 4,5% - F-NU : 50%
HK 121	F-Ucu : 20,2% - F-NU : 79,4%
HK 123	F-Ucu : 28,3% - F-NU : 71,7%
LO 160	F-NU : 89,24% - Zonage ZAC Georges Besse : 10,4%
LO 197	F-NU : 96,2% - Zonage ZAC Georges Besse : 3,7%
LO 193	F-NU : 61,4% - M-NU : 38,7%
HK 272	F-NU : 1,6% - M-NU : 98,4%

Seule la parcelle LO 197 contient une maison habitée.

Au sens du PPRI, les parcelles situées en zone d'enjeu NU sont considérées comme des champs d'expansion de crue qu'il convient de préserver en l'état, ce qui implique des règles de constructibilité particulièrement draconiennes.

Les parcelles HE 609 et 683 offraient quelques possibilités de constructions nouvelles dans les secteurs F-Ucu, F-Utcs et M-Ucu qu'elles contiennent, ce qui explique le projet initial de construction de 65 logements neufs en R+2, en bordure de la rue Quatrefages.

Concernant les eaux souterraines, la présence visible de la nappe phréatique à l'emplacement des anciennes serres prouve son caractère sub-affleurant et renforce les facteurs d'inondabilité du site. Cette contrainte devra être prise en compte dans le cadre du projet.

#### Commentaire CE

La situation des parcelles incluses dans l'emprise DUP au regard du règlement du PPRI laisse peu de latitude à leurs propriétaires.

**La décision de la Municipalité d'aménager un parc urbain sur un tènement soumis de manière aussi prégnante au risque inondation, est cohérente et judicieuse car elle s'avère contraignante pour les 2 composantes du risque : l'aléa et les enjeux.**

- **Elle limite l'aléa** car le parc urbain à l'instar de l'espace vert actuel, conservera la même capacité d'absorption des eaux pluviales.
- **Elle contient les enjeux** : le projet de création de logements dans le secteur le permettant est abandonné ; l'artificialisation des sols restera modérée et suffisante autant que de besoin (création d'un parking, d'un hôtel-restaurant, d'aires de loisirs, de voies douces).

#### 1.5.3.2. Nécessité de l'atteinte à la propriété privée

##### A) Nécessité de l'expropriation

Les négociations amiables entamées en 2015 entre la Ville et la famille Pichon, ainsi qu'avec les autres propriétaires concernés, n'ont à ce jour pas abouti.

**Pour mener à bien ce projet qu'elle considère emblématique, la Ville a décidé d'engager une procédure de DUP afin de s'assurer la maîtrise foncière de l'emprise de ce projet.**

##### B) Atteinte à la propriété privée

**Les parcelles cadastrales concernées par le projet et appartenant à des propriétaires privés sont les suivantes** : HE 376, HE 377, HE 609, HE 683, HK 121, HK 123, LO 160, LO 197, LO 193, HK 272.

Parcelle	Superficie globale	Emprise DUP	% emprise DUP	Propriétaires
HE 376	657 m <sup>2</sup>	657 m <sup>2</sup>	100%	Mme MICHEL: U Florent Boris PASTRE: NPI Michel Jean Claude PASTRE: NPI
HE 377	694 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>	100%	Sté TERRA LOTI
HE 609	6 291 m <sup>2</sup>	6 291 m <sup>2</sup>	100%	Indivision PICHON

HE 683	13 773 m <sup>2</sup>	13 773 m <sup>2</sup>	100%	
HK 121	20 855m <sup>2</sup>	20 855m <sup>2</sup>	100%	
HK 123	2 900 m <sup>2</sup>	2 900 m <sup>2</sup>	100%	
LO 193	25082 m <sup>2</sup>	25082 m <sup>2</sup>	100%	
HK 272	12 784 m <sup>2</sup>	12 784 m <sup>2</sup>	100%	
LO 160	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	100%	Michel Joseph Louis PICHON
LO 197	2 904 m <sup>2</sup>	2 904 m <sup>2</sup>	100%	
<b>Totaux</b>	<b>86140</b>	<b>86140</b>	<b>100 %</b>	

U : usufruit ; NPI : nu-proprétaire indivis.

L'observation du plan parcellaire montre que :

- l'emprise DUP sur les parcelles appartenant à des propriétaires privés est de 100 % ;
- l'acquisition de ces parcelles est nécessaire à la réalisation du projet de parc urbain tel que succinctement décrit dans le dossier au travers des séquences d'aménagement ;
- le dessin du parc englobe des parcelles qui ne faisaient pas partie intégrante de la pépinière (HE 376, HE 377, HE 378, HE 592).

La description de la séquence d'aménagement n°1 relative au secteur nord du parc, indique une volonté forte d'aménager un parvis d'entrée « à l'échelle du site », en commençant par le côté ouest de l'entrée, ce qui nécessitera la démolition de constructions habitées sur les parcelles HE 376, HE 377 et HE 378. L'actuel garage automobile situé sur la parcelle HE 592, pourrait à moyen ou long terme être également démoli afin d'élargir la séquence d'entrée.

#### Commentaire CE

L'emprise DUP sur les terrains privés montre que les atteintes à la propriété privée sont proportionnées à la juste mais nécessaire réalisation du projet d'aménagement du parc urbain tel que retenu par la Municipalité après la phase de concertation avec le public.

L'entrée nord de l'ancienne pépinière est relativement étroite et nécessite en effet un élargissement pour permettre le passage simultané de deux véhicules. La séquence d'aménagement n°1 révèle une dissymétrie concernant le parvis d'entrée puisqu'il privilégie pour sa réalisation le côté ouest, habité, mais reste imprécis quant à la destination du garage désaffecté situé côté est.

#### C) Solutions alternatives

Deux scénarios appelés « **Superposition** » et « **Mutation** » avaient été présentés initialement au maître d'ouvrage ; celui-ci a retenu le scénario Superposition, lequel a été modifié suite aux observations du public lors de la phase de concertation préalable.

Le scénario « Mutation » est décrit au chapitre 6 du volume III consacré à l'étude d'impact sur l'environnement.

**Les deux scénarios sont sensiblement similaires** car ils visent tous deux à transformer l'ancienne pépinière à l'abandon en parc urbain. Le scénario « Mutation » se différencie néanmoins du scénario « Superposition » initial par le fait qu'il prévoit notamment nombre de constructions accueillants des logements, des commerces, des services et des parkings.

**Suite à la concertation préalable avec le public, la Municipalité a choisi le scénario « Superposition » sans le programme de logements initialement prévu.**

#### Commentaire CE

**Les deux projets couvrent la même assiette DUP et par conséquent impliquent les mêmes parcelles à exproprier.**

**Sauf à revoir le projet dans ses fondements (assiette DUP, classification des parcelles, programme de constructions) il n'y a pas d'autre solution alternative permettant de réaliser le projet dans des conditions équivalentes au regard du projet de la Municipalité.**

#### D) Coût financier

- Le **coût global des travaux et des études** s'élève à environ **10,73 millions d'€ HT**. Le **coût des acquisitions foncières est estimé à environ 4,11 millions d'€ HT**, soit 27,7% du montant global de l'opération, ce qui reste conséquent.
- L'étude ASTERES citée précédemment (Cf para 1.5.2.3) montre que **la valeur économique des espaces verts urbains est largement sous-estimée** car ce sont des biens collectifs gratuits dont les services qu'ils assurent n'ont en effet aucun prix.
- **Le Droit de Préemption Urbain** appliqué par la Commune sur les parcelles situées en zone V UB et la création au PLU de **l'emplacement réservé ER 130C empêchent toute spéculation sur le foncier.**

#### Commentaire CE

**Le coût financier de l'opération semble en adéquation avec le but recherché : améliorer la qualité de la vie de la population par une offre d'aménités paysagères actuellement déficitaire au sud de la ville, dans des quartiers populaires.**

#### E) Inconvénients d'ordre social – Atteinte à d'autres intérêts publics

- Comme indiqué précédemment (Cf para 1.5.3.1) la création d'espaces verts urbains répond à une forte demande de la population. **La circulaire ministérielle du 8 février 1973** consacre les espaces verts en tant qu'équipements structurants d'intérêt public et **insiste sur une politique d'ouverture au public** de ceux-ci.
- La phase de concertation préalable a permis une collaboration active du public (environ 300 personnes impliquées) dans la définition du projet. Le bilan de la concertation montre que, globalement, **les habitants adhèrent aux objectifs initiaux du projet**. Leur ferme opposition au programme de construction de logements collectifs qui aurait réduit de façon conséquente la taille du parc et modifié l'esprit du projet a été entendue par la Municipalité laquelle a renoncé à ce programme. Certains points de désaccords, certaines interrogations subsistent, mais le dialogue entre la Municipalité et les habitants à propos des aménagements du parc perdure jusqu'à échéance du lancement de la future consultation de maîtrise d'œuvre par le biais de l'adresse électronique : [concertationcouleeverte@ville-nimes.fr](mailto:concertationcouleeverte@ville-nimes.fr).

- Le compte rendu de la réunion publique du 25 juin 2018 met en exergue un **problème de sécurité dans le quartier**, avec notamment la présence intermittente de squatteurs dans le parc. En conséquence il a été suggéré que le futur parc soit fermé la nuit afin d'éviter les nuisances et les activités illégales. Cette problématique reste en suspens.
- **Le Commissaire enquêteur a pu constater « de visu » l'état d'extrême abandon du site et les nombreuses effractions et incivilités dont il est victime.** Les bâtiments ont été saccagés, les dépôts d'ordures s'amoncellent, les déprédations sont multiples et des traces évidentes de mises à feu sont encore visibles. Des problèmes d'insécurité ont également été rapportés. **L'ancienne pépinière est devenue un lieu de non droit.**

#### Commentaire CE

**L'aménagement du parc, son entretien et sa mise sous surveillance devraient contribuer à atténuer de façon conséquente le phénomène d'insécurité et les actes d'incivilité.**



## 1.6.- ENQUETE PARCELLAIRE

### 1.6.1.- But

L'enquête parcellaire a pour but :

- de déterminer les parcelles à exproprier ;
- d'identifier les propriétaires, les titulaires de droits réels et les autres intéressés.
- de vérifier si la surface de l'emprise DUP est en adéquation avec la superficie nécessaire à la réalisation de l'opération telle que présentée dans le dossier.

L'expropriant ayant été en mesure, avant la DUP, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser l'état parcellaire, l'enquête parcellaire est concomitante de l'enquête préalable à la DUP.

Cette phase doit également permettre aux personnes notifiées de formuler par écrit, sur le registre papier déposé à la mairie de Nîmes ou le registre dématérialisé, leurs observations sur les emprises relatives à leurs parcelles.

Au vu des résultats de l'enquête publique, le Préfet peut déclarer cessibles les parcelles en prenant un acte de cessibilité par lequel il détermine la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier. L'arrêté est publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié au propriétaire du bien à exproprier par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'enquête parcellaire portant sur la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération relève du Livre I, titre III, chap. 1<sup>er</sup> du Code de l'expropriation (Identification des propriétaires et détermination des parcelles : art. R 131-1 à R 132-4).

### 1.6.2.- Enjeux

#### 1.6.2.1.- Emprise foncière de la DUP

L'emprise foncière de la DUP est constituée des 29 parcelles listées ci-dessous.

Parcelle	Lieu-dit	Superficie globale	Surface emprise DUP	Emprise DUP
HE 609	Bd Natoire	6 291 m <sup>2</sup>	6 291 m <sup>2</sup>	100 %
HE 683		13 773 m <sup>2</sup>	13 773 m <sup>2</sup>	100 %
HK 121		20 855 m <sup>2</sup>	20 855 m <sup>2</sup>	100 %
HK 123		2 900 m <sup>2</sup>	2 900 m <sup>2</sup>	100 %
HK 272	Bd Allende	12 784 m <sup>2</sup>	12 784 m <sup>2</sup>	100 %
LO 193	Tour de l'Evêque	25 082 m <sup>2</sup>	25 082 m <sup>2</sup>	100 %
LO 160	Terraube Nord	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	100 %
LO 197	Tour de l'Evêque	2 904 m <sup>2</sup>	2 904 m <sup>2</sup>	100 %
HE 376	Bd Natoire	657 m <sup>2</sup>	657 m <sup>2</sup>	100 %
HE 377		694 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>	100 %



<b>HE 592</b>	Bd Natoire	910 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HE 378</b>		328 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>	100 %
<b>LO 173</b>	Tour de l'Evêque	22 935 m <sup>2</sup>	22 935 m <sup>2</sup>	100 %
<b>LO 174</b>		223 m <sup>2</sup>	223 m <sup>2</sup>	100 %
<b>LO 161</b>	Terraube Nord	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	100 %
<b>LO 73</b>		100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HE 567</b>	Rue de Varsovie	84 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HE 583</b>		98 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HE 584</b>		141 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HE 569</b>		157 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HE 565</b>	Rue d'Oslo	28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HE 577</b>	Bd Natoire	139 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HE 580</b>	Rue d'Oslo	109 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HE 563</b>		231 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HE 571</b>	Rue de Varsovie	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HE 578</b>	Bd Natoire	1 050 m <sup>2</sup>	1 050 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HE 787</b>		1 505 m <sup>2</sup>	1 505 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HI 423</b>	Rue du Vistre	665 m <sup>2</sup>	665 m <sup>2</sup>	100 %
<b>HK 122</b>	Bd Natoire	2 540 m <sup>2</sup>	2 540 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Totaux</b>		<b>117 514 m<sup>2</sup></b>	<b>117 514 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

	Indivision PICHON
	Mr Michel Joseph Louis PICHON
	Mme MICHEL – MM Michel Jean-Claude et Florent Boris PASTRE
	Société TERRA LOTI
	Commune de Nîmes

1.6.2.2.- Identification des propriétaires privés et titulaires de droits réels

Les parcelles à exproprier sont listées dans le tableau ci-dessous.

Parcelle	Propriétaires	Etat	Adresse
HE 609 HE 683 HK 121 HK 123 HK 272 LO 193	Pierre Marie Ernest PICHON	PI	15 rue général Perrier – 30000 - Nîmes
	Michel Joseph Louis PICHON	PI	1157 Chemin de la Tour de l'Evêque – 30000 - Nîmes
	Geneviève Mathilde Marie Thérèse PICHON	PI	4 rue du 11 novembre 1918 – 30000 - Nîmes
	Marie-Hélène Simone Louise LEBRUN née PICHON	PI	50 Chemin des Costières – 30132 - Caissargues
	Marie-France Jacqueline Michel MAS née PICHON	PI	35 Chemin de Saint André – 30111 - Congénies
LO 160 LO 197	Michel Joseph Louis PICHON	P	1157 Chemin de la Tour de l'Evêque – 30000 - Nîmes
HE 376	Micheline Jeanne MICHEL	U	16 Bd Natoire – 30000 - Nîmes
	Florent Boris PASTRE	NPI	Impasse des Bartavelles – 30000 - Nîmes
	Michel Jean-Claude PASTRE	NPI	16 Bd Natoire – 30000 - Nîmes
<b>HE 377</b>	Sté TERRA LOTI représentée par M. Mickael WINKLER	P	23 rue Sainte Félicité – 30000 - Nîmes

P : propriétaire.

PI : propriétaire indivis ou co-indivisaire.

NPI : nu-propriétaire en indivision.

U : usufruitier.

