

Nîmes, le 28 avril 2023

**Commune de NÎMES**

**Projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville  
sur le territoire de la commune de Nîmes**

**Arrêté n° 30-2023-04-28-00001**

**Déclarant d'utilité publique (DUP) la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville sur la commune de Nîmes et approuvant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nîmes.**

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

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

**Vu** le code de l'environnement ;

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

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

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

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

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

**Vu** le décret du 30 décembre 2014 et l'arrêté du 29 avril 2015, qui déterminent le quartier Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville comme territoire d'intérêt national pour une intervention de l'Agence nationale pour la Rénovation Urbain (ANRU) au titre du NPNRU ;

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

**Vu** les étapes de la concertation publique, qui se sont déroulées de janvier 2017 à décembre 2018 ;

**Vu** la délibération du 13 février 2021 du conseil municipal de la ville de Nîmes approuvant le contenu de la convention NPNRU 2021-2024 concernant les trois projets de la ville de Nîmes ;

**Vu** la délibération n°2021-04-096 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Nîmes métropole du 29 juin 2021 approuvant le co-dépôt avec la ville de Nîmes des dossiers relatifs à l'enquête publique du projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville à Nîmes ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la ville de Nîmes du 3 juillet 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable et le co-dépôt des dossiers relatifs à l'enquête publique du projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville à Nîmes ;

**Vu** la convention NPNRU signée le 17 décembre 2021 entre les partenaires du projet (État, collectivités locales, bailleurs sociaux, ANRU) ;

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

- le dossier de la procédure de déclaration d'utilité publique ;
- le dossier d'autorisation environnementale ;
- le dossier de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes ;

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

**Vu** l'avis de la présidente du conseil départemental du Gard en date du 5 janvier 2022 ;

**Vu** l'avis du président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 12 janvier 2021 ;

**Vu** l'avis du directeur de la départemental des territoires et de la mer du 17 janvier 2022 ;

**Vu** l'avis du président du SCOT Sud Gard en date du 21 janvier 2022 ;

**Vu** l'avis de la préfecture du Gard en date du 2 février 2022 ;

**Vu** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées qui s'est réunie en préfecture du Gard le 8 mars 2022 en application des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, joint au dossier d'enquête unique avec ses annexes ;

**Vu** le dossier de demande d'autorisation environnementale déposé le 5 octobre 2021, la demande de compléments adressée aux pétitionnaires le 3 février 2022 et les compléments apportés par les pétitionnaires ;

**Vu** la saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 3 mars 2022 puis du 7 juin 2022 sur le dossier complété et son avis N°2022APO112 du 14 septembre 2022 d'information d'absence d'observations sur le projet et plan/programme dans le cadre de la procédure commune au titre des articles L. 122-14 et R. 122-27 du code de l'environnement, joint à l'enquête publique ;

**Vu** l'avis « favorable sous conditions » du conseil scientifique régional national du patrimoine naturel d'Occitanie formulé le 10 octobre 2022 joint au dossier d'enquête unique ;

**Vu** le mémoire en réponse du maire de la ville de Nîmes de novembre 2022, apporté au conseil scientifique régional du patrimoine naturel d'Occitanie, joint au dossier d'enquête unique ;

**Vu** les estimations du service France domaine sur les montants des acquisitions foncières à réaliser respectivement par la ville de Nîmes et par la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, en date du 21 septembre 2020 ;

**Vu** la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Gard pour l'année 2023 ;

**Vu** la décision n°E22000112/30 du 02 décembre 2022 du président du tribunal administratif de Nîmes désignant le commissaire enquêteur ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°30-2022-12-15-00001 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville sur le territoire de la commune de Nîmes ;

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

**Vu** les dossiers mis à la disposition du public en mairie de Nîmes pendant 33 jours consécutifs, soit du lundi 9 janvier 2023, à 9 heures au vendredi 10 février 2023 à 17 heures, ainsi que sur le site internet [https : :https://www.registre-numerique.fr/npru-chemin-bas-avignon-clos-orville-nimes](https://www.registre-numerique.fr/npru-chemin-bas-avignon-clos-orville-nimes)

**Vu** le registre déposé pendant toute la durée de l'enquête publique en mairie de Nîmes, aux services techniques – 152, avenue Robert Bompard – 30033 Nîmes cedex 9 ;

**Vu** le registre dématérialisé ouvert à l'adresse URL [https : :https://www.registre-numerique.fr/npru-chemin-bas-avignon-clos-orville-nimes](https://www.registre-numerique.fr/npru-chemin-bas-avignon-clos-orville-nimes) ainsi que la possibilité de déposer des observations par courrier électronique à l'adresse mail [npru-chemin-bas-avignon-clos-orville-nimes@mail.registre-numerique.fr](mailto:npru-chemin-bas-avignon-clos-orville-nimes@mail.registre-numerique.fr) pendant toute la durée de l'enquête publique ;

**Vu** le dossier et registre assortis du rapport d'enquête et des conclusions motivées du commissaire enquêteur précisant qu'elles sont favorables sans réserve tant à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville qu'à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Nîmes, déposés en préfecture le 03 mars 2023 ;

**Vu** ma lettre du 15 décembre 2022 invitant le conseil municipal à délibérer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet, et à émettre un avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes et ma lettre du 16 mars 2023 lui communiquant le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

**Vu** ma lettre du 15 décembre 2022 au président de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, l'invitant à consulter le conseil communautaire pour délibérer sur l'intérêt général du projet et ma lettre du 16 mars 2023 lui communiquant le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes du 3 avril 2023 se prononçant, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet, et émettant un avis favorable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Nîmes du 27 mars 2023 se prononçant, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet ;

**Considérant** que l'enquête publique est close depuis le vendredi 10 février 2023, soit depuis moins d'un an à la date du présent arrêté ;

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

**Considérant** que les caractéristiques sociales, économiques et démographiques de la population du quartier Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville relèvent d'une grande urgence et nécessitent l'intervention de la puissance publique ;

**Sur** proposition du secrétaire général de la préfecture du Gard,

## **A R R E T E**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup>** :

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

### **ARTICLE 2** :

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

### **ARTICLE 3** :

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

#### **ARTICLE 4 :**

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

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

#### **ARTICLE 5 :**

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

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

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

Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

#### **ARTICLE 6 :**

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

#### **ARTICLE 7 :**

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le président de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole et le maire de la commune de Nîmes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

La préfète,



Marie-Françoise LECAILLON



03 AVR. 2023

DATE DE :  
PUBLICATION  
ASSEMBLEES  
CONSEIL MUNICIPAL

13 AVR. 2023

vo pour être annexé à  
mon arrêté de ce jour  
Nîmes, le 28 AVR. 2023

Accusé de réception en préfecture  
030-213001884-20230403-2023-82-013-DE  
Date de télétransmission : 11/04/2023  
Date de réception préfecture : 11/04/2023



nîmes  
métropole

La Préfète du Gard

Christine LECAILLON

## « Exposé des motifs d'Utilité Publique »

### Exposé des motifs et considérations justifiant de l'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier du Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville, à Nîmes

Document mis à jour le 13 Mars 2023

#### PRÉAMBULE

##### Désignation des quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville comme QPV

Le 15 décembre 2014, sur proposition du Conseil d'administration de l'Agence nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et par arrêté du 29 avril 2015, 200 sites parmi lesquels figurent les quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville ont été désignés « d'intérêt national » pour bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 identifie ainsi les quartiers Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville comme quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) pour une intervention de l'ANRU au titre du NPNRU. Ce décret répond aux orientations de la loi 2014-173 du 21 février 2014, Loi de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine dite Loi Lamy, qui définit les trois enjeux prioritaires des Contrats de ville :

1. la cohésion sociale
2. l'emploi et le développement économique
3. le cadre de vie et le renouvellement urbain

Les Contrats de ville devant reposer sur de véritables projets territoriaux intégrés, le NPNRU a pour vocation d'agir sur ce troisième volet, le Cadre de vie des habitants, à travers une reconfiguration urbaine des quartiers. Un certain nombre d'objectifs sont ainsi incontournables à la réussite d'un projet de renouvellement urbain :

- Augmenter la diversité de l'habitat ;
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et le potentiel de développement économique ;
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ;
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité, prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sécurité et sûreté publique.

Le Contrat de ville 2015-2020 de Nîmes Métropole a été signé le 13 juillet 2015, actant un périmètre de projet pour les quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville.

La signature, le 27 juillet 2017, du Protocole de Préfiguration des projets de renouvellement urbain de Nîmes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU a permis le démarrage de l'ensemble des études de préfiguration du projet et des actions de co-construction initiées par le biais d'une Maison de projet implantée au sein du quartier dans le centre social André Malraux. Les modalités et objectifs de cette concertation préalable ont été définis par Délibération au Conseil Municipal (CM) du 04 Avril 2015 et son bilan approuvé au CM du 03 Juillet 2021, permettant ensuite l'élaboration des Dossiers d'Autorisation Environnementale Unique et de Déclaration d'Utilité Publique en coordination avec les services de l'Etat.

Dans un second temps, la stabilisation et la précision, notamment au plan financier, de l'ensemble des opérations sur le quartier a permis de finaliser la Convention NPNRU 2019-2024 de Nîmes Métropole. La Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Nîmes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU a ainsi été présentée en Comité d'engagement (CE) de l'ANRU le 6 novembre 2019 et signée le 17 décembre 2021 par Monsieur Olivier Klein, Président de l'ANRU, Madame Anne-Claire Mialot, Directrice Générale de l'ANRU, Madame Emmanuelle Wargon, ministre du logement ainsi que par l'ensemble des parties prenantes des projets de renouvellement urbain prévus sur le territoire de Nîmes Métropole. La Convention NPNRU 2019-2024 formalise plus de 470 millions d'euros TTC d'investissement sur les 3 quartiers NPNRU de Nîmes Métropole : Pissevin Valdegour, Chemin-Bas-d'Avignon/Clos d'Orville et Mas de Mingue.

## Objectifs et opportunités du projet

Le quartier du Chemin-Bas d'Avignon – Clos d'Orville est un quartier à taille humaine d'une superficie totale de 44 ha. Le quartier est situé en entrée de ville Est, il constitue l'espace urbain de transition entre le tissu urbain organisé et dense du centre-ville et le territoire éclaté de l'Est nîmois.

Le profil démographique du quartier est comparable à celui de la commune. La population est plutôt jeune (35% de moins de 25 ans).

Le quartier est isolé du reste de la ville du fait de sa situation géographique et des choix d'urbanisme réalisés lors de sa construction au tout début des années 60. Enclavé entre la voie ferrée et l'ancienne route d'Avignon au Nord, l'avenue Bir Hakeim au Sud et le boulevard Salvador Allende à l'Est, il a été bâti avec afin d'accueillir des rapatriés d'Afrique du Nord.

Aujourd'hui, le quartier repose sur les restes de cet aménagement urbain réalisé sans réel plan d'aménagement, dysfonctionnel et dédié dans sa quasi-totalité au logement locatif social



La forme urbaine actuelle, caractérisée par des voiries complexes, des espaces extérieurs peu lisibles et sans usages définis, des unités résidentielles trop importantes, des équipements obsolètes et vieillissants, est à l'origine des problématiques sociales du quartier : délinquance, précarité, insécurité, maladies...

Cependant, le quartier bénéficie également de points forts à valoriser dans le cadre du projet de renouvellement urbain :

- Il possède une position géographique stratégique en entrée de ville et à la croisée de routes importantes (Avignon et Beaucaire)
- Il dispose d'une bonne desserte par les transports en commun, bientôt renforcée par la ligne 2 du TCSP
- Il dispose d'une offre en équipements publics et commerciaux importante, mais vieillissante en proie à une perte d'attractivité
- Les acteurs locaux sont engagés dans la transformation du quartier via des structures associatives et culturelles. La création d'une maison des projets dans le cadre des concertations permet une réelle co-construction du projet avec les habitants du quartier.

Le projet de rénovation urbaine est donc une opportunité de revoir la forme urbaine du quartier afin d'en transformer les points faibles et d'en renforcer les points forts. Cette rénovation a déjà été engagée dans le cadre du PNRU et s'est traduite par des réalisations centrées sur les 2 premiers lots opérationnels :

- Le carré Saint-Dominique comportant : la restructuration du centre commercial, la création d'une place publique et d'une nouvelle avenue avec voies destinées au futur transport collectif en site propre, circulations piétonnes, bandes cyclables, opérations de démolition et de reconstruction de logements.
- Le secteur Eboué-Marquès comprenant la démolition de logements sociaux.

