

Enquête Publique

du 06 janvier 2020

au

24 janvier 2020



PARTIE I

Enquêtes Publiques conjointes

**Préalable à une Déclaration d'Utilité Publique
et
Parcellaire**

**pour la prescription de travaux dans le cadre d'une opération
de restauration immobilière des îlots Hoche 4H et 4I, situés 9
et 20 rue Hoche
sur la commune de Saint Gilles (Gard)**

Commissaire Enquêteur

Jean Philippe DJAAI



SOMMAIRE

Le rapport est présenté en 3 parties :

Partie I	: Généralités, registres, dossiers, visite Coûts, Avantages / Inconvénients Procédure, contexte, contraintes, PPA	p 5 à 34
Partie II	: Avis et conclusions	p 35 à 43
Partie III	: Annexes complémentaires	p 46

PARTIE I

CHAPITRE 1 – GENERALITES SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1-1 Formulation de la demande d'enquête conjointe préalable à une Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire
- 1-2 Décision de la nomination du Commissaire Enquêteur
- 1-3 Identité et activités du concessionnaire de la ville de Saint Gilles
- 1-4 Chronologie des étapes des enquêtes
- 1-5 Méthodologie de traitement des enquêtes

CHAPITRE 2 – CONTEXTE DES ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

- 2-1 La commune de Saint Gilles
 - 2-1-1 LES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES ET INSCRITS
 - 2-1-2 QUELQUES ENJEUX PRINCIPAUX EN LIEN AVEC LE PROJET
 - 2-1-3 Un extrait du rapport de présentation du PLU
- 2-2 Contexte juridique de la demande
 - 2-2-1 But de l'enquête préalable à la DUP
 - 2-2-2 But de l'enquête parcellaire
- 2-3 Décisions du Conseil Municipal du 26 mars 2019
- 2-4 Le concessionnaire SAT SEMIGA
- 2-5 DEBATS, COMMUNICATION ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

- 2-5-1 Délibérations du Conseil Municipal
- 2-5-2 COMMUNICATION
- 2-5-3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
- 2-6 LES ORIENTATIONS
 - 2-6-1 ORIENTATIONS DU PADD EN LIEN AVEC LE PROJET (*extrait*)
 - 2-6-2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
 - 2-6-3 LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU 2018 (*extrait*)
 - 2-6-4 LE REGLEMENT DU PLU 2018 (*extrait*)

CHAPITRE 3 – LES REGISTRES, DOSSIERS ET PRE-REQUIS DU PROJET

- 3-1 LES REGISTRES DUP ET PARCELLAIRE
 - 3-1-1 Le registre de DUP
 - 3-1-2 Le registre d'enquête parcellaire
- 3-2 LES DOSSIERS DUP et PARCELLAIRE
 - 3-2-1 COMPOSITION DU DOSSIER DUP
 - 3-2-2 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE
 - 3-2-3 DOSSIER ANNEXE
 - 3-2-4 DOSSIER ADMINISTRATIF
 - 3-2-5 PRINCIPALES CONTRAINTES DE L'EXPROPRIANT

CHAPITRE 4 – VISITE SUR PLACE / ETAT DES LIEUX / OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 4-1 VISITE SUR PLACE
- 4-2 ETAT DES LIEUX
- 4-3 OBSERVATIONS DU PUBLIC
- 4-4 CLOTURE DES REGISTRES

CHAPITRE 5 – AVANTAGES / INCONVENIENTS D'UNE DUP / ESTIMATIONS

- 5-1 L'APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES
- 5-2 AVANTAGES
- 5-3 INCONVENIENTS

CHAPITRE 6 – LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

- 6-1 Démarches préalables à l'enquête**
- 6-2 Rappel du contexte du projet de DUP pour travaux**
- 6-3 HISTORIQUE DES PRINCIPALES DELIBERATIONS EN LIEN AVEC LE PROJET**
- 6-4 PRINCIPALES CONTRAINTES DU PROJET DE DUP RELATIVE A UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE**
- 6-5 Déroulement de l'enquête**
- 6-6 VISITE ETAT DES LIEUX DU PROJET**
- 6-7 DOSSIER D'ENQUÊTE ET REGISTRES**
 - 6-7-1 LES DOSSIERS**
- 6-8 SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**
- 6-9 PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES / ANALYSE DES AVANTAGES / INCONVENIENTS**
 - 6-9-1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**
 - 6-9-2 ANALYSE DES AVANTAGES/ INCONVENIENTS**

PARTIE II

CHAPITRE 7 CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 7-1 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE PRESCRIPTION D'UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE.**
- 7-2 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE**

PARTIE III

CHAPITRE 8 ANNEXES COMPLEMENTAIRES

CHAPITRE 1 – GENERALITES SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1-1 Formulation de la demande d'enquête conjointe préalable à une Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire

"Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire pour la réalisation d'un projet d'opération de restauration immobilière de l'îlot Hoche 4H et 4I sur la commune de Saint Gilles".

Les îlots ciblés et répertoriés 4H et 4I au PNRQAD à Saint Gilles correspondent respectivement aux immeubles situés au 9 et au 20 de la rue Hoche, cadastrés N308 et N1003.

Une Opération de Restauration Immobilière est un outil coercitif.

Les travaux déclarés d'utilité publique notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire dans les délais prescrits sous peine d'expropriation.

La DUP renforce l'exercice des pouvoirs de police administrative exercés par le maire et le préfet en matière de sécurité et de salubrité publique.

Les objectifs du projet de restauration immobilière sont les suivants :

- la réhabilitation en maison de ville,
- la mise aux normes d'habitabilité,
- l'amélioration du confort des logements,
- la réfection des façades et la mise en valeur patrimoniale du bâti,
- la création **d'une seule unité** d'habitation par immeuble.

1-2 Décision de la nomination du Commissaire Enquêteur

Par décision du 20 novembre 2019 N° E19000161 /30, le Tribunal Administratif de Nîmes m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur. **(ANNEXE 1)**

1-3 Identité et activités du concessionnaire de la ville de Saint Gilles

**Société d'Aménagement des Territoires SAT
en la personne de M. Bertrand PELAIN**

19 rue Trajan
30035 CS 60022
Nîmes cedex 1
Tél. : 04 66 84 06 34

La SAT s'associe pour le pilotage de la réhabilitation et la redynamisation du centre ancien de Saint-Gilles, au travers une concession d'aménagement au sein du

périmètre du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). En tant qu'opérateur central, la SAT assure l'exécution de l'ensemble des missions de coordination, prescription et de programmation de travaux, d'acquisition immobilières et du **suivi du respect des déclarations d'utilité publique de travaux**.

La **SEMIGA** intervient en qualité de co-gestionnaire dans l'optique de produire des logements sociaux et peut se positionner en futur bailleur sur les îlots destinés à du logement social.

La SAT est assistée par un bureau d'études, la société :

SCET
01 Allée de Délos,
34000 Montpellier
Tél. : 04 67 06 40 50

**Une première personne m'a été désignée comme interlocuteur privilégié pour toutes les questions et formalités relatives aux enquêtes conjointes.
A la date du 02 janvier 2020, un autre interlocuteur a été nommé.**

1-4 Chronologie des étapes des enquêtes

- 20/11/2019 Nomination du Commissaire Enquêteur
- 23/11/2019 Réception de la nomination et acceptation
- 25/11/2019 Prise de contact avec la SAT
- 25/11/2019 Prise de contact avec mairie de Saint Gilles
- 29/11/2019 Prise de contact avec la SCET
- 02/12/2019 Réception du dossier
- 02/12/2019 Rendez-vous Préfecture, arrêté
- 02/12/2019 Prise de contact avec les A.B.F.
- 15/12/2019 Prise de contact avec la mairie de saint Gilles
- 21/12/2019 Parution de l'enquête dans les journaux
- 06/01/2020 Permanences à la Mairie
- 14/01/2020 Rappels de l'Enquête dans les journaux
- 15/01/2020 Permanences à la Mairie
- 24/01/2020 Permanences à la Mairie
- 24/01/2020 Fin de l'enquête. Clôture du registre
- 02/02/2020 Remise du rapport à la Mairie
- 02/02/2020 Envoi du rapport à la Préfecture
- 02/02/2020 Envoi du rapport au Tribunal Administratif

De nombreux échanges de mails et communications téléphoniques ont eu lieu avec la SCET et la SAT. *(copies des mails ANNEXE 20)*

1-5 Méthodologie de traitement des Enquêtes

L'enquête parcellaire a pu intervenir en même temps que l'enquête préalable à une déclaration d'utilité publique dans la mesure où l'expropriant, la SAT, par l'intermédiaire du Cabinet SCET, a déterminé les parcelles à exproprier, dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires.

