



**PRÉFÈTE  
DU GARD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE  
PREALABLE A LA DECLARATION  
D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

PRECEDANT LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION D'UN BIEN  
EXPOSE A UN RISQUE NATUREL MAJEUR

---

COMMUNE DE NIMES

---

# SOMMAIRE GENERAL

---

## **DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

*composé conformément aux dispositions des articles R.112-5 du code de  
l'expropriation et R.561-2 du code de l'environnement*

- A - Notice explicative
- B - Plans de situation
- C - Périmètre délimitant le bien à exproprier
- D - Estimation sommaire du coût de l'acquisition
- E - Rapport technique

---

## **DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE**

*composé conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation*

- 1 - PLAN PARCELLAIRE
- 2 - ETAT PARCELLAIRE (liste des propriétaires)



**PRÉFÈTE  
DU GARD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE ET PARCELLAIRE PRECEDANT LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION D'UN  
BIEN EXPOSE A UN RISQUE NATUREL MAJEUR

---

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

R.112-5 DU CODE DE L'EXPROPRIATION ET R.561-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

---

**A - NOTICE EXPLICATIVE**

---

# Sommaire

1. Contexte.....	1
1-1 Procédure de délocalisations du FPRNM.....	1
1-2 Les inondations du 3 octobre 1988.....	1
1-3 Actions mises en œuvre par l'Etat et les collectivités.....	1
1-4 Synthèse des délocalisations sur la commune de Nîmes.....	2
2. Présentation de l'objet de l'enquête.....	2
2-1 Périmètre et maître d'ouvrage.....	2
2-2 Synthèse des caractéristiques de la crue du 3 octobre 1988.....	2
2-3 Synthèse de la vulnérabilité du bien de Mme et M. HUCK.....	3
2-4 Moyens envisageables de sauvegarde et de protection des populations.....	3
2-5 Mise en place de la procédure de délocalisations.....	4
2-6 Conclusions sur la procédure à mettre en œuvre.....	4
2-7 Devenir des terrains.....	4
3. Dispositions réglementaires applicables à la présente enquête.....	5
3-1 Cadre réglementaire de l'enquête.....	5
3-2 Objet de l'enquête publique.....	5
3-3 Composition des dossiers soumis à l'enquête publique.....	6

## **1. Contexte**

### **1-1. Procédure de délocalisations du FPRNM<sup>1</sup>**

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite loi Barnier a créé le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM dit fonds Barnier) dans l'objectif de financer les indemnités d'expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur.

Les utilisations de ce fonds ont peu à peu été élargies au bénéfice de la prévention des risques. Aujourd'hui, la mobilisation de ce fonds a pour objet d'améliorer la sécurité des personnes face aux risques naturels et de réduire les dommages aux biens. La délocalisation de biens exposés à un risque naturel en est une mesure forte, elle a pour objectifs :

- de permettre à des populations résidant dans des zones particulièrement exposées de se réinstaller dans des conditions économiquement satisfaisantes, en dehors des zones à risques,
- d'assurer la mise en sécurité et la neutralisation durable des sites ainsi libérés de toute occupation humaine (démolition, limitation de l'accès).

En tant que mesure de prévention, la délocalisation de biens exposés au risque inondation et répondant à l'impératif de protection de personnes fortement exposées, s'inscrit dans deux configurations juridiques :

- **acquisition amiable de biens sinistrés ou fortement exposés** : cette mesure est régie par l'article L.561-3 du code de l'environnement,
- **expropriation** de biens exposés à un risque naturel majeur : cette mesure est régie par les articles L.561-1 à 4 du code de l'environnement.

Les aléas naturels concernés pour l'application de cette mesure sont les mouvements de terrain, les affaissements de terrains dus à une cavité souterraine ou à une marnière, les avalanches, les crues torrentielles ou à montée rapide, la submersion marine. Sont éligibles les biens situés dans une zone exposée à un aléa naturel menaçant gravement des vies humaines et où les moyens de sauvegarde et de protection des populations sont plus coûteux que le montant de l'indemnité d'acquisition.

### **1-2 Les inondations du 3 octobre 1988**

Le 3 octobre 1988, la ville de Nîmes enregistrait des précipitations exceptionnelles qui ont entraîné des dommages considérables.

Le bilan fait état de 11 morts, dont 2 lors d'un accident d'hélicoptère lors d'une opération de secours. Le nombre de sinistrés s'élève à 45 000 et l'on compte 6 000 véhicules engloutis, dont 1 200 emportés par les flots. Le montant total des dégâts est évalué à plus de 600 millions d'euros.

### **1-3 Actions mises en œuvre par l'Etat et les collectivités**

A la suite de cet événement ayant marqué les esprits tant un niveau régional que national, de nombreuses actions ont été engagées afin de mettre en place une stratégie de lutte contre les inondations. Elles sont déployées sur plusieurs décennies.

Ainsi, depuis la catastrophe de 1988, sur la commune de Nîmes, plusieurs plans et programmes d'actions se sont succédés :

- de 1989 à 2006 : le Plan de Protection Contre les Inondations (PPCI),
- de 2007 à 2014 : le PAPI<sup>2</sup> 1 Nîmes - Cadereaux,

---

<sup>1</sup> Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs

<sup>2</sup> Programme d'Actions de Prévention des Inondations

- de 2015 à 2021 : le PAPI 2 Nîmes - Cadereaux,
- depuis 2022 le PAPI 3 Vistre.

Par ailleurs, dès 2008, l'Etat a prescrit un PPRI<sup>3</sup>, qui a été approuvé en 2012 et révisé en 2014.

Ces programmes ont permis, entre autres, de mettre en place des ouvrages de protections et des actions de réduction de vulnérabilité de l'habitat. Cependant, l'exposition de certains biens est telle qu'aucune mesure de protection individuelle et/ou collective n'est envisageable. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place des mesures de délocalisations.

#### **1-4. Synthèse des délocalisations sur la commune de Nîmes**

Dans le cadre d'une démarche amiable et volontariste, en 2012 la ville de Nîmes et l'Etat, ont engagé une action spécifique visant à analyser la situation de plus de 70 bâtis situés en zone d'aléa très fort (plus d'1m d'eau) sur le bassin versant du cadereau d'Alès (zone Garrigues), secteur le plus vulnérable. Cette action était inscrite dans le PAPI 1 Nîmes-Cadereaux.

Les diagnostics de ces biens ont permis d'identifier 40 habitations délocalisables. En effet, aucune mesure de mitigation ne pouvant garantir la sécurité de leurs occupants : hauteur d'eau et/ou vitesse trop importante pour garantir la pérennité d'un espace refuge.

Ainsi, dans le cadre du PAPI 1- Nîmes cadereaux (2007-2014), les premiers dossiers de demande de délocalisation ont été engagés. Durant ce programme 22 biens ont été délocalisés entre 2013 et 2014 pour un montant d'environ 6,5 M€.

Le PAPI 2 Nîmes cadereaux (2015-2021), projetait la délocalisation de 27 biens sinistrés en 1988. Cet objectif avait été justifié d'une part, par la poursuite du traitement des dossiers recensés dans l'étude de 2012. Et d'autre part, par une estimation de 20 nouveaux biens éligibles qui seraient issus de nouveaux diagnostics (prenant en compte, entre autres, les inondations de 2014) réalisés sur les cadereaux d'Alès et d'Uzès. Au final ce sont 32 nouvelles habitations qui ont été délocalisés sur cette période pour un montant d'environ 10 M€.

**Ainsi, à ce jour sur la ville de Nîmes 54 habitations ont été délocalisées à l'amiable pour un montant de plus de 16 M€.**

## **2. Présentation de l'objet de l'enquête**

L'enquête publique conjointe porte :

- sur l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'acquisition d'un bien soumis à une menace grave pour les vies humaines pour risque d'inondation à montée rapide,
- sur l'enquête parcellaire portant sur le bien faisant l'objet de la déclaration d'utilité publique.

### **2-1. Périmètre et maître d'ouvrage**

Le périmètre de l'étude se situe dans la zone péri-urbaine du secteur des Garrigues. L'habitat y est diffus, avec quelques habitations qui longent la partie amont du cadereau d'Alès.

Le bien objet de la présente étude est situé 102, impasse Puits de Fontanne, chemin des Antiquaillles, sur les parcelles cadastrées CE 575, CE 574 et CE 699.

Le maître d'ouvrage du projet, objet de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, est l'Etat qui est alors autorité expropriante.

---

3 Plan de Prévention des Risques d'Inondation

## **2-2. Synthèse des caractéristiques de la crue du 3 octobre 1988**

Le 3 octobre 1988, de très fortes pluies sont tombées sur Nîmes. Il a été enregistré 239 mm en 6 h à Nîmes-Courbessac et 311 mm en 9 h à la DDE.

En termes de volume, 250 000 à 350 000 m<sup>3</sup> d'eau seraient tombés au km<sup>2</sup> en 6 h. Plus de 10 millions de m<sup>3</sup> seraient tombés sur les bassins versants des cadereaux de la route d'Alès et de Camplanier durant tout l'épisode orageux.