## Rappel de la procédure :

Par délibération en date du 29 Juin 2021, le Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Nîmes Métropole a approuvé le co-dépôt avec la Ville de Nîmes des dossiers règlementaires relatifs à l'enquête publique du projet de renouvellement urbain du Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville.

Par délibération en date du 03 Juillet 2021, la Ville de Nîmes a approuvé le bilan de la concertation relatif au projet d'aménagement et de renouvellement urbain du quartier du Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville, conformément au projet urbain arrêté dans la Convention NPNRU 2019-2024 signée le 17 Décembre 2021. Elle a également approuvé l'engagement de toutes les procédures réglementaires nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet, et en particulier le dépôt ou co-dépôt avec la Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole : des dossiers de demande d'autorisation environnementale unique et de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant la mise en compatibilité du PLU de la Ville de Nîmes.

Par délibération en date du 17 Décembre 2022, la Ville de Nîmes a approuvé le dossier d'enquête préalable à la DUP et de mise en compatibilité du PLU avec le projet de renouvellement urbain du Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville, de même que le dossier d'autorisation environnementale nécessité par ce projet. La Ville a sollicité la Préfecture du Gard en vue de l'organisation de l'enquête publique portant sur les dossiers de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU, et sur le dossier de demande d'autorisation environnementale. Il a été également décidé d'élaborer les dossiers d'enquêtes parcellaires qui seront à mener, en particulier celle qui sera conduite par l'EPF

sur la copropriété Le Portal en vertu de la convention d'anticipation foncière signée avec la Ville de Nîmes.

Par décision du 02 décembre 2022, le Tribunal administratif de Nîmes a désigné Monsieur Didier LECOURT en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la DUP, l'autorisation environnementale et la mise en compatibilité du PLU relatives au NPNRU des quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville.

Par Arrêté Préfectoral n°30-2022-12-15-00001 du 15 Décembre 2022 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de renouvellement urbain du Chemin bas d'Avignon – Clos d'Orville sur la commune de Nîmes.
- A l'autorisation environnementale.
- A la mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Nîmes.

La Préfète du Gard a arrêté les dates de l'enquête publique du lundi 9 Janvier 2023 à 9 heures, au vendredi 10 Février 2023 à 12 heures, soit une durée de 33 jours consécutifs.

### **RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CHEMIN BAS D'AVIGNON CLOS D'ORVILLE**

Les grandes composantes du projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville, sont les suivantes :

Le projet s'inscrit durablement dans le développement de l'est nîmois, en ouvrant le quartier sur la ville, en réarticulant les accès et les lieux de vie autour du cœur du quartier et le long de la future ligne T2. Le projet urbain s'inscrit dans une dynamique plus large de développement de l'Est Nîmois.

#### **1 : Structurer les quartiers à partir d'axes de mobilité et de lieux fédérateurs :**

La requalification du quartier doit permettre de résoudre les multiples dysfonctionnements hérités d'une réalisation sans plan d'ensemble, tout en le confortant dans sa fonction urbaine proche du centre-ville. Elle s'inscrit dans la continuité du PNRU (ANRU1) au cours duquel ont été restructurés le centre commercial Carré Saint-Dominique et le secteur Eboué Ornano.

Le nouveau projet s'appuie sur la colonne vertébrale est/ouest constituée par la ligne T2, ainsi que des aménagements secondaires d'espaces publics et d'équipements publics et de services. Il s'agit de poursuivre l'ouverture du quartier en réorganisant les rues et les accès, en créant un axe de traversée de quartier nord-sud depuis l'avenue Bir Hakeim, dans le prolongement de la rue du Commandant l'Herminier. Un traitement des trames viaires et piétonnes accompagnera l'arrivée du TCSP.

Cette restructuration du quartier autour des nouvelles mobilités et de l'arrivée du T2, participera fortement à son changement d'image.

Au nord du quartier sera créé un parc urbain de transition, le long de la rue Marquès, qui couplera activités résidentielles, économiques, espaces verts et équipements, et qui redonnera un « poumon vert » au quartier. A l'entrée du quartier sur la route d'Avignon, l'îlot Braque accueillera un ensemble immobilier à vocation économique et résidentielle avec le transfert d'une partie des commerces de la copropriété recyclée du Portal.

Un programme immobilier est prévu le long de l'avenue Bir Hakeim sur l'îlot Jean Zay avec une des logements en accession sociale à la propriété, et du commerce en rez-de-chaussée pouvant accueillir le transfert d'activités commerciales également issues de la copropriété du Portal.

Le quartier du Clos d'Orville a, pour sa part, déjà fait l'objet d'actions récentes de résidentialisation et de réhabilitation de son parc de logements récemment. L'ensemble des actions est donc orienté vers l'amélioration des liens et des continuités avec le Chemin Bas d'Avignon.

## **2 : Renforcer la mixité et l'attractivité des quartiers**

- Le projet d'habitat : l'habitat sur le quartier Chemin Bas d'Avignon est majoritairement composé de logements locatifs sociaux, dont une part importante reste aujourd'hui obsolète et accueille les habitants les plus précaires. Le projet d'habitat prévoit donc d'agir sur la démolition ou la restructuration du bâti (la démolition de 140 logements locatifs sociaux appartenant à Habitat du Gard est programmée), mais aussi sur le peuplement, la reconstitution de l'offre locative et la diversification de l'offre de logements.

Ainsi une offre nouvelle de logements en accession libre ou à des prix très maîtrisés, est prévue sur les îlots Braque et Jean Zay. Un programme de 30 logements neufs en locatif social réalisé par Habitat du Gard (Résidence Auriol) proposera une nouvelle offre qualitative de logements sociaux sur le quartier.

La copropriété dégradée du Portal sera quant-à-elle recyclée dans le cadre d'un programme d'habitat diversifié et d'espaces verts, associant la Ville de Nîmes, la SPL Agate, l'EPF d'Occitanie et Promologis.

- Le projet commercial

Une étude de restructuration des activités commerciales du quartier, a été menée, du fait de la nécessité d'intervenir sur la copropriété « Le Portal ». Le projet de restructuration découle des études et des conseils de l'EPARECA, qui a préconisé le déplacement des commerces actuellement localisés sur le Portal et fortement impactés par la transformation massive de la copropriété, en redéployant l'offre commerciale autour de deux polarités commerciales : le Carré Saint-Dominique (incluant l'îlot Jean Zay à proximité) avec le transfert pour partie des commerces situés dans la copropriété Le Portal, et pour une autre partie avec la création sur l'îlot Braque (îlots 1 et 2) d'un pôle commercial autour des métiers liés à la santé, couplé avec des logements privés en étage.

- Le projet socio-éducatif

Le quartier comprend cinq écoles primaires et un collège qui se trouvent plutôt en situation centrale. Cette localisation contribue par certains aspects à renforcer une image d'enclavement, mais elle présente également l'avantage d'offrir à la population de nombreux équipements publics de proximité.

La mise en œuvre d'un projet éducatif particulier entre écoles et collège est également en cours, afin d'établir une stratégie coordonnée de renouvellement de l'offre scolaire sur le quartier.

Par ailleurs, les bâtiments des écoles ont un certain niveau d'ancienneté et ne sont pas toujours adaptés aux évolutions du quartier. Ainsi, il est prévu dans le cadre de la convention NPNRU un programme important de restructuration des équipements scolaire, en particulier des écoles avec : la démolition reconstruction de l'école Léo Rousson, la restructuration partielle des écoles Jean Moulin et Jean Zay.

Les études de programmation scolaire sont menées dans un souci de favoriser la mixité sociale et de réussite éducative dans ces quartiers, ainsi qu'une meilleure ouverture des équipements sur le quartier. Ces projets sont menés en partenariat avec les acteurs de la vie éducative.

### **3 : Inscrire les quartiers dans la transition énergétique avec une exigence de qualité environnementale.**

Le quartier étant déjà aéré et relativement végétalisé, l'objectif est de favoriser l'aménagement d'espaces publics favorables au confort d'été et à la gestion des eaux de ruissellement en renforçant la trame végétale existante. Le futur parc urbain linéaire sportif et paysager joue à ce titre un rôle majeur.

Il s'agit également d'offrir des logements adaptés aux normes d'habitabilité et environnementales tout en luttant contre la précarité énergétique par la réhabilitation de 309 logements sociaux et la résidentialisation de 4 immeubles (soit 106 logements) par Habitat du Gard.

## **LES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET**

### **L'utilité publique du projet dans le contexte général du renouvellement du quartier et à travers les travaux projetés**

#### **UN PROJET REpondant AUX ENJEUX URBAINS, SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX**

Le projet de renouvellement urbain du Chemin-Bas d'Avignon s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Instauré par la loi de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine du 21 février 2014, le NPNRU est présenté comme l'outil principal d'intervention du pilier "cadre de vie et renouvellement urbain" du Contrat de Ville.

Comme évoqué précédemment, la convention NPNRU votée le 13 février 2021 par le conseil municipal de la ville de Nîmes cible trois quartiers : Pissevin-Valdegour, Chemin-Bas d'Avignon - Clos d'Orville et Mas de Mingue pour lesquels 470 millions d'euros vont être investis.

Aujourd'hui ces quartiers n'offrent plus un cadre de vie satisfaisant pour les habitants et usagers : les espaces publics sont dégradés, le sentiment d'insécurité est omniprésent, l'attractivité économique est en chute, etc.

C'est en réponse à ces besoins et dans le cadre conjoint des politiques locales et nationales que s'inscrit le projet de renouvellement urbain du Chemin-Bas d'Avignon.

Le projet a été élaboré en adéquation avec les différents documents de planification opposables sur le territoire, notamment le SCoT, le PLU et le PLH. Il permet ainsi de répondre à plusieurs objectifs du territoire

#### **Renouveler et équilibrer l'offre de logements**

Pour le quartier du Chemin-Bas d'Avignon, l'objectif identifié dans le SCoT est de poursuivre l'effort de requalification des logements dégradés, d'amélioration de l'habitat et de traitement du logement indigne. Pour cela, le projet mobilise le parc de logements dégradés et traite les copropriétés dégradées en travaillant sur l'habitabilité des logements (remise en état, adaptation aux besoins actuels ...) pour assurer leur remise sur le marché.

Le projet met également l'accent sur la diversification de l'offre résidentielle. La dédensification du bâti existant rompra avec l'image de « grand ensemble » et permettra la diversification des modèles d'habiter. Une plus grande variété de logements sera donc proposée (type d'habitat, taille des logements, statut du parc immobilier, etc.) en mêlant constructions neuves avec la réhabilitation et la

requalification de logements existants. La diversification des formes urbaines contribuera également au changement d'image du quartier par le paysage urbain et complétera la variété de l'offre de logements.

### **Favoriser la mixité sociale**

Le projet répond à un enjeu fort de requalification urbaine et constitue un levier puissant susceptible de permettre une reconquête sociale et l'amélioration de l'image du quartier du Chemin-Bas d'Avignon pour un meilleur rayonnement aux échelles locale et régionale. Cette mixité sociale sera notamment favorisée par les formes variées de logements proposés et la réappropriation du quartier par ses habitants

### **Retrouver un attrait économique pour le quartier**

Le développement d'un projet d'une telle ambition constitue également un levier pour favoriser le développement économique.

Aujourd'hui le manque de lisibilité des commerces et la vétusté du site participent à un sentiment d'insécurité du quartier et sont défavorables à l'attractivité du territoire et au dynamisme commercial et résidentiel du quartier. La copropriété du Portal regroupant la majeure partie des commerces du quartier est une des sources principales d'insécurité du quartier. Le recyclage de la copropriété et la relocalisation d'une part des commerces permettront de réenclencher le dynamisme commercial, de requalifier l'environnement urbain du quartier et d'en améliorer l'image.

### **Créer des espaces publics de qualité, sécurisants, et favorisant le lien social**

Le renouvellement urbain du quartier contribuera également à l'amélioration de la sécurité et du sentiment de sûreté dans le quartier. Les aménagements actuels insuffisants, vétustes, et le manque de lisibilité de l'espace urbain (recoins, espaces non visibles depuis la voie publique, etc.), seront réaménagés et clarifiés de manière à limiter les fragilités urbaines et dissuader le passage à l'acte malveillant. De même, la réhabilitation de la copropriété du Portal cristallisant aujourd'hui un grand nombre de difficultés participera à résorber les trafics illégaux et à retrouver un climat de sécurité dans le quartier.