1.6.2.3.- Adéquation de l'emprise DUP avec les besoins de l'opération

A) Du point de vue de la superficie

La comparaison du plan général des travaux (voir annexe V) avec le plan parcellaire et l'état parcellaire montre que :

- **la limite de l'assise DUP correspond aux limites du périmètre de l'opération d'aménagement du parc ;**
- **l'emprise DUP sur les parcelles appartenant à des propriétaires privés est de 100 % ;**
- **l'acquisition de ces parcelles est nécessaire à la réalisation du projet tel que décrit au travers des 6 séquences d'aménagement.**
- Le projet inclus des parcelles qui ne faisaient pas partie de la pépinière PICHON (HE 376, HE 377, HE 378, HE 592). **Les parcelles HE 376, HE 377 sont destinées à l'aménagement du parvis d'entrée et HE 378 à la création d'un parking ce qui implique la démolition de constructions habitées sur ces parcelles.** Le garage

automobile situé sur la parcelle HE 592, pourrait à moyen ou long terme être également démoli.

B) *Du point de vue de la destination*

**La configuration de l'assiette DUP épouse en tout point la géométrie de l'aménagement et est cohérente avec la description du projet tel que présenté au travers des séquences d'aménagement : elle est donc bien destinée à l'opération d'aménagement du parc.**

**Commentaire CE**

**L'emprise DUP sur les terrains privés montre que les atteintes à la propriété privée sont proportionnées à la juste mais nécessaire réalisation du projet d'aménagement du parc urbain tel que retenu par la Municipalité après la phase de concertation avec le public.**

**Le Commissaire enquêteur note que l'aménagement du parvis d'entrée implique la destruction des habitations appartenant à des propriétaires privés (parcelles HE 376 et 377) nécessitant de ce fait l'expropriation, mais que la destination de l'ancien garage situé sur la parcelle HE 592 appartenant à la Commune, n'est pas finalisée à ce stade du projet.**

**1.6.3.- Notification aux propriétaires**

Conformément aux dispositions de l'art. R 131-3 du Code de l'expropriation, le service « Foncier » de la Mairie a procédé à la notification informant officiellement les propriétaires des unités foncières concernées de l'ouverture de l'enquête parcellaire.

**Les notifications ont été expédiées avec un préavis suffisant pour permettre aux intéressés de prendre connaissance du dossier.**

Le récapitulatif des envois recommandés avec demande d'avis de réception (RAR) fait l'objet du tableau ci-dessous.

N° AR Date de distribution	Destinataire	Adresse Observations
2C 140 782 <b>5466 1</b> 19/08/2019	M. <b>Pierre Marie Ernest PICHON</b>	15 rue général Perrier (30 000) Nîmes
2C 140 782 <b>5467 8</b> 26/08/2019	M. <b>Michel Joseph Louis PICHON</b>	1157 Chemin de la Tour de l'Evêque (30 000) Nîmes
2C 140 782 <b>5468 5</b> 13/08/2019	Mme <b>Geneviève Mathilde Marie Thérèse PICHON</b>	4 rue du 11 novembre 1918 (30 000) Nîmes <b>Pli avisé – Non réclamé</b> <b>Notification affichée dans les mairies le 02/09/19</b>
2C 140 782 <b>5469 2</b> 14/08/2019	Mme <b>Marie-Hélène Simone Louise LEBRUN</b> née PICHON	50 Chemin des Costières (30132) Caissargues

2C 140 782 <b>5470 8</b> 14/08/2019	Mme <b>Marie-France</b> Jacqueline Michel <b>MAS</b> née PICHON	35 Chemin de Saint André (30111) Congénies
2C 140 782 <b>5471 5</b> 16/08/2019	Mme <b>Renée</b> Christiane <b>PICHON</b> née BROS	2550 Chemin de la Fabrique Dezaga (30900) Nîmes
2C 140 782 <b>5472 2</b> 14/08/2019	M. <b>Stéphan PICHON</b>	644 route de Pouzilhac (30700) La Capelle et Masmolène <b>Destinataire inconnu à l'adresse indiquée.</b> <b>Notification affichée dans les mairies le 23/08/19</b>
2C 117 585 <b>7618 1</b> 23/08/2019		Envoi d'un deuxième RAR à la même adresse.
2C 140 782 <b>5473 9</b> 14/08/2019	Mme <b>Marjorie</b> Ingrid <b>VERLAGUET</b> née PICHON	7 rue des Sarcelles (30 132) Caissargues <b>Destinataire inconnu à l'adresse indiquée.</b> <b>Notification affichée dans les mairies le 23/08/19</b>
2C 117 585 <b>7646 4</b> 23/08/2019		Envoi d'un deuxième RAR à la même adresse.
2C 140 782 <b>5474 6</b> 20/08/2019	Mme <b>Christelle</b> <b>COPPENS</b> née PICHON	Domaine de Bellerive Chemin de la Fabrique Dezaga (30900) Nîmes
2C 140 782 <b>5475 3</b> 14/08/2019	Mme <b>Chantal PICHON</b>	Route départementale 6110 (30260) Crespian
2C 140 782 <b>5476 0</b> 14/08/2019	M. <b>Eric PICHON</b>	1 Chemin de Madelon (30730) Parignargues
2C 140 782 <b>5477 7</b> 26/08/2019	M. <b>Fabien PICHON</b>	285 Chemin de la Tour de l'Evêque (30000) Nîmes
2C 140 782 <b>5478 4</b> 26/08/2019	M. <b>Michel</b> Joseph Louis <b>PICHON</b>	1157 Chemin de la Tour de l'Evêque (30 000) Nîmes
2C 117 585 <b>7648 8</b> 23/08/2019	<b>Micheline</b> Jeanne <b>PASTRE</b> née MICHEL	16 Bd Natoire (30000) Nîmes
2C 117 585 <b>7647 1</b> 14/08/2019	M. <b>Florent</b> Boris <b>PASTRE</b>	Impasse des Bartavelles (30000) Nîmes
2C 117 585 <b>7614 3</b>	M. <b>Michel</b> Jean-Claude	16 Bd Natoire

14/08/2019	<b>PASTRE</b>	(30000) Nîmes
2C 117 585 <b>7615 0</b> 19/08/2019	<b>M. Mickael WINKLER</b>	23 rue Sainte Félicité (30000) Nîmes

Les notifications et les accusés de réception font l'objet de l'annexe XI du présent rapport.

Nota 1 : Les 3 notifications individuelles adressées à Mme Geneviève PICHON, M Stéphan PICHON et Mme Marjorie VERLAGUET ont été affichées en mairie centrale, aux services techniques, dans les CAM et les mairies annexes.

Nota 2 : à la demande du Commissaire enquêteur une deuxième notification, en date du 23 aout 2019, a été envoyée en RAR à M. Stéphan PICHON et Mme Marjorie BERLAGUET. Sans plus de résultat.

#### Commentaire CE

**Les propriétaires privés des parcelles incluses dans l'assiette DUP ont été identifiés et informés avec un préavis suffisant de la procédure en cours par voie de notification.**

## 1.7.- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

### 1.7.1.- But

Le PLU de Nîmes a été approuvé par le Conseil Municipal (DCM n°2018-04-017) le 7 juillet 2018 à la suite d'une révision générale.

Au regard du zonage PLU le projet :

- est situé en presque totalité en zone A (zone agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique) ;
- interfère dans sa partie nord avec la zone V UB (zone urbaine péricentrale de moyenne densité, réservée à l'habitat et aux activités) ;
- empiète légèrement sur la zone VIII AUc qui accueille le Parc Georges Besse 2, destiné au développement de services et d'activités.

**Or le règlement respectif des zones A et VIII AU, n'autorise pas la création d'aires de jeux et de sports ouvertes au public. Il est donc nécessaire de modifier le classement des zones A et VIII AUc au droit du projet pour permettre la mise en œuvre du projet.**

### 1.7.2.- Mise en compatibilité du règlement de zone

#### 1.7.2.1.- Caractéristiques du secteur Na

Les secteurs Na appartiennent à la zone N, laquelle recouvre les secteurs à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique) ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Le secteur Na comprend notamment** : les Jardins de la Fontaine ; certains espaces verts des quartiers Pissevin/Valdegour ; la zone d'activités socio-éducatives et sportives du Clos Gaillard ; une partie du Bois des Espeisses ; le bois des terres de Rouvière ; le bois des Noyers.

Le règlement de la zone N autorise dans le secteur Na :

- 1) Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- 2) Les bâtiments publics liés à l'entretien, à la sécurité et à la mise en valeur des Jardins de la Fontaine, et des espaces verts des quartiers Pissevin/Valdegour, du bois des Espeisses, des Terres de Rouvière et du bois des Noyers.
- 3) Les structures d'accueil liées aux activités socio-éducatives et sportives, aux activités d'éducation à l'environnement et aux activités de plein air prévues dans le secteur du Clos de Gaillard.

#### 1.7.2.2.- Reclassement en secteur Na

**Pour rendre le projet compatible avec le règlement du PLU, il faut donc reclasser les zones A et VIII AUc au droit du projet en zone Na, en cohérence avec le caractère naturel du parc urbain et afin de permettre entre autres, la réalisation d'aires de jeux et de sports ouvertes au public et le changement de destination des bâtiments existants.**

Ce changement de classement nécessitera de **modifier le règlement de la zone N dans les termes définis lors de la réunion des personnes publiques associées en date du 22 mai 2019.**

Ces modifications du règlement de la zone N consistent dans le rajout :

- dans les généralités, de l'existence en secteur Na, du parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon ;
- dans l'art. N2, de l'autorisation de changement de destination des bâtiments existants dans le Parc urbain paysager, avec possibilité d'extension maximum de 20 % de l'emprise au sol et la reconversion des serres.

### **1.7.3.- Mise en compatibilité de l'emplacement réservé ER 130C**

#### 1.7.3.1.- Situation ex ante

Le projet se situe en partie au droit de l'emplacement réservé 130 C.

Avant modification l'ER 130 C était constitué des parcelles suivantes :

N°	OBJET	PARCELLES	Superficie
130 C	Espace vert	HE 609, HE 683, HK 99, HK 121, LO 41, LO 163, LO 160, HE 592, HE 376, HE 377, HE 378.	91641 m <sup>2</sup>

Suite à de nombreuses divisions de parcelles, cette liste est à actualiser :

- HK 99 est devenue HK271 et **HK 272** ;
- LO 41 est devenue **LO 193** et LO 194,
- LO 163 est devenue **LO 197** et LO 198.

#### 1.7.3.2.- Situation ex post

Parmi les 6 parcelles nouvellement créées, seules les parcelles HK 272, LO 193 et LO 197 restent dans l'ER 130C.

Les parcelles HK 271, LO 194 et LO 198 sont intégrées dans l'ER 62 Ac dont l'objet est le cadereau du Vistre de la Fontaine.

La parcelle HK 123 est intégrée dans l'ER 130C.

**L'emplacement réservé ER 130C sera donc ainsi constitué.**

N°	OBJET	PARCELLES	Superficie
<b>130 C</b>	Parc urbain paysager	HE 609, HE 683, HK 121, HK 272, LO 193, LO 197, LO 160, HE 592, HE 376, HE 377, HE 378, HK 123.	<b>87378 m<sup>2</sup></b>

## 2.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1.- MODALITES DE L'ENQUETE

#### 2.1.1.- Préparation et organisation de l'enquête

##### 2.1.1.1.- Avant le début de l'enquête

###### A) Jeudi 11 juillet

- Lieu : Préfecture du Gard – DCL - 10 Avenue Feuchères  
30045 – NIMES CEDEX 9
- Horaires : 14h30 – 14h30.
- Interlocuteurs : M. COMBEMALE.
- Qualité : Bureau Urbanisme et Affaires foncières.
- Objet :
  - Remise dossier.
  - Modalités de l'enquête (durée, dates, permanences, publicité, ...).
  - Contact au Conseil départemental.

###### B) Lundi 22 juillet

- Lieu : Mairie de Nîmes - Services techniques – Service Foncier  
152 av. Robert Bompard – (30000) Nîmes.
- Horaires : 09h00 – 10h40.
- Interlocuteurs : M. DESCHANEL - Mme BACCIANI.
- Qualité(s) : Service foncier.
- Objet :
  - Procédure registre dématérialisé.
  - Calendrier.
  - Présentation du projet.
  - Procédure enquête parcellaire.
  - Questions – Réponses.

###### C) Jeudi 29 août

- Lieux :
  - Service techniques Mairie de Nîmes - 152 av. Bompard.
  - Site du projet.
- Horaires : 09h00 – 12h30.
- Interlocuteurs : Chef du service foncier - M. DESCHANEL - Mme BACCIANI.
- Qualité(s) : Service foncier
- Objet :
  - Entretiens concernant le contexte foncier, le bilan des négociations à l'amiable et le retour des notifications individuelles.
  - Visite du site ; entretiens informels avec des riverains ; contrôle des affichages.
  - Ouverture registre d'enquête.



### 2.1.1.2.- Après la clôture de l'enquête

#### A) Jeudi 24 octobre 2019

- Lieu : Mairie de Nîmes - Services techniques – Service Foncier  
152 av. Robert Bompard – (30000) Nîmes.
- Horaires : 10h00 – 11h00.
- Interlocuteur(s) : M. DESCHANEL - Mme BACCIANI.
- Qualité : Service foncier.
- Objet : Remise PV de synthèse des observations ; commentaires.

#### B) Mardi 12 novembre 2019

- Lieu : Mairie de Nîmes - Services techniques – Service Foncier  
152 av. Robert Bompard – (30000) Nîmes.
- Horaires : 09h30 – 10h30
- Interlocuteurs : M. DESCHANEL - Mme BACCIANI.
- Qualité : Service foncier.
- Objet : • Tirage papier du rapport.  
• Compte rendu de l'enquête.

### 2.1.2.- Visites

- Jeudi 29 août 2019 (09h30 – 11h30) :
  - Visite alentours site du projet
  - Contrôle de la mise en place des affichages en mairie et sur site
  - Entretiens informels avec des riverains (5 personnes).
- Jeudi 12 septembre 2019 (09h00 - 11h00) : visite de l'ancienne pépinière Pichon.

### 2.1.3.- Permanences du commissaire enquêteur

Les 3 permanences initialement prévues ont été effectuées comme suit au siège de l'enquête.

Dates	Horaires prévus	Horaires effectifs
Mardi 17 septembre 2019	09h00 – 12h00	08h30 – 12h00
Mercredi 25 septembre 2019	14h00 – 17h00	14h00 – 17h00
Jeudi 3 octobre 2019	09h00 – 12h00	09h00 – 12h00
Jeudi 10 octobre 2019	14h00 – 17h00	14h00 – 17h00
Vendredi 18 octobre 2019	14h00 – 17h00	14h00- 17h00

## 2.2.- INFORMATION DU PUBLIC

La publicité règlementaire a été effectuée conformément aux dispositions de l'arrêté d'enquête.

### 2.2.1.- Affichages

#### 2.2.1.1.- Dans les mairies

##### A) Avis et arrêté d'enquête publique

L'avis et l'arrêté préfectoral ont été affichés dans les lieux suivants dès le 23 août 2019 :

- En Mairie centrale, place de l'Hôtel de Ville.
- Aux services techniques, avenue Robert Bompard.
- Dans les centres administratifs municipaux (CAM) : Chemin Bas d'Avignon, Mas de Mingue, Pissevin, Valdegour.
- Dans les mairies annexes : Courbessac, Saint Césaire.

