

Nîmes, le 12 février 2024

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° 30-2024-02-12-00001

Portant ouverture d'une enquête parcellaire
des lots et volumes de la copropriété le "Portal" du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos
d'Orville sur la commune de Nîmes

**Le préfet du Gard
Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'ordre national du Mérite,**

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

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

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 le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Etablissement public foncier d'Occitanie, modifié successivement par décret n°2014-1734 du 29 décembre 2014 et par décret n°2017-836 du 5 mai 2017 et par décret n°2020-374 du 30 mars 2020 ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Jérôme BONET en qualité de préfet du Gard ;

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

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

Vu l'arrêté préfectoral n°30-2023-04-28-00001 du 28 avril 2023 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 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°30-2023-06-23-00002 du 23 juin 2023 portant modification de l'arrêté préfectoral sus-mentionné ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes du 3 avril 2023 portant sur l'utilité du NPNRU du quartier chemin Bas d'Avignon – clos d'Orville emportant mise en compatibilité du plan local d'Urbanisme et approuvant le dossier d'enquête parcellaire ;

Vu la délibération n°2023-02-089 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Nîmes métropole du 27 mars 2023 portant sur l'utilité du NPNRU du quartier chemin Bas d'Avignon – clos d'Orville emportant mise en compatibilité du plan local d'Urbanisme et approuvant le dossier d'enquête parcellaire ;

Vu la demande de l'établissement public foncier d'Occitanie du 8 décembre 2023 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique parcellaire ;

Vu la convention d'anticipation foncière entre la commune de Nîmes et l'établissement public foncier d'Occitanie signée le 28 janvier 2019 ;

Vu la convention opérationnelle entre la commune de Nîmes et l'établissement public foncier d'Occitanie signée le 5 décembre 2023 ;

Vu le dossier d'enquête parcellaire constitué conformément à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique comprenant notamment :

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

Vu la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Gard pour l'année 2024 ;

Considérant que le commissaire enquêteur a été consulté sur les modalités de déroulement de l'enquête publique ;

Considérant que 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) sur la commune de Nîmes comporte des aménagements relevant de la compétence en matière de renouvellement urbain, exercée par la ville de Nîmes, et de la compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations, exercée par la communauté d'agglomération Nîmes Métropole ;

Considérant que l'opération de recyclage de la copropriété du Portal est inscrite dans la programmation de la convention NPNRU ;

Considérant qu'il y a lieu de soumettre aux formalités d'une enquête parcellaire prescrite par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique portant sur la cessibilité des lots de copropriétés nécessaires à la réalisation du projet ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Gard,

A R R E T E

ARTICLE 1er :

En vue de l'acquisition des lots et volumes de la copropriété le "Portal" 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, il sera procédé à une enquête publique parcellaire, d'une durée de 16 jours consécutifs sur le territoire de la commune de Nîmes :

du lundi 4 mars 2024, à 9 heures, au mardi 19 mars 2024, à 17 heures.

ARTICLE 2 :

Les acquisitions de lots et volumes de la copropriété « le Portal », dans le quartier Chemin-bas d'Avignon – Clos d'Orville à Nîmes, constituent une action visant à permettre le renouvellement urbain de la ville.

Ce projet s'inscrit dans la volonté de la ville de Nîmes de répondre à la nécessité de recyclage et de requalification de la copropriété dégradée « Le Portal ».

Le recyclage permettra la création de 30 logements locatifs sociaux grâce à la requalification du bâtiment conservé. Les deux bâtiments démolis laisseront place à 10 logements en accession aidée et à un espace public connecté au nouveau parc urbain.

L'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats est le préfet du Gard.

Sous réserve des résultats de l'enquête :

- la cessibilité des propriétés des lots et volumes de copropriétés nécessaires à la réalisation du projet

sera prononcée par arrêté préfectoral, au profit de L'EPF d'Occitanie, en vertu de la convention d'anticipation foncière signée le 28 janvier 2019 et la convention opérationnelle signée le 5 décembre 2023 ainsi que des arrêtés de déclaration publique précités.

ARTICLE 3 :

Monsieur Didier LECOURT, inspecteur du Trésor, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 4 :

La mairie de Nîmes – services techniques– 152, avenue Robert Bompard – 30033 Nîmes cedex 9 - est désignée comme siège de l'enquête parcellaire.

Les pièces du dossier d'enquête, ainsi qu'un registre d'enquête unique seront tenus à la disposition du public, qui pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux :

Mairie de Nîmes – services techniques
152, avenue Robert Bompard – 30033 Nîmes cedex 9,
du lundi au vendredi inclus, 8 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

L'intégralité du dossier mis à l'enquête sera également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie, aux services techniques – 152, avenue Robert Bompard – 30033 Nîmes cedex 9, aux jours et heures mentionnés ci-dessus, durant toute la durée de l'enquête.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique unique, 24 heures sur 24, pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet suivant :

<https://www.epf-occitanie.fr/wp-content/uploads/2024/02/Dossier-enq-parcellaire-complet.pdf>

ARTICLE 5 :

L'avis d'ouverture d'enquête parcellaire portant les indications reproduites dans le présent arrêté d'ouverture d'enquête publique unique, sera publié en caractères apparents par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé, sur le territoire de la commune de Nîmes, par la mairie de Nîmes, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'accomplissement de cette mesure de publicité sera certifié par le maire à l'issue de l'enquête publique ; le certificat sera ensuite transmis sans délai au préfet du Gard, direction de la citoyenneté, de la légalité et de la coordination, bureau de la réglementation générale et de l'environnement, 10 avenue Feuchères 30045 Nîmes cedex 9.