Le projet n'étant pas soumis à une étude d'impact, l'enquête publique relèvera du code de l'expropriation.

Les paragraphes **encadrés** au fil du développement du rapport servent à mettre en valeur les points importants, les obligations, les réponses apportées aux thèmes abordés et mes éventuelles observations.

Les sources d'informations ayant servies à élaborer ce rapport sont multiples : le concessionnaire SAT, la société SCET, les dossiers d'enquête, l'internet, le guide du Commissaire-Enquêteur CNCE, des documents mis en ligne par l'ANAH, le site de droit Légifrance et divers documents mis à disposition par la mairie de Saint Gilles dont des délibérations.

Le rapport d'enquête est composé de trois parties :

- Partie I : Généralités, registres, dossiers, visite, Coûts, Avantages / Inconvénients, Procédure, contexte, contraintes, PPA
- Partie II : **Avis et conclusions**
- Partie III: Annexes complémentaires au dossier

Conformément aux attentes de la Préfecture : " *le rapport est unique et les conclusions "Partie III" sont motivées au titre de chacune des enquêtes publiques et formulées de manière explicite* ".

Méthode de réflexion pour établir les conclusions

La théorie du bilan veut qu'une opération ne puisse être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients sociaux, l'atteinte à des intérêts publics qu'elle comporte ne soient pas excessifs par rapport à l'intérêt qu'elle présente.

Les avantages de l'opération devront l'emporter sur les inconvénients.

CHAPITRE 2 – CONTEXTE DES ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

2-1 La commune de Saint Gilles

La commune de Saint Gilles fait partie de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et du Pays Garrigues et Costières. Elle est située dans le périmètre du SCOT Sud GARD approuvé en 2007. Celui-ci qualifie la commune de pôle urbain majeur et prévoit une augmentation de population de 25 à 35 % et de pôle de développement économique secondaire axé sur les ressources locales.

Les perspectives démographiques retenues par le PADD sont de 16000 habitants à l'horizon 2030. En 2015 la commune a un déficit de logements sociaux de 245. La commune prévoit la construction de 660 logements sur la période 2013-2018 **par un plan de rénovation du centre ancien** initié pour la période 2012-2018

Une procédure de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (**PSMV**) a été menée afin de *préserver le caractère esthétique, architectural et urbanistique du Site Patrimonial Remarquable*

et de conserver à la fois les immeubles qui présentent un intérêt et les espaces libres au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie.

En 2009, avec le soutien de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole, la commune de Saint-Gilles a présenté une candidature pour son centre ancien et a été retenue pour bénéficier du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) signé en 2014, modifié par un avenant n° 1 en 2015 intégrant le partenaire SAT/SEMIGA et un 2ème avenant pour la période 2012/2019.

La SAT précise par mail du 8 janvier 2020 qu'un troisième avenant à été finalisé par les différents partenaires en septembre 2019. (ANNEXE 20, pages 33 et 34)

2-1-1 LES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES ET INSCRITS

La ville de Saint-Gilles est caractérisée par un patrimoine architectural et historique exceptionnel avec notamment la présence de l'**Abbatiale**, inscrit en 1840 et **classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis 1998**.

Plus de 9 000 touristes la visitent chaque année, auxquels il faut ajouter près d'un millier de pèlerins, de passage à Saint-Gilles qui cheminent pour la plupart sur la route de Saint Jacques de Compostelle.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) visée par l'enquête préalable à une Déclaration d'Utilité Publique se situe dans le périmètre d'un Plan de Sauvegarde de Mise en Valeur (PSMV) de protection qui s'étend sur environ 41 ha et couvre le centre-ville et ses abords. Ce périmètre se superpose au PNRQAD.

Sur ce périmètre, le PSMV se substitue au PLU.

Saint-Gilles compte aussi plusieurs édifices classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Le territoire communal est concerné par l'inscription ou le classement de monuments historiques en application des articles 1^{er} à 5 de la loi du 31 décembre 1913 et de l'article 28 de la loi du 2 mai 1930.

Dix sites inscrits et trois sites classés sont recensés.

2-1-2 QUELQUES ENJEUX PRINCIPAUX EN LIEN AVEC LE PROJET

La commune de Saint Gilles s'est fixée des objectifs dont ceux de :

- ***Diversifier le parc de logements afin de renforcer la mixité urbaine et sociale de la ville et pour répondre à l'ensemble des besoins,***
- ***Poursuivre les efforts en matière de production de logements locatifs sociaux,***
- ***Encourager et poursuivre les projets favorisant le renouvellement urbain et la réhabilitation du parc ancien.***

La révision du POS en PLU réalisée en 2018 devrait permettre à la ville de Saint Gilles de réorganiser et d'aménager dans les meilleures conditions possibles son territoire en fonction des besoins de la population, ***de préserver et mettre en valeur ses ressources, son environnement et son cadre de vie, mais aussi de faciliter l'accès au logement ou encore les déplacements.***

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gilles a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 27 mars 2018. (ANNEXE 6)

2-1-3 Un extrait du rapport de présentation du PLU précisait à propos de la restauration du cœur de ville :

*" En plus des démarches précédentes, la commune a mis en place un dispositif permettant d'aider financièrement les propriétaires privés pour la **rénovation de leur bien immobilier dans le cas d'une création de logements locatifs à loyer maîtrisé.***

*Tous les immeubles de plus de 15 ans, vacants ou occupés, en mauvais état, peuvent être éligibles à des **subventions de la part de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), du Conseil Départemental et de Nîmes Métropole.***

Parallèlement aux aides pour la réhabilitation, la commune propose une aide aux propriétaires pour entretenir et valoriser leur patrimoine, tout en respectant l'esprit du Secteur Sauvegardé et les objectifs du PNRQAD".

Il suffit que l'immeuble en question soit au sein d'un périmètre établi, ce qui est le cas des deux immeubles concernés par l'opération de restauration immobilière.

" Implantées le long des axes historiques de circulation, les constructions créent un front bâti caractéristique des centres anciens et de leurs premières extensions. Les constructions s'organisent sur des îlots et s'implantent en bordure de parcelles pouvant être de tailles et de formes très différentes, ce qui explique l'irrégularité et l'étroitesse des voies.

La concentration et la densité élevées du centre ancien et des faubourgs de Saint-Gilles s'expliquent également par une occupation au sol des constructions quasi totale, laissant peu d'espaces vides. "

C'est dans ce contexte que l'Opération de Restauration Immobilière des îlots 4H et 4I sis au 9 et 20 de la rue Hoche à Saint Gilles devra être conduite.

2-2 Contexte juridique de la demande

Le cadre législatif et réglementaire est précisé page 12 de la note explicative incluse au dossier.

Les quelques textes suivants sont cités :

- Chap. III section 2 et 3 Urbanisme
- R.313-28 Urbanisme
- L.313-4 et suivants Urbanisme
- R.313-23 et suivants Urbanisme
- R.421-14 Urbanisme
- L.110-1 expropriation
- R.112-8 à R.112-23 expropriation

D'autres références législatives et réglementaires apparaissent dans l'arrêté **(ANNEXE 2)**.

S'agissant d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), " Ces opérations d'aménagement permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne. " (Source ANAH)

L'Article L. 313-4 du Code de l'urbanisme précise que :

"Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles."

L'enquête préalable à la DUP n'étant pas de type environnemental, il s'agit alors d'enquêtes conjointes régies par le Code de l'expropriation. L'enquête parcellaire peut être conduite en même temps que l'enquête préalable à une DUP. Cette faculté est ouverte par l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2.2.1 But de l'enquête préalable à la DUP

L'enquête publique préalable à la "Déclaration d'Utilité Publique" a pour but :

de vérifier si les ouvrages et les travaux envisagés présentent un caractère d'utilité publique tels que des travaux de restauration dans des délais prescrits ou, à défaut, qu'une expropriation puisse être envisagée.