##### B) Notifications individuelles

Les notifications individuelles listées ci-après ont été affichées en mairie centrale, aux services techniques, dans les CAM et les mairies annexes aux dates suivantes :

- Mme Geneviève PICHON : 2 septembre 2019.
- M Stéphan PICHON : 23 août 2019.
- Mme Marjorie BERLAGUET : 23 août 2019.

#### 2.2.1.2.- Sur les lieux du projet

11 avis d'enquête publique ont été affichés à la périphérie du site le jeudi 29 août en présence du commissaire enquêteur (voir annexe X : plan des affichages in situ).

Plusieurs vérifications sur site ont été ensuite effectuées par les services de la mairie pour constater la présence et le bon état des panneaux.

Suite à la vérification du 5 septembre, le panneau 7, rue Quatrefages, qui avait été « tagué » a été remplacé ; le panneau 4 (rue du Vistre, passerelle piétonne) qui avait été volontairement arraché n'a pas été remplacé. Lors de la vérification du 16 septembre le service des enquêtes administratives a constaté que le panneau du Bd Natoire avait disparu ; il a été remplacé. La vérification du 11 octobre 2019 a nécessité la remise en place de panneaux tombés à terre.

### 2.2.2.- Annonces légales dans la presse

Journal	1 <sup>er</sup> avis	Rappel
Midi Libre	Jeudi 22 août 2019	Jeudi 19 septembre 2019
La Gazette de Nîmes		

Ces annonces légales font l'objet des annexes VIII et IX du présent rapport ; les journaux sont joints en ANNEXE (document séparé).

### **2.2.3.- Sites internet**

#### **2.2.3.1.- Préfecture du Gard**

Le chemin d'accès au site était le suivant : Préfecture du Gard > Les services de l'Etat dans le Gard > Publications > Enquêtes publiques > Enquête publique sur le projet d'aménagement d'un parc public urbain à Nîmes.

L'article créé le 19/08/2019, contenait l'avis d'ouverture d'enquête publique ainsi que l'arrêté préfectoral.

Il a été mis à jour le 11 septembre 2019 pour y insérer le dossier comportant les pièces indiquées au para 1.3 du présent rapport.

#### **2.2.3.2.- Commune de Nîmes**

- Registre dématérialisé : **site [registre-dematerialise.fr/1497](http://registre-dematerialise.fr/1497)**

- Site de la ville : téléchargement de l'arrêté préfectoral et de l'avis d'enquête. Le chemin d'accès était le suivant : Accueil > Habitat/urbanisme > Urbanisme-règlementation > enquêtes publiques en cours.

#### **2.2.3.3.- Ministère de la transition écologique et solidaire**

- Adresse du site : **[projets-environnement.gouv.fr](http://projets-environnement.gouv.fr)**.

Le dossier était intitulé : « COULEE VERTE - Projet d'aménagement d'un parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon ».

L'accès au dossier était peu évident mais réalisable en filtrant avec le mot clé : « parc urbain paysager » ou en utilisant les filtres suivants :

Nature : Travaux, constructions et opérations d'aménagement.

Thématique : ENVIRONNEMENT (dont ICPE installation classée)

Type de procédure : Autre autorisation au titre du code de l'urbanisme - Déclaration d'utilité publique (DUP) – Autre.

### **2.3.- CLOTURE DE L'ENQUETE**

#### **2.3.1.- Modalités**

Le registre d'enquête a été clôturé par le commissaire enquêteur le 18 octobre 2019, à l'issue de la dernière permanence.

Le registre dématérialisé a été clôturé automatiquement le 18 octobre 2019 à 17h00.

#### **2.3.2.- Relation comptable des observations**

##### **2.3.2.1.- Procès-verbal de synthèse des observations**

Conformément à la réglementation un procès-verbal de synthèse a été établi dans les 8 jours succédant à la clôture de l'enquête, reprenant les grandes lignes des observations des PPA et dressant à la fois le bilan chiffré et le classement des observations du public recueillies pendant l'enquête.

Ce document a été remis au service foncier le 24 octobre 2019 et son contenu explicité à cette occasion.

Les réponses de la Commune transmises par courriel au CE le 6 novembre 2019 ont été directement intégrées in-extenso au chapitre 3 ci-après (Analyse des observations).

### 2.3.2.2.- Observations émises par les personnes publiques associées

Ces observations portent sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes.

	PPA	Avis	Dates	Nbre d'obs.
1	MRAe Occitanie.	/	/	0
2	Préfecture du Gard	<b>F A V O R A B L E</b>	22/5/19	
3	DDTM Gard			1
4	Département du Gard			
5	Syndicat mixte SCoT Sud du Gard			1
6	Chambre d'Agriculture du Gard			1
7	Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI Gard)			
8	CA Nîmes Métropole			1
9	EPTB Vistre			
<b>Nombre de sous observations</b>				<b>4</b>

Rq : la MRAe n'a pas répondu. De façon générale, l'avis rendu par la MRAE est un avis dit **non conclusif**, car il n'est ni favorable, ni défavorable, mais vise essentiellement à améliorer la conception du document.

### 2.3.2.3.- Observations émises par les particuliers

#### A) Préambule

Les observations des particuliers (personnes physiques et morales) sont très diverses. Exception faite des propriétaires concernés par l'expropriation (famille Pastre, famille Pichon) et quelques associations, la plupart des observations et des propositions portent sur l'aménagement du parc et reprennent les thèmes abordés dans le cadre de la concertation préalable. Elles n'entrent donc pas dans le cadre de la présente enquête publique unique mais sont néanmoins représentatives de **l'état d'esprit général, favorable au projet**.

Par ailleurs le nombre important de consultations et de téléchargements du dossier à partir du **registre dématérialisé** confirme **l'intérêt de cet outil qui permet de toucher un plus large public**. Ces chiffres peuvent être interprétés comme des indicateurs de **l'approbation tacite de la population en vertu du principe : « Silence vaut acceptation »**.

Compte tenu de la dispersion des thèmes et des intérêts divergents, il a été choisi de répartir les observations de la façon suivante.

- Famille PASTRE : opposition de principe à l'expropriation.
- Indivision PICHON : conteste les conditions dans lesquelles s'effectue l'expropriation (valeur des terres ; constructibilité, ...). Mr Michel Pichon s'est également exprimé en son nom propre.
- Mme MAS Marie France née PICHON : demande le reclassement de parcelles en zone constructible.

- Associations : DUP, aménagement du parc.
- Particuliers : aménagement du parc.

B) *Bilan chiffré*

- **Nombre de personnes reçues en entretien** : 17

- **Bilan registre papier** :

- **Nombre d'observations** : 13
- Nombre de sous observations : 41
- Nombre de lettres reçues : 5

- **Bilan registre dématérialisé** :

- Nombre de consultations dossier : 608
- Nombre de téléchargements dossier : 259
- **Nombre d'observations** : 14
- Nombre de sous observations : 41.
- Nombre de courriels : 3.

Rq 1 : les sous observations du comité de quartier des Marronniers ayant été consignées sur les deux registres ne sont comptabilisées qu'une fois.

Rq 2 : les observations portées sur le registre dématérialisé ont été inscrites soit directement sur celui-ci (fonction Web, déposez une observation), soit via l'adresse courriel (fonction « import email » activée par le commissaire enquêteur).

- **Bilan global**

	Registre		Σ
	Papier	Dématérialisé	
Nbre de personnes reçues en entretien			<b>17</b>
Nombre d'observations	13	14	<b>27</b>
Nombre de sous observations	41	41	<b>82</b>
Nombre de consultations dossier		608	<b>608</b>
Nombre de téléchargements		259	<b>259</b>

### 3.- ANALYSE DES OBSERVATIONS

#### 3.1.- OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Réf : courrier de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 20 juin 2019.

##### **Formulation**

L'autorité environnementale n'a pas émis d'observation. L'information sur cette absence d'avis figure sur son site internet.

##### **Avis du commissaire enquêteur**

Le 20 mars 2019 la Commune de Nîmes a sollicité par courriel l'avis de la MRAE concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU en raison de la procédure d'évaluation environnementale.

A défaut de s'être prononcée dans le délai de 3 mois suivant la date de la saisine (réf : art. R 104-25 du Code de l'urbanisme), l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. **Le CE prend acte.**

#### 3.2.- OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Réf : compte rendu de la réunion des personnes publiques associées en date du 7 juin 2019 relatif à la mise en compatibilité du PLU du 22 mai 2019.

Liste des PPA : Préfecture du Gard (DCL – DDTM - BEICEP) - Conseil départemental du Gard – DREAL Occitanie - Syndicat mixte SCOT Sud du Gard - CCI Gard – Chambre d'agriculture - Communauté d'agglomération de Nîmes métropole - EPTB Vistre,

Représentants de la Ville de Nîmes : Directeur de l'urbanisme - Chef du service foncier - Responsable PLU - Chargé d'études foncières.

Autres : Sté EGIS.

##### **Formulation**

**L'ensemble des PPA a émis un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes avec le projet d'aménagement du futur parc urbain.**

##### **Avis du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte.

#### 3.3.- OBSERVATIONS DU PUBLIC

##### **3.3.1.- Famille PASTRE**

Adresses :

- Mme Micheline PASTRE – M. Michel PASTRE : 16 Bd Natoire 30000 Nîmes.
- M. Florent PASTRE : Impasse des Bartavelles – 30000 Nîmes.

Références :

- Registre d'enquête : obs n° 2 M. Entretien avec CE le 17 sept 2019.
- Registre dématérialisé :
  - Obs n°1 RD : courriel en date du 9 septembre (demande de RDV pour entretien avec le commissaire enquêteur).
  - Obs n° 5 RD : courriel en date du 4 octobre 2019 comportant une lettre en date du 30 septembre 2019 accompagnée d'un dossier photographique.
- Parcelle concernée : HE 376.

### Formulation

**La famille Pastre ne s'oppose pas au projet de parc urbain mais conteste le projet de cessibilité de leur bien immeuble** (parcelle HE 376 comportant une habitation), pour les raisons suivantes.

- Raisons liées au projet.
  - 1) **Leur maison familiale ne gêne pas l'entrée du futur parc** ; la création du parvis est liée essentiellement à la présence de l'hôtel restaurant pour lequel elle offrirait plus de visibilité à partir du Bd Natoire.
  - 2) **Propose que le parvis se fasse à l'emplacement de l'ancien garage automobile ce qui permettrait d'agrandir l'allée menant au parking du futur hôtel restaurant, de créer une piste cyclable et un espace piétonnier.**
- Raisons affectives.
  - 3) Mme Pastre et ses deux fils sont très attachés à cette maison familiale bâtie en 1920 par leur arrière-grand-père, Mr Léon Chapelle.
  - 4) **Mme Micheline Pastre, âgée de 84 ans, a été précédemment opérée d'un cancer et est actuellement sous traitement pour maladie cardiaque. Elle ne conçoit pas finir ses jours ailleurs que dans cette maison pleine de souvenirs. La procédure d'expropriation, particulièrement angoissante, pourrait avoir de graves conséquences sur sa santé précaire.**
  - 5) Mr Michel Pastre, musicien professionnel résidant à Paris souhaite revenir habiter cette maison à la fin de sa carrière.

### Réponse de la Commune

L'entrée historique des pépinières se situe au 18 boulevard Natoire. Le passage actuel est étroit et incompatible avec l'ambition de fréquentation et de visibilité du parc urbain paysager. L'élargissement de l'entrée actuelle, à l'est à l'emplacement du garage automobile (parcelle HE592, propriété Ville) et à l'ouest (parcelle HE376, propriété famille Pastre – parcelle HE377, propriété Terra Loti) semble être une évidence pour donner de la visibilité au parc, depuis le boulevard Natoire et également depuis le passage rejoignant l'avenue de la Méditerranée.

Il s'agit également de garder une cohérence d'échelle entre ce futur parvis et les hautes constructions de la ZAC du Triangle de la Gare.

Ce parvis permettra enfin de valoriser les bâtiments anciens de la famille Pichon situés sur la parcelle HE609.

La situation de Madame Pastre est prise en compte par la Municipalité. La procédure d'expropriation est une procédure longue, et viennent s'y ajouter d'autres procédures qui font que les travaux ne commenceront pas avant l'année 2021-2022 au moins. Un phasage de ces travaux est déjà prévu, mais ce phasage pourra très bien tenir compte des préoccupations humaines propres à la situation de Madame Pastre. En d'autres termes, le parvis, qui prendra place, à terme, sur les parcelles HE376-377-592, pourrait être réalisé en deux temps afin que Madame Pastre puisse demeurer chez elle le plus longtemps possible.

### Avis du commissaire enquêteur

La prise en compte de la situation particulière de Madame Pastre semble effective mais la réponse reste toutefois évasive. Pour son bien-être physique et moral cette dame aura besoin de quelques certitudes quant à son maintien dans une habitation dont elle ne sera plus propriétaire.

#### **3.3.2.- Mme MAS Marie France née PICHON**

Adresse : 35 chemin de Saint André – 30111 - Congénies.

Références :

- Registre d'enquête :
  - Observation n°3 L : lettre en date du 19 septembre 2019.
  - Observation n° 6 M : entretien avec CE le 3 octobre 2019.
  - Observation n°8 L : lettre en date du 7 octobre 2019.
- Parcelles concernées : indivision Pichon.

#### Formulation

- Observation n° 3 L.

Il est demandé une **modification du zonage PPRI** de telle sorte que la parcelle de terrain située en bordure de la rue des Quatrefages en zone M-NU passe en zone M-UCU en la « terminant par une surface additionnelle en zone F-UCU sur 1500 à 2000 m<sup>2</sup> ».

- Observation n° 8 L.

- 1) **Nom du parc : le parc doit porter le nom du créateur de la pépinière (Ernest PICHON).**
- 2) **Parcelles HE 609 et HE 683 (3500 m<sup>2</sup>) : il est demandé qu'une partie de ces parcelles soit intégrée dans la zone constructible VUB pour les raisons suivantes :**
  - Ces 3500 m<sup>2</sup> ne représentent que 2,5% de la superficie globale du projet. La demande n'obère pas le projet de façon significative.
  - Le projet initial abandonné par la Municipalité suite à la « prétendue mobilisation contre » lors de la phase de concertation préalable prévoyait la réalisation le long de la rue Quatrefages de 4 bâtiments d'habitation en R+3 accueillant 65 logements et 1 bâtiment en R+1 pour servir de Mairie annexe.
  - Cette constructibilité participe au renouvellement de Ville sur elle-même, les aménagements, services et écoles se trouvant à proximité immédiate.