L'ensemble du réseau hydrographique de surface généralement sec a été rapidement submergé par les eaux de ruissellement, même dans leurs zones amont. Les parties aval des cadereaux ont été envahies par les eaux chargées de matières en suspension, charriant sur le fond des blocs rocheux, des plaques d'asphalte...et emportant d'autres corps flottants tels que voitures, arbres...

## **2-3. Synthèse de la vulnérabilité du bien de Mme et M. HUCK**

Dans le cadre des inondations du 3 octobre 1988, la ville de Nîmes a intégré dans son étude globale de 2012, l'habitation de M. et Mme HUCK potentiellement éligible au FPRNM. Ce bien est situé 102, impasse du Puits Fantanne à Nîmes, dans le lit mineur d'un talweg débouchant dans le cadereau d'Alès.

En 2015, le bien a fait l'objet d'un diagnostic ALABRI (mesures de réduction de vulnérabilité), de levés topographiques du terrain et des planchers habitables ainsi que d'un diagnostic structure. Il s'agit d'une construction de plain pied de type "phénix" construite en 1978.

Pour la crue de référence, le terrain serait inondé par 1,50 m d'eau et à l'intérieur de l'habitation l'eau atteindrait 1,95 m.

## **2-4. Moyens envisageables de sauvegarde et de protection des populations**

### **• Anticipation et évacuation préventive**

La ville de Nîmes dispose d'un dispositif de surveillance et d'alerte municipal (ESPADA) opérationnel depuis 2005. Mais pour un événement type 1988, au regard d'un temps de réponse moyen de 40 minutes, il ne peut exister de dispositif fiable permettant d'alerter et d'évacuer les populations dans ce laps de temps.

### **• Mesures de protection individuelles**

Devant les caractéristiques décrites de la crue de 1988 et notamment au vu des hauteurs d'eau présentes au droit des habitations, aucun travaux de protection individuel ne peut empêcher les entrées d'eau dans les habitations et garantir la sécurité des occupants des lieux. La mise en place de batardeaux n'est pas suffisante et devant de telles hauteurs d'eau, aucun moyen ne peut garantir l'étanchéité et la stabilité des bâtiments.

Ce bien pourrait bénéficier de la création d'un étage refuge conforme au règlement du PPRi dans le cadre de mesures de réduction de la vulnérabilité. Néanmoins, il n'existe pas de combles permettant un aménagement du fait de la structure de la maison. La seule solution viable financièrement consiste en une surélévation de l'espace buanderie. Or celui-ci correspond au plancher le plus bas de l'habitation exposé à une hauteur d'eau de 1,95 m pour une crue de type 1988. L'accessibilité de la zone refuge pendant la crue pourrait donc être compromise. Par ailleurs, le règlement du PLU sur le secteur, en aléa Très Fort du PPRi, n'autorisera pas une extension du bâtiment.

### **• Mesures de protection collectives**

Les ouvrages de protection prévus dans les programmes d'actions de prévention des inondations de Nîmes-cadereaux sont dimensionnés pour un événement type 2005 centré, dont la période de retour est estimée à 40 ans et non pour un événement type 3 octobre 1988 (aléa de référence du PPRi de Nîmes) dont la période de retour est bien supérieure.

## **2- 5. Mise en place de la procédure de délocalisations**

Au vu des éléments précédents, il est avéré que les trois conditions suivantes sont réunies pour engager une procédure de délocalisation :

- la menace concerne un aléa naturel caractérisé par sa soudaineté,
- cet aléa constitue une menace grave sur la vie humaine,
- il n'existe pas d'autre solution fiable et moins coûteuse pour assurer la sécurité la sécurité des personnes occupants ce bien.

En 2017, au regard des éléments techniques présentés par la Ville de Nîmes, la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) du Gard avait estimé que le bien de la famille HUCK était éligible à la procédure d'acquisition amiable. Aussi, le fonds Barnier avait été mobilisé afin de permettre l'acquisition de ce bien par la Ville de Nîmes, pour un montant évalué à 255 000 €.

**Cependant, le titre de propriété de ce bien a été transmis par la voie d'une donation intégrant une clause d'inaliénabilité. A ce titre, faute d'accord du donateur, la vente n'a pu être réalisée et la procédure d'acquisition amiable n'a donc pu aboutir.**

Dans ces conditions et afin de poursuivre la démarche de délocalisation, seule une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique peut être mise en œuvre, sous l'autorité d'une personne publique. **C'est la raison pour laquelle il a été décidé de délocaliser ce bien dans le cadre réglementaire d'une procédure d'expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur.**

## **2-6. Conclusions sur la procédure à mettre en œuvre**

L'ensemble des éléments décrits précédemment montrent la nécessité de l'utilité publique pour la délocalisation de cette habitation.

En effet, la menace grave pour les vies humaines des occupants de ce bien est avérée au vu du risque d'inondation. Ce risque est caractérisé par une montée des eaux très rapides et par un alerte et une anticipation réellement complexe de ces phénomènes météorologiques et hydrologiques. De plus, les hauteurs d'eau constatées lors de la crue d'octobre sont une réelle menace pour les occupants du bien exposé à ce risque.

Les moyens de protection collectives mises en place dans le cadre des PAPIs ne sont pas suffisamment dimensionnées pour assurer la sécurité de ce bien. En outre, la protection de ce bien nécessiterait des investissements largement supérieurs au coût de sa délocalisation. De plus, les moyens d'alerte et d'anticipation ne permettent de garantir de la sécurité des occupants de ce bien.

La démarche amiable a rencontré une situation de blocage.

**Dans le cadre de la sécurité des personnes, il convient de faire cesser cette menace et la seule solution apportant une garantie de mise en sécurité des vies humaines est l'expropriation.**

## **2-7. Devenir des terrains**

Conformément au code de l'environnement (articles L.561-3 et D.561-12-1), aucune nouvelle construction de nature à engendrer une mise en danger de la vie humaine ne peut être opérée sur les terrains concernés par une acquisition fonds Barnier et ces terrains doivent être rendus inconstructibles dans un délai de trois ans.

Ainsi, l'acquisition du bien concerné par la présente enquête est conditionnée à entreprendre des travaux pour faire cesser le risque. Une fois acquis, ce qui reste du bâtiment sera démoli et le terrain remis à nu.



### **3. Dispositions réglementaires applicables à la présente enquête**

La procédure d'enquête publique est régie par les articles L.110-1 à L.112-1 et R.111-1 à R.112-24. du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire est régie par les articles L.131-1 à L.132-4 et R.131-1 et R.131-14 du même code.

#### **3-1. Cadre réglementaire de l'enquête**

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de l'expropriation des biens exposés à un risque naturel majeur telle que prévue aux articles suivants :

- article L.561-1 du code de l'environnement : « Sans préjudice des dispositions prévues au 5° de l'article L. 2212-2 et à l'article L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'un risque prévisible de mouvements de terrain, ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine, d'avalanches, de crues torrentielles ou à montée rapide ou de submersion marine menace gravement des vies humaines, l'État peut déclarer d'utilité publique l'expropriation par lui-même, les communes ou leurs groupements et les établissements publics fonciers, des biens exposés à ce risque, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et sous réserve que les moyens de sauvegarde et de protection des populations s'avèrent plus coûteux que les indemnités d'expropriation. »

- article R.561-1 du code de l'environnement : « Les dispositions réglementaires du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables à l'expropriation des biens exposés à un risque naturel majeur décidée en application de l'article L. 561-1, sous les réserves et avec les compléments définis à la présente section. »

- article R.561-3 du code de l'environnement : « L'enquête est menée dans les formes prévues pour les enquêtes préalables à une déclaration d'utilité publique régies par le titre 1er du livre 1er du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

#### **3-2. Objet de l'enquête publique**

L'enquête publique portent sur deux objets :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions foncières,
- une enquête parcellaire préalable à la demande de cessibilité des immeubles à acquérir.

Les enquêtes publiques seront menées conjointement tel que le prévoit le code de l'expropriation à l'article R 131-14 :« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

**L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique** visée à l'article L 110-1 du code de l'expropriation est régie par le titre 1er du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La présente enquête a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur l'utilité publique des acquisitions à réaliser.

Dans cet objectif, pendant le délai fixé par l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'enquête publique tel que prévu à l'article R. 112-12 du Code de l'expropriation, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur.

Le public peut également formuler les observations sur l'utilité publique du projet directement au commissaire enquêteur, lors de ses permanences aux lieux, jours et heures annoncés ou par voie électronique si l'arrêté d'ouverture d'enquête le prévoit (article R 112-17 du Code de l'Expropriation).