L'utilité Publique est elle même caractérisée par l'existence d'un intérêt propre au bénéfice de la collectivité.

L'autorité expropriante sera tenue de donner au(x) bien(s) exproprié(s) l'affectation prévue par les termes de la DUP.

" Néanmoins, une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente." (Source Gers. Gouv)

À partir du lancement de la DUP les propriétaires concernés seront informés de la nécessité d'engager des travaux et leur nature, sans pour autant que ces travaux leur aient déjà été notifiés."

Pendant la phase d'enquête, le rôle de l'expropriant est primordial pour engager une animation renforcée vis-à-vis des propriétaires et les inciter à engager les travaux nécessaires.

2.2.2 But de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est destinée à identifier les biens à exproprier, leurs propriétaires et les autres détenteurs de droits réels.

« L'expropriant étant en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer précisément les parcelles pouvant faire l'objet d'une expropriation, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être réalisée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. » (Documents justificatifs au dossier d'enquête publique)

*« Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, les **locataires**, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »*

*"...des personnes autres que les propriétaires peuvent avoir droit à une indemnité (**locataire**, fermier...)"*

Cette identification des locataires doit intervenir dans un délai d'un mois, la notification étant faite par le propriétaire, avant le début de l'enquête, en application de l'article R.311-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A ce jour, l'identité du locataire est toujours inconnue (cf. SAT)

Si l'expropriation intervient, elle sera précédée d'une phase administrative que clôtura successivement ou simultanément deux actes :

- *la déclaration d'utilité publique des travaux à réaliser et les dates par un arrêté préfectoral;*
- *la déclaration de cessibilité qui désignera les propriétés ou parties de propriété dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'opération de restauration immobilière prévue par la DUP.*

Code civil art. 545 : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

2-3 Décisions du Conseil Municipal du 26 mars 2019

Extrait du Procès-verbal des débats du Conseil Municipal du mardi 26 mars 2019

Thème du débat de la séance du 26 mars 2019 : " Demande d'ouverture d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière des immeubles prioritaires au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) - Ilot Hoche "

" Il s'agit d'une ouverture d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière des immeubles prioritaires et plus exactement des immeubles prioritaires de l'îlot Hoche du PNRQAD.

C'est l'objet de cette délibération et de celle qui va suivre sur un autre îlot, afin de soumettre au Conseil municipal le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux à prescrire sur l'îlot Hoche, répertoriés 4I et 4H au PNRQAD.

La Ville sollicite, sur le fondement de l'article 313-4 et suivants du Code de l'urbanisme, Monsieur le Préfet du Gard pour pouvoir ouvrir cette enquête préalable à la DUP et pour permettre la restauration de ces deux immeubles inscrits au PNRQAD.

L'Article L313-4

- Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 202 (V)

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.

Une délibération du Conseil Municipal a été votée à la majorité lors du Conseil Municipal du 26 mars 2019 pour une demande d'enquête préalable à une Déclaration d'Utilité Publique et une enquête parcellaire. (ANNEXE 5)

2-4 Le concessionnaire SAT SEMIGA

La concession d'aménagement pour la réalisation d'une partie des travaux du PNRQAD a été attribuée pour 6 ans au groupement SAT/SEMIGA par décision du Conseil Municipal du 13 mars 2014 N° 2014-03-19. (ANNEXE 4)

Extrait de la délibération du conseil municipal de Saint Gilles du 26 mars 2019 ci-après :

" Considérant ces deux îlots situés rue Hoche, il est demandé :

- *d'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de réhabilitation immobilière des immeubles situés 9 rue Hoche, cadastré N 308 et au 20, rue Hoche, cadastré N 1003 ;*
- *d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet du Gard en vue de prescrire l'ouverture d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, les travaux de restauration immobilière ;*
- **de demander la déclaration d'utilité publique au profit de la SAT, concessionnaire de la ville ;**

d'autoriser la SAT à engager l'enquête parcellaire pour imposer la réalisation des travaux prescrits, déclarés d'utilité publique ;

- *et de solliciter la cessibilité, le cas échéant pour poursuivre la procédure*

d'expropriation en cas de défaillance des propriétaires des immeubles concernés"
"

2-5 CONSTATS, COMMUNICATION ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2-5-1 CONSTATS du Conseil Municipal

Les extraits relevés de la délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2019 font état des constats suivants :

- *" Beaucoup d'éléments ont permis d'identifier dans le centre ancien les immeubles relevant de problèmes de vacances,*
- *des problèmes de vétusté.*
- *un certain nombre de bâtiments où des problématiques étaient relevées*
- *Il s'avère que certains de ces îlots de bâtiments qui sont identifiés dans le PNRQAD n'ont pas permis de trouver un traitement via les négociations amiables lancées par la SAT,*
- *il n'y a pas eu d'acquisition de ces bâtiments*
- *vu la dynamique qui s'est créée en centre ancien, une autre hypothèse de travail, c'est-à-dire de pouvoir informer les propriétaires des travaux qu'ils pouvaient envisager sur leur bâtiment.*
- *Pour autant, depuis de nombreuses années, toutes les études ont révélé l'utilité et l'importance de réhabiliter ces quelques îlots et ces bâtiments.*
- *Cet îlot Hoche souffre de graves défauts.*
- *le fait que la concession porte sur la maîtrise et le traitement des îlots dégradés, la résorption de l'habitat insalubre, le recyclage des logements, le traitement de l'espace public et la réalisation d'équipements ;*
- *des problèmes de dégradation du bâti,*
- *des problématiques qui sont en responsabilité à terme de la collectivité en cas de problèmes plus graves,*
- *de locaux vétustes voire impropres à l'habitation,*
- *de respect des normes au regard du règlement et des règles sanitaires "*

Le Conseil Municipal conclut : " Considérant la nécessité pour le groupement SAT-SEMIGA, dans cette perspective, de définir et de mettre en œuvre des prescriptions de travaux obligatoires de restauration sur ces immeubles ".

2-5-2 COMMUNICATION AUTOUR DU PROJET DE REHABILITATION DES ILOTS

D'autres éléments extraits de délibérations du Conseil Municipal des 07 novembre 2017 (**ANNEXE 9**) et 26 mars 2019 font état, en matière de communication :

- *" il y a eu une première OPAH qui a permis d'identifier un certain nombre de bâtiments où des problématiques étaient relevées.*
- *Il y a eu également la transformation du POS en PLU.*
- *Il y a eu également la validation du PSMV qui a fait l'objet de plusieurs délibérations,*
- *la signature de la convention PNRQAD ainsi que les deux avenants qui se sont succédés.*
- *De nombreuses concertations publiques ont été mises en œuvre pendant toute la durée d'élaboration du PLU, mais également des autres conventions qui ont été signées par la suite.*
- *puisque'il n'y a pas eu d'acquisition de ces bâtiments-là et qu'il a été possible d'engager, vu la dynamique qui s'est créée en centre ancien, une autre hypothèse de travail, c'est-à-dire de pouvoir informer les propriétaires des travaux qu'ils pouvaient envisager sur leur bâtiment.*
- *Il y a eu donc beaucoup de contacts pris à multiples reprises par la SAT, afin de leur proposer les aides mobilisables au titre de la dernière OPAH qui a été lancée et qui est en cours actuellement.*
- *il s'agit de deux délibérations, donc deux îlots n'ont pas saisi ces opportunités.*
- *Pour autant, depuis de nombreuses années, toutes les études ont révélé l'utilité et l'importance de réhabiliter ces quelques îlots et ces bâtiments "*
- *Tous ces éléments ont été soumis au public.*
- *Des modalités de concertation avec le public ont été mises en œuvre. (Détails joints à la délibération n° 2017-07-02) et une procédure d'information et de concertation ont fixé les modalités par une délibération du 7 novembre 2017. "*

Le Conseil municipal conclut : "Il s'avère que certains de ces îlots de bâtiments qui sont identifiés dans le PNRQAD n'ont pas permis de trouver un traitement via les négociations amiables lancées par la SAT, d'où la décision de soumettre au Conseil municipal du 26 mars 2019, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de la S.A.T. pour prescrire une opération de restauration immobilière (ORI) des îlots Hoche répertoriés 4I et 4H au PNRQAD.