- Ces parcelles se situent entre le centre-ville et la nouvelle centralité sud. Or le rapport de présentation relatif à la révision du PLU indique (page 21) que « les espaces situés entre le boulevard périphérique et l'A9 vont être urbanisés au fur et à mesure, sous forme d'opérations d'ensemble ... ».
- L'utilité publique du projet ne peut être fondée uniquement sur les bienfaits des parcs urbains sur la santé humaine ; la commune comprend déjà 410 ha d'espaces publics soit 27m<sup>2</sup>/habitants (il faut rajouter à cela le Bois des Noyers).
- Le nombre de personnes s'étant opposées au projet de constructions durant la concertation préalable est faible et par conséquent non représentatif (au total 300 personnes ont participé aux réunions publiques et ateliers, soit 0,19% de la population nîmoise) ; le compte rendu de la concertation note que lors de la participation écrite 26 personnes seulement ont indiqué être formellement opposé au projet de constructions (soit 0,017% de la population nîmoise). Ces chiffres ne démontrent pas une forte opposition. A contrario Mme Mas reste « persuadée qu'il y aurait plus de 300 personnes qui souhaiteraient pouvoir se loger sur la ville et non à l'extérieur de Nîmes ».
- Ces terrains constituent une exceptionnelle dent creuse car située dans un secteur « hautement privilégié ». Ce potentiel urbanistique est tel que la Municipalité avait proposé en 2014 aux héritiers Pichon de passer en zone VUB des parcelles situées le long de la rue Quatrefages.
- Le parc sera séparé en deux par le Bd Allende ; les deux espaces nord/sud ne peuvent être réunis en une seule entité paysagère. Il aurait été préférable d'urbaniser le côté nord pour les raisons suivantes :
  - site intégré dans le prolongement de la zone VUB ;
  - accès au parc par le 18 Bd Natoire peu aisé ; impose l'acquisition ou l'expropriation de deux maisons d'habitation ;
  - la partie couverte du Vistre ne sera jamais une trame bleue ;
  - le passage du périphérique ne pourra se faire qu'au moyen d'une passerelle de grande hauteur, difficile à emprunter et ne pourra donc être considéré comme un passage dit « doux » ; cette passerelle ne sera pas une continuité logique, ni pratique ni écologique compte tenu de l'importance du trafic sur le périphérique ; elle ne permettra pas de favoriser la pratique du vélo urbain.
- Le parc résidentiel rue Quatrefages, n'empêcherait pas de réaliser un espace élargi côté dalle du Vistre (voie douce de promenade, petites installations, lieux d'expositions, ...)
- Les habitants vivant à proximité du Jardin de la Fontaine, de la Colline aux oiseaux, du Mont Duplan, du Mas d'Escattes, ne viendront pas se promener à l'autre bout de Nîmes.
- Le terrain situé au sud du Bd Allende, le terrain de l'ancienne station d'épuration et le Bois des Noyers auraient une superficie adaptée pour un parc urbain et l'élargissement du Chemin de la Tour de l'Evêque permettrait d'accéder plus aisément sur la future voie urbaine sud.

### 3) Parcelles HE 577-578 ; HK 122-123 : tracé cadastral erroné.

Le tracé cadastral actuel ne correspond pas à la réalité depuis que le Vistre est recouvert par une dalle de béton ; de ce fait la parcelle HK 123 se trouve enclavée alors qu'en réalité elle est désenclavée sur 2900 m<sup>2</sup>. Il y a une différence de valeur entre un terrain enclavé et désenclavé. **Le cadastre doit donc être modifié.**

#### Réponse de la Commune

- 1) Le parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon n'avait pas de dénomination officielle jusqu'à peu. Les récents événements concernant le décès de l'ancien président de la République Jacques Chirac ont poussé la municipalité à rendre un hommage particulier à cet homme politique qui a su se montrer présent pour les Nîmois à plusieurs reprises, notamment lors des inondations de 1988. C'est ainsi que le parc portera le nom de Jacques Chirac.

La dénomination retenue n'effacera toutefois pas la mémoire de la famille Pichon ayant fondé ces pépinières. La devanture *Horticolnem*, l'inscription *E. PICHON* sur le mas au sud pourront être conservées.

- 2) Durant la phase de concertation menée en été/automne 2018, il est apparu une forte contestation émanant notamment des habitants des quartiers à proximité quant au projet de construction d'une quarantaine de logements. Ce point a d'ailleurs accaparé la quasi-totalité des débats.

C'est ainsi que pour répondre aux préoccupations exprimées lors de la phase de concertation préalable, le Conseil Municipal a choisi d'abandonner ce projet de construction pour conforter la vocation d'espace vert de ce parc.

- 3) Il est admis que le cadastre est erroné sur cette portion de la Ville de Nîmes. Il n'a en effet jamais fait l'objet de régularisation à la suite des travaux de couverture du cadastre.

Il n'a cependant jamais été question de qualifier la parcelle HK123 comme étant enclavée. Les terrains n'ayant pas pu être acquis par la Ville des indivisaires Pichon de façon amiable, à ce jour, le service des Domaines devra être saisi pour évaluer leur valeur. Si, après évaluation, un accord amiable n'est toujours pas trouvé entre la Ville et les indivisaires, le juge de l'expropriation sera chargé de fixer la valeur de rachat par la Ville de la parcelle HK123, en prenant en compte les éléments de fait (nature de la parcelle, présence de végétaux, etc.) et de droit (zonages PLU et PPRI, etc.) de nature à la justifier. Le découpage cadastral ne fait pas partie de ces éléments.

#### Analyse du commissaire enquêteur

- 1) Le CE prend acte.
- 2) L'enquête publique confirme que les citoyens ne s'opposent pas au projet tel que prévu à l'issue de la concertation préalable c'est-à-dire sans les constructions d'immeubles en bordure de la rue Quatrefages (le dossier a été consulté 608 fois sur le site du registre dématérialisé et fait l'objet de 259 téléchargements). De toutes les observations portées sur le registre dématérialisé comme sur le registre papier, aucune, hormis celles exprimées par la famille Pichon, n'est favorable au programme de construction d'immeubles. Les arguments avancés par Mme Mas relatifs au renouvellement de la ville sur elle-même sont pertinentes mais d'autres arguments militent pour un abandon de ce programme de constructions.

Du point de vue risque inondation ce programme aurait une double action négative dans une zone d'aléa fort et très fort du PPRi le long de la rue Quatrefages : d'une part il augmenterait très significativement l'artificialisation des sols et pourrait donc aggraver l'aléa ; d'autre part il augmenterait les enjeux donc le risque pour les personnes et les biens. La nécessité d'appliquer les règles de compensation à l'imperméabilisation et les travaux sur le Vistre pourraient certes avoir un effet d'atténuation du phénomène de crue par débordement, mais quid du phénomène lié au ruissellement pluvial et à la vitesse de l'eau ? Les craintes des associations sur l'augmentation du risque inondation ne sont pas dénuées de fondement.

Un autre effet singulier serait une diminution d'environ 1/3 de la largeur du parc dans un secteur ou celle-ci varie de 50 m à 80 m, ce qui lui conférerait d'avantage l'aspect d'une allée arborée que celui d'un parc. Or l'un des objectifs de la Mairie n'est il pas de préserver et valoriser la richesse naturelle du site ?

3) Le cadastre doit être mis à jour.

Compte tenu des observations formulées par la famille Pichon durant l'enquête publique, il ne fait pas de doute que la situation ne pourra trouver de solution qu'au terme de la phase judiciaire conduite par le juge de l'expropriation.

### 3.3.3.- Famille PICHON

Références.

- Registre d'enquête.

- Obs n°7 O : entretien de MM Pierre et Michel PICHON avec le CE, le 3 octobre 2019.
- Obs n°12 L : lettre des coindivisaires en date du 12 octobre 2019 transmis en main propre au CE le 18 octobre 2019.
- Obs n°13 L : lettre de Mr Michel PICHON, en date du 7 octobre 2019 et transmise en main propre au CE le 18 octobre 2019.

- Parcelles concernées : indivision Pichon.

Formulation

- Observation n° 7 O : demande de rendez-vous pour le 18 octobre à 14h00.

- Observation n°12 L (Indivision).

- 1) **Parcelles HE 609-683, HK 121-123** : situées en ville, dans une zone urbaine très dense ; leur patrimoine végétal est important. Ces éléments leur confèrent une **valeur proche de la valeur d'un terrain à bâtir. La création du parc ne doit pas se faire au détriment de la famille Pichon.**
- 2) **Zone urbanisable côté rue Quatrefages** : le projet initial de parc urbain prévoyait une zone constructible côté rue Quatrefages, mais la Mairie a abandonné le projet sous la pression des habitants du quartier. Or la ville ne doit elle-pas se reconstruire sur elle-même ?
- 3) **Parcelle HK 123 (2900 m<sup>2</sup>)** : propose que **cette parcelle soit rendue en partie constructible.**

- 4) **Parcelle HK 121 côté Hôtel de l'Orangerie : propose que la partie débouchant sur la rue Parmentier soit rendue constructible.**
- 5) **Parcelles HK 271-272** : jouxtent la parcelle mitoyenne (230) où va être construite la nouvelle Chambre de Commerce. **Conteste le zonage PPRI** qui rend cette parcelle constructible et pas les leurs.
- 6) **Demande que leur soit accordée une bande de terrain constructible en bordure du Chemin de la Tour de l'Evêque jusqu'à la maison de leurs grands-parents.**
- 7) **Parcelles LO 193-194** : **propose que la maison de leurs grands-parents accueille, avec le concours d'une association et d'éducateurs, des personnes handicapées s'initiant à l'horticulture et s'intéressant à l'entretien du parc.**
- 8) **Conteste la nécessité d'un tel parc** quand la Ville possède 1365 ha d'espaces verts et le recours à la DUP. Propose l'ouverture d'un dialogue tripartite (Ville, groupe immobilier, propriétaires) pour arriver à un projet plus concret et plus réaliste.
- 9) **Conteste la valeur proposée pour leurs terrains et estera en justice** pour obtenir le juste prix.
- 10) **Le parc doit porter le nom d'Ernest PICHON**, créateur de la pépinière.

- Observation n°13 L (Mr Michel PICHON).

Les sous observations sont quasiment identiques à celles présentées ci-dessus.

- 1) **Le parc doit porter le nom d'Ernest PICHON**, créateur de la pépinière.
- 2) Regrette que le projet initial comportant des constructions le long de la rue Quatrefages ait été abandonné sous la pression des comités de quartier et associations.
- 3) **Propose que les bâtiments situés à hauteur de la rue Quatrefages soient aménagés en musée horticole, pépinières et aménagements jardins.**
- 4) **Parcelle HE 683** : la création d'une voie reliant la rue Quatrefages à l'avenue Général Leclerc ne fait pas l'unanimité chez les résidents de la rue Parmentier.
- 5) **Parcelle HK 121** : des possibilités de constructions existent qui ne gêneraient pas l'aménagement du parc.
- 6) **Parcelle HK 123** : possibilité de construction de l'autre côté du Vistre couvert.
- 7) **La traversée du périphérique** qui coupe le parc en deux **sera dangereuse et engendrera des nuisances pour les promeneurs (55 000 véhicules/jour).**
- 8) **Parcelle 230** : terrain déclaré constructible et pourtant imbriqué dans les terrains de la pépinière, inconstructibles en raison du PPRI.
- 9) **Parcelle LO 41** : **conteste le PPRI** ; incompréhension qu'il n'y ait pas de possibilité de construire en bordure du Chemin de la Tour de l'Evêque alors que le Parc Georges Besse 2 situé juste de l'autre côté de la rue, ne cesse de voir s'élever les constructions.
- 10) Station de relevage des eaux usées face au bois des Noyers : une réflexion s'impose.
- 11) **La délocalisation de l'entreprise « Jardins et Paysages de la Tour » sur un autre site entrainera des difficultés importantes et onéreuses et une perte de clientèle ; propose que l'entreprise reste intégrée au parc.**

## Réponse de la Commune

### Sur l'observation 12 L

- 1) Les terrains ont été évalués impartialement par le service des Domaines mais la Ville et les indivisaires Pichon n'ont pas trouvé d'accord. Si la situation persiste, la valeur devra être fixée par le juge de l'expropriation.
- 2) Cf réponse 2 à Mme Mas marie France.
- 3) Cf réponse 2 à Mme Mas marie France.
- 4) Cf réponse 2 à Mme Mas marie France.
- 5) L'observation ne rentre pas dans le cadre de la présente enquête publique.
- 6) Cf réponse 2 à Mme Mas marie France.
- 7) L'accueil des personnes handicapées pourra être analysé dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre paysagère.
- 8) La présence d'un espace vert en ville, à proximité immédiate du centre-ville, ne doit pas et ne peut pas être comparée à l'existence d'arbres sur tout le territoire nîmois.

Les études scientifiques démontrent que la présence d'un parc en ville permet notamment de mieux prévenir les inondations en ce que les sols ne sont pas imperméabilisés, de lutter contre les effets d'îlot de chaleur, d'absorber la pollution liée aux véhicules, d'inciter à l'activité sportive, de protéger la biodiversité, de diminuer le stress des visiteurs... en bref d'améliorer la qualité de vie de l'être vivant. Il s'agit là d'une demande forte de la majorité des habitants en ville, toutes villes confondues.

Certaines fonctions énumérées ci-dessus (diminution de la pollution, lutte contre les inondations...) sont déjà remplies aujourd'hui, de par l'existence actuelle de ce poumon vert. Mais l'ouverture au public permettra donc de nouvelles fonctions bénéfiques pour les visiteurs (diminution du stress et de l'anxiété, espaces de fraîcheur...).

Il serait enfin regrettable qu'une ville telle que Nîmes, connaissant de nombreux aléas en termes de climat, inondations et fortes chaleurs notamment, ne saisisse pas une telle opportunité, d'autant plus à une époque où les revendications d'amélioration du cadre de vie et de végétalisation des villes prennent de plus en plus d'ampleur. Ce projet de parc est pleinement intégré à son temps.

- 9) Le prix sera fixé par le juge de l'expropriation à défaut d'accord amiable entre les parties.
- 10) Cf réponse 1 à Mme Mas Marie France.

### Sur l'observation 13 L

- 1) Cf réponse 1 à Mme Mas Marie France.
- 2) Cf réponse 2 à Mme Mas Marie France.
- 3) Cette proposition, qui est totalement compatible avec l'esprit du parc, pourra être analysée dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre paysagère.
- 4) Le projet de parc se veut comme un élément central permettant des liaisons entre les quartiers situés à l'est et à l'ouest des pépinières. Il est nécessaire de reconnecter ces quartiers entre eux.

Il est à noter que ces liaisons devraient être réservées aux mobilités douces (piétons, vélos, trottinettes etc.) et que la circulation automobile y serait interdite.

- 5) Cf réponse 2 à Mme Mas Marie France.
- 6) Le projet de parc n'accueillera aucune construction nouvelle. Cf réponse 2 à Mme Mas Marie France.
- 7) Le franchissement du boulevard Allende demeure à ce jour être une réelle difficulté, tant technique que paysagère. La Ville prendra tout particulièrement soin de créer un aménagement sécurisant, tant pour les usagers du parc que pour les automobilistes.  
  
La traversée du boulevard Allende est l'un des principaux points de réflexion dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre, celle-ci n'ayant pas à ce jour fait l'objet d'une réflexion globale.
- 8) L'observation ne rentre pas dans le cadre de la présente enquête publique.
- 9) L'observation ne rentre pas dans le cadre de la présente enquête publique.
- 10) Aucune remarque.
- 11) La possibilité de laisser l'entreprise au cœur du parc sera envisagée dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre. Dans le cas où elle ne serait pas retenue, la perte d'activité et de clientèle sera prise en compte lors de la fixation, au besoin par le juge, des indemnités d'expropriation et d'éviction.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

L'analyse des observations et propositions de la famille Pichon amène les réflexions suivantes.

Les indivisaires ne s'opposent pas à l'expropriation mais contestent l'estimation de la valeur des terrains telle que proposée par la Ville en s'appuyant sur le fait que ces parcelles constituent des terrains « hautement privilégiés » ce qui semble exclure toute référence à un caractère purement agricole. Cette qualification serait justifiée notamment par la situation particulière de l'ancienne pépinière, dans un secteur urbain en plein développement, proche du centre-ville, et particulièrement bien desservi.