Les nouveaux aménagements des espaces publics participeront tout autant à cet objectif grâce à la séparation des flux de circulation, l'aménagement des espaces verts permettant de maintenir la visibilité, l'amélioration de la qualité des éclairages, l'installation de mobilier urbain adapté, la séparation claire des espaces privés / publics, l'utilisation de matériaux résistants aux dégradations, etc.

Le projet du parc central linéaire, support d'usages nouveaux de loisirs, de convivialité et d'activités sportives, constitue l'élément majeur d'apaisement du quartier et favorisant le lien social

### **Améliorer l'accessibilité du quartier et favoriser les déplacements actifs**

La trame viaire pensée a pour objectif d'établir une structure forte et hiérarchisée. Largeur, continuité et usage permettent une lecture et une compréhension immédiate du réseau.

La trame urbaine, plus lisible et apaisée, s'appuie sur un maillage de voies douces reliant les îlots d'habitat, les commerces et les équipements publics. La qualité des espaces publics apportera aux

usagers des espaces d'agrément et de circulations douces sécurisés et confortables qui faciliteront la traversée du quartier par les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

L'arrivée prochaine de la ligne T2 à haut niveau de service, la desserte du quartier par les lignes de bus et une trame viaire intégrant les modes de déplacements doux favoriseront le désenclavement et l'ouverture du quartier sur la ville

### **Intégrer les enjeux du milieu naturel et du milieu physique dans le projet urbain**

Les enjeux environnementaux relevés en amont et durant la conception du projet urbain y sont pleinement intégrés, autant en phase d'exploitation qu'en phase de travaux :

- La conception résiliente face au risque d'inondation avec la désimperméabilisation du quartier, des mesures de compensation hydraulique et la mise en place d'ouvrages de gestion des eaux pluviales
- La mise en place de mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts en faveur de la biodiversité du quartier : adaptation des périodes des travaux en dehors des périodes sensibles pour les espèces, conservation au maximum de la végétation existante, mise en défens des secteurs sensibles en limite de projet, création/restauration d'habitats arborés, gestion différenciée des espaces paysagers et végétalisés, etc

### **Construire un quartier plus durable répondant aux contraintes du changement climatique**

De plus, l'ensemble du projet répond au besoin d'intégration de développement durable dans les projets urbains. Les bâtiments et infrastructures sont pensés dans une démarche de développement durable, aussi bien pour les constructions neuves que pour les réhabilitations (recherche de matériaux biosourcés, bâtiments basse-consommation, revêtements perméables ne stockant pas la chaleur, etc.).

La lutte contre les îlots de chaleur urbains est également renforcée par la plantation d'espaces verts sur différentes strates (herbacée, arbustive, arborée). La végétalisation et les aménagements paysagers du site favoriseront l'appropriation du quartier par ses habitants ainsi que la mixité sociale dans les lieux publics.

L'opération de renouvellement urbain du quartier de Chemin-Bas d'Avignon dépasse donc le cadre strict de la rénovation urbaine et vise à réinscrire le quartier dans une dynamique d'attractivité et de développement.

Plus qu'un projet urbain, le projet du Chemin-Bas d'Avignon est un projet de territoire qui porte l'ambition de donner l'accès à un nouvel environnement, et à une nouvelle qualité de vie, pour les habitants de ce quartier.

**Ainsi, les motifs et considérations ci-dessus exposés justifient l'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier du Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville.**

Annexe à la délibération

N° 23.013 du

03 AVR. 2023

DATE DE :  
PUBLICATION  
ASSEMBLEES  
CONSEIL MUNICIPAL

13 AVR. 2023

Vu pour être annexé à  
mon arrêté de ce jour

Nîmes, le 28 AVR. 2023

La Préfète du Gard

Françoise LECAILLON

Accusé de réception en préfecture  
030-213001894-20230403-2023-02-013-DE  
Date de télétransmission : 11/04/2023  
Date de réception préfecture : 11/04/2023



nîmes  
métropole

## « DECLARATION DE PROJET »

Rapport de synthèse exposant les motifs et  
considérations justifiant le caractère d'intérêt général  
du projet de renouvellement urbain des quartiers

**Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville**



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

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

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

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

## PRÉAMBULE

Cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le présent document de déclaration de projet :

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

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

## Rappel de la genèse du projet

### Désignation des quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville comme QPV

Le 15 décembre 2014, sur proposition du Conseil d'administration de l'Agence nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et par arrêté du 29 avril 2015, 200 sites parmi lesquels figurent les quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville ont été désignés « d'intérêt national » pour bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 identifie ainsi les quartiers Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville comme quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) pour une intervention de l'ANRU au titre du NPNRU. Ce décret répond aux orientations de la loi 2014-173 du 21 février 2014, Loi de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine dite Loi Lamy, qui définit les trois enjeux prioritaires des Contrats de ville :

1. la cohésion sociale
2. l'emploi et le développement économique
3. le cadre de vie et le renouvellement urbain

Les Contrats de ville devant reposer sur de véritables projets territoriaux intégrés, le NPNRU a pour vocation d'agir sur ce troisième volet, le Cadre de vie des habitants, à travers une reconfiguration urbaine des quartiers. Un certain nombre d'objectifs sont ainsi incontournables à la réussite d'un projet de renouvellement urbain :

- Augmenter la diversité de l'habitat ;
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et le potentiel de développement économique ;
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ;
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité, prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sécurité et sûreté publique.

Le Contrat de ville 2015-2020 de Nîmes Métropole a été signé le 13 juillet 2015, actant un périmètre de projet pour les quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville.



## Contractualisation du projet urbain avec l'ANRU

La signature, le 27 juillet 2017, du Protocole de Préfiguration des projets de renouvellement urbain de Nîmes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU a permis le démarrage de l'ensemble des études de préfiguration du projet et des actions de co-construction initiées par le biais d'une Maison de projet implantée au sein du quartier dans le centre social André Malraux. Les modalités et objectifs de cette concertation préalable ont été définis par Délibération au Conseil Municipal (CM) du 04 Avril 2015 et son bilan approuvé au CM du 03 Juillet 2021, permettant ensuite l'élaboration des Dossiers d'Autorisation Environnementale Unique et de Déclaration d'Utilité Publique en coordination avec les services de l'Etat.

Dans un second temps, la stabilisation et la précision, notamment au plan financier, de l'ensemble des opérations sur le quartier a permis de finaliser la Convention NPNRU 2019-2024 de Nîmes Métropole. La Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Nîmes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU a ainsi été présentée en Comité d'engagement (CE) de l'ANRU le 6 novembre 2019 et signée le 17 décembre 2021 par Monsieur Olivier Klein, Président de l'ANRU, Madame Anne-Claire Mialot, Directrice Générale de l'ANRU, Madame Emmanuelle Wargon, ministre du logement ainsi que par l'ensemble des parties prenantes des projets de renouvellement urbain prévus sur le territoire de Nîmes Métropole. La Convention NPNRU 2019-2024 formalise plus de 470 millions d'euros TTC d'investissement sur les 3 quartiers NPNRU de Nîmes Métropole : Pissevin Valdegour, Chemin-Bas-d'Avignon/Clos d'Orville et Mas de Mingue.

## Motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général du projet

L'évolution de la situation socio-économique et urbaine du quartier Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville, a conduit le Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports à le désigner comme l'un des 200 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) d'intérêt national. Ce quartier aujourd'hui ghettoïsé est en effet entré dans une spirale d'appauvrissement et les conditions de sécurité se sont fortement dégradées. Dans ce contexte, le NPNRU des quartiers Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville, projet de renouvellement urbain transversal et dont les travaux s'échelonnent sur une période d'une quinzaine d'années, vise un rééquilibrage social, une redynamisation et une sécurisation de ces quartiers à travers des investissements publics majeurs sur le parc de logements locatifs sociaux, sur les équipements publics de proximité et sur les espaces publics en accompagnement des nouveaux programmes immobiliers prévus sur le quartier. Ces actions transversales sur le volet Cadre de vie de la Politique de la Ville visent in fine à améliorer la mixité sociale et fonctionnelle ainsi que l'attractivité de ce quartier, notamment à travers une diversification de l'offre résidentielle et une redynamisation de l'offre en commerces et services sur ce quartier.

## Un quartier dans lequel se retrouvent atouts et faiblesses typiques des grands ensembles

Les trois quartiers nîmois inscrits au NPNRU présentent des caractéristiques communes et souffrent de pathologies urbaines et sociales de bon nombre de grands ensembles d'habitat collectif construits dans les années 60, avec :

- Un enclavement de ces quartiers, dû à la structure même de l'urbanisme des barres d'immeubles qui referment les îlots d'habitation sur eux-mêmes et aux contraintes d'infrastructures (routes, voies ferrées...) qui forment des coupures urbaines.
- Une perte d'attractivité conséquente à la dégradation du parc de logements vieillissant et des espaces extérieurs mal définis qui génèrent l'insécurité.
- Une précarité croissante des habitants plus impactés par le chômage que sur le reste de l'agglomération nîmoise.
- Une absence de mixité sociale et un parc de logements inadapté.

Ces quartiers présentent également d'indéniables atouts :

- Une identité multiculturelle et un poids démographique (10 % des habitants de l'agglomération et 17 % de la population de la ville de Nîmes).
- Un dynamisme démographique avec une population jeune.
- Une vitalité associative et culturelle avec des acteurs locaux déjà engagés dans une démarche commune d'amélioration des conditions de vie.
- Une bonne desserte en transports collectifs, renforcée avec la mise en service de la ligne 2 du TCSP Est-Ouest Diagonal.
- Un niveau important de services et d'équipements bénéficiant d'une connexion au réseau numérique à très haut débit.

L'identification de ces constats est ancienne et s'est traduite par la mobilisation successive de tous les dispositifs de la Politique de la Ville. C'est donc sur cette base que l'ensemble des partenaires se mobilisent pour poursuivre, en l'accentuant la démarche entreprise lors du PNRU 2005-2015, puis aujourd'hui dans le NPNRU 2019-2024.

Ainsi dans la continuité des objectifs généraux développés dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine, les trois projets urbains s'articulent autour des 5 orientations stratégiques générales suivantes :

- La mobilité durable.
- L'habitat pour tous.
- L'urbanité retrouvée.
- L'économie revitalisée.
- La qualité environnementale et urbaine.

