

DÉPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE SAINT-GILLES

ENQUETE PARCELLAIRE

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

**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

TITRE II

AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS

Gérard BRINGUE

Commissaire Enquêteur

81A, chemin du Mas de Balan

Rédigé le 20 octobre 2020

I - Préambule

La mission qui m'a été confiée par Monsieur le Préfet du Gard par arrêté n°30-2020-08-24-004 du 24/08/2020 est de conduire l'enquête parcellaire relative au projet de restauration immobilière de l'îlot Paix/Danton 4D sur la commune de SAINT-GILLES.

II - Objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête parcellaire concernant la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de restauration immobilière de l'îlot Paix/Danton 4D sur la commune de Saint-Gilles.

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

Le bénéficiaire de l'éventuelle cession des parcelles est la Société d'Aménagement des Territoires (SAT) en association avec la Société d'Économie Mixte Immobilière du Département du Gard (SEMIGA) concessionnaire de l'opération qui intervient dans le cadre de la réalisation d'une partie des travaux prévus dans le PNRQAD.

Le dossier d'enquête publique a été réalisé par le bureau d'études de la SAT, Monsieur PELAIN Bernard assure la conduite de cette opération.

III - Déroulement et bilan de l'enquête

Cette enquête publique s'est déroulée du 21 septembre 2020 au 06 octobre 2020, soit 16 jours consécutifs.

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

- par voie de presse avec parution d'un avis aux annonces légales du journal le Midi-libre les 10/09/2020 et 24/09/2020 et La Gazette de Nîmes les 16/09/20020 et 24/09/2020.
- par affichage de l'avis en mairie sur les panneaux des actes administratifs,
- sur le site internet de la Préfecture du Gard.

Le dossier soumis à l'enquête était consultable en mairie de Saint-Gilles où le public pouvait déposer, sur le registre papier dédié, ses observations, aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30 et adresser son courrier à mon attention et sur le site internet de la préfecture du Gard.

Au cours de la période d'enquête et de la mise à disposition des dossiers, j'ai tenu deux permanences en mairie, les lundi 21 septembre 2020 de 8 heures 30 à 12 heures et le mardi 06 octobre 2020 de 13 heures 30 à 17 heures 30.

Sur le plan comptable, cette enquête n'a pas mobilisé le public, je n'ai reçu, sur rendez-vous, qu'un couple, en l'occurrence Monsieur et Madame SABATIER propriétaires de l'immeuble, parcelle N400.

Cette enquête s'est déroulée sans incident, les élus et le personnel municipal que je remercie ici ont, grâce à leur accueil et leur concours, facilité ma mission. Les mesures sanitaires imposées par l'arrêté préfectoral ont été respectées.

IV - Etapes de la procédure

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

- l'approbation du Secteur Sauvegardé le 31/12/2001,
- l'inscription du centre de Saint-Gilles au PNRQAD en 2014,
- la concession d'aménagement passée avec le groupement SAT/SEMIGA approuvée par délibération du conseil municipal du 13 mars 2014,
- les dispositions du PSMV approuvé le 7 juillet 2017,
- la concertation publique approuvée le 7 novembre 2017,
- les orientations du PADD du PLU approuvé le 27 mars 2018,
- la délibération du conseil municipal du 26 mars 2019 approuvant l'engagement de la procédure d'enquête préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles,
- l'enquête publique conjointe relative à la DUP et parcellaire qui a conduit Monsieur le Préfet du Gard à déclarer d'utilité publique la restauration immobilière de l'îlot Paix/Danton, par arrêt du 6 mars 2020, et au rejet de l'enquête parcellaire,
- la demande d'ouverture d'une enquête parcellaire et le dossier déposés par la SAT en préfecture le 2 mars 2020,
- l'arrêté de mise en œuvre de l'enquête en date du 24 août 2020.

V - Contexte

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

Les conséquences de ce processus, décrites et analysées dans le dossier et rappelées dans mon rapport, sont à la fois dommageables pour les conditions de vie des habitants et leur sécurité sanitaire mais aussi pour le patrimoine historique et culturel de la ville. L'évasion massive des habitants vers les nouveaux quartiers

et l'appropriation des logements vétustes et souvent indécents par une population défavorisée contribuent à la paupérisation du centre ancien de Saint-Gilles.