Depuis un arrêt de la Cour de Cassation dit « *Consorts Vigoureux contre SNCF* » en date du 1<sup>er</sup> décembre 1993, il semble que désormais, existe une catégorie intermédiaire entre la terre « purement » agricole et les surfaces « totalement » urbanisables, constituée par des « terrains en situation privilégiée ». D'autres arrêts sont venus confirmer cette jurisprudence, dont l'application conduit à évaluer des terrains très au-dessus du prix de la terre agricole.

Selon un rapport du Sénat (Réf : Rapport d'information 415 - 1997 / 1998 - Commission des Affaires économiques et du Plan - La gestion des espaces périurbains – Rapporteur : M. Gérard LARCHER, Sénateur) l'analyse des arrêts au regard des écarts entre les prix offerts par le domaine et les prix retenus par les cours d'appel de 1994 à 1997 montre que ces écarts pouvaient varier dans de grandes proportions : ainsi sur un échantillon de 22 terrains hautement privilégiés dans différentes communes de la région parisienne , 2 présentaient des écarts inférieurs à 50%, 7 des écarts compris entre 50% et 100%, 10 des écarts compris entre 100% et 300%, enfin 3 des écarts supérieurs à 600%. Le rapporteur concluait ainsi : « Les prix atteints à la suite d'évaluations excessives rendent très difficile tout achat de terres par les collectivités publiques, et donc à terme le maintien de « ceintures vertes » agricoles, tout en favorisant l'enrichissement sans cause des propriétaires.

Il reviendra donc au juge de l'expropriation d'estimer la valeur de ces parcelles.

Le deuxième point de litige concerne l'abandon par la Municipalité du programme de construction d'immeubles le long de la rue Quatrefages Les justifications avancées



(contestation du zonage PPRi, de la décision d'abandonner le projet initial sous la pression des associations et comités de quartier, de la nécessité d'un tel parc, difficultés d'aménagement, ...) ainsi que les propositions apportées (rendre certaines parcelles totalement ou partiellement constructibles) visent à faire revenir la Municipalité sur sa décision et à compenser en quelque sorte la perte sur ce que la famille estime être la véritable valeur de leurs terrains. Cette approche est légitime mais se heurte une décision politique prise à l'issue de la concertation préalable. Par ailleurs l'enquête publique a montré que, à l'exception de la famille Pichon, personne ne se prononçait explicitement en faveur d'un tel programme ; on peut ergoter sur la faible représentativité citoyenne au regard du nombre d'observations portées sur les registres d'enquête, néanmoins les statistiques collectées par le registre dématérialisé (608 consultations du dossier et 259 téléchargement) inclinent à penser que toutes ces personnes sont implicitement en faveur du projet tel que présenté à l'enquête c'est-à-dire sans le programme de construction d'immeubles.

### 3.3.4.- Observations des personnes morales.

Références.

- Registre dématérialisé.

- Obs n°2 RD : Collectif de la rue Parmentier ; courriel en date du 9 septembre 2019.
- Obs n°13 RD : Comité de quartier des Marronniers ; déposée le 18 octobre 2019.
- Obs n°14 RD : Comité de quartier Montaury ; déposée le 18 octobre 2019.

- Registre papier.

- Obs n°10 M : Comité de quartier Beausoleil ; en date du 18 octobre 2019.
- Obs n°11 L : Comité de quartier des Marronniers ; lettre déposée le 18 octobre 2019.

- Parcelles concernées : assiette DUP.

#### 3.3.4.1.- Collectif de la rue Parmentier

Le collectif présente 8 propositions relatives au projet d'aménagement du parc, montrant ainsi **qu'il y est favorable. Ces observations ne portent ni sur la DUP, ni sur la cessibilité, ni sur la mise en conformité du PLU.** Stricto sensu elles sont hors du champ de l'enquête unique.

- 1) Préserver et développer l'espace horticole. Il est notamment précisé que le site doit être conservé en totalité.
- 2) Mettre en place une économie locale reliée à la faune et la flore existante : laboratoires de recherche, protection de la biodiversité, création de jardins partagés.
- 3) Impliquer les milieux scolaires et associatifs.
- 4) Réhabiliter la serre et les bâtiments existants et en étudier la destination : lieux d'études, de rencontre et de partages ; résidences d'artistes, ateliers d'artisans, ...
- 5) Créer un cadre de promenade varié et évolutif : emplacements dédiés à la création artistique et artisanale, aux associations, aux spectacles, ...
- 6) Aménager un espace aquatique.

- 7) Créer un lieu d'accueil à l'emplacement du parvis d'entrée : bar-restaurant, lieu de repos, ...
- 8) Forte présence de créations artistiques tout au long de l'année : expositions, rencontres internationales, ...

### Réponse de la Commune

La Ville prend note de l'observation du collectif de la rue Parmentier, qui confirme l'utilité publique du projet.

Les propositions d'aménagement (espace aquatique, jardins partagés etc.) et de vie culturelle du site pourront être analysées dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre.

### Avis du commissaire enquêteur

Ces observations et propositions qui concernent l'aménagement du parc ne remettent pas en cause l'opportunité du projet.

La présente enquête publique vise à obtenir la DUP du projet, la mise en compatibilité du PLU et la cessibilité des terrains compris dans l'assiette DUP. En conséquence le projet présenté à l'enquête affirme des principes d'aménagement entérinés à l'issue de la période de concertation préalable avec le public, mais ne propose pas un projet détaillé définitivement arrêté. C'est pourquoi une deuxième enquête publique portant sur un projet d'aménagement précis aura lieu à terme. Compte tenu de la présence du Vistre de la Fontaine une autorisation environnementale (Loi sur l'eau) sera demandée au Préfet et l'étude d'impact environnemental sera mise à jour et complétée avec les nouveaux éléments de programmation issus des études de la maîtrise d'œuvre.

#### 3.3.4.2.- Comité de quartier Beausoleil

Considère la **DUP indispensable pour permettre la réalisation du projet** dans les limites telles que définies dans le dossier (assiette DUP) car **le projet va dans le sens de l'intérêt général. Les expropriations doivent être faites de façon humaine.**

### Réponse de la Commune

La Ville prend note de l'intérêt exprimé par le Comité de quartier Beausoleil, qui confirme l'utilité publique du projet.

### Avis du commissaire enquêteur

Le CE prend acte.

#### 3.3.4.3.- Comité de quartier des Marronniers

Les observations 3 et 4 relèvent du thème de l'aménagement et peuvent faire l'objet d'une réponse globale.

- 1) **Favorable au projet.** Aurait préféré une entente à l'amiable avec les propriétaires concernés mais **prend acte de la procédure DUP et considère celle-ci comme primordiale** et dans la continuité des démarches entreprises par le comité depuis 20 ans.
- 2) **Est opposé à toute construction** car « l'implantation d'habitations serait contradictoire avec l'esprit ouvert, commun et partagé d'un parc public ». Se réjouit de la décision de la



Municipalité d'avoir pris en compte les attentes des habitants, des associations et des 7 Comités du Conseil de quartier Costières et abandonné le projet de constructions.

3) **Globalement satisfait du scénario présenté au travers des séquences d'aménagement** (longue énumération des points positifs).

4) **Formule les propositions suivantes :**

- **Liaison inter-quartiers est-ouest** : décaler la voie transverse Chemin de la Tour de l'Evêque-rue de Rivoli » pour qu'elle se fasse au niveau de la rue d'Oran.
- **Traversée du périphérique** : création d'une allée cavalière (exemple de la Grande motte).
- **Traversée Voie Urbaine Sud** : aménagement du futur pont du Vistre.
- **Stationnement** : Créer un parking permanent à l'emplacement de la parcelle HE 592.
- **Sécurité** : surveillance accrue (vidéo surveillance, éclairages) ; fermeture du parc la nuit au niveau du Grand Mas, le long de la rue Quatrefages jusqu'au périphérique, tout en laissant ouvert l'axe majeur transversal inter-quartier et l'axe majeur longitudinal sur le Vistre couvert.

### Réponse de la Commune

La Ville prend note de l'observation du Comité de quartier des Marronniers, qui confirme l'utilité publique du projet, et maintient qu'aucune construction ne sera réalisée dans l'emprise du parc.

Les liaisons inter-quartiers sont nécessaires dans ce parc qui se veut être un espace connectant.

Il est prévu que du stationnement soit réalisé, pour accueillir les visiteurs sans encombrer les quartiers alentours.

La Ville réaffirme que la sécurité est, avec la traversée du boulevard Allende, l'un des points d'importance majeure de cet aménagement. La clôture du parc ainsi que la présence de caméras de vidéo-surveillance sont à ce stade envisagées.

### Avis du commissaire enquêteur

Le CE prend acte.

Les propositions relatives à l'aménagement du parc n'entrent pas dans le périmètre de l'enquête unique mais sont utiles car elles constituent autant d'éléments qui viennent enrichir le cahier des charges qui sera imposé dans le cadre du futur concours de paysagistes.

Comme indiqué précédemment une deuxième enquête publique portant sur un projet d'aménagement précis aura lieu à terme.

#### 3.3.4.4.- Comité de quartier Montaury

Les observations relèvent du thème de l'aménagement et peuvent faire l'objet d'une réponse globale.

1) En référence à Jacques Chirac, il est proposé la création d'une annexe du musée du Quai Branly consacré aux Arts Premiers.

- 2) Réflexion concernant la création d'un petit musée à ciel ouvert pour exposer les œuvres d'artistes inspirés par les arts premiers.
- 3) Le projet doit prendre en compte la dernière version du SAGE et notamment de son PAGD.

### Réponse de la Commune

Ces propositions pourront être envisagées dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre.

Concernant les demandes relatives au SAGE et au PAGD, le projet, tel qu'il sera défini à l'issue du concours de maîtrise d'œuvre paysagère, fera l'objet très probablement d'une autorisation Loi sur l'eau. À cette occasion, une nouvelle enquête publique devrait avoir lieu (courant 2020 ou courant 2021).

### Avis du commissaire enquêteur

Dont acte.

#### **3.3.5.- Observations des particuliers**

L'observation n° 9 M porte sur la nature intrinsèquement agricole du site et marque son opposition au projet.

L'observation 12 RD, s'efforce de démontrer que le besoin d'un tel parc n'est pas avéré.

Toutes les autres observations sont favorables au projet mais se situent hors périmètre de l'enquête publique unique car elles portent uniquement sur l'aménagement du parc. Elles peuvent faire l'objet d'une réponse globale.

Références.

- Registre dématérialisé.

- Obs n° 3 RD : anonyme, en date du 22 septembre 2019 ;
- Obs n° 4 RD : anonyme, en date du 29 septembre 2019.
- Obs n° 6 RD : Mme Pascale Durand, en date du 4 octobre 2019.
- Obs n° 7 RD : anonyme, en date du 8 octobre 2019.
- Obs n° 8 RD : Mme Stéphanie Guilbert, en date du 13 octobre 2019.
- Obs n° 9 RD : anonyme, en date du 17 octobre 2019.
- Obs n° 10 RD : Mme Ariane Gauthier, en date du 17 octobre 2019.
- Obs n° 11 RD : M André FRANCISCO, en date du 16 octobre 2019.
- Obs n° 12 RD : anonyme, en date du 17 octobre 2019.

- Registre papier.

- Obs n° 1 M : M. Hugo Cédric, en date du 17 septembre 2019.
- Obs n° 4 M : M Alméras Serge, en date du 25 septembre 2019.
- Obs n° 5 O : M et Mme Duval, en date du 25 septembre 2019.
- Obs n° 9 M : M Jonquet Henry, en date du 18 octobre 2019.

### 3.3.5.1 - Défavorables au projet

#### A) Observation 9 M : M Jonquet Henry

**Les parcelles ne doivent pas être expropriées** et une solution à l'amiable doit être trouvée pour maintenir la vocation agricole de cette zone. Les parcelles classées en zone A doivent être exploitées à usage agricole (maraichage avec vente directe sur l'exploitation).

#### Réponse de la Commune

La volonté de la Ville reste inchangée depuis de nombreuses années, l'idée étant d'aménager un parc ouvert au public sur ces anciennes pépinières.

Les négociations amiables n'ayant pas abouti, la procédure d'expropriation se trouve être, à ce jour, le seul moyen permettant la réalisation du projet.

#### Avis du commissaire enquêteur

L'utilité publique du projet de parc urbain est avérée. La concertation préalable et l'enquête publique indiquent que la population qui s'est manifestée n'est pas opposée au projet.

#### B) Observation 12 RD : anonyme résidant Chemin de la Tour de l'Evêque.

Rq CE : ces observations sont identiques à celles formulées par Mr Michel Pichon.

- 1) Stationnement : aucun parking de prévu pour recevoir les nombreux visiteurs, ce qui incitera ceux-ci à se garer dans le quartier des Marronniers.
- 2) Sécurité : le parc sera-t-il fermé la nuit ?
- 3) Regrette que la parcelle située à l'angle du périphérique et du chemin de la Tour de l'Evêque, près du rond- point ne soit pas incluse dans le projet.
- 4) Non continuité du parc : le périphérique et la future Voie Urbaine Sud constitueront des coupures fortes qui seront autant d'obstacles pour les promeneurs. Il n'y aura donc pas un parc en continu mais plusieurs parcs.
- 5) Nuisances olfactives : elles seront générées par le bâtiment de relevage des eaux usées provenant du Chemin bas d'Avignon et situé en bordure du Vistre.
- 6) Le besoin d'un tel parc n'est pas avéré compte tenu de la surface arborée nîmoise existante (équivalente à 2264 terrains de foot), du fait que dans ce quartier la majorité des habitants a un jardin, et enfin de la charge fiscale locale supplémentaire due à la création de ce parc.

#### Réponse de la Commune

- 1) Les études de faisabilité et d'opportunité ont prévu l'existence de deux parkings en vue de recevoir les visiteurs, l'un au nord accessible depuis la rue de Loye (sur la parcelle communale HE378), l'autre au sud accessible depuis le chemin de la Tour de l'Evêque (sur les parcelles communales LO173-174).

L'emplacement de ces parkings pourrait être amené à être modifié à l'issue du concours de maîtrise d'œuvre paysagère, ce qui ne remet pas en cause leur existence dans son principe.

Egalement il existe un parking payant à forte capacité dans la ZAC de la Gare (Parking Nemausus Gare, avenue du Général Leclerc), et un autre devrait être créé d'ici 2 ans, toujours dans la ZAC de la Gare (îlot 1) à l'angle du boulevard Natoire. Cependant il est nécessaire de rappeler que l'un des objectifs d'un parc urbain et de celui-ci en particulier est d'être accessible par les moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle, à savoir par voie de bus (le parc sera à 5 minutes à pied de la gare SNCF et de la gare routière, donc de la plupart des lignes du réseau nîmois) ou de mobilités douces.

Les personnes venant de loin auront toujours la possibilité de se garer dans le parking prévu au sud.

- 2) La question de la sécurité est l'une des plus importantes aux yeux des participants. La Ville attachera un soin particulier à la résoudre. Il est à ce jour envisagé une partie fermée et l'installation de caméras de vidéo-surveillance. Ce point sera affiné à l'issue du concours de maîtrise d'œuvre paysagère.
- 3) Il s'agit des parcelles HK187-231-280. Cette remarque est hors enquête publique, les terrains faisant partie de la ZAC Georges Besse II et étant destinés à accueillir des bureaux.
- 4) Il s'agira bien d'un seul et même parc. Tout comme la question de la sécurité, celle du franchissement du boulevard Allende est au cœur des préoccupations. Un travail de réflexion est mené dans le cadre du concours de maître d'œuvre, censé apporter la meilleure solution.
- 5) Aucune remarque.
- 6) Il est dommage d'envisager ce parc comme étant réservé aux habitants des quartiers alentours. Certes, des habitants des quartiers alentours ont la chance d'avoir un jardin individuel, ce qui n'est pas le cas pour beaucoup d'autres. La Ville espère sincèrement que la création d'un parc de 14 ha bénéficiera non pas seulement aux résidents alentours mais à l'ensemble de la population nîmoise. En ce sens un effort sur le caractère attractif de ce futur aménagement doit être fourni.