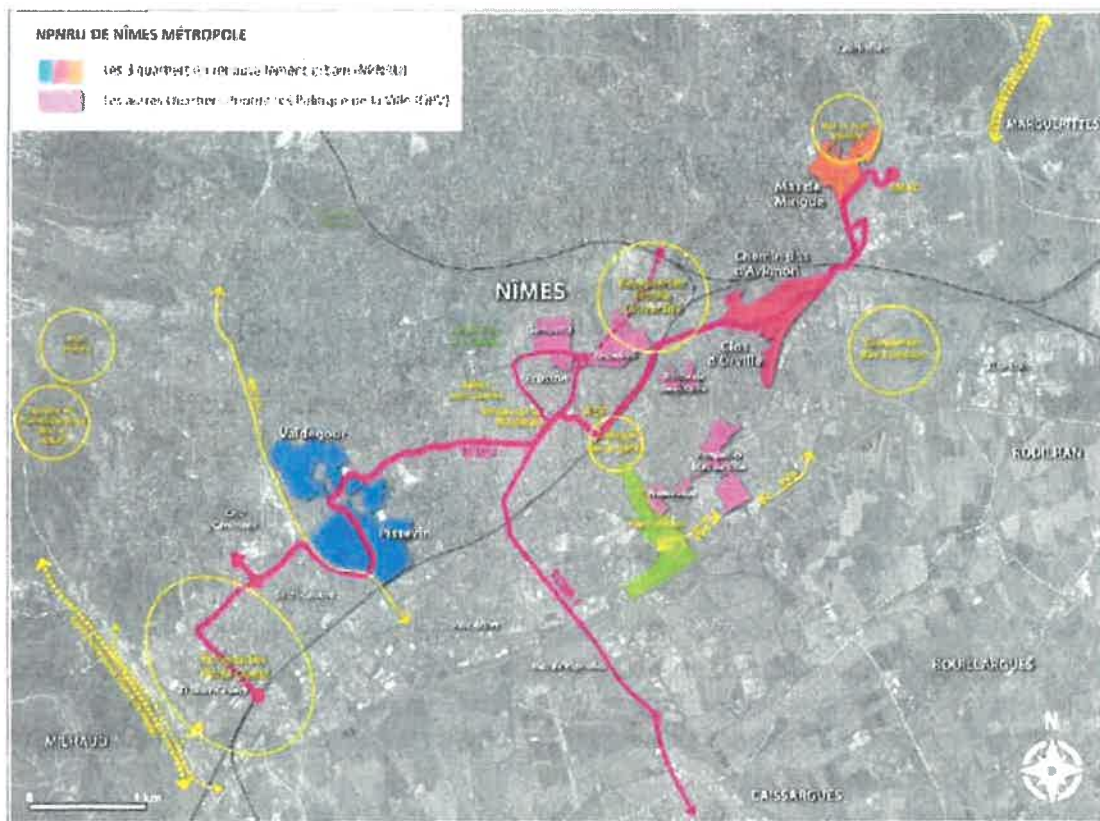
Chiffres clés pour les 3 quartiers NPNRU	3 quartiers NPNRU	Ville de Nîmes	Nîmes Métropole
Population en 2013	25 875	150 564	251 460
Revenu médian mensuel par UC en 2014	700 €	1 299 €	1 465 €
Nombre de logements en 2016	10 460	86 170	136 000
Nombre de logements en copropriété en 2016	3 087	41 581	46 166
Taux de logements SRU en 2016	81,8 %	24,4 %	17,7 %

Ces orientations stratégiques générales sont accompagnées d'orientations stratégiques urbaines et d'axes d'intervention par quartier.

La logique d'ouverture du quartier, d'apport de nouvelles fonctionnalités, d'équilibre plus harmonieux dans les statuts de l'habitat, de facilitation des déplacements, d'amorce d'une politique économique, dans un souci de développement durable fonde le contenu des 3 projets urbains.

Ces derniers s'appuient largement sur la ligne 2 du TCSP, véritable levier de désenclavement, de lien social et de réaménagement urbain.

La localisation des quartiers concernés par le NPNRU, en interface avec les autres grands projets de requalification urbaine, est présentée sur la carte ci-après.



### Chiffres clés

- Superficie indicative QPV : **44 ha**
- Premières constructions : **1958**
- Population municipale en 2013 : **7 264**
- Part des moins de 25 ans : **37%**
- Taux d'emploi des 15-64 ans en 2010 : **30%**
- Revenu médian mensuel par UC en 2013 : **525 euros**
- Taux de pauvreté (au seuil de 60 %) en 2013 : **59%**
- Nombre de logements sociaux : **2 680**

### Un cadre de vie générateur d'insécurité

Le sentiment d'insécurité dans les quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville, résulte de faits de délinquance (trafic de stupéfiants, vols), d'incivilités quotidiennes (squats, dépôts d'ordures, dégradations). Certains espaces publics sont ainsi détournés de leur fonction, occupés quotidiennement par les guetteurs au service des trafiquants de drogue. Par exemple, l'espace central du quartier du Chemin Bas d'Avignon, où se situe la Copropriété Le Portal, autrefois immeuble résidentiel, est aujourd'hui occupé et contrôlé par les trafiquants de drogue et les guetteurs.

### Objectifs et opportunités du projet

Le quartier du Chemin-Bas d'Avignon – Clos d'Orville est un quartier à taille humaine d'une superficie totale de 44 ha. Le quartier est situé en entrée de ville Est, il constitue l'espace urbain de transition entre le tissu urbain organisé et dense du centre-ville et le territoire éclaté de l'Est nîmois.

Le profil démographique du quartier est comparable à celui de la commune. La population est plutôt jeune (35% de moins de 25 ans).

Le quartier est isolé du reste de la ville du fait de sa situation géographique et des choix d'urbanisme réalisés lors de sa construction au tout début des années 60. Enclavé entre la voie ferrée et l'ancienne route d'Avignon au Nord, l'avenue Bir Hakeim au Sud et le boulevard Salvador Allende à l'Est, il a été bâti avec afin d'accueillir des rapatriés d'Afrique du Nord.

Aujourd'hui, le quartier repose sur les restes de cet aménagement urbain réalisé sans réel plan d'aménagement, dysfonctionnel et dédié dans sa quasi-totalité au logement locatif social



La forme urbaine actuelle, caractérisée par des voiries complexes, des espaces extérieurs peu lisibles et sans usages définis, des unités résidentielles trop importantes, des équipements obsolètes et vieillissants, est à l'origine des problématiques sociales du quartier : délinquance, précarité, insécurité, maladies...

Cependant, le quartier bénéficie également de points forts à valoriser dans le cadre du projet de renouvellement urbain :

- Il possède une position géographique stratégique en entrée de ville et à la croisée de routes importantes (Avignon et Beaucaire)
- Il dispose d'une bonne desserte par les transports en commun, bientôt renforcée par la ligne 2 du TCSP
- Il dispose d'une offre en équipements publics et commerciaux importante, mais vieillissante en proie à une perte d'attractivité
- Les acteurs locaux sont engagés dans la transformation du quartier via des structures associatives et culturelles. La création d'une maison des projets dans le cadre des concertations permet une réelle co-construction du projet avec les habitants du quartier.

Le projet de rénovation urbaine est donc une opportunité de revoir la forme urbaine du quartier afin d'en transformer les points faibles et d'en renforcer les points forts. Cette rénovation a déjà été engagée dans le cadre du PNRU et s'est traduite par des réalisations centrées sur les 2 premiers lots opérationnels :

- Le carré Saint-Dominique comportant : la restructuration du centre commercial, la création d'une place publique et d'une nouvelle avenue avec voies destinées au futur transport collectif en site propre, circulations piétonnes, bandes cyclables, opérations de démolition et de reconstruction de logements.
- Le secteur Eboué-Marquès comprenant la démolition de logements sociaux.

## Description du projet

Le projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville représente un coût prévisionnel de l'ordre de 15,4 M€ HT, comprenant les études, les aménagements d'espaces publics réalisés par la Ville, et les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du programme.

Se rajoutent à ces aménagements, les nouveaux équipements publics (interventions sur les écoles), les actions des bailleurs sociaux sur leur parc de logement, les programmes immobiliers privés, ainsi que l'opération de recyclage de la copropriété Le Portal.

## Principales orientations du Plan guide

Le plan guide a horizon de la fin de la convention NPNRU a été élaboré dans une démarche de coconstruction avec les habitants tel que définie dans le cadre de la concertation, et a également été élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs institutionnels et en particulier les bailleurs sociaux présents sur le quartier, afin d'inclure au projet les actions prioritaires des bailleurs sur leur patrimoine de logements.

Le projet s'inscrit durablement dans le développement de l'Est Nîmois, en ouvrant le quartier sur la ville, en réarticulant les accès et les lieux de vie autour du cœur du quartier et le long de la future ligne T2. Le projet urbain s'inscrit dans une dynamique plus large de développement de l'Est Nîmois.

Les grandes composantes du projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville, sont les suivantes :

### 1 : Structurer les quartiers à partir d'axes de mobilité et de lieux fédérateurs :

La requalification du quartier doit permettre de résoudre les multiples dysfonctionnements hérités d'une réalisation sans plan d'ensemble, tout en le confortant dans sa fonction urbaine proche du centre-ville. Elle s'inscrit dans la continuité du PNRU (ANRU1) au cours duquel ont été restructurés le centre commercial Carré Saint-Dominique et le secteur Eboué Ornano.

Le nouveau projet s'appuie sur la colonne vertébrale est/ouest constitué par la ligne T2, ainsi que des aménagements secondaires sur les espaces et équipements publics et de services. Il s'agit de poursuivre l'ouverture du quartier en réorganisant les rues et les accès, en créant un axe de traversée de quartier nord-sud depuis l'avenue Bir Hakeim, dans le prolongement de la rue du Commandant L'Herminier. Un traitement des trames viaires et piétonnes accompagnera l'arrivée du TCSP.

Cette restructuration du quartier autour des nouvelles mobilités et de l'arrivée du T2, participera fortement au changement d'image.

Au nord du quartier sera créé un parc urbain de transition, le long de la Rue Marqués, qui couplera activités résidentielles, économiques, espaces verts et équipements et qui redonnera un « poumon vert » au quartier. A l'entrée du quartier sur la route d'Avignon, l'îlot Braque accueillera un ensemble immobilier à vocation économique et résidentielle avec le transfert d'une partie des commerces de la copropriété recyclée du Portal.

Un programme d'équipements est prévu le long de l'avenue Bir Hakeim sur l'îlot Jean Zay avec une des logements en accession sociale à la propriété et, du commerce en rez-de-chaussée, pouvant accueillir le transfert d'activités commerciales également issues de la copropriété du Portal.

Le quartier du Clos d'Orville a, pour sa part, déjà fait l'objet d'un travail de résidentialisation et de réhabilitation de logements récemment. L'ensemble des actions est donc orienté vers l'amélioration des liens et des continuités avec le Chemin Bas d'Avignon.

## 2 : Renforcer la mixité et l'attractivité des quartiers

**Le projet d'habitat :** L'habitat sur le quartier Chemin Bas d'Avignon est majoritairement composé de logements locatifs sociaux, dont une part importante reste aujourd'hui obsolète, et accueille les habitants les plus précaires. Le projet d'habitat prévoit donc d'agir sur la démolition ou la restructuration du bâti (la démolition de 140 Logements Locatifs sociaux appartenant à Habitat du Gard est programmée), mais aussi sur le peuplement, la reconstitution de l'offre locative et la diversification de l'offre de logements.

Ainsi une offre nouvelle de logements en accession libre ou à des prix très maîtrisés, est prévue sur les îlots sur Braque et Jean Zay. Un programme de 30 logements neufs en Locatif Social réalisé par Habitat du Gard proposera une nouvelle offre qualitative de logements sociaux sur le quartier.

La copropriété dégradée du Portal, sera quant-à-elle recyclée dans le cadre d'un programme d'habitat diversifié et d'espace vert, associant la Ville de Nîmes, la SPL Agate, l'EPF d'Occitanie et Promologis.

### Le projet commercial

Une étude de restructuration des activités commerciales du quartier, a été menée, du fait de la nécessité d'intervenir sur la copropriété « Le Portal ». Le projet de restructuration découle des études et des conseils de l'EPARECA, qui a préconisé le déplacement des commerces actuellement localisés sur le Portal, et impactés par la transformation massive de la copropriété, en redéployant l'offre commerciale autour de deux polarités commerciales : Le carré Saint-Dominique (incluant l'îlot Jean Zay à proximité) avec le transfert pour partie des commerces situés dans la copropriété Le Portal, et pour une autre partie, la création sur l'îlot Braque (îlot 1 et îlot 2) d'un pôle commercial autour des métiers liés à la santé couplé avec des logements privés en étage.

### Le projet socio-éducatif

Le quartier est concerné par cinq écoles primaires et un collège qui se trouvent plutôt en situation centrale. Cette situation contribue par certains côtés à renforcer une image d'enclavement, mais elle présente aussi l'avantage d'offrir à la population de nombreux équipements publics de proximité.

La mise en œuvre d'un projet éducatif particulier entre écoles et collège est également en cours, afin d'établir une stratégie coordonnée de renouvellement de l'offre scolaire sur le quartier.

Par ailleurs, les bâtiments des écoles ont un certain niveau d'ancienneté et ne sont pas toujours adaptés aux évolutions du quartier. Ainsi il est prévu dans le cadre de la convention NPNRU un programme important de restructuration des équipements scolaire, en particulier des écoles, avec : La démolition reconstruction de l'école Léo Rousson, la restructuration partielle des écoles Jean Moulin et Jean ZAY.

Les études de programmation scolaire sont menées dans un souci de traiter la mixité scolaire dans ses quartiers, l'ouverture des équipements sur le quartier, la mixité sociale et réussite éducative. Ces projets sont menés en partenariat avec les acteurs de la vie éducative.