L'avis d'enquête sera inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département et mis en ligne sur le site internet des services de l'État dans le Gard (www.gard.gouv.fr).

ARTICLE 6 :

Après la date fixée pour l'ouverture de l'enquête, le maire de la commune de Nîmes et le président de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole ou l'E.P.F. désigné au terme de la convention sus visée, adresseront, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, à chacun des intéressés figurant sur l'état parcellaire joint au dossier d'enquête, si leur domicile est connu, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics, dans les conditions déterminées par les articles R.131-6 et R. 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- l'avis informant le public du dépôt d'enquête aux services techniques- 152, avenue Robert Bompard – 30033 Nîmes cedex 9 - siège de l'enquête publique.

- l'obligation qui leur est faite de fournir les indications relatives à l'identité des propriétaires telles qu'elles sont énumérées au décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite dans les mêmes formes que précédemment, en double exemplaire au maire de Nîmes, qui en affichera une et fera remettre, le cas échéant, l'autre aux locataires ou aux preneurs à bail rural, ou, à défaut, gardera ce dernier pour le joindre au dossier après l'avoir visé et attesté de l'affichage individuel.

Ces formalités devront, en toute hypothèse, être achevées au début de l'enquête et l'expropriant devra fournir, à titre justificatif pour être joints au dossier, soit les accusés de réception, soit un certificat d'affichage pour les destinataires introuvables.

La notification du présent arrêté aux propriétaires, est faite notamment en vue de l'application des articles L311-1 à L311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ci après reproduit :

“ En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture d'enquête, soit l'acte déclarant d'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation (article L. 311-1).

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes (article L. 311-2).

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L 311-1 et L 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnités (article L. 311-3) ».

Article 7 :

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations portant sur la cessibilité des lots et volumes de la copropriété le "Portal" 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 , pourront être, par toute personne intéressée, soit :

1/ Consignées sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en mairie de Nîmes, aux services techniques – 152, avenue Robert Bompard – 30033 Nîmes cedex 9, constitué de feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public :

- du lundi 4 mars 2024, à 9 heures, au mardi 19 mars 2024, à 17 heures

2/ adressées par correspondance, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur sur la cessibilité des lots et volumes de la copropriété le "Portal" 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 - mairie de Nîmes – services techniques – 152, avenue Robert Bompard – 30033 Nîmes cedex 9.

3/ Communiquées, par voie écrite au commissaire enquêteur, qui sera en mesure de recevoir personnellement le public lors des permanences qui seront tenues en mairie, à l'adresse, aux jours et heures suivants :

Mairie de Nîmes – services techniques - 152, avenue Robert Bompard – 30033 Nîmes cedex 9 :

le lundi 4 mars 2024, de 9 heures à 12 heures (jour de l'ouverture de l'enquête)

le mardi 19 mars 2024, de 14 heures à 17 heures (jour de la clôture de l'enquête).

Ne seront prises en compte que les observations portant sur la cessibilité des lots et volumes de la copropriété le "Portal" du quartier Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la commune de Nîmes, qui seront formulées du **lundi 4 mars 2024 à 9 heures au mardi 19 mars à 17 heures**.

ARTICLE 8 :

Toute personne peut également s'adresser à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie – Direction traitement des Copropriétés et Restructuration Urbaine - Madame Mirella NEDJARI au 04 48 79 31 36 ou par mail : mirella.nedjari@epf-occitanie.fr aux fins d'obtenir toutes informations relatives à ce projet.

ARTICLE 9 :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête parcellaire " à la cessibilité des lots et volumes de la copropriété le "Portal" 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", sera clos et signé par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur.

ARTICLE 10 :

Le commissaire enquêteur donnera son avis et dressera le procès verbal de l'opération.

Dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur transmettra au préfet du Gard, Direction de la citoyenneté, de la légalité et de la coordination, bureau de la réglementation générale et de l'environnement 10 avenue Feuchères, 30045 Nîmes cedex 9, l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec le procès-verbal et son avis motivé.

ARTICLE 11 :

Dès leur réception en préfecture, le procès-verbal et l'avis motivé du commissaire enquêteur seront transmis au maire de Nîmes. Une copie de ces documents sera tenue à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, dans les locaux de la mairie de Nîmes.

Un exemplaire du procès-verbal et de l'avis motivé du commissaire enquêteur sera également laissé à la disposition du public, en préfecture du Gard, Direction de la citoyenneté, de la légalité et de la coordination, bureau de la réglementation générale et de l'environnement, 10 avenue Feuchères 30045 Nîmes cedex 9 et sur le site internet des services de l'État dans le Gard (www.gard.gouv.fr).

ARTICLE 12 :

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le maire de la commune de Nîmes, le président de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, la directrice générale de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Le préfet,



Jérôme BONET