**L'enquête parcellaire** est menée, conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R 131-1 et R 131-14 du l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle répond à l'exigence du Code de l'Expropriation exprimée en son article L1 qui précise que « l'expropriation ne peut être prononcée qu'après une enquête publique permettant un examen contradictoire des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération et assurant la détermination des propriétaires et des titulaires de droits réels sur les biens objet de la procédure. »

L'enquête parcellaire est destinée essentiellement à vérifier l'identité du ou des propriétaires et des « ayants-droit », identifier les titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaire de servitude, preneurs à bail), permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations et faire valoir leurs droits. Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur le registre déposé en mairie prévu à cet effet ou à les adresser par écrit au commissaire-enquêteur. À cet effet une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu, en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une.

### **3-3. Composition des dossiers soumis à l'enquête publique**

**Le dossier d'enquête préalable** à la déclaration d'utilité publique est composé conformément à l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation : « *Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

*1° Une notice explicative ;*

*2° Le plan de situation ;*

*3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*

*4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »*

Le dossier est complété conformément à l'article R. 561-2 du code de l'environnement : « *II. - Le dossier soumis à l'enquête publique en application de l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par une analyse des risques décrivant les phénomènes naturels auxquels les biens sont exposés, et permettant d'apprécier l'importance et la gravité de la menace qu'ils présentent pour les vies humaines au regard notamment des critères suivants :*

*1° Les circonstances de temps et de lieu dans lesquelles le phénomène naturel est susceptible de se produire ;*

*2° L'évaluation des délais nécessaires à, d'une part, l'alerte des populations exposées et, d'autre part, leur complète évacuation. »*

Les analyses requises par l'article R 561-2 du code de l'environnement sont insérées au dossier d'enquête sous la rubrique suivante : « Rapports techniques ».

**Le dossier d'enquête parcellaire** est composé conformément à l'article R 131-1 du code de l'expropriation, le dossier soumis à l'enquête parcellaire comprend :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° Un état parcellaire listant les propriétaires.



**PRÉFÈTE  
DU GARD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE ET PARCELLAIRE PRECEDANT LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION D'UN  
BIEN EXPOSE A UN RISQUE NATUREL MAJEUR

---

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

R.112-5 DU CODE DE L'EXPROPRIATION ET R.561-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

---

**B - PLANS DE SITUATION**

PLAN DE SITUATION

Nîmes

N



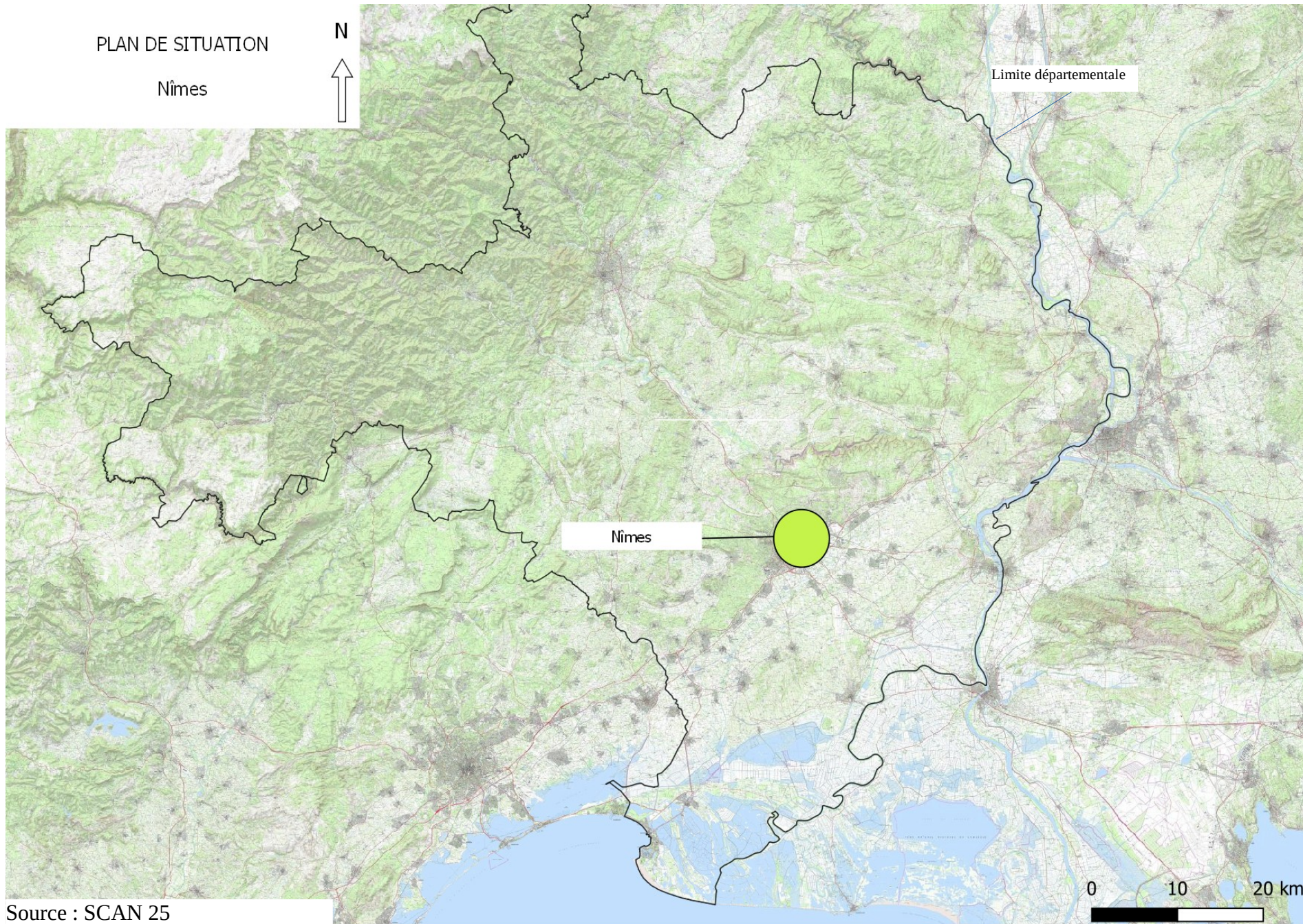
Limite départementale

Nîmes



0 10 20 km

Source : SCAN 25



Localisation du bien à délocaliser  
Commune de Nîmes



Localisation du bien à délocaliser  
Commune de Nîmes



Source : BD\_Ortho 2021



**PRÉFÈTE  
DU GARD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE ET PARCELLAIRE PRECEDANT LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION D'UN  
BIEN EXPOSE A UN RISQUE NATUREL MAJEUR

---

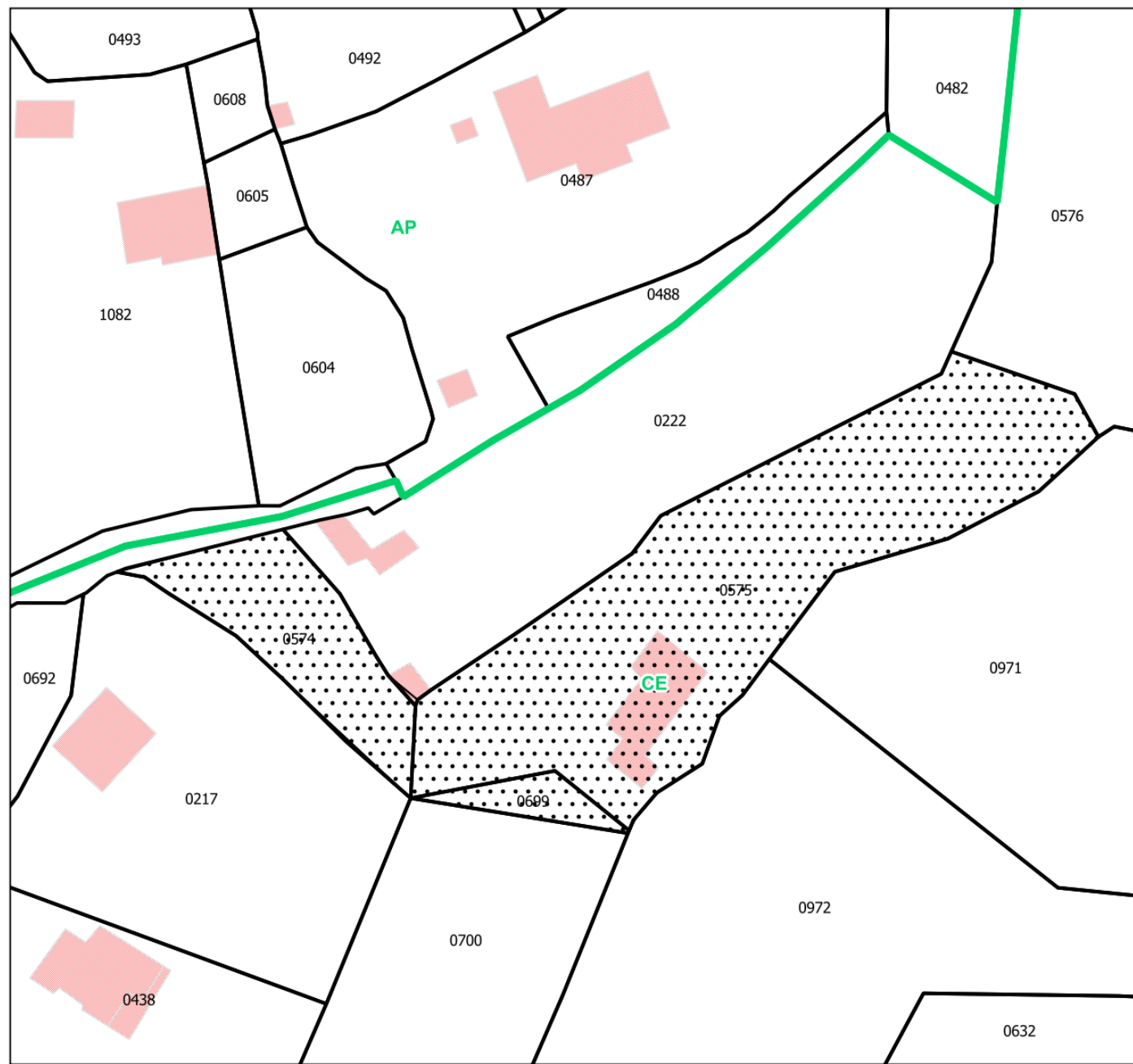
DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