Voir également réponse 8 à l'observation 12L (indivision Pichon).

#### **Avis du commissaire enquêteur**

- 1) La réponse de la Commune est pertinente.
- 2) Hors périmètre de l'enquête unique. Concerne l'aménagement futur du parc.
- 3) Hors périmètre de l'enquête unique.
- 4) Hors périmètre de l'enquête unique. Concerne l'aménagement futur du parc.
- 5) Hors périmètre de l'enquête unique. Concerne l'aménagement futur du parc.
- 6) La réponse de la Commune est pertinente. Le parc concerne l'ensemble de la population. Le diagnostic du PLU constate que, à l'échelle de la ville, exception faite des Jardins de la Fontaine, il manque un parc urbain structurant, facilement accessible et proche des lieux de vie et note un déficit d'espaces verts dans la partie sud de la ville. Le diagnostic constate également un déficit d'aires de jeux dans ces mêmes quartiers sud qui se sont fortement développés ces dernières années et accueillent une population de jeunes familles avec enfants.

### 3.3.5.2 - Favorables au projet

Ces observations portent sur l'aménagement du parc ; le projet est globalement accepté mais suscite des interrogations et nécessite des améliorations. Les thèmes récurrents sont synthétisés ci-dessous ; pour le détail consulter le tableau en annexe.

- 1) **Sécurité du parc**, notamment la nuit. Il est demandé que le parc soit fermé la nuit (obs 7 RD, 9 RD, 11 RD, 1 M, 4M).
- 2) **Coupure périphérique, et Voie urbaine sud** : ces coupures constituent des obstacles qui nuisent à la continuité du parc ; leur franchissement sera dangereux (55 000 véhicules/jour). Il est impératif de faire diminuer la vitesse des véhicules. Quelles solutions ? Par ailleurs ces voies engendrent des nuisances qu'il conviendrait d'atténuer notamment en fluidifiant la circulation et en créant une butte de terre antibruit ; les équipements de sport sont situés trop près du périphérique et doivent être déplacés (obs 7 RD, 9 RD, 11 RD, 1 M).
- 3) **Voies douces** : il est craint des conflits entre usagers (piétons contre cyclistes et trottinettes) ; les allées doivent être larges (obs 9 RD) ; des voies spécifiques (réservées piétons, réservées cycles et trottinettes) pourraient être aménagées (obs 10 RD). Une voie cyclable devrait être aménagée le long de la rue Quatrefages où la circulation est dangereuse (obs 6 RD) ;
- 4) **Nom du Parc** : il est regretté que le parc ne porte pas le nom du fondateur de la pépinière (obs 8 RD, 9RD).
- 5) **Constructibilité** : bonne décision de la Mairie d'abandonner le projet de construction (obs 4 RD, 9 RD).
- 6) **Divers**.
  - L'aménagement du parc en particulier en ce qui concerne les axes de circulation, doit préserver l'intimité des riverains (obs 1 M).
  - Axer le projet sur le développement durable ; faire de la pédagogie (obs 1 M).
  - Impliquer des artistes peintres pro et amateurs (obs 1 M).
  - Budget prévisionnel : il est demandé un chiffrage des coûts d'exploitation annuels (obs 11 RD).
  - **Parcelle 572** : Mr Alméras, demande s'il doit clôturer à ses frais la partie mitoyenne avec le cadereau du Vistre de la Fontaine (obs 4 M).

### Réponses de la Commune

- 1) Cf réponse 2 à l'observation 12 RD précédente.
- 2) Cf réponse 7 à l'observation 13L de M. Michel Pichon et réponse 4 à l'observation 12 RD précédente.
- 3) La Ville veillera à ce que les voies de circulation douce puissent garantir à chaque visiteur une sécurité d'utilisation.
- 4) Cf réponse 1 à l'observation 8L de Mme Mas Marie France.
- 5) Aucune remarque.

- 6) La Ville présentera le projet tel que retenu à l'issue du concours de maître d'œuvre paysagère en début d'année 2020, ce qui permettra de répondre à plusieurs questions propres à l'aménagement abordées durant la présente enquête publique.

La question des clôtures doit être posée directement et individuellement au Service Foncier de la Ville de Nîmes.

**Avis du commissaire enquêteur**

L'ensemble des observations et propositions touche à l'aménagement du parc et ne remet pas en cause l'opportunité du projet. Comme indiqué précédemment une deuxième enquête publique portant sur un projet d'aménagement précis aura lieu à terme.

## Titre II

# CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## 1.- PREAMBULE

### 1.1.- RAPPEL DU PROJET

#### 1.1.1.- Objectifs

Bien que Nîmes compte 21 parcs, jardins et squares, représentant au total environ 410 ha d'espaces verts, il a été constaté :

- que, exception faite des Jardins de la Fontaine (15 ha), il manquait à l'échelle de la ville un autre parc urbain structurant, aisément accessible et proche des lieux de vie ;
- un déficit d'espaces verts et d'aires de jeux dans les quartiers Sud de la ville qui se sont fortement développés ces dernières années et accueillent une population de jeunes familles avec enfants.

**Pour pallier ce déséquilibre la Ville de Nîmes a décidé la création d'un grand parc urbain paysager d'une superficie d'environ 14,5 ha à l'emplacement des anciennes pépinières Pichon dont l'état d'abandon s'avère préoccupant et constitue un foyer d'insécurité pour les riverains.**

Les objectifs initiaux du projet ont été définis dans les termes suivants lors de la délibération du Conseil municipal de Nîmes en date du 7 avril 2018.

- « *Structurer cette enclave de nature préservée de grande qualité, partie intégrante du projet de la Diagonale Verte, en l'aménageant en parc urbain paysager, espace public ouvert à tous, propice à la découverte du milieu naturel, aux activités d'agrément et de loisirs et à la pratique du sport.*
- *Qualifier le passé horticole du site en s'appuyant sur son armature paysagère, son patrimoine bâti et sur le cours d'eau du Vistre de la Fontaine comme axe majeur de composition du parc et tracé fédérateur.*
- *Renforcer l'armature urbaine du quartier, le projet du parc permettant de réintroduire le site des anciennes pépinières au centre de son territoire en favorisant les échanges et les connexions avec les quartiers d'habitat limitrophes, tout en proposant une urbanisation résiduelle le long de la rue Quatrefages dans le respect des dispositions réglementaires du PPRI ».*

Fait notable, **en raison de la forte opposition du public apparue lors de la phase de concertation préalable, la Municipalité**, dans sa décision du 15 décembre 2018, a signifié son intention d'abandonner le projet de création de logements collectifs en bordure de la rue Quatrefages.

**Le projet présenté à l'enquête affirme des principes d'aménagement entérinés à l'issue de la période de concertation préalable avec le public, mais ne propose pas un projet détaillé et définitivement arrêté.** Le dossier présente succinctement six séquences d'aménagements correspondant aux différentes unités paysagères du parc et un phasage de

l'opération indiquant un démarrage « prévisionnel » des travaux pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 et ce pour une durée d'un an.

### 1.1.2.- Contraintes

**Les contraintes qui pèsent sur le projet sont fortes.**

- *Contraintes liées au zonage et au règlement du Plan Local d'Urbanisme.*

Au regard du zonage PLU le projet est situé en presque totalité en zone A, et interfère avec les zones V UB et VIII AUc. Or le règlement respectif des zones A et VIII AUc, n'autorise pas la création d'aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Il est donc impératif de **modifier le classement des zones A et VIII AUc au droit du projet pour permettre la réalisation du parc**, au moyen de la **procédure de mise en compatibilité du PLU**.

- *Contraintes liées au foncier.*

**La ville de Nîmes n'est pas propriétaire de l'ensemble des parcelles qui constituent l'emprise du projet.** La plupart des terrains de la pépinière appartiennent à la famille Pichon et constituent une indivision couvrant une superficie d'environ 8,2 ha. Quelques parcelles représentant une superficie globale de 4455 m<sup>2</sup> appartiennent à d'autres propriétaires privés.

**Les négociations amiables initiées par la Ville avec les propriétaires concernés en 2015 ayant échoué, la Municipalité a décidé d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin d'obtenir la maîtrise foncière de l'emprise du site du projet sans laquelle celui-ci ne pourra être concrétisé.**

- *Contraintes liées à l'environnement.*

L'étude d'impact sur l'environnement montre que, pendant la phase d'exploitation, **le parc par sa présence et son usage, aura peu d'incidences sur l'environnement.**

Certaines **espèces protégées sont susceptibles de fréquenter les lieux** : Murin de Natterer, Noctule de Leisler (chiroptères) ; Hérisson d'Europe ; Ecureuil roux ; 16 espèces d'oiseaux nicheurs sédentaires ; Lézard des murailles ; Couleuvre de Montpellier.

Si le dérangement des espèces du fait de la fréquentation du site est considéré comme faible en phase exploitation, en revanche **les effets de coupure liés à la présence des infrastructures, des lumières et des accès induiront un impact direct permanent modéré sur les chiroptères et les oiseaux.**

Le projet est concomitant et/ou proche de certains projets d'infrastructure urbaine : aménagement du cadereau d'Uzès et de ses affluents, ZAC du Triangle de la gare, ZAC Georges Besse II. **Le cumul de ces travaux d'aménagement pourrait ne pas être sans conséquences et nécessitera de prendre des précautions adéquates.**

- *Contraintes liées au risque inondation*

**L'ensemble de la zone de projet est situé dans le bassin versant du cadereau du Vistre de la Fontaine.** Ce cadereau est en eau de façon permanente car il est alimenté à la fois par une source souterraine et par de nombreux exutoires de sous bassins versants qui participent activement à l'augmentation rapide des débits en cas d'épisode pluvieux intense. **Le risque inondation est donc présent sur le site du projet** comme le montre le **PPRI dont le plan de zonage** identifie des zones d'aléa variant de **modéré à très fort.**



## 1.2.- PROCEDURE

### 1.2.1. – Enquête publique unique

Par **arrêté préfectoral n° 30-2019-08-12-001 en date du 12 août 2019**, M. le Préfet du Gard a officialisé les modalités de la procédure ayant pour objet **d'assurer l'information et la participation du public** ainsi que **la prise en compte des intérêts des tiers**, concernant le **projet d'aménagement d'un parc urbain paysager à l'emplacement des anciennes pépinières Pichon**, sur le territoire de la commune de Nîmes.

Prescrite pour une durée de 32 jours consécutifs, **du mardi 17 septembre au vendredi 18 octobre 2019 inclus**, cette **enquête publique unique** était préalable :

- à la **déclaration d'utilité publique (DUP)** du projet et relevant, à ce titre, du **Code de l'environnement en raison de ses implications environnementales et du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** ;
- à la **cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet** et relevant du **Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** ;
- à la **mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme**.

### 1.2.2. – Information et participation du public

**L'information et la participation du public** ont été réalisées conformément aux dispositions indiquées dans l'arrêté préfectoral précité.

#### 1.2.2.1.- Information du public.

##### - **Publicité de l'enquête :**

- L'avis d'enquête publique a été publié le 22 août puis le 19 septembre 2019 dans le Midi Libre et la Gazette de Nîmes.
- Des affiches règlementaires de l'avis ont été placardées dans les mairies (centrale, services techniques, CAM, annexes) ainsi qu'à 11 emplacements autour du site du projet.
- Le **dossier papier** était consultable **au siège de l'enquête** (services techniques de la mairie de Nîmes, 152 av. Robert Bompard) aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi au vendredi inclus, de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00).
- Le **dossier numérique** était consultable :
  - au siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sur un **poste informatique** prévu à cet effet ;
  - 24h /24, sur le site internet : **registre-dematerialise.fr /1497**.
  - 24h /24, sur le site internet de la Préfecture du Gard : **www.gard.gouv.fr**.
  - 24h /24, sur le site internet du Ministère de la transition écologique et solidaire : **projets-environnement.gouv.fr**.
- **Toute demande d'informations relatives au projet** pouvait être adressée au responsable du projet en mairie : M. Thibault Deschanel, service foncier (04 66 70 75 27) ; site : **www.nimes.fr**.
- Les observations et propositions du public étaient consultables sur le site : **https://www.registre-dematerialise.fr/1497**, onglet « **Les observations** ».

**- Information des propriétaires figurant sur l'état parcellaire.**

Les notifications individuelles du dépôt de dossier en mairie ont été transmises entre le 14 et le 26 août 2019, sous pli recommandé avec AR, aux personnes figurant sur l'état parcellaire.

1.2.2.2.- Observations du public.

Différentes possibilités ont été offertes au public. De fait, les observations pouvaient être transmises au commissaire enquêteur sous les formes suivantes :

- de façon **manuscrite**, sur le **registre disponible au siège de l'enquête** aux jours et heures habituels d'ouverture des services techniques de la mairie, 152 av. Robert Bompard ;
- **par courrier postal**, à l'intention du commissaire enquêteur et adressé au service foncier de la mairie de Nîmes, 152 av. Robert Bompard ;
- **par courriel** à l'adresse suivante : *enquete-publique-1497@registre-dematerialise.fr*;
- **via le registre dématérialisé** à l'adresse *https://www.registre-dematerialise.fr/1497*, onglet « **Déposer une observation** » ;
- **en entretien avec le commissaire enquêteur** lors des permanences au siège de l'enquête.

**Les observations et propositions parvenues pendant l'enquête ont été prises en considération par le maître d'ouvrage dans le cadre de son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations rédigé par le Commissaire enquêteur.**

## 2.- CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

### 2.1.- DEMARCHE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant le dossier relatif à l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique, le Commissaire enquêteur a cherché à s'assurer :

- du bien-fondé du projet autrement dit qu'il présente un intérêt public ;
- que l'atteinte à la propriété privée est nécessaire à la réalisation du projet et cohérente avec son assise ;
- que le bilan coûts-avantages penche en faveur de l'utilité publique du projet.

Concernant les observations du public, le CE s'est attaché :

- à prendre en compte toutes les observations et propositions exprimées par le public ;
- à compléter son information en visitant le site et en compulsant certaines études citées en bibliographie ;
- à répondre aux observations avec objectivité et impartialité, en s'appuyant sur le bon sens et l'expérience.

### 2.2.- PERTINENCE

#### 2.2.1.- Du point de vue juridique

**Les négociations amiables entamées en 2015 entre la Ville et la famille Pichon, ainsi qu'avec les autres propriétaires concernés, n'ont à ce jour pas abouti.**

#### Avis CE

Pour concrétiser ce projet auquel elle tient particulièrement, **la Ville n'a donc pas d'autre solution que d'engager une procédure de DUP afin de s'assurer la maîtrise foncière d'un site manifestement à l'état d'abandon et qui constitue un foyer d'insécurité lié à de multiples déprédations et à des faits avérés d'occupation illégale.**

#### 2.2.2.- Utilité publique du projet

La jurisprudence montre **qu'une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.**

##### 2.2.2.1.- Intérêt général

**La circulaire ministérielle du 8 février 1973 relative à la protection des espaces verts en zone urbaine rappelle qu'un espace vert représente un équipement structurant d'intérêt public.**

Comme il a été indiqué au para 1.5.3 du titre I du présent rapport, **la création d'espaces verts urbains répond à une demande forte de la population.**

Le diagnostic du PLU a montré que, à l'échelle de la ville, exception faite des Jardins de la Fontaine, il manque un parc urbain structurant, aisément accessible et proche des lieux de vie.