3 : Inscrire les quartiers dans la transition énergétique avec une exigence de qualité environnementale, et de cadre de vie

**Le quartier étant déjà aéré et relativement planté, l'objectif est de favoriser l'aménagement d'espaces publics favorables au confort d'été et à la gestion des eaux de ruissellement en renforçant la trame végétale existante. Le futur parc urbain linéaire sportif et paysager joue ici un rôle majeur.**

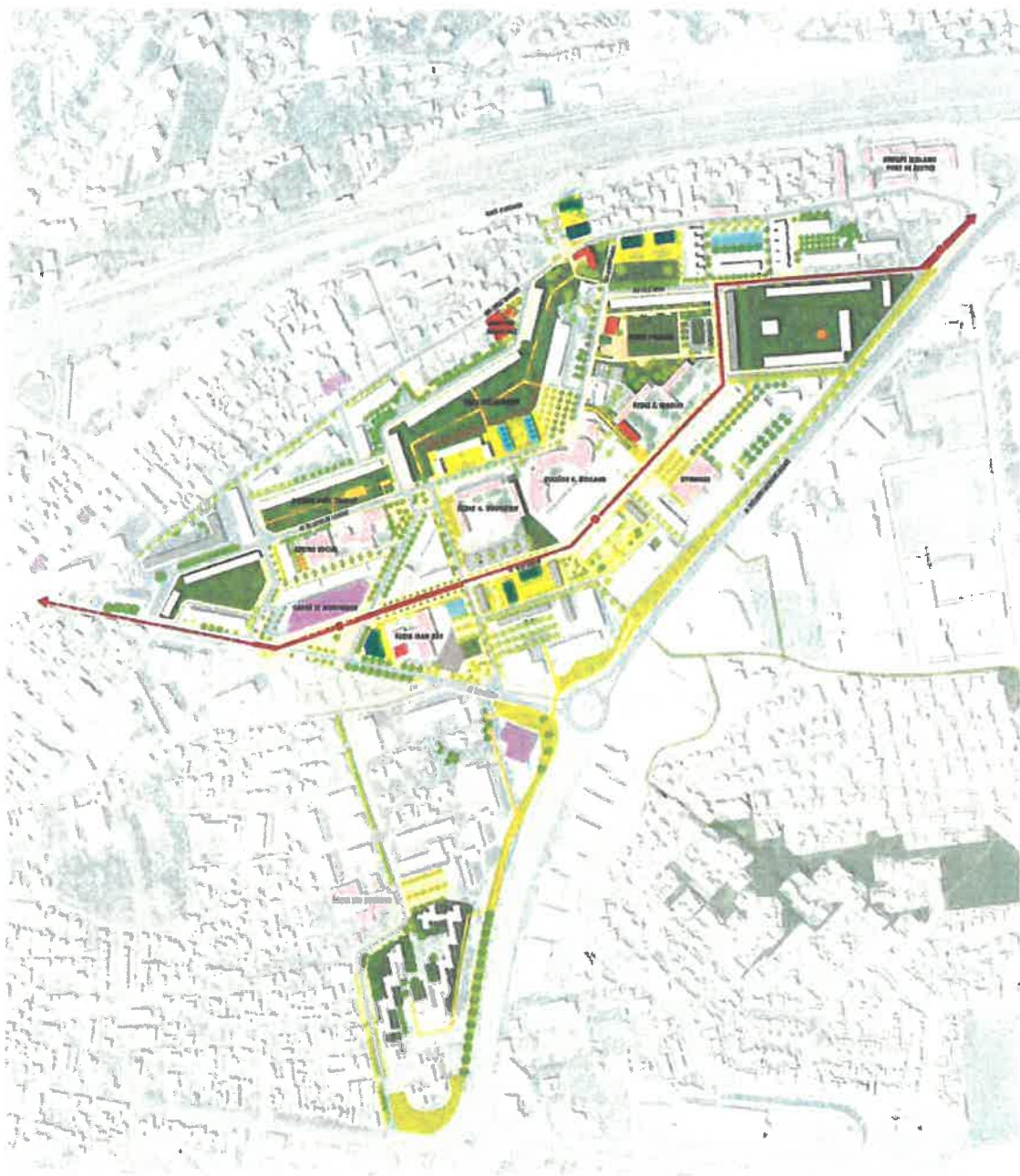
**Il s'agit également d'offrir des logements adaptés aux normes d'habitabilité et environnementales tout en luttant contre la précarité énergétique, par la réhabilitation de 309 logements sociaux et la résidentialisation de 4 immeubles par Habitat du Gard (soit 106 logements).**



Plan Guide du projet de renouvellement urbain inscrit à la convention NPNRU

Tekhné Urbaniste en Chef du Projet

Horizon 2026

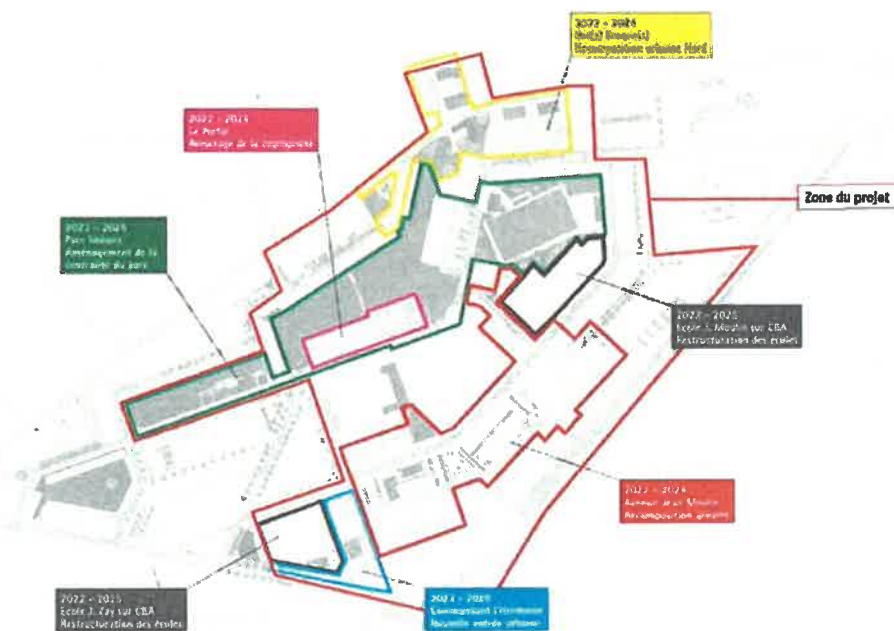


Quartiers Chemin Bas d'Avignon et Clos d'Orville



Zoom sur le quartier Chemin Bas d'Avignon

Plan de localisation des principales opérations d'aménagement incluses dans la convention NPNRU



## Rappel des principales composantes du programme urbain incluses dans la convention NPNRU :

### Les aménagements urbains

- Aménagements de préfiguration du renouvellement urbain :
  - abords de la maison médicale ;
  - préfiguration du parc linéaire ;
  - terrain d'évolution sportive et ludique.
- Aménagement de la centralité du Chemin Bas d'Avignon en parc linéaire :
  - aménagements définitifs du parc linéaire ;
  - reprise de l'avenue De Lattre de Tassigny ;
  - aménagement du parc Portal-Delestraint ;
  - aménagement du parc Camus-Pelatan.
- Accompagnement du TCSP avec des liaisons douces de rabattement et des espaces publics :
  - desserte secteur Brossolette ;
  - parvis gymnase Jean Moulin ;
  - traverse d'accès au T2 - arrêt Jean Moulin ;
  - aménagement des abords du T2 et traverse Bruguier.
- Nouvelles entrées sur l'axe Nord-Sud :
  - entrée sud : nouvel axe Commandant L'Herminier - tronçon sud Bir Hakeim ;
  - entrée nord : route d'Avignon – rue Georges Braque.
- Aménagement de l'espace public en accompagnement de la ligne T2 :
  - reprise des voies et espaces publics de façade a façade : cheminements piétons et espaces végétalisés d'accompagnement, voies TCSP et voies VL, cheminements PMR.
- Aménagement de l'îlot Braque :
  - acquisitions foncières ;
  - démolition de 3 immeubles (ancienne maison médicale) ;
  - accompagnement de la réalisation d'un pôle mixte logements/commerces ;
  - aménagements publics : reprise des rues Braque, Marquès et carrefour route d'Avignon.

### Les équipements publics de proximité

- Restructuration des écoles Jean Zay, Jean Moulin et Pont-de-Justice.
- Démolition/reconstruction de l'école Léo Rousson (Clos d'Orville).

### Les interventions sur le parc de logements existant

#### La démolition de logements locatifs sociaux :

- Démolition de l'immeuble George Bruguier, 60 logements, Habitat du Gard.
- Démolition de l'immeuble 2 et 4 Commandant L'Herminier, 20 logements, Habitat du Gard.
- Démolition de l'immeuble Jean Moulin, 40 logements, Habitat du Gard.
- Démolition partielle de l'immeuble 2 et 4 Pierre Brossolette, 20 logements, Habitat du Gard.

**La requalification de logements locatifs sociaux :**

- Réhabilitation de l'immeuble 2 à 12 D'Etienne D'Orves, 60 logements, Habitat du Gard.
- Réhabilitation de l'immeuble 1 et 3 Duguay-Trouin, 20 logements, Habitat du Gard.
- Réhabilitation de l'immeuble 6 et 8 Commandant L'Herminier, 20 logements, Habitat du Gard.
- Réhabilitation de l'immeuble 2 et 4 rue Lahaye, 20 logements, Habitat du Gard.
- Réhabilitation de l'immeuble 6 et 8 rue Lahaye, 16 logements, Habitat du Gard.
- Réhabilitation de l'immeuble 6 à 12 Pierre Brossolette 40 logements, Habitat du Gard.
- Réhabilitation de la résidence Le Vulcain, 133 logements, Un Toit pour Tous.

**La résidentialisation de logements locatifs sociaux :**

- Résidentialisation des immeubles 2 à 10 Jean Moulin et 1 et 3 Duguay-Trouin, 70 logements, Habitat du Gard.
- Résidentialisation de l'immeuble 6 et 8 Commandant L'Herminier, 20 logements, Habitat du Gard.
- Résidentialisation de l'immeuble 6 et 8 rue Lahaye, 16 logements, Habitat du Gard.

**Le recyclage des copropriétés dégradées :**

Le programme de recyclage concernant la copropriété du Portal est le suivant :

- Îlot 1 : un programme de 30 logements locatifs sociaux produits par la transformation d'une partie des logements privés en logement social via un programme de réhabilitation de 26 logements, complété par le rachat et la reconversion de cellules commerciales en 4 logements sociaux et par un programme de résidentialisation des espaces extérieurs (voirie, accès piétons et parkings).
- Îlot 2 : la démolition de 20 logements et la création d'un programme de 10 villas individuelles en accession sociale à la propriété.
- Îlot 3 : la démolition du bâtiment situé le plus à l'est (8 logements) permettant l'accès au nouveau parc urbain.

La réalisation des logements est portée par Promologis. Sa faisabilité s'appuie sur une action de maîtrise foncière globale de la copropriété (garages, commerces de rez-de-chaussée, logements) et de travaux de proto-aménagement (démolition partielle des bâtiments) par l'EPF d'Occitanie, dans le cadre d'une convention d'anticipation foncière avec la Ville de Nîmes (présentée en annexe). Le programme comprend également le réaménagement des espaces libérés après des démolitions au sein et aux abords de la copropriété, à visée d'espace public ou de résidentialisation.

Interventions sur les logements de Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville	Démolitions	Réhabilitations	Résidentialisations
Habitat du Gard	140	176	106
Un Toit Pour Tous	0	133	0
<b>Total parc social</b>	<b>140</b>	<b>309</b>	<b>106</b>
Copropriété Le Portal	28	30	30
<b>Total parc privé</b>	<b>28</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Total</b>	<b>168</b>	<b>339</b>	<b>136</b>

**Les constructions neuves de logements**

Une offre nouvelle et diversifiées de constructions de logements neufs est prévue sur le quartier à court, moyen et long terme : reconstitution de LLS, contreparties foncières, logements privés.

**La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux sur site :**

Pour des raisons de cohérence du projet urbain, les chiffres exposés concernent le site QPV et la bande des 300 m :

- Rue Pierre Brossolette – Résidence Jacqueline Auriol : 30 ROLLS, Habitat du Gard (en QPV).