R.112-5 DU CODE DE L'EXPROPRIATION ET R.561-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

---





**C - PERIMETRE DELIMITANT LE BIEN A  
EXPROPRIER**



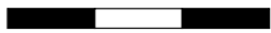


## PLAN CADASTRAL NIMES

Légende

-  Parcelles à exproprier
-  Section cadastrale
-  Parcelles cadastrales
-  Bâtiment en dur

0 10 20 30 m



Source : IGN - BD Parcellaire



**PRÉFÈTE  
DU GARD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE ET PARCELLAIRE PRECEDANT LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION D'UN  
BIEN EXPOSE A UN RISQUE NATUREL MAJEUR

---

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

R.112-5 DU CODE DE L'EXPROPRIATION ET R.561-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

---

**D - ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DE  
L'ACQUISITION**

## FICHE SIGNALÉTIQUE ET DE SUIVI

Commune	Nîmes	
Etat d'avancement	Propriété Huck- procédure amiable non aboutie	
Situation géographique	Bien situé de le lit mineur du cadereau d'Alès	
<b>IDENTIFICATION DU PHENOMENE</b>		
Nature et origine	Crue de type torrentielle	
Date de l'événement	03/10/88	
<b>ETAT DE CATASTROPHE NATUREL</b>		
Date de reconnaissance	08/10/88	
Effet sur le site	Hauteur d'eau supérieure à 1,50 m et vitesses d'écoulement importantes	
<b>MESURES DE PREVENTION</b>		
Historique	Programme d'action de protection des inondations	
Mesures d'évacuations	Compte tenu de l'isolement du bien et de la rapidité de l'événement, il n'est pas possible de mettre en place des mesures d'évacuation	
<b>CARACTERISTIQUES DU BIEN</b>		
Nature du bien	maison de plain pied construite en 1978	
Nombre de personnes exposées	2	
Superficie totale du périmètre	2 360 m <sup>2</sup>	
<b>DETAIL DES COUTS DE L'EXPROPRIATION</b>		
Valeur vénale de l'unité foncière avec terrain (2016)		250 000,00 €
Déduction des indemnité d'assurance		<i>non concerné</i>
Indemnité de réemploi		25 000,00 €
Estimation de la démolition et mise en sécurité		45 000,00 €



<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b> <b>DIRECTION DÉPARTEMENTALE</b> <b>DES FINANCES PUBLIQUES DU GARD</b> <b>FRANCE DOMAINE</b> 67 Rue Salomon Reinach 30032 NIMES CEDEX 1 Mél. : ddfip30.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
<b>POUR NOUS JOINDRE :</b>
Affaire suivie par : Stéphanie Courtial stephanie.courtial@dgfip.finances.gouv.fr ☎ : 04.66.87.87.30 Dossier 2015-189v1790

Nîmes, le 8 février 2016

Monsieur le Directeur départemental  
Des Finances Publiques du Gard

A  
Monsieur le Maire  
Direction de l'Urbanisme  
Service Foncier  
30 033 Nîmes Cedex 9

**OBJET** : Avis du domaine. Estimation d'une maison individuelle dans le cadre du programme de prévention des risques inondation – parcelle CE n°575

**Référence** : Votre saisine du 22/12/2015

**Affaire suivie par** Nathalie Métivier et Hélène Gineste

Par courrier cité en référence, vous avez demandé l'avis<sup>1</sup> du service local France Domaine pour la détermination de la valeur vénale des biens décrits ci-dessous.

L'avis, ainsi que les conditions dans lesquelles la valeur des biens a été déterminée figure ci-dessous.

**1. Service consultant :**

Commune de Nîmes – service de l'urbanisme

**2. Date de consultation :**

Demande d'estimation du 5/11/2015 reçue le 16 /11/2015

Visite le 10/12/2015

délai négocié au 31/1/2015

**3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :**

Evaluation habitation sinistrée dans le cadre du programme de prévention des risques inondations pour la période 2015-2020

<sup>1</sup> L'avis du Domaine est rendu conformément aux dispositions des articles R2241-2, R3213-1-1, R4221-2, R5211-13-1 du GCCT ; aux articles R3221-6, R3221-8, R3221-9, R3222-3, R3222-4 du CG3P ; à l'article R451-10 du CCH.

À  
MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

**4. Propriétaires présumés :**

Indivision Rouviere/Huck

**5. Urbanisme – situation au plan d'aménagement – zone de plan – COS – servitudes – éléments particuliers de plus et moins value**

Zone N3 – PPRI aléa très fort

**6. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération**

Maison d'habitation type ancien mazet construite en 1978– construction traditionnelle en pierre sur parcelle cadastrée section **CE n°575** sise commune de Nîmes, 892b Chemin des Antiquailles

Superficie totale du terrain : 2360m<sup>2</sup>

Surface pondérée prise en compte : **105m<sup>2</sup>**

Les parcelles cadastrées CE n°574 et CE n°699 d'une superficie cadastrale respective de 560m<sup>2</sup> et 97m<sup>2</sup> forment une unité foncière avec la parcelle CE 575 et sont comprises dans la présente estimation

**7. Détermination de la valeur vénale actuelle**

Compte tenu des caractéristiques du bien en cause et des éléments d'appréciation connus du service, **je vous informe que la valeur vénale est fixée à 237 000€**

Vous avez demandé une majoration de 7,5 %, cette augmentation paraît acceptable, la valeur vénale est portée à 255 000€

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération envisagée n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les conditions devaient évoluer.

La consultation devrait également être renouvelée en cas de modification du plan d'occupation des sols, du plan local d'urbanisme ou du plan d'aménagement de zone.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Sénateur Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour Le directeur départemental  
des Finances publiques du Gard,

L'évaluatrice  
Stéphanie Courtil  




**PRÉFÈTE  
DU GARD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE ET PARCELLAIRE PRECEDANT LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION D'UN  
BIEN EXPOSE A UN RISQUE NATUREL MAJEUR

---

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

R.112-5 DU CODE DE L'EXPROPRIATION ET R.561-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

---

**E - RAPPORT TECHNIQUE**

---

# Sommaire

1. Contexte.....	1
1-1. Contexte territorial.....	1
1-2. Les enjeux : secteurs inondables et urbanisation.....	1
1-3. Crues historiques.....	2
1-4. Inondations du 3 octobre 1988.....	3
2. Etat du risque sur le secteur.....	5
2-1. Périmètre d'étude.....	5
2-2. Zone inondable définie par le PPRi de Nîmes.....	6
2-3. Fonctionnement hydraulique du secteur en cas de crue.....	6
2-4. Conditions d'évacuation.....	7
3. Vulnérabilité du bien au risque inondation.....	7
4. Recherche de protection individuelle ou collective.....	9
4-1. Protection individuelle.....	9
4-2. Protection collective.....	9
5. Evaluation de l'acquisition du bien par le FPRNM.....	10
6. Analyse comparative des solutions étudiées et choix de la procédure.....	10
7. Synthèse.....	11

## 1. Contexte

### 1-1. Contexte territorial

La ville de Nîmes, préfecture du département du Gard, est une commune urbaine qui s'étale sur une superficie de 160 km<sup>2</sup>.

Nîmes s'est développée dans le fond d'un amphithéâtre adossé à 7 collines. Elle ouvre sa façade sur la plaine du Vistre, modeste cours d'eau, qui lui sert d'exutoire naturel. Les écoulements vers le sud, depuis les collines dominant la ville, ont donné naissance à de petites vallées parcourues par des ruisseaux habituellement à sec, appelés cadereaux qui traversent l'agglomération avant de rejoindre le Vistre.

Dans certains secteurs, l'urbanisation s'est développée au détriment des espaces consacrés à l'écoulement des eaux. Les cadereaux ont ainsi été mis en souterrain et tous les réseaux d'infrastructures de transports terrestres (ligne de chemin de fer, rocade et autoroute) ont intercepté les écoulements.