2-5-3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

(ANNEXE 13 pages 1 et 2)

Liste des PPA ayant reçu notification du projet avec demande d'avis

- Avis de la DDTM du Gard Service Eau et Risques : **RAS**
- SATSU: Aménagement du Territoire : **Aucune observation**
- L' ABF se prononcera dans le cadre des demandes d'autorisations de travaux qui seront déposées par les propriétaires ou le concessionnaire via la DUP. **(ANNEXE 12)**

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple), protégés au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

2-6 LES ORIENTATIONS

2-6-1 ORIENTATIONS DU PADD EN LIEN AVEC LE PROJET (extrait)

Un extrait du PADD précise quelques objectifs de la commune de Saint Gilles :

- *Développer le tourisme vert et culturel en s'appuyant sur le canal, le port et le patrimoine culturel de la commune, l'Abbatiale, secteur sauvegardé, le port, le site Château Pérouse)*
- *D'apaiser les circulations dans la traversée du centre ville par le réaménagement de certaines rues (Gambetta, Hugo, Gri feuille, Grand 'Rue, République, Hoche, etc...) s'inscrit ainsi dans le projet global d'aménagement de la ville.*

2-6-2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) du Secteur Sud (extrait)

Il s'agit d'un secteur actuellement hétérogène qui fait la liaison avec l'urbanisation de centre ville avec l'avantage qu'il n'est pas en zone inondable. Il pourra faire l'objet de plusieurs programmes d'aménagement.

2-6-3 LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU 2018 (extrait)

Il précisait :

Le périmètre PSMV retenu couvre le noyau historique de Saint-Gilles, jusqu'au canal et jusqu'aux faubourgs de la route de Montpellier (environ 41 ha pour 1 800 parcelles bâties)

Dans le cadre du PLU il s'agit donc de prendre en compte et d'intégrer le site patrimonial remarquable de Saint-Gilles faisant l'objet d'un PSMV qui se substitue au PLU sur le périmètre considéré ".

Le PSMV est une des servitudes d'utilité publique.

Cette servitude d'utilité publique devrait permettre la préservation des grandes caractéristiques architecturales remarquables **du centre ancien et de ses abords.**

2-6-4 – LE REGLEMENT DU PLU 2018 (extrait)

" Par souci de simplification du zonage et du règlement, les anciens secteurs qui correspondaient à diverses législations ou dispositions (zones inondables, risques technologiques, ZNIEFF, etc...) sont supprimés."

" Les dispositions relatives aux Servitudes d'Utilité Publique telles que le PPRI , le PPRT , les sites inscrits, etc... s'appliquent en sus du règlement du PLU. "

Le PLU précise : (page 26) (ANNEXE 10)

La zone UA comprend un **secteur UAs situé à proximité immédiate du Site Patrimonial Remarquable** dans lequel la protection au titre de la législation sur les Monuments Historiques et sur les Sites s'étend partiellement.

*" Il s'agit d'une zone correspondant aux abords du centre ancien, en continuité du périmètre du **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)** du Site Patrimonial Remarquable. Elle se caractérise notamment par des constructions édifiées en ordre continu et accueille , majoritairement de l'habitat, des commerces, des bureaux et des équipements publics. La zone UA est en partie concernée par des risques d'inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).*

Les services de l'urbanisme précise que : " la zone PSMV n'est pas inondable et qu'elle ne fait pas l'objet de ruissellement " et le justifie par un plan joint en ANNEXE 14.

A ce titre, cette zone UAs fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de Saint-Gilles annexé au PLU. Le préfet ne peut déclarer d'utilité publique un projet que si celui-ci est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme.

CHAPITRE 3 – LES REGISTRES, DOSSIERS ET PRE-REQUIS DU PROJET

3-1 LES REGISTRES DUP ET PARCELLAIRE

Dans le cadre d'une enquête conjointe DUP / Parcellaire, deux registres sont obligatoirement mis à la disposition du public :

3-1-1 le registre de DUP a été côté et paraphé, ouvert et clos par le commissaire enquêteur ;

3-1-2 le registre d'enquête parcellaire a été côté et paraphé , ouvert et clos par le commissaire enquêteur.

3-2 – LES DOSSIERS

Textes de référence concernant les dossiers :

Article R112-4 (composition du dossier) et (organisation de l'enquête publique) du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Articles R.112-7 à R. 112-21 (enquête publique de droit commun),

Le contenu du dossier est précisé par ces articles.

L'expropriant doit présenter une notice explicative qui aborde :

- Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique,
- L'opportunité du projet,
- La présentation du projet,
- Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu,
- L'occupation des terrains compris dans le périmètre de la DUP,
- Le cadre juridique de l'enquête,
- La prise en compte du secteur sauvegardé de St Gilles
- L'assurance d'un développement économique équilibré sur le territoire

Tous ces points ont été développés dans le dossier.

3-2-1 COMPOSITION DU DOSSIER DUP

Le dossier doit comprendre au moins :

- **Le plan de situation** ; permettant de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune
- **Le plan général des travaux** ; permettant d'avoir une idée exacte des travaux envisagés et de visualiser l'emprise du projet.

Le périmètre de la DUP ne doit porter que sur la surface strictement nécessaire à la réalisation du projet.

Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants devant être réalisés dans le périmètre de la DUP figureront sur le plan général des travaux.

Article R112-4 Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 -

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° *Une notice explicative ;*
- 2° *Le plan de situation ;*
- 3° *Le plan général des travaux ;*
- 4° *Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*
- 5° *L'appréciation sommaire des dépenses.*

Tous ces documents ont bien été joints au dossier d'enquête publique.

3-2-2 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Un dossier spécifique est établi pour situer les biens à exproprier (ou à identifier). Il comprend :

• **un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments établi par un géomètre-expert foncier**, seul habilité à fixer, sur indication du maître d'ouvrage et en liaison avec le service du cadastre, les limites et les nouvelles désignations cadastrales des parcelles issues de la division ;

• **la liste des propriétaires et la liste des parcelles** (état parcellaire) déterminée d'après les matrices cadastrales délivrées par le service du cadastre où à l'aide de renseignements délivrés par les Finances Publiques

3-2-3 DOCUMENTS ANNEXES SUBSIDIAIRES:

- Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Saint Gilles,
- Liste et fiches des servitudes d'utilité publique,
- Plan des servitudes d'utilité publique,
- Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits,
- Servitudes relatives aux sites inscrits et classés.

3-2-4 LE DOSSIER ADMINISTRATIF COMPREND

- La Délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2019 (**ANNEXE 5**)
- L'Arrêté qui prescrit l'enquête publique unique (**ANNEXE 2**)
- La liste des lieux d'affichage de « l'avis au public » (**ANNEXE 11**)

3-2-5 PRINCIPALES CONTRAINTES DE L'EXPROPRIANT

Pour bénéficier d'une DUP, l'expropriant doit justifier que :

- le projet est réellement justifié,
- le projet ne peut être évité (le recours à l'expropriation n'est en effet possible qu'à l'épuisement de toutes les autres solutions, comme l'acquisition amiable, le droit de préemption),
- l'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi.

L'expropriant doit notifier individuellement aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec AR, un avis de dépôt de dossier en mairie avant l'ouverture de l'enquête. (Justificatifs des accusés réception en ANNEXE 8)

Les propriétaires auxquels notification est faite sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité prévues par la réglementation sur la publicité foncière ou de renseigner si possible l'expropriant sur l'identité du propriétaire réel. Des personnes autres que les propriétaires peuvent avoir droit à une indemnité (**locataire**, fermier...).

Il se trouve qu'un appartement du 20 rue Hoche n° cadastre 1003 est en location. Dans un mail en ANNEXE 20 pièce 51 , la SAT précise que si une expropriation devait intervenir, une offre de relogement sera fournie au locataire.

Leur demande peut intervenir à l'ouverture de la procédure de DUP, par le biais du propriétaire, car, en application des articles L.13-2 et R.13-15 du Code de l'expropriation dans le délai d'un mois qui suit la notification susmentionnée, le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Article R313-28

Pour bénéficier des dispositions du second alinéa de l'article L. 313-4-2, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux dont le détail leur a été notifié **doivent produire à l'autorité expropriante :**

a) *Une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux, qui ne peut être supérieur à celui fixé par l'autorité expropriante ;*

b) *La date d'échéance des baux et, s'il y a lieu, **les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-7.***

L'expropriant a l'obligation de donner au bien exproprié l'affectation prévue par les termes de la DUP.