- Avenue Bir Hakeim - Résidence Jean-Charles Bellec : 16 ROLLS, Habitat du Gard (bande des 300 m du QPV).

**Les contreparties foncières en faveur du Groupe Action Logement :**

Construction de 19 logements collectifs en accession sociale à la propriété par Promologis sur l'îlot Jean Zay.

**Les autres opérations d'accession sociale à la propriété :**

Construction de 10 logements individuels en accession sociale à la propriété par Promologis sur une partie de l'ancien site de la copropriété Le Portal.

Typologie des constructions neuves	Collectifs	Individuels	Total
Opérations d'accession à la propriété	19	10	29
Opérations de logements sociaux	46	0	46
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>10</b>	<b>75</b>

**L'Immobilier à vocation économique**

- Création d'un immeuble mixte commerces/logements privés sur l'îlot Jean Zay.
- Création d'un ensemble commerces/logements privés sur l'îlot Georges Braque.

**Interventions sur le Bâti :**

L'ensemble des actions prévues sur le bâti est séparé en 3 thématiques :

- 1-démolitions,
- 2-réhabilitations, résidentialisations,
- 3-diversifications.

Au total, 140 logements dépendant d'Habitat du Gard et 28 logements privés seront démolis. Les maisons de l'îlot Braque 1 et 32 garages de la copropriété du Portal seront également démolis (sur les 52 garages du Portal, 20 ont été démolis en juin 2021).

Les plans des démolitions, réhabilitations, résidentialisations et diversifications sont présentés sur les figures suivantes.

Volume total des démolitions actées :  
140 logements (HDB)  
28 logements (privés)

- 60 logements rue Georges Bruguier (HDB)
- 40 logements rue Jean Moulin (HDB)
- 20 logements rue C. l'Herminier (HDB)
- 20 logements rue Brasslette (HDB)
- 28 logements av de Lattre de Tassigny

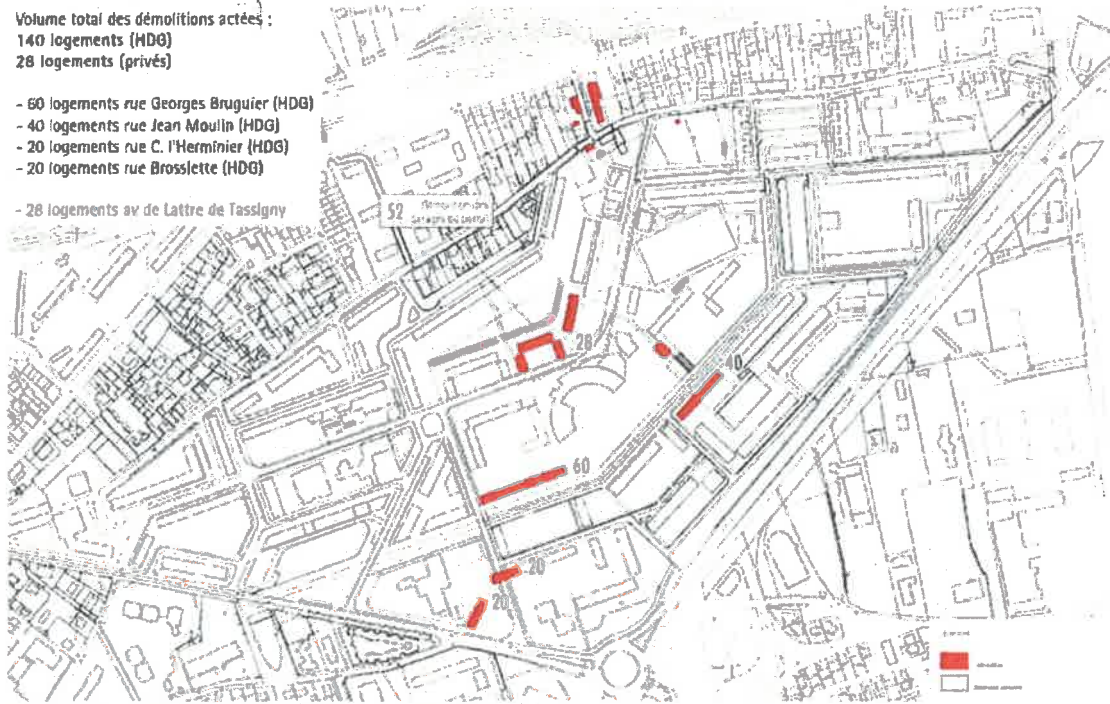


Illustration 23. Localisation des démolitions (source : MCE Urbaine, juin 2021)

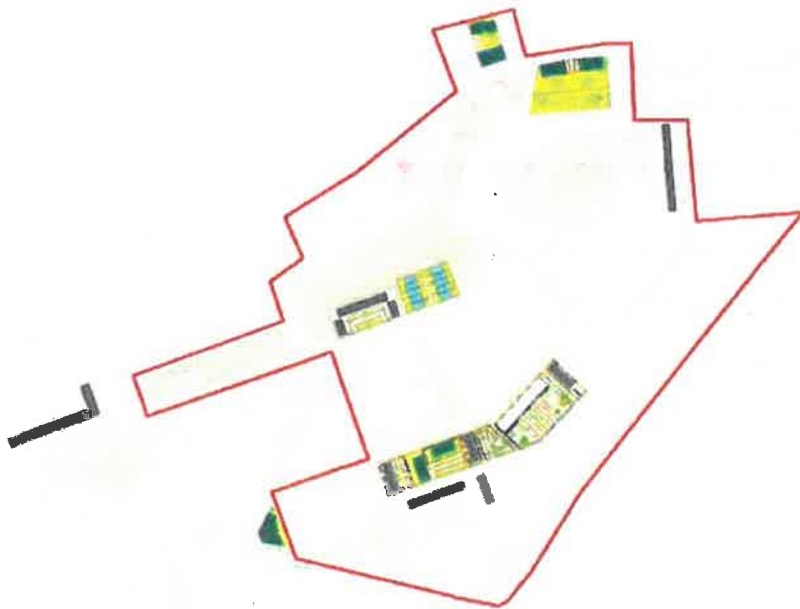


Illustration 24. Localisation des réhabilitations et diversifications (source : MCE Urbaine, juin 2021)

Secteurs concernés :  
 lot Braque 1  
 lot Braque 2 et 3  
 Le Portal  
 lot Jean Zay

Programmation :  
 Commerce en RDC  
 1135 m<sup>2</sup>  
 Logement réhabilités  
 30 logements  
 Nouveaux logements  
 60 à 67 logements

Surface des lots TOTALE :  
 6188 m<sup>2</sup> (hors réserve foncière)

Gabarits :  
 R+1 à R+3

Commerces - 1224 m<sup>2</sup> SP  
 Collectifs - 3101 m<sup>2</sup> SP

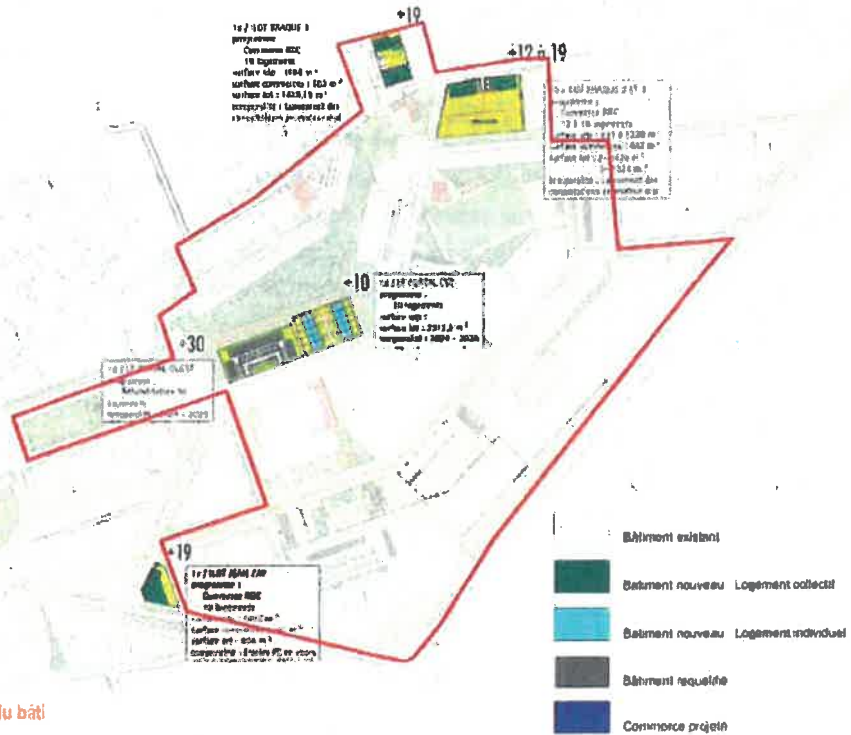


Illustration 25. Diversification du bâti

### Opérations de rééquilibrage de l'offre LLS sur le territoire de l'agglomération nîmoise

La reconstitution participe au rééquilibrage territorial de l'offre de LLS sur le territoire de Nîmes Métropole. Elle est planifiée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), un document stratégique et prospectif qui est élaboré et suivi par Nîmes Métropole. Sur les bases du PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole, la reconstitution de l'offre LLS démolie dans le cadre du NPNRU doit être répartie de la manière suivante :

- 50 % à Nîmes, en priorité en dehors des QPV ;
- 20 % dans les trois communes du cœur d'agglomération (Marguerittes, Caissargues et Milhaud) ;
- 30 % dans les 8 autres communes déficitaires : Manduel, Redessan, Bouillargues, Garons, Générac, Caveirac, Clarensac et Poulx.

## Nota sur l'action de maîtrise foncière

Les acquisitions foncières décrites dans le dossier de DUP comprennent des parcelles privées nécessaires à la réalisation du futur parc urbain linéaire, ainsi que l'ensemble des acquisitions des lots de la copropriété du Portal (Garages, Logements, Commerces) nécessaires à l'opération de transformation complète de cette copropriété dégradée. A noter que les actions de maîtrise foncière de la copropriété Le Portal sont réalisées par l'EPF (Etablissement Public Foncier d'Occitanie) en vertu de la convention d'anticipation foncière signée le 28 Janvier 2019 entre la Ville de Nîmes et l'EPF

## Présentation de la stratégie de redéploiement commercial



Illustration 44. Présentation générale du redéploiement commercial



## Prise en considération par le projet du résultat de la consultation du public

Par décision du 02 décembre 2022, le Tribunal administratif de Nîmes a désigné Monsieur Didier LECOURT en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la DUP, l'autorisation environnementale et la mise en compatibilité du PLU relatives au NPNRU des quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville.

Par Arrêté Préfectoral n°30-2022-12-15-00001 du 15 Décembre 2022 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de renouvellement urbain du Chemin bas d'Avignon – Clos d'Orville sur la commune de Nîmes.
- A l'autorisation environnementale.
- A la mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Nîmes.

La Préfète du Gard a arrêté les dates de l'enquête publique du lundi 9 Janvier 2023 à 9 heures, au vendredi 10 Février 2023 à 12 heures, soit une durée de 33 jours consécutifs.

La consultation du public met en évidence des observations ayant principalement porté sur les sujets suivants :

1. Le maintien d'un coefficient d'espace libre de 10 % pour les règles du PLU mis en compatibilité sur le secteur IVUBc du quartier Chemin Bas d'Avignon.
2. La préoccupation de l'emploi dans les quartiers

Ces observations et préoccupations ont fait l'objet de réponses argumentées par la Ville de Nîmes qui ont été transmises au commissaire enquêteur.

La prise en compte de la question relative au PLU été introduite dans les articles du règlement modifié de la MECPLU tel que décrit plus loin.

Prise en considération par le projet de l'étude d'impact et des avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales, et de leurs groupements consultés

### SYNTHESE DES PRINCIPALES MESURES ENVIRONNEMENTALES

Les présentes données sont principalement issues du dossier d'étude d'impact, en extrayant les éléments synthétiques, les plus caractéristiques.