C'est dans ce contexte particulier que l'événement pluvio-orageux du 3 octobre 1988 est survenu : les précipitations, centrées au nord-ouest de la ville, ont atteint des hauteurs de 200 à 420 mm en 6 heures sur les bassins versants de Nîmes. Dix millions de m<sup>3</sup> ont traversé la ville avec des débits de pointe avoisinant les 600 m<sup>3</sup>/s sur le cadereau d'Alès, dont la capacité d'écoulement maximale est de 60 m<sup>3</sup>/s.

Les conséquences de ces inondations ont été dramatiques tant du point de vue humain (11 morts) que matériel (4 milliards de francs de dégâts). Elles ont été aggravées par la vitesse des écoulements (jusqu'à 6 m/s par endroit) et l'amoncellement d'objets de toutes sortes, notamment les voitures individuelles qui ont créé des embâcles spectaculaires.

### 1.2 Les enjeux : secteurs inondables et urbanisation

Nîmes compte 160 000 habitants, très inégalement répartis sur un territoire communal constitué de trois secteurs géographiques bien différenciés. Ils déterminent également les principaux secteurs d'occupation urbaine et l'enveloppe des différents périmètres du risque inondation :

- la garrigue où subsistent de vastes espaces naturels – et le terrain militaire site "camp des garrigues" – est également occupée par une zone péri-urbaine d'habitat diffus vers le plateau et plus dense vers les pentes. Le tracé routier interfère souvent avec le lit des cadereaux ou de leurs affluents.
- le piémont, ou zone urbaine dense : point de départ du développement de la ville, ce secteur porte l'essentiel de la population. Il englobe le centre ville et, de part et d'autre, s'étend jusqu'aux limites de communes : Milhaud à l'ouest et Marguerites à l'est. Au nord, il s'appuie sur les premiers contreforts de la garrigue. Au sud, il jouxte le boulevard périphérique (RN113 et RN86). Dans ce secteur, les principaux cadereaux sont canalisés en souterrain. Lorsque ceux-ci n'absorbent plus le ruissellement amont, les eaux se propagent le long des secteurs qui suivent les axes d'écoulement préférentiels. Il s'agit de secteurs à risque potentiellement fort avec des hauteurs d'eau et des vitesses qui peuvent être élevées. Entre ces axes, des secteurs englobant le cœur historique de la cité, sont affectés principalement par l'étalement des flots avec là aussi, dans le cas de la crue historique de 1988, des hauteurs d'eau qui peuvent être élevées du fait des "barrages" constitués par la voie ferrée et le boulevard Allende.

Plusieurs quartiers à forte densité de population (entre 100 et 300 habitants à l'hectare) existent dans ces périmètres, **notamment ceux qui font partie des bassins versants des cadereaux d'Alès-Camplanier et d'Uzès. C'est ici que se trouvaient la très grande majorité des 45 000 sinistrés du 3 octobre 1988, et des 2000 logements et 1100 commerces endommagés.**



- la plaine, au sud du boulevard Allende jusqu'au Vistre : elle comprend essentiellement des zones d'activités ou des secteurs d'urbanisation récente. Dans ce secteur aussi l'obstacle à l'écoulement des eaux constitué par le remblai de l'autoroute A9, contribue à la création d'un aléa important dans les zones d'activités économiques en partie sud-ouest de la commune.

Ainsi, l'écoulement naturel des eaux pluviales du nord au sud est facilité par l'existence des cadereaux, dont certains ont été mis en souterrain dans leur partie urbaine (Cadereaux d'Alès et d'Uzès). Avant de rejoindre le Vistre, les eaux doivent franchir les obstacles liés aux infrastructures créées depuis le 19<sup>ème</sup> siècle, qui se succèdent du nord au sud : la voie de chemin de fer et son remblai, le boulevard périphérique sud, les autoroutes A9 et A54.

### **1-3. Crues historiques**

Cette configuration du drainage des eaux pluviales, associée au contexte climatique spécifique, caractérisé notamment par des orages pouvant être très violents, expliquent que Nîmes et sa région subissent depuis des siècles des inondations.

Une étude historique des crues à Nîmes depuis le XIV<sup>ème</sup> siècle a été menée par la commission hydraulique mise en place suite aux inondations d'octobre 1988. Elle met en évidence plus de 50 crues et inondations marquantes. Deux d'entre elles correspondent à des pluies exceptionnelles, le 29 août 1399 et le 9 septembre 1957, ayant provoqué des inondations catastrophiques sur la ville d'une ampleur proche de l'évènement de 1988. Les autres dates correspondent à des pluies intenses ayant occasionné des débordements des cadereaux et des dégâts dans certains quartiers de la ville.

Plus récemment, l'état de catastrophe naturelle a été reconnu à 19 reprises sur la commune de Nîmes. Le tableau ci-dessous fournit les dates de ces évènements :

Date de l'évènement	Date arrêté ministériel
14/09/21	26/09/21
20/11/18	15/04/19
09/10/14	07/11/14
29/09/14	07/11/14
06/09/05	14/10/05
04/11/04	01/02/05
22/09/03	30/11/03
<b>08/09/02</b>	<b>20/09/02</b>
27/05/98	29/07/98
13/10/95	07/01/96
19/10/94	17/03/95
12/10/90	07/02/91
<b>03/10/88</b>	<b>08/10/88</b>
27/08/87	11/11/87
24/08/87	11/11/87
11/02/87	10/07/87
23/08/84	24/10/84
14/10/83	26/02/84
06/11/82	19/11/82

Les deux évènements qui ont généré les inondations les plus catastrophiques des dernières décennies sont les crues du 3 octobre 1988 et des 6 et 8 septembre 2005.

#### 1-4. Inondations du 3 octobre 1988

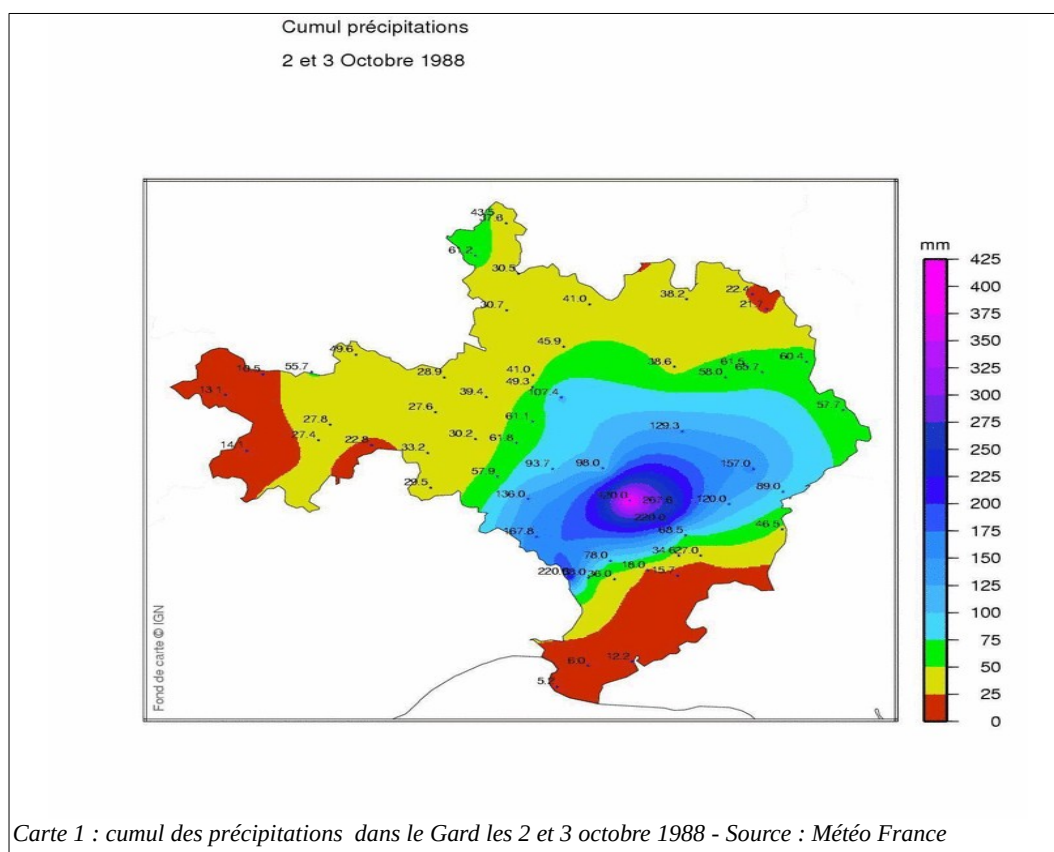
- Description de l'évènement pluviométrique