#### Avis CE

Le projet d'aménagement du parc public à l'emplacement des anciennes pépinières Pichon, est une réponse positive à ces 3 problématiques puisqu'il s'agit d'un équipement public structurant qui permettra de répondre à un besoin avéré de la population et de pallier une offre insuffisante en respectant l'esprit de la « Diagonale verte ».

#### 2.2.2.2.- Atteinte à la propriété privée

L'analyse du plan parcellaire montre que :

- **L'acquisition des parcelles appartenant à des propriétaires privés est en adéquation avec l'emprise du projet** telle que prévue par le plan général des travaux et les descriptions des 6 séquences d'aménagement.
- **L'assiette du projet englobe des parcelles qui ne faisaient pas partie de la pépinière Pichon** pour permettre de réaliser le parvis d'entrée. Selon la séquence 1 du scénario d'aménagement les parcelles HE 376, HE 377, sont destinées à l'aménagement de ce parvis et HE 378 à la création d'un parking, ce qui implique la démolition de constructions habitées. La parcelle HE 592, propriété de la Commune, et sur laquelle est implanté un ancien garage automobile, pourrait à plus ou moins long terme être intégrée dans le parvis.

#### Avis CE

L'emprise DUP sur les terrains privés montre que les atteintes à la propriété privée sont proportionnées à la juste mais nécessaire réalisation du projet d'aménagement du parc urbain tel que retenu par la Municipalité après la phase de concertation avec le public.

Le CE constate que l'assiette du parvis d'entrée n'est pas finalisée à ce stade du projet.

#### 2.2.2.3.- Solution alternative

Deux scénarios appelés « **Superposition** » et « **Mutation** » avaient été présentés initialement au maître d'ouvrage ; celui-ci a retenu le scénario « Superposition », lequel a ensuite été modifié à l'issue de la phase de concertation préalable.

Les deux scénarios sont sensiblement similaires car ils visent tous deux à transformer l'ancienne pépinière en parc urbain. Le scénario « Mutation » se différencie néanmoins du scénario « Superposition » initial par le fait qu'il prévoit notamment des constructions accueillants des logements, des commerces, des services et des parkings.

Suite à la concertation préalable avec le public, la Municipalité a choisi le scénario « Superposition » sans le programme de logements initialement prévu.

#### Avis CE

Les deux projets couvrent la même assiette DUP et par conséquent impliquent les mêmes parcelles à exproprier. Sauf à revoir le projet dans ses fondements et sa globalité (assiette DUP, classification des parcelles, programme de constructions) pour

satisfaire les intérêts des opposants à la cessibilité des parcelles nécessaires à l'opération, il n'y a pas d'autre solution alternative permettant de réaliser celle-ci dans des conditions équivalentes au regard du projet d'aménagement du parc tel que voulu par la Municipalité.

#### 2.2.2.4.- Bilan coût – avantages

- **Le coût global plancher de l'opération d'aménagement est estimé à 14,8 millions d'€ HT dont 10,73 M€ pour les études et les travaux, et 4,11 M€ pour les acquisitions foncières (87 378 m<sup>2</sup>) sur la base des estimations fournies par le service des Domaines. Ce montant semble conséquent au regard, d'une part, du budget d'investissement annuel de la Ville de Nîmes (64 M€ de dépenses d'équipement prévus en 2019) et d'autre part, des avantages attendus en termes sociétaux et environnementaux.**
- **Aucun plan de financement n'est établi à ce jour.**
- **L'analyse coût-bénéfice du projet n'a pas été réalisée.** Par conséquent il est difficile d'établir un parallèle entre le cout financier de l'opération et les bénéfices attendus pour la population. Comme le montre la littérature scientifique (Cf para 1.5.2.3 du titre I) si les bienfaits sont indéniables pour l'homme, pour l'environnement et les équilibres naturels et pour l'économie, les espaces verts peuvent également générer des nuisances eu égard à leur caractère d'espace public (incivilités, délinquance, bruit, ...). En outre le **projet présente un coût sociétal non négligeable** puisque sa réalisation nécessite l'expropriation de propriétaires privés.

#### Avis CE

**Le coût financier de l'opération semble en adéquation avec le but sociétal recherché : améliorer la qualité de la vie de la population par une offre d'aménités paysagères actuellement déficitaire au sud de la ville.**

#### 2.2.2.5.- Inconvénients d'ordre social – Atteinte à d'autres intérêts publics

- De façon générale **la création d'espaces verts urbains répond à une forte demande de la population. La circulaire ministérielle du 8 février 1973 insiste sur une politique d'ouverture au public** des espaces verts urbains.
- Le bilan de la concertation préalable à l'enquête publique montre que, globalement, **les habitants adhèrent aux objectifs initiaux du projet**, malgré la persistance de certains points de désaccords (présence de l'hôtel-restaurant notamment) et de certaines questions en suspens (fermeture du parc la nuit ; traversée du parc par le Bd Allende, création et emplacement du marché, destination des serres au nord).
- La concertation préalable et l'enquête publique a également mis au jour un **problème d'insécurité** liée aux multiples incivilités dont l'ancienne pépinière fait l'objet de la part de squatteurs à la présence épisodique. **La sécurisation du site est un point capital qui revient comme un « leitmotiv » dans les observations du public.**

#### Avis CE

Le bilan de la concertation préalable et le bilan des observations formulées pendant l'enquête publique montrent que la population adhère au projet de parc urbain.

**Concernant le phénomène d'insécurité et les nombreux actes d'incivilité, l'aménagement du parc et sa mise sous surveillance devraient singulièrement en atténuer les causes.**

## 2.3.- COHERENCE

### 2.3.1.- Respect des engagements du PLU

Ce projet permettra de concrétiser :

- d'une part **les orientations 3.3.3 et 3.3.4 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable** du PLU, lesquelles prévoient effectivement **la création d'un parc sur l'emprise des anciennes pépinières Pichon** ;
- d'autre part les objectifs de **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Nature en ville »**, laquelle vise notamment **à renforcer la présence de la nature en ville et assurer les continuités écologiques dans les zones urbaines et à urbaniser**, en particulier **la Diagonale Verte**.

**L'ensemble de l'assiette DUP sera concernée, après mise en compatibilité du PLU, par l'emplacement réservé 130C.** La création de cet emplacement réservé permet à la Commune de grever ces terrains d'une servitude d'intérêt général afin de limiter l'objet et la nature des constructions qui peuvent y être édifiées. En effet, par principe, toute construction est interdite sur les parcelles, bâties ou non, inscrites en emplacement réservé dans le PLU.

#### Avis CE

**Le projet est en totale adéquation avec le Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de Nîmes entré en application le 23 juillet 2018, que ce soit au travers des orientations du PADD, des objectifs de l'OAP « Nature en ville » et de la création de l'emplacement réservé ER 130C.**

### 2.3.2.- Equilibrage de l'offre de parcs urbains

Bien que Nîmes offre un taux d'espaces verts par habitant important et supérieur à la moyenne nationale, l'offre en espaces verts urbains de proximité, montre un déséquilibre patent entre le nord et le sud de la ville.

#### Avis CE

**La création de ce parc urbain paysager et de loisirs au sud de la ville permettra de satisfaire un besoin avéré dans un secteur populaire où les ensembles collectifs s'immiscent dans les quartiers pavillonnaires.**

### 2.3.3. Adéquation du projet d'aménagement avec l'assiette de la DUP

**Les séquences d'aménagement constituent un scénario susceptible d'évoluer mais néanmoins crédible** car il matérialise l'esprit du projet tel qu'exprimé au travers des grands

principes affirmés par la Municipalité à l'issue de la phase de concertation préalable, et détaillés au para 2.1.3 du dossier. Ces grands principes sont les suivants :

- qualification du parc comme maillon de la Diagonale Verte ;
- restructuration de l'armature urbaine du quartier ;
- sécurisation des franchissements au niveau du périphérique et de la voie urbaine sud ;
- préservation et valorisation du patrimoine bâti et paysager des anciennes pépinières.

L'analyse des six séquences d'aménagement détaillées au para 2.1.4 du volume 1 du dossier de présentation, montre :

- **d'une part, que le scénario ne présente pas de contradiction avec le détail de ces principes ;**
- **d'autre part que son assise est cohérente avec l'emprise DUP.**

**Toutefois l'enquête publique a mis au jour quelques difficultés concernant l'assise du projet :**

- **La famille Pastre, conteste l'assiette du parvis d'entrée qui intègre la parcelle bâtie HE 376 dont ils sont propriétaires.**
- **La famille Pichon demande que certaines parcelles soient reclassées en zone constructible le long de la rue Quatrefages ou du Chemin de la Tour de l'Evêque.**

#### Avis CE

**La description des séquences d'aménagement est cohérente avec les principes revendiqués par la Municipalité et l'assiette de la DUP.**

**Néanmoins le scénario proposé laisse planer quelques incertitudes quant à sa finalisation pour les raisons suivantes :**

- **le parcours juridique lié à la procédure d'expropriation peut mettre à mal le calendrier prévisionnel ainsi que le tracé définitif du parc ; cette procédure est symptomatique d'un climat conflictuel généré par l'opposition d'intérêts contradictoires et semble-t-il inconciliables ;**
- **des études complémentaires sont nécessaires pour peaufiner le projet et présenter la solution définitive au public ;**
- **le projet finalisé nécessitera une nouvelle étude d'impact environnemental et conséquemment une nouvelle enquête publique.**

#### **2.3.4. Prise en compte des contraintes du PPRI**

**Le risque inondation est très présent sur le site du projet soumis par conséquent, aux contraintes fortes du PPRI.** De fait, la situation des parcelles concernées laisse peu de possibilités à leurs propriétaires en termes de constructibilité au regard du règlement du PPRI.

- Les terrains de l'ancienne pépinière Pichon sont situés en zone A du PLU et concernés par un aléa Fort ou Très fort, ce qui limite considérablement les possibilités de construction. En outre toutes les parcelles interfèrent avec des zones Non Urbaines du PPRI soumises à ce titre au principe général d'inconstructibilité.
- A l'exception de la parcelle HE 378 tous les autres terrains situés en zone V UB du PLU sont concernés par un aléa Fort voire Très Fort. Certaines parcelles (HE 376, HE 377 et

HE 378), selon la zone PPRI avec laquelle elles interfèrent, conservent des possibilités de création ou d'extension de logements existants, de reconstruction des bâtiments sous condition, de création ou d'extension de locaux d'activité existants. En outre les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules non souterrains, y sont autorisés.

#### Avis CE

**La décision de la Municipalité d'aménager un parc urbain sur un site soumis de manière aussi prégnante au risque inondation, est cohérente et judicieuse, car :**

- elle permettra de limiter l'aléa puisque le site conservera la même capacité d'absorption des eaux pluviales qu'actuellement ;
- elle contiendra les enjeux : le projet de création de logements dans le secteur permettant est abandonné ; l'artificialisation des sols restera modérée et suffisante autant que de besoin (parking, hôtel-restaurant, aires de loisirs, voies douces).

**En outre la présence de la nappe phréatique sub-affleurante constitue une contrainte forte qui devra également être prise en compte dans le cadre du projet.**

### **2.3.5. Droit de préemption urbain**

En vertu de l'article L210-1 du Code de l'urbanisme, **le droit de préemption urbain** doit être exercé en vue de la réalisation, **dans l'intérêt général, d'actions et opérations d'aménagement** définies par l'article L300-1 du même code. Il peut s'agir dans le cadre d'un projet urbain notamment, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Les parcelles situées en zone V UB du PLU sont touchées par un droit de préemption urbain simple (DPU).

En conséquence, **les propriétaires concernés ne sont plus libres de vendre leur bien à l'acquéreur de leur choix mais.**

#### Avis CE

**L'opération d'aménagement du parc urbain constitue une opération d'intérêt général et l'application du DPU permet à la Commune de conserver l'initiative de son action en se substituant à tout autre acquéreur.**

## 2.4.- CONCLUSIONS ET AVIS

### **2.4.1.- Conclusions**

#### 2.4.1.1.- Pertinence de la demande de DUP

Les questions soulevées relativement à la pertinence de la demande de DUP (Cf paragraphe 2.2 précédent) conduisent aux conclusions suivantes.

#### **1) Le projet présente par lui-même un intérêt public.**

- **Il constitue en effet un équipement public structurant au sens de la circulaire ministérielle du 8 février 1973 relative à la protection des espaces verts en zone urbaine.**



- Il permettra de répondre à un besoin avéré de la population et de pallier une offre insuffisante dans le sud de la ville.
- L'état d'abandon des lieux et les faits avérés de déprédations et d'occupations illégales intermittentes, sont des facteurs d'insécurité que l'aménagement du parc, son entretien et sa surveillance devraient contrecarrer.

2) L'atteinte à la propriété privée est nécessaire pour atteindre les objectifs du projet.

- Les négociations amiables entamées en 2015 entre la Ville et les propriétaires privés concernés n'ont pas abouti. La Commune a donc été contrainte d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin de s'assurer la maîtrise foncière du site du projet.
- L'emprise DUP sur les terrains privés montre que les atteintes à la propriété privée sont proportionnées à la juste mais nécessaire réalisation du projet d'aménagement du parc urbain tel que retenu par la Municipalité après la phase de concertation avec le public.

3) Le bilan coûts-avantages penche en faveur de l'utilité publique du projet.

- Bien que l'analyse coût-bénéfice du projet n'ait pas été réalisée, il semble, au regard des études relatives à cette problématique, que le coût financier de l'opération soit en adéquation avec le but sociétal recherché : améliorer la qualité de la vie de la population par une offre d'aménités (paysagères, sportives, culturelles, loisirs) actuellement déficitaire au sud de la ville.
- Les inconvénients d'ordre social ne constituent pas des points de blocages car la création d'espaces verts urbains répond à une forte demande de la population. Le bilan de la concertation préalable montre que les habitants adhèrent aux objectifs du projet, malgré la persistance de certains points de désaccords (présence de l'hôtel-restaurant en particulier) et de certaines questions en suspens (sécurité dans le parc notamment la nuit ; traversée du parc par le Bd Allende, création et emplacement du marché, destination des serres au nord).

2.4.1.2.- Cohérence de la demande de DUP

L'analyse de l'adéquation du projet d'aménagement du parc urbain avec la demande de DUP (Cf paragraphe 2.3 précédent) conduisent aux conclusions suivantes.

1) Cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme

**Le projet est en totale adéquation avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de Nîmes** entré en application le 23 juillet 2018 ; **il permettra de rééquilibrer un besoin dans le sud de la ville** ainsi qu'il avait été diagnostiqué dans le cadre de la révision du PLU.

2) Cohérence avec l'assiette DUP et l'esprit du projet

**Les séquences d'aménagement sont cohérentes avec l'assiette de la DUP et respectent l'esprit du projet** tel qu'exprimé par les élus au travers des **trois grands principes** cités dans la délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2018.