Dans le cas contraire, l'exproprié a le droit de demander la rétrocession de ce bien.

CHAPITRE 4 – VISITES SUR PLACE / ETAT DES LIEUX / OBSERVATIONS DU PUBLIC

4-1 VISITES SUR PLACE

Pour une visite des intérieurs des immeubles, des logements, si ces derniers sont occupés, ce sont les occupants qui doivent autoriser l'entrée.

En l'absence du locataire et des propriétaire, il ne m'a pas été possible après deux passages de visiter l'intérieur des bâtiments.

Vues de l'extérieur, les façades **(PHOTO ANNEXE 16)** sont partiellement dégradées comme le sont encore bon nombre d'immeubles dans le centre ancien de Saint Gilles pour certains faisant l'objet d'une procédure de restauration.

Un arrêté municipal N° 2018.04 précise qu'une habilitation a été donnée à des "hommes de l'art" jusqu'au 31 décembre 2018 pour visiter les logements concernés par la procédure de restauration immobilière. **(ANNEXE 3)**. Un PV de constatation a été établi pour l'un d'entre eux. **(ANNEXE 8 pages 12 et 13)**.

4-2 ETAT DES LIEUX

Pour les deux immeubles, les conclusions figurant au dossier à la suite des visites effectuées par la SAT stipulent que ces logement souffrent de défauts constituant des infractions aux règlements sanitaire et de décence. **(ANNEXE 5 page 3)**

4-3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

- **PERMANENCE DU 6 janvier 2020** : Aucune personne ne s'est présentée
- **PERMANENCE DU 15 janvier 2020** : Aucune personne ne s'est présentée
- **PERMANENCE DU 24 janvier 2020** : Aucune personne ne s'est présentée

4-4 CLOTURE DES REGISTRES

Les registres DUP et PARCELLAIRE ont été clôturés le 24 janvier 2020 à 17h30. Des photocopies, certifiées par la mairie de Saint Gilles, ont été réalisées pour être jointes aux annexes. **(ANNEXE 19)**

CHAPITRE 5 – DEPENSES / AVANTAGES / INCONVENIENTS D'UNE DUP

CHAPITRE 5 – DEPENSES / AVANTAGES / INCONVENIENTS

5-1 L'APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

L'appréciation sommaire des dépenses doit permettre de s'assurer que les travaux, compte tenu de leur coût total, présente un caractère d'utilité publique.

L'appréciation sommaire des dépenses doit distinguer :

- **le montant des projets d'acquisitions foncières** qui a été réalisée sur la base de l'estimation effectuée par les services de France Domaine,
- **le montant des travaux à réaliser** qui ***doit comprendre le coût des mesures compensatoires éventuelles*** (telles que préservation du sol, protection acoustique, signalisation, éclairage, sécurité, ...) en indiquant les principaux postes de dépenses.
- **le coût total**, soit coût des acquisitions foncières et le coût des travaux à réaliser.

Les appréciations sommaires et globales des dépenses ont été faites aux ratios. Elles n'ont pas été chiffrées sur la base de devis.

La dépense sommaire/globale pour l'acquisition des emprises foncières décrites a été estimée par France (ANNEXE 7) avec des observations particulières :

" de visite non approfondie, le service de la DDFIP n'étant pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

" Une demande de prorogation de l'estimation a été demandée en date du 20 décembre 2019 au Domaine par la SAT. (ANNEXE 18 et ANNEXE 7 pages 3 et 4)

Par ailleurs, le Service de la publicité foncière de la DGFIP donne, dans un relevé de formalités n° 3004P02 2019H19645 arrêté au 09 juillet 2019 (ANNEXE 15), **un prix/évaluation d'un bien sur les deux représentant environ 70 % de l'évaluation sommaire/globale faite par le Domaine, ce qui signifie que le second bien ne sera évalué qu'à 30 % de cette évaluation sommaire/globale, s'agissant de deux propriétaires différents.** Une évaluation, hors frais annexes qui risquent d'amputer encore un peu plus le solde net vendeur.

Par mail du 08 janvier 2020 (ANNEXE 20 pièce 50/55), la SAT précise que la somme portée sur le document des services fiscaux (ANNEXE 15), correspond au prix d'achat d'un des immeubles acquis en 2006. Cette réponse ne résout pas la question posée d'une estimation globale pour deux immeubles.

5-2 AVANTAGES

Les avantages d'une opération de restauration immobilière

Cette opération de Restauration Immobilière permettra une remise aux normes des logements souffrant d'infractions au règlement sanitaire départemental et au décret décence n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié le 1er juillet 2018.

L'opération de rénovation impactera les performances énergétiques des immeubles contribuant ainsi à une amélioration environnementale, tout en solutionnant des problèmes d'insalubrité, des problèmes de sécurité en centre ville tout en améliorant le cadre de vie dans le centre de Saint Gilles et de ce fait son attractivité touristique.

Les avantages patrimoniaux et architecturaux:

La protection au titre des abords est une servitude d'utilité publique dont le but est la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel. Cette protection s'applique aux immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui contribuent à sa conservation ou à sa mise en valeur.

De plus, **un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier présentant un intérêt public** du point de vue de l'histoire ou de l'art et bénéficie, à ce titre, d'une protection juridique.

L' ABF se prononcera dans le cadre des demandes d'autorisation de travaux qui seront déposées par le propriétaire ou le concessionnaire via la DUP. Il s'assurera également que les travaux ne portent pas atteinte aux monuments historiques ou aux abords par **une prescription des travaux dans le respect de l'intérêt public** attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Compte tenu des négociations engagées depuis plusieurs années par la SAT et la Mairie de Saint Gilles auprès des propriétaires, la DUP pour travaux et les îlots retenus justifient le projet sans qu'aucune autre alternative ne soit envisageable.

Les avantages d'une prescription de travaux par une DUP

Une Déclaration d'Utilité Publique pourra tout interdire dans les périmètres de protection au bénéfice de tout ce qui pourra être expressément autorisé dans l'arrêté, sous contrôle de l'ABF, sachant aussi que **les communes peuvent toujours ajouter à leur PLU des protections supérieures à celles prévues par la D.U.P.**

Les avantages sur le plan social

La SEMIGA en qualité de co-gestionnaire de la SAT, a pour mission de produire des logements sociaux. Elle peut se positionner en futur bailleur sur les îlots destinés à du logement social et peut ainsi prendre en charge le relogement du locataire risquant de se faire évincer de son logement.

5-3 INCONVENIENTS

L'évaluation sommaire et globale du Domaine n'est valable qu'un **an à compter du 01 février 2019 soit jusqu'au 31 janvier 2020**. Une demande de prorogation a été demandée au Service du Domaine le 20 décembre 2019 et devrait servir de base à une ultime négociation.

Toutefois, la DGFIP précise dans son premier avis : ***"qu'à ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et que le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise."***

Une évaluation sommaire/**globale** des deux immeubles ne peut pas permettre aux propriétaires d'avoir individuellement connaissance de l'estimation de leur bien. Les appréciations du coût des travaux ont été faites aux ratios et ne découlent pas de devis.

De plus , la DGFIP précise en observations particulières qu'il n'est pas tenu compte des surcoûts liés à la recherche de présence d'amiante, de termites, de risques de saturnisme du au plomb ou de pollution des sols susceptibles d'augmenter les dépenses.

Le programme de travaux n'est pas financièrement suffisamment précis pour que le propriétaire connaisse précisément le chiffrage de ses obligations.

Les travaux à réaliser lors du chiffrage définitif, toutes dépenses recensées, pourraient s'élever à un montant supérieur aux estimations et aux capacités financières des propriétaires non évaluées.

Dans les estimations, la réfection des façades et l'électricité représentent les trois quarts des montants. Des devis d'entreprises auraient permis de faire jouer la concurrence avec une incidence certaine sur le coût des travaux.

Une personne est locataire dans un immeuble. Une offre doit être notifiée et ne doit pas faire obstacle au droit à réintégration.

A défaut d'accord, l'inconvénient majeur d'une expropriation est l'atteinte à la propriété privée.