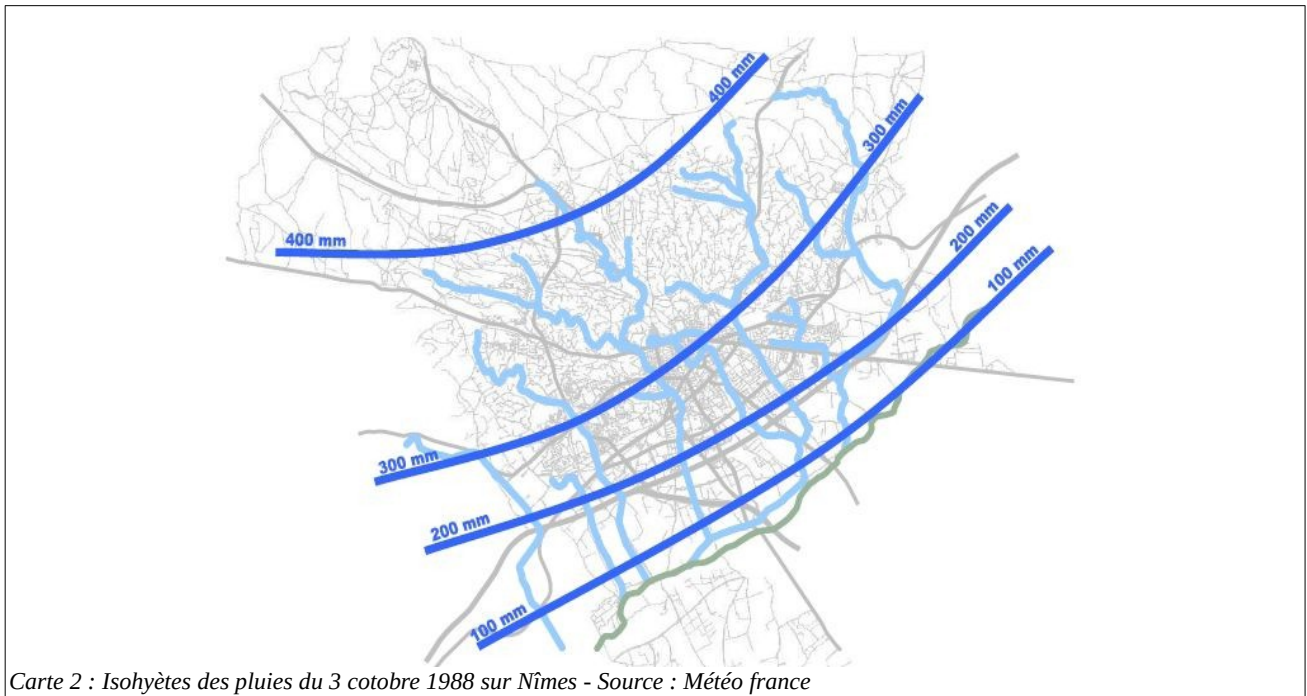
Dans la nuit du 2 au 3 Octobre 1988, un phénomène météorologique d'une intensité exceptionnelle bien que relativement limité dans l'espace se met en place sur Nîmes et ses environs. Un véritable déluge s'abat durant 7 à 8 heures. Les relevés de pluie font état de 420 mm au Mas de Ponge (garrigues), 310 mm à l'avenue Kennedy, 266 mm à Nîmes-Courbessac.

L'étude statistique des précipitations maximales indique que la période de retour sur la pluie de 6 h est supérieure à 100 ans. En termes de volume, 250 000 à 350 000 m<sup>3</sup> d'eau seraient tombés au km<sup>2</sup> en 6 h. Plus de 10 millions de m<sup>3</sup> seraient tombés sur les bassins versants des cadreaux de la route d'Alès et de Camplanier durant tout l'épisode orageux.

Les données pluviométriques des autres stations météorologiques de la région montrent qu'il est tombé plus de 400 mm au nord-ouest immédiat de Nîmes (Mas de Ponge), épiceutre de l'épisode pluvieux.

Si les hauteurs d'eau maximales observées sur des durées de 6 à 60 minutes n'avaient rien de rare, les précipitations mesurées sur des durées de 2 à 24 heures sont relativement exceptionnelles au regard des séries d'observations locales. C'est donc la durée des précipitations qui constitue la principale caractéristique de l'évènement du 3 octobre 1988.





### Descriptions des inondations

L'ensemble du réseau hydrographique de surface généralement sec a été rapidement submergé par les eaux de ruissellement, même dans leurs zones amont. Les parties aval des cadereaux ont été envahies par les eaux chargées de matières en suspension, charriant sur le fond des blocs rocheux, des plaques d'asphalte...et emportant d'autres corps flottants tels que voitures, arbres...

Les aquifères ont également réagi à l'évènement : la saturation rapide du karst a entraîné des mises en charges locales, générant de nombreux jaillissement d'eau et résurgences temporaires qui sont venus aggraver la situation.

En amont du centre-ville, de nombreux dégâts ont été générés dans les bassins versants des cadereaux d'Alès et de Camplanier. Déferlant des garrigues, l'eau boueuse est arrivée sur le centre-ville, charriant des dizaines de milliers de tonnes de graves qui ont obstrué le réseau urbain des eaux pluviales. A la confluence des deux cadereaux, la hauteur d'eau a atteint près de 3 m. le flux s'est alors partagé en deux vers l'avenue Pompidou éventrée sous la pression des eaux, et vers le canal de la Fontaine qui a alors débordé. Ce trop plein s'est écoulé sur l'avenue Jean Jaurès et vers la rue Molière, et a rempli le trou creusé pour les fondations du Carré d'Art.

Plus à l'est du centre-ville, le quartier Richelieu fut l'un des secteurs les plus touché, submergé par le flux du cadereau d'Uzès. Le plan en damier du quartier, qui présente des rues dans l'axe de la pente, facilité l'écoulement torrentiel. Des hauteurs d'eau comprises entre 1,8 et 3,3 m donnent une idée de l'ampleur et de la violence des flots qui traversèrent ce quartier aux rues étroites et encombrées de véhicules.

Le cumul des débits instantanés qui ont traversé la ville est de l'ordre de 1000 m<sup>3</sup>/s.

La voie SNCF (1,8 m d'eau), le boulevard périphérique sud et l'A9 ont constitué autant d'obstacles à l'écoulement des eaux vers la plaine du Vistre. Ils ont ainsi joué un rôle d'écrêteur qui a certainement protégé la commune de Caissargues, mais ont en revanche contribué à noyer les quartiers bas situés en amont. Les activités agricoles de la plaine du Vistre ont néanmoins subi d'importants dommages.

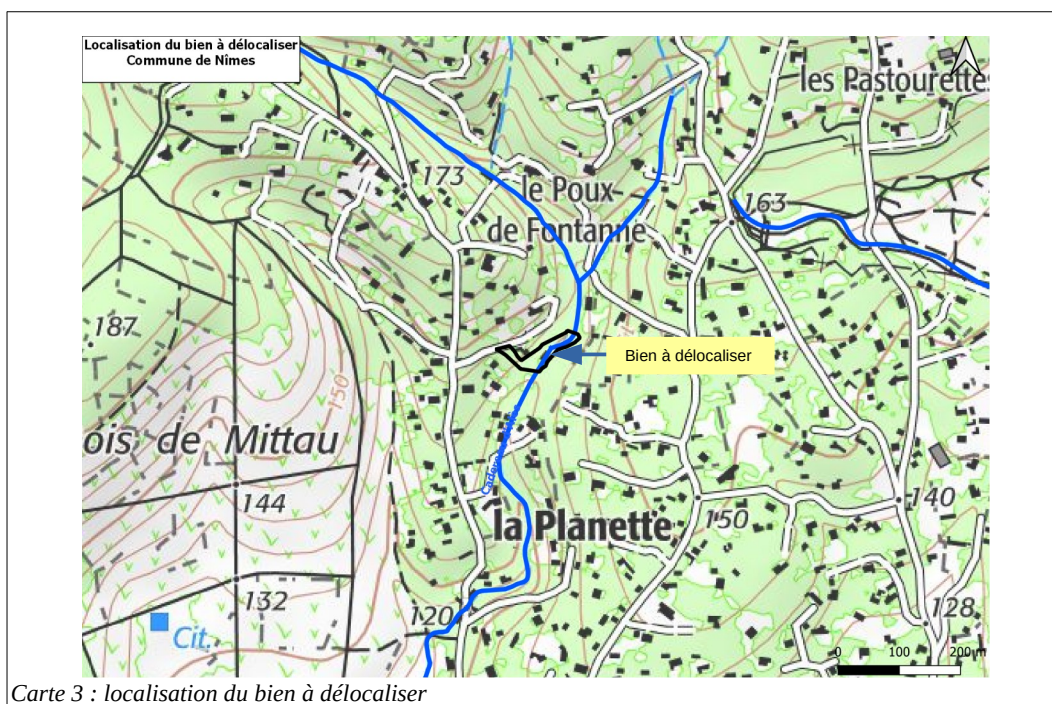
A l'aval du boulevard périphérique, les cadereaux d'Alès et d'Uzès ont largement débordé et inondé plusieurs centaines de maisons.

## 2. Etat du risque sur le secteur

### 2-1. Périmètre d'étude

Le périmètre de l'étude se situe dans la zone péri-urbaine du secteur des Garrigues. L'habitat y est diffus, avec quelques habitations qui longent la partie amont du cadereau d'Alès.

