

DÉPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE SAINT-GILLES

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE
PREALABLE A
LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE ET PARCELLAIRE**

**relative à la réalisation du projet de
restauration immobilière de l'îlot
Paix/Danton 4D**

TITRE III

**AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS
RELATIFS A
L'ENQUETE PARCELLAIRE**

Gérard BRINGUE

Commissaire Enquêteur

81A, chemin du Mas de Balan

30000 NIMES

Rédigé le 14 février 2020

I - Préambule

La mission qui m'a été confiée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes par ordonnance N°E19000160/30 du 20/11/2019 est de conduire l'enquête publique conjointe relative au projet de restauration immobilière de l'îlot Paix/Danton 4D sur la commune de SAINT-GILLES.

II - Objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique conjointe préalable la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et cessibilité des parcelles nécessaires (Enquête Parcelaire) à la réalisation du projet de restauration immobilière de l'îlot Paix/Danton 4D sur la commune de Saint-Gilles.

L'autorité compétente pour mener la procédure d'enquête publique est la Préfecture du Gard - Direction de la Citoyenneté et de la Légalité - Bureau de l'Environnement, des Installations Classées et des Enquêtes Publiques.

III - Déroulement et bilan de l'enquête

Cette enquête publique s'est déroulée du 20 janvier 2020 au 05 février 2020, soit 17 jours consécutifs.

L'information du public a fait l'objet de mesures de publicité, conformément à la réglementation :

- par voie de presse avec parution d'un avis aux annonces légales du journal le Midi-libre les 9/01/2020 et 23/01/2020 et La Gazette de Nîmes périodes du 9 au 15/01/20020 et du 23 au 29/01/2020.
- par affichage de l'avis en mairie sur les panneaux des actes administratifs,
- sur le site internet de la Préfecture du Gard.

Les dossiers soumis à l'enquête étaient consultables en mairie de Saint-Gilles où le public pouvait déposer, sur les registres papiers dédiés d'une part à la Déclaration d'Utilité Publique du projet et d'autre part à l'enquête parcellaire, ses observations, aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30 et adresser son courrier à mon attention.

Au cours de la période d'enquête et de la mise à disposition des dossiers, j'ai tenu trois permanences en mairie, les lundi 20 janvier 2020 de 8 heures 30 à 12 heures, mercredi 29 janvier 2020 de 13 heures 30 à 17 heures 30 et mercredi 5 février 2020 de 13 heures 30 à 17 heures 30.

Sur le plan comptable, cette enquête n'a pas mobilisé le public, 1 personne est venue consulter le dossier en mairie, s'est identifiée sur le registre et est venue me voir lors d'une de mes permanences et m'a adressé un courrier.

Cette enquête s'est déroulée sans incident, les élus et le personnel municipal que je remercie ici ont, grâce à leur accueil et leur concours, facilité ma mission.

IV - Etapes de la procédure

La présente enquête s'inscrit dans un processus engagé depuis plusieurs années par la collectivité avec notamment :

- l'approbation du Secteur Sauvegardé le 31/12/2001,
- l'inscription du centre de Saint-Gilles au PNRQAD en 2014,
- la concession d'aménagement passée avec le groupement SAT/SEMIGA approuvée par délibération du conseil municipal du 13 mars 2014,
- les dispositions du PSMV approuvé le 7 juillet 2017,
- la concertation publique approuvée le 7 novembre 2017,
- les orientations du PADD du PLU approuvé le 27 mars 2018,
- la délibération du conseil municipal du 26 mars 2019 approuvant l'engagement de la procédure d'enquête préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles,
- le dépôt des dossiers en préfecture, réalisés par la SAT, les 15 mars et 18 octobre 2019,
- l'arrêté de mise en œuvre de l'enquête en date du 10 janvier 2020.

V - Contexte

A l'instar de nombreuses communes, Saint-Gilles est confronté depuis les années 1970 à un phénomène de désertification de son centre-ville au profit des zones périphériques.

Les conséquences de ce processus, décrites et analysées dans le dossier et rappelées dans mon rapport, sont à la fois dommageables pour les conditions de vie des habitants et leur sécurité sanitaire mais aussi pour le patrimoine historique et culturel de la ville. L'évasion massive des habitants vers les nouveaux quartiers et l'appropriation des logements vétustes et souvent indécents par une population défavorisée contribuent à la paupérisation du centre ancien de Saint-Gilles.

C'est pourquoi, depuis une vingtaine d'années, la collectivité a engagé un processus de reconquête de son centre en initiant des actions d'aménagement et de réhabilitation.

Ces actions s'appuient sur un ensemble de procédures et d'acteurs institutionnels permettant de mettre en œuvre des formalités incitatives voire coercitives envers les propriétaires des biens immobiliers dégradés ou en ruine afin de

résorber la vacance importante des logements et de les remettre sur le marché locatif après réhabilitation.

C'est dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés que la commune de Saint-Gilles a poursuivi et amplifié la réhabilitation du centre ancien sous l'égide de Nîmes-Métropole, avec le concours contractuel du groupement SAT/SEMIGA.

VI. Le projet soumis à l'enquête

Le projet relatif à l'ORI de l'îlot 4D soumis à la présente enquête s'inscrit dans le périmètre du PNRQD qui correspond à celui du PSMV.

L'identification des logements insalubres et des bâtiments délabrés ou en ruine repose sur des analyses et diagnostics antérieurs menés dans le cadre des études préalables à la définition du Secteur Sauvegardé, des dispositions réglementaires du PSMV et de l'OPAH « cœur de ville ».