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

Ces actions s'appuient sur un ensemble de procédures et d'acteurs institutionnels permettant de mettre en œuvre des formalités incitatives voire coercitives envers les propriétaires des biens immobiliers dégradés ou en ruine afin de résorber la vacance importante des logements et de les remettre sur le marché locatif après réhabilitation.

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

VI. Le projet qui sous-tend la présente enquête

Le projet relatif à l'ORI de l'îlot 4D s'inscrit dans le périmètre du PNRQAD qui correspond à celui du PSMV.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII Dossier d'enquête parcellaire

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

Un plan parcellaire montre la localisation des immeubles.

J'observe que la parcelle N400 appartient à un syndicat de copropriétaires regroupant trois SCI.

VIII - Avis du Commissaire Enquêteur

VIII.1 - Sur la procédure

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

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

Les notifications individuelles aux propriétaires ont bien été effectuées préalablement à l'ouverture de l'enquête.

VIII.2 - Sur le dossier

Le contenu du dossier est conforme aux exigences réglementaires.

Les éléments techniques et financiers figurent dans le dossier de DUP approuvé.

VII.3 - Sur les avis recueillis

La seule observation émane de Monsieur et Madame SABATIER elle porte sur l'immeuble de la parcelle N400. Lors de l'entretien, ils m'ont fait part des craintes que suscite le projet porté par la SAT et réitérés les observations qu'ils ont formulées lors de la précédente enquête.

Je leur apporté les informations concernant le projet et la procédure. Je les ai invités à se rapprocher de la SAT en appuyant éventuellement leurs arguments sur les dires d'un expert et à m'adresser par écrit leurs récriminations.

Bien que ces observations aient fait l'objet d'une correspondance dans le cadre de la précédente enquête parcellaire et que celles-ci m'ont été présentées verbalement, je ne peux pas au regard de l'article R.131-18 du code de l'expropriation, prendre en considération la contribution des requérants en l'absence de contribution écrite.

J'ai fait part dans mon rapport de synthèse adressé à la SAT des récriminations des requérants telles que présentées dans mon rapport.

Les réponses qui m'ont été apportées montre qu'il reste des points de conflits non éclaircis :

- la conformité aux règles de l'art des travaux réalisés par le pétitionnaire en l'état actuel de l'avancement du chantier à l'arrêt depuis un certain temps,
- la prise en compte dans l'offre financière proposée par le service des domaines du montant des travaux réalisés par le propriétaire,
- l'absence d'expertise contradictoire .

J'ai relevé, en fonction de l'état des démarches, des rencontres et des réunions entre toutes les parties prenantes établi par la SAT, les atermoiements des propriétaires pour le dépôt d'un nouveau permis de construire et des réserves et incertitudes sur leur volonté de mener eux même à terme le projet de réhabilitation.

Comme je l'ai indiqué dans mon rapport, l'analyse de l'observation que j'opère au stade de la procédure ne relève pas explicitement de la présente enquête dans la mesure où les propriétaires ne se sont pas exprimés par écrit comme l'impose la réglementation.

Il me parait malgré tout moralement important d'évoquer, dans le cadre de ma mission, cette problématique eu égard aux éléments fournis lors de l'enquête précédente que j'ai conduite et à la visite, lors de ma permanence, des propriétaires.

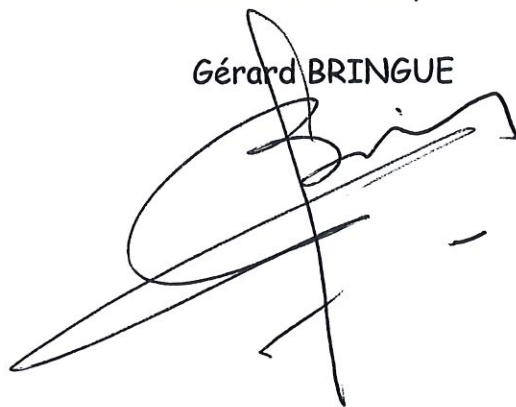
Il m'a paru utile d'en informer la SAT et de porter, in fine, ces questionnements et éléments d'information à la connaissance de l'autorité organisatrice en charge de prendre la décision et du juge de l'expropriation si celui-ci est saisi.

VIII - Conclusions

J'émet un avis favorable
à la cessibilité des parcelles pour la restauration immobilière de l'îlot
PAIX/DANTON 4D sur la commune de SAINT GILLES

LE Commissaire Enquêteur

Gérard BRINGUE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gérard Bringue', written over the printed name. The signature is stylized with a large loop and a long horizontal stroke.