Le bien objet de la présente étude est situé 102, impasse Puits de Fontanne, chemin des Antiquailles, sur les parcelles cadastrées CE 575, CE 574 et CE 699.



Carte 3 : localisation du bien à délocaliser

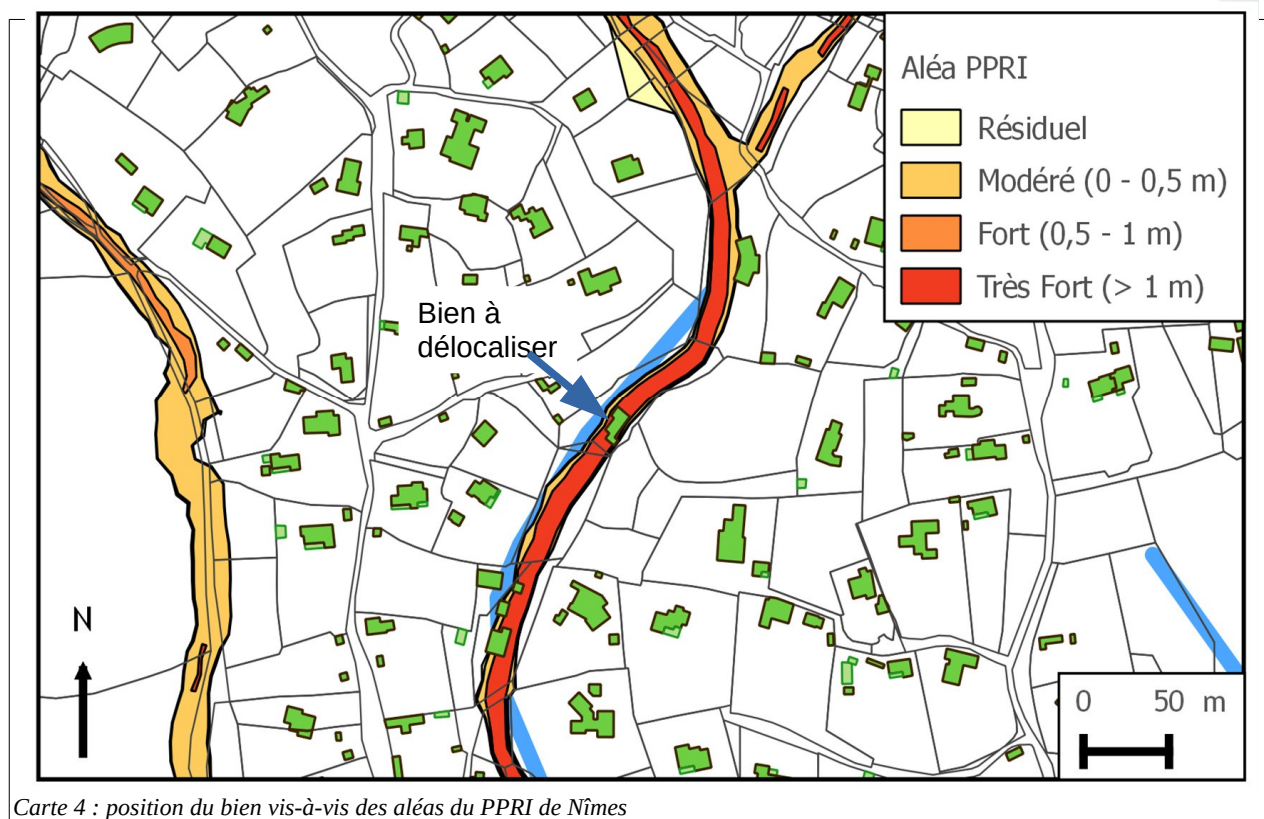


Carte 4 : localisation du bien à délocaliser

## 2-2. Zone inondable définie par le PPRI de Nîmes

Le bien est situé dans la zone de danger TF-U du zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la commune de Nîmes approuvé le 4 juillet 2014.

Il s'agit de zone urbanisée inondable par un aléa très fort (hauteur d'eau de l'aléa de la crue de référence<sup>1</sup> supérieur à 1m).



L'importance de l'aléa, en hauteur, mais également en vitesses d'écoulement, rend ces zones dangereuses.

Au droit de la parcelle, la cote de référence retenue dans le PPRI est de 136,28 m NGF<sup>2</sup>. Le terrain naturel au droit de la porte d'entrée a été levé à la cote de 134,78 m NGF. Le niveau du premier plancher habitable est compris entre la cote 134,97 m NGF (pièces de vie) et 134,33 m NGF (buanderie).

**Ainsi selon le PPRI, la hauteur d'eau au droit du bâti est estimée à 1,50 m avec des hauteurs d'eau comprises entre 1,31 m et 1,95 m à l'intérieur de l'habitation.**

## 2-3. Fonctionnement hydraulique du secteur en cas de crue

Lors d'événements pluvieux intenses comme celui du 3 octobre 1988, le cadereau d'Alès a réagi rapidement pour rentrer en régime torrentiel. En l'espace de quelques minutes l'eau est montée de plusieurs mètres et le débit a atteint plusieurs dizaines de m<sup>3</sup>/s.

1 Crue servant de base à l'élaboration du PPRI. Sur les cadereaux cet aléa correspond à la crue historique du 3 octobre 1988.

2 valeur forfaitaire, faute de données disponibles à proximité de la parcelle.

## 2-4. Conditions d'évacuation

La ville de Nîmes dispose de son propre dispositif de prévision des crues des cadereaux (ESPADA). Ce système permet de prévoir les débordements des cadereaux afin de mettre rapidement en place les actions de sauvegarde prévues dans le Plan Communaux de Sauvegarde (PCS) de la commune. Vu la soudaineté des crues des cadereaux, le délai d'anticipation recherché est de l'ordre de 30 minutes. Pour illustration, au niveau de l'entonnement du cadereau d'Alès, pour la crue d'octobre 2014, le débit du cadereau est passé de 20 m<sup>3</sup>/s à 110 m<sup>3</sup>/s en l'espace de 30 minutes.

Par ailleurs, vu la soudaineté des crues torrentielles et l'ampleur des enjeux impactés (90 000 personnes vivent en zone inondable sur la commune), ainsi que les difficultés d'accès induites par le ruissellement, il ne peut être prévu d'évacuation préventive des populations. La consigne est donc de rester chez soi dans la mesure où l'habitation dispose d'une zone refuge. Dans le cas particulier des maisons situées dans le lit mineur des cadereaux, celles-ci sont, très rapidement isolées du fait des débordements des cadereaux sur les voiries principales (périodes de retour inférieure à 15 ans).

Bien que le niveau de protection collectif augmente avec les travaux d'aménagement des cadereaux ayant pour objectif une protection jusqu'aux crues d'occurrence quarentennale, pour l'évènement de référence (3 octobre 1988) ce sont plusieurs dizaines de maisons qui sont totalement isolées sur la partie amont des cadereaux. Pour celles-ci le seul moyen d'évacuation est l'hélicoptère qui représente un coût et des risques pour les secours relativement importants.

**Ainsi, pour les habitations situées en zone immédiate de danger sur la partie amont des cadereaux, rapidement isolées en cas de crue, l'évacuation n'est possible que par hélicoptère.**

## 3. Vulnérabilité du bien au risque inondation

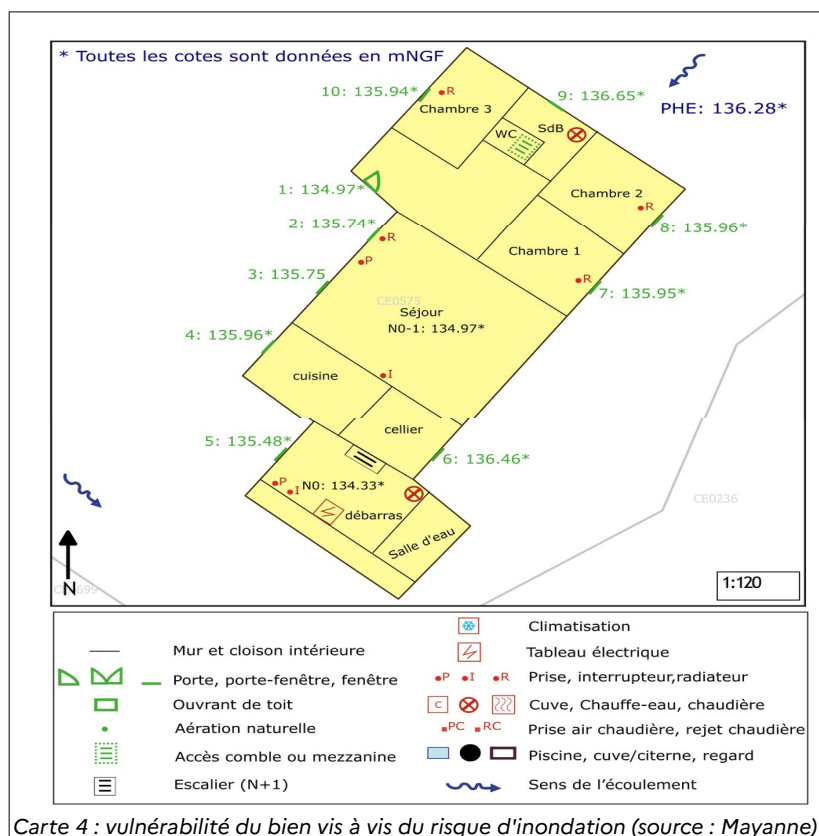
Il s'agit d'une maison de plain pied positionnée dans le lit mineur du cadereau.