Je rappelle que le diagnostic affiné a permis de retenir, dans le cadre du PNRQAD, 14 îlots à réhabiliter au regard des critères suivants :

- état de vétusté et ou de dégradation des immeubles,
- conditions d'habitabilité,
- ancienneté de la vacance installée et de l'absence d'entretien constaté depuis plusieurs années,
- dimension patrimoniale du bâti,
- constitution d'une offre de logements requalifiés.

L'îlot 4D comprend 3 parcelles dont une, cadastrée N401, a été acquise en 2017 par le concessionnaire.

Le programme des travaux imposés au titre de la DUP objet de la présente enquête établi par la SAT porte sur :

- la parcelle N401, pour laquelle les travaux permettront de créer un logement en maison de ville ;

- la parcelle N400 pour laquelle le projet prévoit la démolition complète et la reconstruction d'une maison de ville pour un logement de type P4 de 85 m² habitable avec garage ;

- la parcelle N394 en ruine qui doit faire place à une maison de ville de type P3 d'une surface de plancher de 69 m².

Ces réhabilitations doivent concourir à une réimplantation de logements locatifs participant à la mixité sociale et à la valorisation de l'environnement immédiat afin de permettre une cohérence de la restauration à l'échelle de l'îlot.

Le dossier comprend l'état parcellaire avec 5 fiches récapitulant les références des propriétaires et l'origine de la propriété.

Un plan parcellaire montre la localisation des immeubles.

VII - Avis du Commissaire Enquêteur

VII.1 - Sur la procédure

Je considère que la procédure engagée répond aux obligations régissant les ORI et que l'enquête parcellaire s'impose dans la mesure où la carence des propriétaires, suite à la notification individuelle par le concessionnaire des travaux à réaliser, est avérée et que la collectivité ou son mandataire met en œuvre les dispositions de l'arrêté de cessibilité.

Le déroulement de la procédure d'enquête, tant sur le plan administratif que sur l'information du public, a été conforme aux exigences réglementaires.

L'abrogation du premier arrêté définissant les modalités de l'enquête et les modifications de dates introduites par l'arrêté définitif a pu créer une certaine confusion auprès du public.

A cet égard, je relève que le concessionnaire n'a pas procédé, préalablement à la date d'ouverture de l'enquête conjointe, reportée en raison des aléas visés ci-dessus, à la notification de l'arrêté modifié, du programme de travaux à réaliser et des délais impartis.

Je rappelle que l'autorité expropriante est tenue de notifier l'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire : cette notification doit être effectuée par courrier recommandé avec accusé de réception, et doit être effective avant l'ouverture de l'enquête sous peine d'entacher d'irrégularité l'arrêté de cessibilité et d'entraîner l'annulation de l'ordonnance portant transfert de propriétés.

VII.2 - Sur le dossier

Le contenu du dossier est conforme aux exigences réglementaires. Toutefois, même si l'estimation sommaire des dépenses figure dans le dossier DUP, il sera utile de l'insérer dans le dossier d'enquête parcellaire.

VII.4 - Sur les avis recueillis

Je relève que les services consultés, hormis la DDTM, n'ont pas répondu.

La seule observation émane de Monsieur et Madame SABATIER elle porte sur l'immeuble de la parcelle N400. Ils n'émettent aucune réserve concernant l'identification de leurs biens.

VIII - Conclusions

Après avoir examiné le contenu du dossier soumis à l'enquête ;
Après avoir pris connaissance du projet et effectué une visite sur le site;
Après avoir recueilli des informations complémentaires sur la procédure et le déroulement des études auprès du concessionnaire ;
Après avoir reçu le public durant mes permanences ;
Après analyse des avis des services consultés et des contributions du public ;
Après avoir transmis à la Préfecture du Gard et à la SAT un procès-verbal de synthèse de l'enquête ;
Après avoir eu un entretien avec Monsieur PELAIN, chargé d dossier à la SAT, suite au procès-verbal de synthèse,

Et

Considérant la responsabilité morale des décideurs locaux et des organismes de tutelle vis à vis des générations futures de préserver et de valoriser le patrimoine architectural et culturel du centre-ville, d'assurer la sécurité sanitaire des habitants et de favoriser la mixité sociale,
Considérant les obligations faites par les dispositions réglementaires du Code de la Santé Publique s'imposant à la commune,
Considérant les relations contractuelles entre la commune et le groupement SAT/SEMIGA,
Considérant l'absence d'avis défavorable au projet,
Considérant l'absence d'opposition au projet,
Considérant l'obligation pour la commune et le concessionnaire de mener à terme la réhabilitation de l'îlot 4D,
Considérant l'impact économique que peut éventuellement représenter, pour la collectivité la réhabilitation du centre-ville,
Considérant que la structure du dossier est conforme à la réglementation ;
Considérant que le dossier, dans sa présentation, est accessible et compréhensible pour tous les publics ;
Considérant que les mesures de publicité ont été effectuées en conformité avec les codes de l'urbanisme, de l'expropriation et de l'arrêté préfectoral et qu'elles ont permis une large information du public ;
Considérant que le public a pu accéder aux pièces du dossier en mairie et sur le site internet de la Préfecture du Gard et qu'il a pu s'exprimer librement ;
Considérant que l'enquête s'est déroulée sans incident,
Considérant que dans leurs globalités les dispositions adoptées répondent aux objectifs définis par les orientations d'urbanisme locales et supra communales,

Considérant les contributions du public et les observations formulées,
Considérant l'absence de notification individuelle par lettre recommandée
avec AR de l'arrêté d'enquête et des travaux à réaliser

J'émet un avis défavorable
à la cessibilité des parcelles en tant que la procédure n'a pas permis aux
propriétaires concernés de faire valoir leurs droits dès le début de la
présente enquête.

Gérard BRINGUE
Commissaire enquêteur