CHAPITRE 6 – LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

6-1 Démarches préalables à l'enquête

Par délibération du 26 mars 2019, le conseil municipal de Saint Gilles a approuvé la réalisation d'une enquête publique conjointe DUP et parcellaire et désigné la SAT concessionnaire de la ville et autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique unique relative à une opération de restauration immobilière des immeubles répertoriés îlots 4H et 4I au PNRQAD situés 9 et 20 rue Hoche à 30800 Saint Gilles dans un périmètre protégé PSMV de l'Abbatiale de Saint Gilles.

Le dossier a été déposé à la Préfecture de Nîmes par la SAT, le Tribunal Administratif de Nîmes par décision N° E19000161/30 du 20 novembre 2019 a désigné Jean Philippe DJAAI en qualité de commissaire enquêteur afin de conduire les enquêtes publiques conjointes, préalable à une Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relatives à cette opération de restauration immobilière des îlots.

Lors d'une visite à la Préfecture de Nîmes en date du 02 décembre 2019, le dossier m'a été remis et il a été décidé de la durée et de la date des enquêtes, des permanences ainsi que des modalités de publicité.

Il m'a été précisé que le dossier d'enquête serait mis en ligne sur le site de la Préfecture, ainsi que l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Cet arrêté N° 30-2019-12-13-001 du 13 décembre 2019 a organisé l'enquête publique unique. Il prescrit que l'enquête se déroulera sur une durée de 19 jours du 6 janvier 2020 au 24 janvier 2020 avec trois permanences du commissaire enquêteur en mairie de Saint Gilles, la publicité de l'enquête, l'accès au dossier numérique ainsi que toutes les modalités d'usage.

6-2 Rappel du contexte du projet de DUP pour travaux (Synthèse)

L'article L 621-31 du code du patrimoine précise que « *lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant que de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable* ».

" La protection au titre des abords est une servitude d'utilité publique dont le but est la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel. Cette protection s'applique aux immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui contribuent à sa conservation ou à sa mise en valeur.

De plus, un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier présentant un intérêt public du point de vue de l'histoire ou de l'art et bénéficie, à ce titre, d'une protection juridique.

C'est à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qu'incombe cette vigilance et de conseil de protection des secteurs sauvegardés et de participation à leur élaboration. Il a un rôle consultatif dans la délivrance d'autorisations d'urbanisme fondés sur la nécessité de protection du patrimoine.

L'opération de restauration immobilière se trouve dans le périmètre protégé PSMV de l'abbatiale médiévale de Saint Gilles classée au Patrimoine mondial de l'Unesco.

6-3 – HISTORIQUE DES PRINCIPALES DELIBERATIONS EN LIEN AVEC LE PROJET

Le Conseil Municipal de Saint Gilles a pris les principales décisions suivantes :

- Le 14 septembre 2006, la révision du POS valant élaboration du PLU est décidée
-
- Le 10 mai 2012, les modalités de la concertation préalable sont arrêtées.
- Le 17 novembre 2015 les objectifs communaux sont précisés ainsi que les modalités de la concertation préalable
- Le 13 juillet 2016 le conseil municipal prend acte des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Le 21 février 2017, le conseil municipal décide de conserver sa compétence en matière d'élaboration du PLU et approuve le PADD modifié
- Le 11 juillet 2017 le bilan de la concertation préalable et le projet de PLU sont approuvés
- Le 07 novembre 2017, L'ANRAQ
- Le PSMV
- Le 27 mars 2018, adoption du PLU
- Le 26 mars 2019 Les délibérations du Conseil Municipal relatives à la DUP

6-4 PRINCIPALES CONTRAINTES DU PROJET DE DUP RELATIVE A UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

S'agissant d'une DUP relative à une opération de restauration immobilière dans un périmètre protégé PSMV correspondant au PNRQAD, l'ABF s'assurera du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Toute demande d'autorisation de travaux doit être déposée à la mairie de la commune où sont projetés les travaux.

L'ABF vérifiera que les travaux ne portent pas atteinte au monument historique ou aux abords du monument historique et **s'assurera également du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine**, à l'architecture, au paysage naturel et/ou urbain, à la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Le maire ne pourra pas délivrer d'autorisation sans l'avis favorable de l'ABF. À défaut d'accord de l'ABF, la demande d'autorisation de travaux ne peut être accordée. (ANNEXE 12).

Le délai à disposition de l'ABF pour donner son accord est d'un mois pour les déclarations préalables et deux mois pour tous les permis.

De source ANAH :

" le programme de travaux doit être individualisé et suffisamment précis pour que le propriétaire connaisse ses obligations, dans le respect de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre; il n'est pas la simple reprise du descriptif sommaire figurant au dossier de l'enquête préalable à la DUP.

Cela implique qu'un travail technique immeuble par immeuble soit effectué en précisant aux propriétaires les travaux obligatoires, les aspects importants de mise en œuvre (matériaux, couleurs, éléments à préserver, ...) incluant les équipements nécessaires (sanitaires, chauffage, isolation, réseaux, sécurité incendie...) "

6-5 Déroulement de l'enquête

Le 17 décembre 2019, je me suis rendu à la mairie de Saint Gilles où j'ai rencontré Mme ANDRE.

Un dossier complet et deux registres d'enquête côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été déposés pour être tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture de la Mairie, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 pendant toute la durée de l'enquête.

A la Mairie de Saint-Gilles, nous avons ensemble défini les conditions matérielles du lieu de permanence, de mise à disposition du dossier papier et de l'accès au dossier numérique à partir d'un poste informatique dédié.

Les conditions matérielles de réception du public lors des permanences du Commissaire Enquêteur ont été également définies.

Hors des heures d'ouverture au public le dossier d'enquête a pu être consulté 24 heures sur 24 pendant toute la durée de l'enquête sur le site de l'État : www.gard.gouv.fr.

L'arrêté d'enquête publique a été affiché 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, en Mairie et sur cinq panneaux d'affichage communaux. Cet affichage a été vérifié par le commissaire enquêteur

Conformément aux dispositions de l'article 6 de l'Arrêté, la publicité de l'enquête a été réalisée 8 jours avant le début de l'enquête et huit jours après sous forme d'insertion d'un avis d'enquête publique dans 2 journaux (**ANNEXE 17**) diffusés dans le département du Gard :

- Midi-Libre
- La Gazette

Conformément aux dispositions de l'article 8 de cet Arrêté préfectoral, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en Mairie de Saint Gilles, lors des permanences :

- le lundi 6 janvier 2020 de 08h30 à 12h,
- le mercredi 15 janvier 2020 de 13h30 à 17h30 et
- le vendredi 24 janvier de 13h30 à 17h30.

A l'issue de l'enquête, le 24 janvier 2020, les deux Registres d'enquête, (**ANNEXE 19**) auxquels ont été annexés les courriers reçus, ont été clos par le commissaire enquêteur.

6-6 VISITE / ETAT DES LIEUX

Pour visiter l'intérieur des immeubles ou des logements, si ces derniers sont occupés, ce sont les occupants qui doivent autoriser l'entrée.

En l'absence des locataires et des propriétaires, il ne m'a pas été possible de visiter l'intérieur des bâtiments. De l'extérieur, les façades (**PHOTO ANNEXE 16**) sont partiellement dégradées comme le sont encore bon nombre d'immeubles dans le centre ancien de Saint Gilles faisant l'objet d'opérations de restauration.

Le dossier d'enquête précise qu'une visite des logements 9 et 20 rue Hoche a pu avoir lieu par le concessionnaire.

***Pour les deux immeubles, les conclusions rédigées à la suite de visite effectuées par le concessionnaire SAT stipulent que ces logements souffrent de défauts constituant des infractions aux règlements sanitaire et de décence.
(Conclusions au dossier)***

6-7 DOSSIER D'ENQUÊTE ET REGISTRES

6-7-1 LES DOSSIERS

Le dossier se présente sous la forme de trois chemises.

Une chemise DUP contenant six sous-chemises intitulées :

- Plan de repérage et situation, listes des immeubles et occupation,
- notice explicative,
- programme des travaux prescrits à déclarer d'utilité publique,
- appréciation sommaire des dépenses d'acquisition,
- délais d'exécution des travaux,
- annexes,

Une chemise parcellaire contenant deux sous-chemises intitulées :

- état parcellaire
- plan parcellaire

Une chemise où les pièces suivantes ont été ajoutées au dossier :

- Délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2019
- Arrêté Préfectoral qui prescrit l'enquête publique unique
- Liste des lieux d'affichage de « l'avis au public ».