**Néanmoins cet avant-projet n'entre pas dans les détails et laisse planer quelques incertitudes quant à sa réalisation définitive** pour les raisons suivantes :

- les difficultés liées à la procédure d'expropriation en raison notamment de l'opposition de certains propriétaires privés peuvent avoir des incidences négatives sur le calendrier prévisionnel ;
- des études complémentaires sont nécessaires pour peaufiner le projet ;
- le projet finalisé nécessitera une nouvelle étude d'impact environnemental et conséquemment une nouvelle enquête publique ;
- pour cette raison, la DDTM, dans sa lettre en date 13 juin 2019, a mis en garde la Municipalité quant au risque de remise en cause du projet pour d'éventuels problèmes hydrauliques et environnementaux rencontrés dans le cadre de l'élaboration de la demande d'autorisation environnementale.

### 3) Cohérence avec le PPRI

L'aménagement d'un parc urbain sur un site soumis fortement au risque inondation est judicieux, car sa réalisation permettra :

- de limiter l'aléa, les lieux conservant la même capacité d'absorption des eaux pluviales qu'actuellement ;
- de contenir les enjeux en limitant l'artificialisation des sols au juste besoin (parking, hôtel-restaurant, aires de loisirs, voies douces).

### 4) Cohérence avec le droit de préemption urbain

L'opération d'aménagement du parc urbain constitue une opération d'intérêt général et l'application du DPU permet à la Commune de conserver l'initiative de son action en se substituant à tout autre acquéreur.

#### 2.4.1.3.- Prise en compte des observations et propositions du public

- L'intérêt de la population pour ce projet auquel elle adhère, est effectif comme le montrent, d'une part le bilan de la concertation citoyenne préalable à l'enquête publique et d'autre part les statistiques du registre dématérialisé. Celles-ci indiquent en effet que pendant la durée de l'enquête 608 personnes ont visité le site et 259 ont téléchargé le dossier. Sur les 27 observations recensées seules celles émises par la famille Pastre, la famille Pichon (dont Mme Mas), Mr Jonquet, et une personne anonyme montrent une opposition formelle au projet sous sa forme actuelle.
- 4 associations se sont manifestées : Collectif de la rue Parmentier, comités de quartier des Marronniers, Beausoleil et Montaury. Aucune ne remet en cause le projet dans sa globalité. Leurs observations et leurs propositions portent sur l'aménagement du parc et indiquent leur désir de rester associé à la concertation pour faire évoluer le projet.
- A l'exception de la famille Pastre et de la famille Pichon les observations et propositions du public ne remettent pas en cause l'assiette de la DUP.
- A l'exception de la famille Pichon, aucune observation n'est en faveur de construction d'immeubles.
- La famille Pastre, propriétaire de la parcelle HE 376 n'est pas opposée à la création du parc mais conteste la nécessité de l'expropriation pour des raisons qui ne sont pas

financières. Eu égard à son grand âge et sa santé précaire, il est à redouter que la perte de son bien constituera pour Mme Pastre un choc psychologique qui pourra ne pas être sans conséquences sur sa santé physique et son moral. Le facteur humain doit donc être pris en considération malgré l'intérêt évident du projet de parvis d'entrée, dont il apparait néanmoins, au travers de la séquence d'aménagement n°1, qu'il n'est pas finalisé et reste imprécis quant au changement de destination de l'ancien garage automobile sur la parcelle HE 592 appartenant à la Commune. Dans ces conditions, la Commune, devenue propriétaire de la parcelle HE 376, pourrait envisager une solution transitoire, qui certes retarderait l'aménagement définitif du parvis d'entrée, mais permettrait à Mme Micheline Pastre de conserver sous une forme juridique adaptée, l'usage de son habitation aussi longtemps que nécessaire à son bien-être physique et moral.

#### 2.4.2.- Avis

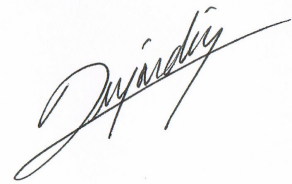
**Au vu du dossier présenté à l'enquête publique, des observations formulées, après avoir examiné les différents aspects du projet, le Commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE à la demande de déclaration d'utilité publique.**

**Toutefois le Commissaire enquêteur recommande de traiter la problématique délicate relative à la situation de Mme Pastre dans le sens indiqué ci-avant.**

Nîmes, le 10 novembre 2019

Le Commissaire enquêteur

M. Daniel Dujardin



### 3.- CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'ENQUETE PARCELLAIRE

#### 3.1.- DEMARCHE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant le dossier relatif à l'enquête parcellaire, le Commissaire enquêteur a cherché à s'assurer :

- que les parcelles à exproprier ont été déterminées précisément ;
- que tous les propriétaires des terrains privés ont été identifiés et informés avec un préavis suffisant de l'ouverture de l'enquête publique.

Concernant les observations du public, le CE s'est attaché :

- à prendre en compte toutes les observations et propositions exprimées par le public ;
- à approfondir les motivations des propriétaires privés concernés par la procédure d'expropriation ;
- à compléter son information en visitant le site ;
- à répondre aux observations avec objectivité et impartialité, en s'appuyant sur le bon sens et l'expérience.

#### 3.2.- PERTINENCE

- **L'échec des négociations amiables avec les propriétaires privés des parcelles** incluses dans l'assiette du projet **nécessite le recours à la procédure d'expropriation** dans la mesure où la Commune n'est pas disposée à renoncer à ce projet.
- **L'enquête parcellaire constitue, après l'enquête préalable à la DUP, la deuxième phase de l'enquête administrative.** Elle a pour objectif de déterminer les parcelles à exproprier, d'identifier leurs propriétaires ou les titulaires de droits réels et les autres intéressés, enfin de vérifier si la surface de l'emprise DUP est cohérente avec la superficie nécessaire à la réalisation de l'opération.

#### 3.3.- ASPECTS COMPARES

##### 3.3.1.- Emprise DUP

###### 3.3.1.1.- Aspects positifs

- **L'état parcellaire définit avec précision l'emprise DUP.**
- **L'emprise DUP correspond aux limites du périmètre de l'opération et est bien destinée à l'aménagement du parc urbain.**
- **L'acquisition de ces parcelles est nécessaire à la réalisation du projet tel que présenté dans le scénario des 6 séquences d'aménagement.**

###### 3.3.1.2.- Aspects négatifs

- **La création du parvis d'entrée implique des expropriations** sur des parcelles non incluses dans l'ancienne pépinière et se heurte de ce fait, **à l'opposition de la famille PASTRE dont les intérêts ne sont pas motivés par des considérations financières mais simplement humaines**, ce qui rend la situation d'autant plus délicate (Cf para 2.4.1.3, page 73).

- La famille Pichon ne s'oppose pas au projet de parc urbain mais conteste le sort qui lui échoit car elle estime être lésée et injustement traitée (valeur des terrains sous-estimée par la Municipalité ; abandon du programme de constructions dans le seul secteur possible au regard du PPRi sous la pression des comités de quartier ; futur nom du parc). En conséquence la famille est déterminée à ester en Justice pour obtenir du Juge des expropriations ce qu'elle n'a pu obtenir dans le cadre de la négociation amiable.

### **3.3.2.- Notifications aux propriétaires**

#### 3.3.2.1.- Aspects positifs

- Tous les propriétaires et titulaires de droits réels ont été identifiés.
- Les notifications informant officiellement les propriétaires des parcelles concernées de l'ouverture de l'enquête parcellaire ont été **faites conformément aux dispositions de l'art. R 131-3 du Code de l'expropriation.**
- **Les notifications ont été expédiées avec un préavis suffisant** pour permettre aux intéressés de prendre connaissance du dossier.

#### 3.3.2.2.- Aspects négatifs

- Bien que les adresses fussent correctes, certains indivisaires de la famille Pichon n'ont pas répondu à la notification d'ouverture d'enquête publique. En vertu de l'art. R 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique une copie de la notification a été affichée en mairie (principale, services techniques, CAM et annexes).

### **3.4.- CONCLUSIONS ET AVIS**

#### **3.4.1.- Conclusion**

**L'enquête publique a mis en évidence la vive opposition de la famille Pastre et de la famille Pichon à la cessibilité de leurs biens dans les conditions avancées par la Municipalité. Le Commissaire enquêteur prend acte des légitimes motivations de ces familles et constate que les désaccords avec la Municipalité sont profonds et les positions respectives inconciliables en l'état actuel.**

**Globalement les propositions faites par la famille Pichon auraient pour conséquences une diminution sensible de l'assiette du projet, une réouverture de certaines parcelles à l'urbanisation et donc le renoncement à la décision d'abandon du programme de construction d'immeubles le long de la rue Quatrefages, une augmentation du coût du projet et une augmentation de l'artificialisation des sols dans un secteur soumis de façon prégnante à l'aléa inondation.**

**Le refus de la famille Pastre de céder la parcelle HE 376 aurait pour conséquence une remise en cause du projet de parvis d'entrée ; toutefois comme il a été indiqué au chapitre 2 précédent, l'expropriation constituera pour Mme Micheline Pastre un traumatisme profond que la procédure d'indemnisation ne pourra atténuer puisque les motivations ne sont pas d'ordre financier.**

**Néanmoins l'enquête publique a montré :**

- **que l'expropriant a agi conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;**

- que les propriétaires privés des parcelles incluses dans l'assiette DUP ont été identifiés et informés avec un préavis suffisant de la procédure en cours par voie de notification ;
- que l'emprise DUP sur les terrains privés :
  - est cohérente avec la description du projet tel que défini au travers des séquences d'aménagement et est bien destinée à l'aménagement du parc urbain ;
  - que les atteintes à la propriété privée sont proportionnées à la juste mais nécessaire réalisation du projet d'aménagement du parc urbain tel que retenu par la Municipalité après la phase de concertation avec le public ;
- que les propositions des familles Pichon et Pastre impliqueraient des modifications substantielles à l'économie générale du projet et introduiraient une incohérence avec la lettre et l'esprit du projet tels qu'exprimés dans le bilan de la concertation avec le public (Délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2018).

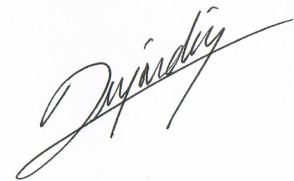
#### 3.4.2.- Avis

**Au vu du dossier présenté à l'enquête, des observations formulées, après avoir examiné les différents aspects du projet, le Commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE au projet de cessibilité des parcelles cadastrales appartenant aux propriétaires privés listés sur l'état parcellaire figurant au dossier.**

Nîmes, le 10 novembre 2019

Le commissaire enquêteur

M. Daniel Dujardin



## **4.- CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA MISE EN CONFORMITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **4.1.- DEMARCHE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Concernant le dossier relatif à la mise en conformité du PLU, le Commissaire enquêteur a cherché à s'assurer :

- que la mise en compatibilité du règlement de zone et du zonage du PLU est cohérent avec le projet de parc urbain ;
- que le contour de l'emplacement réservé ER 130C correspond à l'emprise DUP.

### **4.2.- PERTINENCE**

#### **4.2.1.- Concernant le zonage et le règlement du PLU**

Au regard du zonage PLU le projet est situé en presque totalité en zone Agricole et interfère avec la zone VIII AUc qui accueille le Parc Georges Besse 2. Or le règlement respectif des zones A et VIII AU, n'autorise pas la création d'aires de jeux et de sports ouvertes au public.

**Il est donc nécessaire de modifier le classement des zones A et VIII AUc au droit du projet pour permettre la mise en œuvre du projet.**

#### **4.2.2.- Concernant l'emplacement réservé ER 130C**

Suite à de nombreuses divisions de parcelles, **la liste des parcelles constituant l'ER 130C est à actualiser.**

### **4.3.- COHERENCE**

#### **4.3.1.- Mise en compatibilité du règlement de zone**

**Le reclassement en zone Na des précédentes zones A et VIII AUc au droit du projet, permettra la réalisation d'aires de jeux et de sports ouvertes au public.**

**En outre les modifications apportées au règlement de la zone Na reconnaissent le caractère naturel du parc urbain paysager et autorisent le changement de destination des bâtiments existants** puisque le projet prévoit notamment la création d'un hôtel-restaurant à l'emplacement de l'ancienne maison de M. Maurice Pichon, la reconversion de la grande serre en terrasse couverte et jardin d'agrément, la transformation de la maison de M. Ernest Pichon en maison des jardiniers et lieu d'exposition ; le destin de l'ex garage sur la parcelle HE 592 est lié quant à lui, à l'aménagement du futur parvis d'entrée.

#### **4.3.2.- Mise en compatibilité de l'emplacement réservé ER 130C**

**L'emplacement réservé ER 130C nouvellement constitué est cohérent avec l'assiette de la DUP.**

#### 4.4.- CONCLUSION ET AVIS

##### 4.4.1.- Conclusions

Il apparait in fine que :

- la mise en conformité du PLU est indispensable à la réalisation du projet tel que présenté au travers des différentes séquences d'aménagement ;
- le reclassement en zone Na des zones A et VIII AUc au droit du projet, est cohérent avec le caractère naturel, sportif et de loisirs du parc urbain ;
- la modification du règlement de la zone Na concernant le changement de destination des bâtiments existants est judicieuse et cohérente avec le projet ;
- l'assiette de l'emplacement réservé ER 130C modifié coïncide avec l'emprise DUP ;

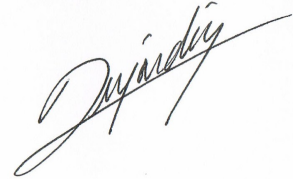
##### 4.4.2.- Avis

**Au vu du dossier présenté à l'enquête, des observations formulées, après avoir examiné les différents aspects du projet, le Commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE au projet de mise en conformité du PLU.**

Nîmes, le 10 novembre 2019

Le commissaire enquêteur

M. Daniel Dujardin





## GLOSSAIRE

- Aménité : Qualité agréable ou utile associée à un lieu générateur de mobilité. Les aménités que propose une ville comprennent les activités propres aux centres-villes (commerces et services), les établissements publics, les lieux de culture, de loisir, de sport et les espaces naturels.
- DUP : Déclaration d'Utilité Publique.
- DPU : Droit de Prémption Urbain.
- MRAe : La Mission régionale d'autorité environnementale assure depuis 2016, la fonction d'autorité environnementale pour les plans et programmes (PLU, PDU, SCoT, SAGE, PRGED) ; elle est composée de deux membres permanents et de deux membres associés du Conseil général de l'environnement et du développement durable.
- PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Document cadre fixant les orientations générales du PLU.
- PLU : Plan Local d'Urbanisme.
- OAP : Opération d'Aménagement et de Programmation. Dans le cadre du PLU les OAP comprennent, en cohérence avec PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

## BIBLIOGRAPHIE

CODE DE L'ENVIRONNEMENT.

CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

CODE DE L'URBANISME.

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ DE LA COMMUNE DE NÎMES : PADD, OAP.

CIRCULAIRE MINISTÉRIELLE DU 8 FÉVRIER 1973 RELATIVE À LA POLITIQUE DES ESPACES VERTS.

RAPPORT ASTERES (2016). « LES ESPACES VERTS URBAINS – LIEUX DE SANTE PUBLIQUE, VECTEURS D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ».

LAILLE PAULINE, PROVENDIER DAMIEN, COLSON FRANÇOIS, SALANIÉ JULIEN, 2013. « LES BIENFAITS DU VÉGÉTAL EN VILLE – ÉTUDE DES TRAVAUX SCIENTIFIQUES ET MÉTHODE D'ANALYSE ». PLANTE & CITÉ, ANGERS.