Les mesures environnementales proposées au vu des impacts du projet sont synthétisées ci-après sous la forme de tableaux. Elles sont présentées par thématique, en distinguant la phase travaux (T) de la phase exploitation (E) et en spécifiant le type de mesure (E : Évitement ; R : Réduction ; C : Compensation ; A : Accompagnement)

Thématique concernée	Effets du projet		Phase	Type de mesure	Mesure
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>					
Climat	Diminution potentielle de l'effet d'îlot de chaleur urbain		Exploitation	-	Intégration de la démarche de développement durable dans la conception du projet Végétalisation du quartier
Topographie et géologie	Non déterminé à ce stade		Travaux	R	Gestion des matériaux à définir
Eaux souterraines	Risque de pollution accidentelle		Travaux	R	Rédaction d'une Notice de Respect des Entreprises avec consignes strictes Mise en place d'un réseau d'assainissement provisoire
Eaux superficielles	Risque de pollution accidentelle		Exploitation	R	Mise en place d'un réseau d'assainissement définitif
	Interruption temporaire des écoulements		Travaux	R	Rédaction d'une Notice de Respect des Entreprises avec consignes strictes Mise en place d'un réseau d'assainissement provisoire en phase travaux et définitif en phase exploitation
Risques naturels	Interruption temporaire des écoulements Désamperméabilisation liée à la nouvelle configuration des aménagements et à la végétalisation du quartier Création de remblais en zone inondable et interception d'écoulements naturels		Exploitation	-	Mise en place des ouvrages hydrauliques dès que possible Sans objet
<b>MILIEU NATUREL</b>					
			Exploitation	RIC	Mise en place d'ouvrages de gestion des eaux pluviales afin de limiter au maximum le risque inondation. Proposition de dispositions de construction pour limiter au maximum le risque inondation
			Conception	E	ME1 Conception générale du projet favorisant le maintien de la trame verte existante
			Travaux	R	MR4 : Mise en déjeûns des secteurs sensibles à proximité des emprises travaux.
			Travaux	R	MR5 : Management environnemental du chantier et sensibilisation
			Travaux	R	MR6 : Limitation de la propagation des espèces végétales envahissantes
			Exploitation	R	MR7 : Utilisation de plants et semences locaux pour les aménagements paysagers
			Exploitation	R	MR9 : Gestion différenciée des espaces paysager et végétalisés
			Travaux	A	MA2 : Encadrement écologique du chantier, contrôle et assistance à la réalisation des mesures ERC
			Conception	E	ME1 Conception générale du projet favorisant le maintien de la trame verte existante
Faune	Altération et destruction des habitats d'espèces		Travaux	R	MR1 : Adaptation des périodes de traitement de la végétation
	Degradation des fonctionnalités écologiques (cordons)		Travaux	R	MR2 : Adaptation du protocole et de la période de démolition des bâtiments

Thématique concernée	Effets du projet	Phase	Type de mesure	Mesure
		Travaux	R	MR3 : Neutralisation des sites de modification des réseaux et de gîtes potentiels de chauffe-sours pour les bâtiments à réhabiliter
		Travaux	R	MR4 : Mise en défens des secteurs sensibles à proximité des emprises travaux
		Exploitation	R	MR6 : Adaptation de l'éclairage en phase exploitation
		Exploitation	C	MC1 : Installation de murets favorables aux oiseaux anthropophiles
		Exploitation	C	MC2 : Création d'andains de branchages et de murets de pierres sèches favorables aux reptiles
		Exploitation	C	MC3 : Création de gîtes artificiels pour le Hérisson d'Europe
		Exploitation	C	MC4 : Installation de gîtes artificiels pour les chauffe-sours entropophiles
		Travaux	A	MA1 : Création de milieux végétalisés, arborea et arbustifs favorable à la faune
		Travaux	A	MA2 : Encadrement écologique du chantier, contrôle et assistance à la réalisation des mesures ERC
		Travaux	A	MA3 : Sensibilisation spécifique des entreprises en charge des travaux de rénovation de façades des bâtiments
<b>MILIEU HUMAIN ET CADRE DE VE</b>				
	Dynamisation des activités économiques et augmentation de l'attractivité du quartier	Exploitation	-	Redéploiement de la surface commerciale Relocalisation des commerces existants dans des pôles et installations plus attractifs Relocalisation des commerces au plus proche (ronds Braque et Jean-Zay)
Activités économiques	Destruction de commerces existants Diminution de la fréquentation des commerces (nuisances liées au chantier, accès modifiés, temps de parcours rallongés...)	Travaux	R	Assurer une bonne communication et concertation avec les entreprises et commerçants concernés par les travaux et leurs nuisances Mise en place d'itinéraires et de stationnements temporaires (et d'une signalisation adaptée) pour accéder aux commerces Limitation des émissions de poussières (arrosage, limitation des travaux par grand vent, blanchage des camions, vitesse limitée)
Urbanisme	Règles d'urbanisme non compatibles avec les aménagements projetés	Conception	E	Mise en compatibilité du PLU
Logements, foncier, bâti et équipements	Renouvellement du parc immobilier du quartier Diversification de l'offre de logements Impact possible sur l'ensemble des réseaux enterrés et aériens de la zone d'étude	Conception		Destruction de logements vétustes, réhabilitation et requalification de logements existants, création de logements neufs Création sur le quartier d'environ 60 nouveaux logements locaux sociaux et 40 en accession Réhabilitation d'environ 200 logements
Principaux réseaux	Impact possible sur le réseau d'eau (canaux des bâtiments)	Conception / Travaux	E	<b>Recherche d'évitement des réseaux</b> et optimisation des linéaires interceptés et impactés
Risques industriels ou technologiques, sites et sols pollués	Découverte éventuelle de sols pollués au cours des travaux	Travaux	R	Pas de création de bras morts dans les réseaux d'eau, même de façon temporaire (évitement du risque de légionellose)
Déplacements et infrastructures	Modifications temporaires des conditions de circulation (non significatif) Création de voies adaptées aux modes doux Suppression de places de stationnement	Travaux	R	Mise en œuvre d'un traitement spécifique suite à la découverte éventuelle de sites pollués au cours de travaux
		Exploitation		Rédaction d'un plan de circulation
		Exploitation	R	<b>Réflexion en cours visant à augmenter le nombre de places de stationnement au sein du projet</b>

Thématique concernée	Effets du projet	Phase	Type de mesure	Mesure
Qualité de l'air	Emission de poussières par la circulation des engins de chantier	Travaux	R	Arrosage des pistes par jours de vent
Ambiance sonore	Nuisances temporaires dues aux activités de chantier et aux engins	Travaux	R	Utilisation d'engins homologués
		Travaux	R	Adaptation des horaires de chantier
Sécurité du quartier	Risques liés au chantier (accidents, heurts, etc)	Travaux	R	Sensibilisation du personnel chantier au respect des mesures de sécurité à l'intérieur et à proximité des zones travaux
				Intégration de l'accès au chantier aux personnes extérieures au chantier
				Information des riverains de la tenue des travaux près de leur domicile
		Délimitation des entrées interdites au public (balisage et de panneau d'information)		
Apaasement du quartier	Exploitation	-	-	Réhabilitation du Portal, zone de concentration des délinquances Réaménagement des espaces publics prenant en compte les éléments liés à la sécurité des habitants (élimination des recoins et espaces non visibles depuis la voie publique, augmentation des éclairages, etc )
<b>PAYSAGE, PATRIMOINE, TOURISME ET LOISIRS</b>				
Paysage	Mise en valeur des espaces verts et réaménagement qualitatif des espaces publics	Exploitation	-	Intégration du parc linéaire comme élément central du quartier pour un meilleur cadre de vie
Patrimoine archéologique	Risque de découverte fortuite de vestiges archéologiques	Travaux	E	Arrêt du chantier et déclaration immédiate aux autorités
Monuments historiques	Travaux situés aux abords d'un monument historique	Travaux	-	Demande d'autorisation d'urbanisme et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

**Nota : Milieu Naturel :**

L'article L 123-3 du code de l'environnement prévoit trois types de mesures : « les mesures envisagées pour éviter, réduire, et, si nécessaire, compenser les conséquences dommageables pour l'environnement et la santé ».

L'établissement des mesures est fait en plusieurs temps :

- Appréciation de l'importance des impacts bruts et proposition des mesures d'évitement et de réduction d'impact
- Réalisation d'une nouvelle appréciation de l'importance des impacts, en intégrant les mesures précédentes
- Etablissement de l'existence ou non d'impacts résiduels
- Proposition, le cas échéant, des mesures de compensation d'impact

Altération de la connectivité des habitats d'espèces et de déplacement de la faune.

Les enjeux en termes de corridors écologiques observés sur site sont globalement faibles (absence de milieux connectés avec des réservoirs de biodiversité ou des corridors d'importance locale). Néanmoins, les espaces arborés et végétalisés peuvent constituer des zones relais pour une partie de la biodiversité en contexte urbain. La destruction de ces espaces peut contribuer à altérer la connectivité des zones relais au cœur de la zone urbanisée, en particulier pour la faune non volante (trame verte en « pas japonais »).

Toutefois, le projet de renouvellement urbain prévoit la création d'un parc linéaire arboré et végétalisé entre l'avenue Bir Hakeim et l'îlot « Braque », sur une surface d'environ 1.5 ha au droit du périmètre d'étude. Cet espace contribuera à rétablir et à maintenir de la fonctionnalité écologique pour les espèces vivant au sein du quartier et à proximité (trame verte).

Ainsi, l'impact du projet sur les corridors écologiques est jugé négligeable, voire positif à moyen termes (ratio de recréation d'espaces arborés et végétalisés supérieur à la surface détruites)

**Nota :** les tableaux « impacts bruts sur la faune et la flore » liés au projet, détaillant la caractérisation des impacts pour chaque groupes/espèce, cortège, sont disponibles dans le document d'étude d'impact, transmis aux services de l'état, et mis à l'enquête publique.

**Nota :** Analyse des incidences sur les sites Natura 2000 :

Le projet ne présente pas d'incidences résiduelles significatives sur les habitats naturels, les espèces et les habitats d'intérêt communautaire ayant contribué à la désignation des sites inscrits au réseau Natura 2000. Il ne remet pas en cause le maintien des populations des espèces inventoriées dans un état de conservation favorable, dans leur aire de répartition naturelle

## Prise en considération de l'Avis de l'Autorité Environnementale ainsi que des avis formulés dans le cadre de la concertation inter-administrative

Par courrier en date du 05/10/2021, un dossier de demande d'autorisation environnementale concernant le programme de rénovation urbaine Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville, à Nîmes a été déposé auprès des services de l'Etat, et enregistré sous le numéro GUNENV n° 30-2021- 0100000753, qui porte sur l'autorisation loi sur l'eau, l'absence d'opposition au titre du régime d'évaluation des incidences Natura 2000 et Dérogation espèces protégées.

De même , un dossier de demande de DUP valant mise en compatibilité du PLU, portant sur le projet, a été déposé à la même date auprès des services de l'Etat.

Lors de la phase d'examen de la demande d'autorisation environnementale, les consultations réalisées auprès des services contributeurs et instances associées ont abouti à une demande de compléments adressée le 03/02/2022.

L'arrêté préfectoral N°30-2022-03-08-00002 en date du 08 Mars 2022, a porté prorogation du délai d'instruction de l'autorisation environnementale au titre des articles R181-17 et 41 du code de l'environnement concernant le projet, portant le délai de 4 mois à 4 mois et 45 jours.

En réponse à la demande de compléments, un dossier complémentaire a été déposé le 25 Mai 2022 auprès des services de l'Etat. Ces dossiers comportaient un ensemble de pièces additives, ou complémentaires, ou de réponses aux points soulevés par les services de l'état, portant à la fois sur les pièces du dossier DUP et DAEU.

## Avis MRAE

La MRAE, Mission Régionale d'autorité environnementale Occitanie, inspection générale de l'environnement et du développement a fourni le 14 Septembre 2022, l'avis suivant :

**« Information sur l'absence d'observation dans le délai de la mission régionale d'autorité environnementale Projet de Requalification du secteur "Chemin Bas d'Avignon" à Nîmes (Gard) dans le cadre d'une procédure commune.**

Au titre des articles L.122-14 et R.122-27 du code de l'environnement

N°saisine : 2022-10667

N°MRAe : 2022APO112

Par courrier reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 08 juin 2022, la Préfecture du Gard a sollicité l'avis de la MRAe sur un projet de requalification du secteur « Chemin Bas d'Avignon » à Nîmes au titre des articles L. 122-14 et R. 122-27 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un projet.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 13 septembre 2022. Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MRAe. »

## Avis du CSRPN Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel

Par avis en date du 30 Septembre 2022, le CONSEIL SCIENTIFIQUE REGIONAL DU PATRIMOINE NATUREL D'OCCITANIE a formulé un avis à la Ville de Nîmes, relatif à la Demande de dérogation espèces protégées pour le Projet de renouvellement urbain du Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville

Dans ce cadre, le CSRPN a émis un avis favorable à la demande de dérogation concernant la demande de dérogation concernant le Projet de renouvellement urbain du Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville – Il demande que certaines conditions soient intégrées au dossier.