6-8 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Aucune observation n'a été portée sur les registres. **(ANNEXE 19)**

6-9 PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES /- ANALYSE DES AVANTAGES - INCONVENIENTS -/ MEMOIRE EN REPONSE

6-9-1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Aucune opposition au projet n'a été formulée. **(ANNEXE 13)**

6-9-2 ANALYSE DES AVANTAGES/ INCONVENIENTS

L'avantage majeur d'une DUP de prescription de travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière d'immeubles situés dans le périmètre de protection de l'Abbatiale de Saint Gilles classée au patrimoine mondiale de l'UNESCO, **constitue à ce titre une servitude d'utilité publique**, mais se trouve **confronté à un inconvénient majeur** d'une atteinte à la propriété privée assortie d'un coût important pour une obligation de travaux à réaliser dans des délais relativement courts sans qu'au préalable, la capacité financière des propriétaires n'ait été estimée, ni leurs projets personnels initiaux d'investissement.

Pendant la phase d'enquête, le rôle de l'expropriant sera primordial pour engager une ultime animation renforcée auprès des propriétaires pour les inciter à engager les travaux nécessaires en rappelant les aides possibles.

Le chiffrage de devis par plusieurs entreprises permettrait aussi de faire jouer la concurrence avec des conséquences certaines sur le montant des travaux estimés.

Aussi, compte tenu de l'importance de ces travaux, une renégociation des délais pourrait être envisagée en établissant des priorités telles que la sécurité et l'esthétique en extérieur dans un premier temps puis le réaménagement et la remise aux normes sanitaires et de décence des intérieurs dans un second temps.

Le second inconvénient majeur est la situation du (des) locataire(s) évincé(s) qui devra également être pris en compte par l'expropriant.

D'une manière générale, l'opération de restauration immobilière envisagée peut être considérée comme un projet d'aménagement s'inscrivant dans un projet urbain, un projet social et économique de la ville de Saint Gilles.

6-9-3 Mémoire en réponse

Le rapport d'enquête fait état de multiples contraintes réglementaires tant pour les propriétaires que pour le concessionnaire qui ont fait l'objet d'un questionnement.

Des communications téléphoniques et échanges de mails ont permis d'obtenir des réponses aux questions posées ainsi que des justificatifs. (*mails ANNEXE 20*)

Un procès verbal de synthèse a été rédigé décrivant le déroulement de l'enquête à défaut de questions résiduelles. (*ANNEXE 19*)

Enquêtes Publiques
DUP et parcellaire

du 06 janvier 2020
au
24 janvier 2020



PARTIE II

***CONCLUSIONS ET AVIS
des ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE et PARCELLAIRE***

***de prescription de travaux dans le cadre
de l'opération de restauration immobilière
des îlots 4H et 4I , 9 et 20 rue Hoche à Saint Gilles (Gard)***

Commissaire Enquêteur

Jean Philippe DJAAI



CHAPITRE 7

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avant propos aux conclusions
des enquêtes préalable à une Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire

Les enquêtes publiques conjointes se sont déroulées pendant 19 jours du 06 au 24 janvier 2020, assorties de 3 permanences du Commissaire Enquêteur conformément à l'Arrêté Préfectoral N° 30-2019-12-13-001 du 13 décembre 2019. Les publicités légales de l'annonce des enquêtes conjointes ont été réalisées conformément à cet arrêté.

Les documents contenus dans le dossier d'enquête papier et le dossier électronique sur le site de la Préfecture de Nîmes ont permis au public de disposer d'une information claire, complète et détaillée.

Ce public a pu accéder à ces dossiers sans restriction, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie de Saint Gilles, pendant la durée de l'enquête, et lors des trois permanences en présence du commissaire Enquêteur, pour faire connaître leurs observations et les consigner sur les registres d'enquêtes DUP et parcellaire mis à disposition.

Les visites, entretiens et investigations complémentaires du commissaire enquêteur n'ont apporté aucun élément en contradiction avec le projet. Toutes les questions ont été mise en évidence et ont obtenu une réponse écrite.

S'agissant d'un projet de restauration immobilière dans un périmètre protégé PSMV, l'ABF veillera au respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, au paysage urbain, à la qualité des rénovations et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, a permis d'établir un bilan des avantages et des inconvénients au regard de l'utilité publique et l'enquête parcellaire de déterminer avec précision les biens pour lesquels une prescription de travaux est envisagée, d'identifier et d'informer réglementairement leurs propriétaires.

Ne nécessitant pas d'étude d'impact, l'enquête parcellaire a pu être réalisée en même temps que l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique puisque l'expropriant a été aussi en mesure de déterminer précisément les immeubles, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires et de les informer avant le début de l'enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

Aucun incident n'a perturbé le bon déroulement des enquêtes conjointes.

L'avantage majeur d'une DUP de prescription de travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière d'immeubles situés dans le périmètre de protection de l'Abbatiale de Saint Gilles classée au patrimoine mondiale de l'UNESCO, constitue à ce titre une servitude d'utilité publique. Cet avantage se trouve confronté à un inconvénient majeur d'atteinte à la propriété privée, assorti d'un coût important pour une obligation de travaux à réaliser dans des délais prescrits.

Il est tenu compte dans les conclusions qu'un projet ne peut être légalement déclaré d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'il comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt public qu'il présente.

7-1 CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PREALABLE A UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX DANS LE CADRE D'UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DES ÎLOTS 4I et 4H à SAINT GILLES (GARD)

CONSIDERANT QUE :

- Il s'agit d'une opération de restauration immobilière de deux immeubles souffrant de défauts constituant une infraction au Règlement sanitaire départemental et au décret de décence N° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié le 01 juillet 2018 dans le périmètre protégé d'un monument historique, l'abbatiale de Saint Gilles.

- Ce monument classé au patrimoine mondial de l'UNESCO **présente un intérêt public** du point de vue de l'histoire et de l'art et que le site bénéficie à ce titre d'une protection juridique. et fait l'objet d'un PSMV, périmètre qui se superpose à un PNRQAD dont les règles se substituent à celles du PLU.

- **La servitude d'utilité publique** relative au PSMV permet la préservation des grandes caractéristiques architecturales remarquables **du centre ancien et de ses abords**.

- Les prescriptions de travaux aux abords de monuments historiques nécessitent le dépôt d'une autorisation préalable. Tous travaux dans ce périmètre ou dans « le champ de visibilité » seront soumis à autorisation municipale et l'ABF se prononcera lors de la demande d'autorisations de travaux déposée par le propriétaire ou le concessionnaire.

- Le niveau de protection concerne l'édifice extérieur, intérieur et **une protection au titre des abords qui constitue une servitude d'utilité publique** dont le but est la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel.

- Le périmètre de la DUP ne porte que sur les travaux strictement nécessaires à la réalisation de cette opération de restauration immobilière des immeubles répertoriés 4H et 4I au PNRQAD.

- Si les propriétaires n'exécutent pas les travaux, les prescriptions de la DUP deviendront la règle eu égard à l'intérêt public que représente le site protégé du point de vue de l'histoire et de l'art.

- L'évaluation globale/sommaire des immeubles ne permet pas de mesurer précisément l'aspect financier au regard de l'utilité publique mais ne devrait pas fortement varier lors de sa réactualisation définitive et pourra éventuellement faire l'objet d'une ultime négociation s'agissant de deux propriétaires différents.

- Un locataire risque d'être évincé de son appartement, une solution de relogement sera trouvée par le concessionnaire.

- L'opération de restauration immobilière peut être considérée comme un projet d'aménagement s'inscrivant dans un projet urbain, social et économique, que ce projet est suffisamment motivé et réellement justifié.

- Les observations du public n'ont pas remis en cause le caractère d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière.

- Le bilan des avantages / inconvénients de l'intérêt public penchent en faveur d'une Déclaration d'Utilité Publique pour une opération de restauration immobilière des îlots répertoriés 4H et 4I situés au 9 et 20 rue Hoche à 30800 SAINT GILLES.

- Les avantages de l'utilité publique analysés lors de l'Enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique l'emportent sur les inconvénients d'ordre privé parcellaires.

L'utilité Publique de cette opération de restauration immobilière est bien caractérisée par l'existence d'un intérêt propre au bénéfice de la collectivité.

Au vu de ce qui précède, le Commissaire-Enquêteur estime que :

- Le projet d'une DUP pour une opération de rénovation immobilière est opportun,
- La présentation du projet adaptée,
- Les motivations sont valables,
- Le cadre juridique de l'enquête est conforme,

Le Commissaire Enquêteur émet

UN AVIS FAVORABLE SANS RESERVE

POUR DECLARER D'UTILITE PUBLIQUE

les travaux prévus dans le cadre de l'opération de restauration immobilière des îlots répertoriés 4H et 4I au PNQRAD, cadastrés N308 et N1003, situés 9 et 20 rue Hoche à Saint Gilles (Gard).

Objectifs du projet:

- *la réhabilitation en maison de ville,*
- *la mise aux normes d'habitabilité,*
- *l'amélioration du confort des logements,*
- *la réfection des façades et la mise en valeur patrimoniale du bâti,*
- *la création d'une seule unité d'habitation par immeuble.*

à ALES Le 03 février 2020

Le Commissaire Enquêteur

Jean Philippe DJAAI

Enquête Publique
du 06 janvier 2020
au
24 janvier 2020



PARTIE II (suite)

AVIS et CONCLUSIONS ENQUETE PARCELLAIRE

***Opération de restauration immobilière des îlots
répertoriés 4H et 4I au PNQRAD sis 9 et 20 rue
Hoche à Saint Gilles (GARD)***

Commissaire Enquêteur

Jean Philippe DJAAI



7-2 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE

CONSIDERANT QUE :

- La SAT, concessionnaire de la ville de Saint Gilles a été dûment habilitée par la Mairie pour engager la procédure d'enquête publique DUP et parcellaire.
- Les immeubles à restaurer, tels qu'ils figurent dans le projet, ont été situés avec précision, leurs propriétaires clairement identifiés et légalement informés. La SAT ayant notifié individuellement à ces propriétaires, par lettre recommandée avec accusé de réception, un avis de dépôt du dossier en mairie de Saint Gilles avant le début de l'enquête. La publicité de l'enquête et les notifications individuelles aux propriétaires ont été vérifiées.
- Les propriétés cessibles correspondent bien aux îlots, répertoriés 4H et 4I au PNRQAD, cadastrées N308 et N1003, sises 9 et 20 rue Hoche à Saint Gilles (Gard), concernés par les travaux qui feront l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. Les immeubles visées recevront une affectation conforme à la Déclaration d'Utilité Publique qui, dans le cas contraire, donnera à l'exproprié une possibilité de demander la rétrocession de son bien.
- Le dossier d'enquête parcellaire tenu à disposition du public était composé de documents conformes aux dispositions réglementaires, **d'un plan de situation qui a permis de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune et de déterminer les immeubles pouvant faire l'objet d'une expropriation ainsi que d'un inventaire des travaux.**
- L'évaluation sommaire a été réalisée **globalement pour les deux immeubles** par les services de France Domaine et les travaux à réaliser ont fait l'objet d'une estimation.
- L'enquête publique et le dossier ont permis de vérifier la vétusté des immeubles en infraction.
- Les travaux envisagés par la D.U.P. présentent bien un caractère d'utilité publique tels que, après de nombreuses interventions de la mairie de Saint Gilles et de la SAT, s'ils ne sont pas réalisés dans des délais prescrits, cette défaillance conduira à une nécessité de solliciter une procédure de cessibilité et d'engager l'expropriation. Celle-ci ne sera possible qu'à l'épuisement de toutes autres solutions.
- Les avantages de l'utilité publique analysés lors de l'Enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique l'emportent sur les inconvénients d'ordre parcellaire.
- Aucun élément en contradiction avec le projet, ni inconvénient privé né d'une éventuelle expropriation n'ont été mis en évidence par le public et/ou les propriétaires par rapport aux avantages d'une déclaration d'utilité publique de cette opération de restauration immobilière caractérisée par l'existence d'un intérêt propre au bénéfice de la collectivité.
- Un locataire risque d'être évincé de son appartement. Une solution de relogement sera trouvée par le concessionnaire SAT.

- Le projet ne peut être évité.
- L'atteinte à la propriété n'est pas disproportionnée par rapport aux dangers de la vétusté des immeubles et aux risques sanitaires par rapport à l'objectif de remise au normes.

Au vu de ce qui précède, le commissaire enquêteur estime :

- Que la procédure est régulière
- Que le dossier mis à sa disposition a permis au public et aux propriétaires de comprendre les options retenues lors de l'élaboration de ce projet,
- Que les permanences ont permis au public et aux propriétaires préalablement informés de faire connaître leurs observations,.
- Que des négociations entre expropriant et propriétaires ont eu lieu,
- Que les propriétaires ont été suffisamment et légalement informés
- Que la cessibilité ne pourra être évité qu'à la condition d'une remise aux normes

Conclusions de l'Enquête Parcellaire

Le Commissaire Enquêteur émet

UN AVIS FAVORABLE SANS RESERVE

à une déclaration de cessibilité des immeubles répertoriés 4H et 4I au PNQRAD, cadastrés N308 et N1003, sis 9 et 20 rue Hoche à Saint Gilles (GARD), au profit de la S.A.T., concessionnaire de la ville de Saint Gilles, si les travaux de restauration immobilière prescrits par la Déclaration d'Utilité Publique ne sont pas exécutés par les propriétaires dans les délais impartis.

à Alès le 03 février 2020

Le Commissaire Enquêteur

Jean Philippe DJAAI

Déclaration de remise par mes soins

des rapports et conclusions

**de l'enquête préalable à une Déclaration d'Utilité Publique
et de l'Enquête Parcellaire**

*Opération de restaration immobilière des îlots répertoriés 4H et 4I au PNQRAD
sis 9 et 20 rue Hoche à 30800 SAINT GILLES*

- *Quatre exemplaires papier à la Préfecture du Gard et un exemplaire au format numérique*
- *Un exemplaire à la Mairie de Saint Gilles,*
- *Un exemplaire à Mr Le Président du Tribunal Administratif,*
- *Un exemplaire bureautique original en version PDF est conservé par mes soins*

à ALES

Le 03 février 2020

Le Commissaire Enquêteur

Jean Philippe DJAAI

Enquête Publique

du 06 janvier 2020
au

24 janvier 2020



PARTIE III

ANNEXES COMPLEMENTAIRES

*Enquêtes Publiques Conjointes D.U.P. et Parcellaire
Opération de restaration immobilière des îlots
répertoriés 4H et 4I au PNQRAD sis 9 et 20 rue Hoche à
Saint Gilles (GARD)*

Commissaire Enquêteur

Jean Philippe DJAAI



ANNEXES

CHAPITRE 8 ANNEXES COMPLEMENTAIRES AUX DOSSIERS

Annexe 1	Désignation du commissaire enquêteur
Annexe 2	Arrêté d'ouverture d'enquêtes conjointes
Annexe 3	Arrêté Habilitations Hommes de l'Art
Annexe 4	Conseil Municipal du 14 mars 2014, concession SAT
Annexe 5	Conseil Municipal du 26 mars 2019 - Approbation DUP
Annexe 6	Conseil Municipal du 27 mars 2018 approbation PLU
Annexe 7	Avis Domaine du 01 février 2019 et 13 janvier 2020
Annexe 8	Dossier Mr MOUNIR et Accusé réception dossier DUP
Annexe 9	Concertation PNRQAD C. M. du 07 novembre 2017
Annexe 10	Zone UA et UAs PLU page 26
Annexe 11	Liste des affichages publics
Annexe 12	Document ABF
Annexe 13	Consultation des Personnes Publiques Associées
Annexe 14	Plan PPRI
Annexe 15	Estimation N308
Annexe 16	Photo
Annexe 17	Journaux
Annexe 18	Demande Prorogation estimation Domaine
Annexe 19	Copie des registres et PV de synthèse
Annexe 20	Copies des Mails (55 pièces)
Annexe 21	PV de synthèse