A ce titre, afin de répondre favorablement aux demandes et conditions émises par le CSRPN dans le cadre du dit avis, la ville de Nîmes a établi ci-après une réponse qui est venue compléter le dossier d'autorisation environnementale mis à l'enquête publique.

### **Réponse aux conditions formulées par le CSRPN :**

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain sur le quartier Chemin Bas d'Avignon à Nîmes, en réponse aux conditions demandées par le CSRPN pour la dérogation espèces protégées, la Ville de Nîmes s'engage à répondre favorablement aux conditions suivantes :

Concernant les mesures de compensation et d'accompagnement déclinées dans le dossier de demande de dérogation, la durée des engagements, initialement établie à 30 ans, est portée à la demande de la DREAL et du CSRPN à 50 ans.

Concernant la mise en œuvre de nichoirs, leur nombre ne sera pas nécessairement en relation avec le nombre de bâtiments affectés, en tenant compte d'un ratio, mais sera réfléchi en termes d'opportunité, d'esthétique et de fonctionnalité sur les nouvelles constructions. Pour plus d'efficacité, il sera installé le plus de nichoirs possible par bâtiment en jouant sur les différents modèles et expositions en fonction des espèces cibles. La partie prenante et le concours de l'architecte dans la conception des bâtiments en intégrant dans l'édifice la conception des nichoirs, leurs spécificités et caractéristiques à avoir, ainsi que le choix des matériaux, sera recherchée.

La mesure d'accompagnement visant à créer des milieux végétalisés, arborés et arbustifs favorables à la faune sera accompagnée de modalités d'entretien intégrant des enjeux de biodiversité, notamment dans les traitements phytosanitaires et l'élagage.

Le suivi des nidifications sera assuré et les résultats communiqués à la DREAL et au CSRPN.



## Incidences et mesures liés à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme PLU

Une déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de la Ville de Nîmes a été engagée afin de permettre la réalisation du NPNRU des quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville. Une procédure d'évaluation environnementale commune a été mise en œuvre par la Ville de Nîmes pour le projet de renouvellement urbain des quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville d'une part, et pour la mise en compatibilité du PLU qui en découle d'autre part. Par conséquent, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU est répondue dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet valant mise en compatibilité du PLU.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon nécessitant une mise en compatibilité du PLU au regard de sa version actuelle, la mise à jour du PLU est projetée dans le cadre de la Déclaration d'utilité publique (DUP) du projet.

Plus précisément, le PLU est modifié sur le secteur IVUBc dit « Eboué Ornano » sur les principaux points suivants :

- la modification du règlement de la zone IV UB pour les sous-zones IV UBa et IV UBc, avec l'adaptation des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, de hauteur de construction, de stationnement etc ...
- la liste des emplacements réservés afin de les adapter au projet de renouvellement urbain ;

Le projet de renouvellement urbain intercepte 3 emplacements réservés (ER) existants : 125aC, 125bC, 125eC. Ceux-ci sont tous situés au nord du projet, vers les îlots Braque et l'entrée du parc linéaire.

Le projet nécessite également la création d'un emplacement réservé voué à la création d'un parc public, au nord du projet.

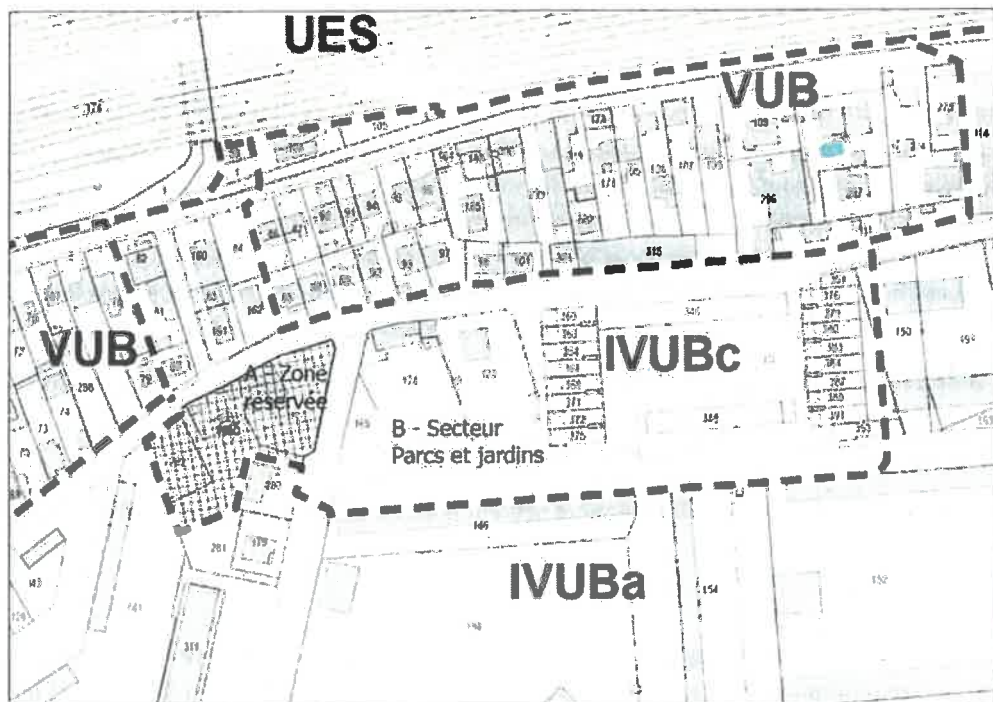
La création de cet emplacement réservé implique :

- La suppression de l'ER 125Bc (car inclus dans le nouvel ER)
- La suppression/modification de l'ER 125ac (car inclus dans le nouvel ER)
- La suppression/modification de l'ER 125ec (car inclus dans le nouvel ER)

Ce nouvel ER sera ajouté dans le tableau des emplacements réservés

- les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 ;
- le plan de zonage

Ces modifications vont permettre en particulier de réaliser le projet urbain sur le secteur dit « Eboué Ornano », permettant la restructuration de l'entrée Nord du quartier sur la route d'Avignon et la rue Marques, avec les opérations immobilières îlots Braque 1 et 2 (programmes de relocalisation des activités commerciales du Portal et de production de logements en accession), et les aménagements publics du futur parc urbain sur sa pointe nord touchant des propriétés de particuliers (ancien parc et mas).



Plan de zonage après la mise en compatibilité

A noter qu'en réponse à une observation consignée durant l'enquête publique, la Ville a décidé de **maintenir le coefficient d'espace libre sur le secteur IVUBc égal à 10 % tel qu'était la règle du PLU** avant la présente mise en compatibilité.

A noter également qu'une erreur matérielle a été découverte dans l'écriture de l'article IV UB9 : Emprise au sol, qui définissait les règles de 60% d'emprise au sol maximale pour l'ensemble de la zone IVUB, à l'exception du secteur IV UBa et IV UB c,

Un paragraphe précise pour le secteur IV UBa les règles d'emprise au sol de 80% de la surface du terrain, ou non règlementé si la parcelle est inférieure à 2000m<sup>2</sup>.

Le paragraphe relatif au secteur IVUBc avait été entièrement supprimé.

Il faut donc comprendre que les règles d'emprise au sol de 80% de la surface du terrain, ou non règlementé si la parcelle est inférieure à 2000m<sup>2</sup> s'appliquent à la fois au secteur IVUBa et IVUBc.

Détail des principaux autres articles de règlement modifiés par la Mise en Compatibilité du PLU sur le secteur IVUBc du quartier Chemin Bas d'Avignon :

#### **ARTICLE IV UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

En bordure des voies publiques ou autres limites du domaine public (place, espace vert, etc.), les constructions doivent être implantées de l'une des façons suivantes :

Dans le secteur IV UBc

Les constructions devront être implantées :

- à l'alignement des voiries Georges Braque et André Marquès.
- avec un recul minimum de 02 m (deux mètres) de l'alignement de la route d'Avignon

#### **ARTICLE IV UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour le secteur IV UBc :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (trois mètres).

#### **ARTICLE IV UB9 : EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur IV UBa et IV UBc (tel que vu plus haut):

Si la surface de la parcelle ou du tènement de propriété est inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Si la surface est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 80 % de la surface totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE IV UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur IV UBc :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m (douze mètres) à l'égout des ouvertures ou à la base de l'acrotère (R+2 +attique ; R+3)

#### **ARTICLE IV UB12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES**

Commerces : Secteur IV UBa et IV UBc : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **ARTICLE IV UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

##### **1. ESPACES LIBRES**

Pour les opérations d'ensemble dans toute la zone:

Il sera réservé des espaces libres communs dans lesquels la superficie des espaces de pleine terre sera de 10 % de la surface totale du terrain prioritairement d'un seul tenant pour toute la zone, y compris le secteur IV UBc (cf vu plus haut)

## Avis des Personnes Publiques Associées sur la mise en compatibilité du PLU

En application des articles L.132-7, L.153-49, L.153-52 à L.153-59, R.153-13 du code l'urbanisme, en application des Articles L123-1 et suivants du Code de l'Environnement, et en application des Articles L.121-1 et suivants et R112-1 et suivants du code de l'expropriation, un avis a été émis sur la mise en compatibilité du PLU avec le projet de renouvellement urbain des quartiers Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville.

Une réunion des personnes publiques associées (PPA), s'est déroulée sous l'égide de la préfecture du Gard, le mardi 08 Mars 2022.

Par courrier en date du 15 Février 2022, Mme La Préfète du Gard a adressé à la Ville de Nîmes 3 avis favorables émanant :

- Du président du syndicat mixte du SCOT Sud Gard en date du 21 Janvier 2022
- Du président de la chambre de commerce et de l'industrie en date du 12 Janvier 2022
- Du président du conseil départemental en date du 05 Janvier 2022

Par courrier en date du 17 Janvier 2022, du chef de service aménagement territorial sud et urbanisme de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, le service a fait part de remarques sur le dossier de mise en compatibilité du PLU, que la ville a ensuite intégrées à la version finale du projet.

## RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE, A LA DELIVRANCE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE, APPROUVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.

Le Commissaire enquêteur a rendu, au terme de son rapport et de ses conclusions, en date du 03 Mars 2023, un **avis favorable** au titre de l'enquête publique unique qui s'est déroulée sur une durée de 33 jours consécutifs, du 09 Janvier 2023 au 10 Février 2023.

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

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

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

- un enclavement de ces quartiers, dû à la structure même de l'urbanisme de ces barres d'immeubles qui referment les îlots d'habitation sur eux-mêmes et aux contraintes d'infrastructures qui forment des coupures urbaines ;
- une perte d'attractivité liée à la dégradation du parc de logements vieillissant et inadapés, et des espaces extérieurs dégradés et mal pensés;

- une précarité croissante des habitants plus impactés par le chômage que sur le reste de l'agglomération nîmoise ;

Le quartier Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville souffre en outre d'une absence de plan d'aménagement initial.

Pour répondre à ces constats le NPNRU du Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville s'articule autour d'orientations stratégiques générales suivantes :

1 : Structurer les quartiers à partir d'axes de mobilité et de lieux fédérateurs :

2 : Renforcer la mixité et l'attractivité des quartiers

3 : Inscrire les quartiers dans la transition énergétique avec une exigence de qualité de cadre de vie

Ces orientations et les objectifs assignés, ont été développés dans la première partie du présent document décrivant le projet.

Le projet de renouvellement urbain du quartier du Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville, par les actions qu'il comporte, répond aux grands enjeux de ce quartier politique de la ville, vise à corriger la dégradation constatée de la situation, et à inscrire le quartier dans une nouvelle dynamique. Il revêt ainsi un caractère d'intérêt général.

L'intérêt public des travaux projetés, découle de même de l'ensemble des éléments énumérés dans le présent document.

**Ainsi, le projet de renouvellement urbain du quartier du Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville présente un bilan très largement positif et l'intérêt général de cette opération est pleinement justifié et démontré.**

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