Cette habitation a été construite en 1978, sur la parcelle CE 575.

La construction a été réalisée sur radier épais, en ossature métallique et panneaux de béton précontraints (maison de type Phénix).

La superficie du terrain est de 2 360 m<sup>2</sup> et celle de l'habitation a été estimée à 105 m<sup>2</sup>.

Les parcelles CE 574 et CE 699, d'une superficie cadastrale respective de 560 m<sup>2</sup> et 97m<sup>2</sup>, forment une unité foncière avec la parcelle CE 575.



Carte 4 : vulnérabilité du bien vis à vis du risque d'inondation (source : Mayanne)

- **Hauteurs d'eau retenues**

L'habitation étant isolée, aucun levé topographique sur des laisses de crue n'a été réalisé suite à l'évènement de 1988. Deux levés sont disponibles en aval et en amont mais très éloignés de la parcelle. La cote PHE retenue pour l'habitation est celle fournie par le PPRi de Nîmes.

En 2015, ce bien a fait l'objet d'un diagnostic ALABRI (mesures de réduction de vulnérabilité), de levés topographiques du terrain et des planchers habitables. **L'estimation des hauteurs d'eau à l'extérieur de la maison est de 1,50 m et celles dans l'habitation sont comprises entre 1,31 m et 1,95 m**

- **Vitesses de courants élevées et montée rapide du cours d'eau**

L'habitation étant positionnée dans le lit mineur du cours d'eau, elle est soumise à des vitesses de courant très importantes. Le diagnostic ALABRI estime des vitesses supérieures à 3 m/s au droit de l'habitation.

- **Difficulté d'accès pour les secours**

Lors de l'inondation, le secteur s'est retrouvé isolé par une montée rapide des eaux et par des routes rapidement inondées avec difficultés rendant l'accès des moyens de secours extrêmement difficile.

D'autre part, la présence d'un fort courant empêche toutes interventions des sapeurs-pompiers pour procéder à une évacuation à l'aide d'une barque.

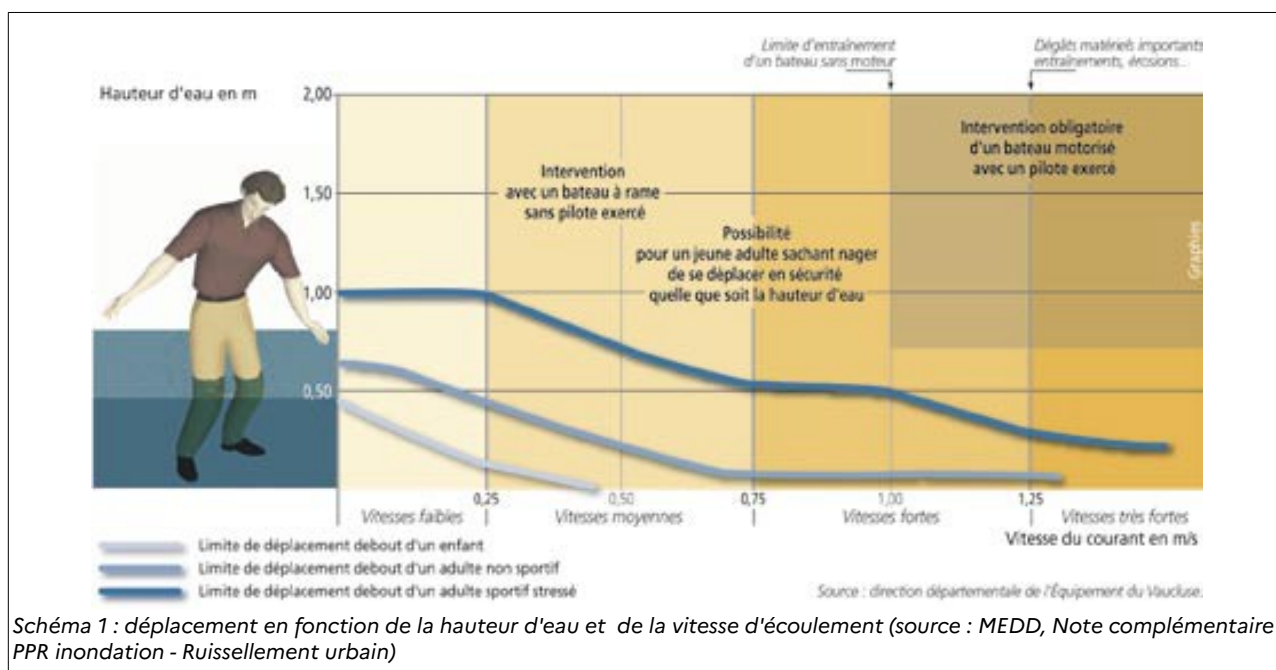


Schéma 1 : déplacement en fonction de la hauteur d'eau et de la vitesse d'écoulement (source : MEDD, Note complémentaire PPR inondation - Ruissellement urbain)

Seul un hélitreuillage pourrait permettre d'évacuer les occupants. Au vu du nombre de personnes concernées et des conditions météorologiques, l'intervention généralisée des secours uniquement par hélitreuillage s'avère inopérante. Cependant, faute d'ouvrants sur la toiture et de terrasses hors d'eau il n'y a pas de possibilité d'hélitreuillage.

Dans ces conditions, en cas de crue les occupants de ce bien n'ont pas la possibilité de se mettre à l'abri, ni d'être évacué.

## Conclusion sur le critère de la menace grave pour les occupants du bien face aux inondations

Au vu de tous les éléments développés ci-avant, la menace grave pour la vie des occupants du bien est avérée et aucune mesure du PCS de la commune ne peut garantir leur sécurité.

### 4. Recherche de protection individuelle ou collective

#### 4-1. Protection individuelle

Dans le cadre des mesures de réduction de vulnérabilité, ce bien pourrait bénéficier de la création d'un espace refuge conforme au règlement PPRI. Cette possibilité a été étudiée, en 2016, par le cabinet Kinaxia qui conclut qu "*il n'existe pas de combles permettant un aménagement du fait de la structure de la maison (maison Phénix construites en poutrelles métalliques et béton pré-contraint). La seule solution viable financièrement pour la réalisation d'un espace refuge consiste en une surélévation de l'espace buanderie. Or celui-ci correspond au plancher le plus bas de l'habitation exposé à une hauteur d'eau de 1,95 m pour la crue de référence. L'accessibilité de la zone refuge pendant la crue pourrait donc être compromise. Par ailleurs, le règlement du PLU sur le secteur, en aléa Très fort du PPRI, n'autorise pas d'extension du bâtiment (cf agrandissent permettant de supporter un étage refuge)*".

Au regard de ces contraintes techniques et réglementaires, un étage refuge ne peut être mise en œuvre sur cette habitation.

Dans ces conditions aucune mesure de protection individuelle ne pourrait garantir la sécurité des occupants face à un événement du même type que celui d'octobre 1988.

#### 4-2. Protection collective

Pour les habitations évaluées en zone immédiate de danger pour l'événement de référence (3 octobre 1988 – période de retour entre 200 et 500 ans), aucune action de protection ou de sauvegarde ne permet de répondre à ce besoin de protection à coût économique équivalent. En effet, en ce qui concerne les mesures de protection, celles-ci ne sont ni techniquement ni a-fortiori financièrement, réalisables.

Le programme CADEREAU prévoit un objectif-cible de protection correspondant à l'événement type 2005 centré (période de retour 40 ans) avec un coût d'investissement pour l'aménagement des cadereaux de plusieurs centaines de millions d'euros.

Une fois ces aménagements réalisés, la fréquence des inondations et le coût des dommages associés seront fortement diminués. Néanmoins, pour l'événement de référence, ceux-ci seront pratiquement sans effet.

Concernant les mesures de sauvegarde, la stratégie adoptée étant de limiter au maximum les déplacements, les personnes sont invitées à rester chez elles ou sur leur lieu de travail.

Ainsi, pour les habitations situées en zone immédiate de danger sur la partie amont des cadereaux, rapidement isolées en cas de crue du cadereau, l'évacuation n'est dès lors possible que par hélitreuillage avec tous les risques et coûts associés pour engager ce type d'actions lors d'événements pluvio-orageux intenses.



## 5. Evaluation de l'acquisition du bien par le FPRNM

La Direction Générale des Finances Publiques a procédé à l'évaluation de la valeur vénale de ce bien en février 2016 pour un montant de 255 000 €.

Les indemnités de réemploi sont de l'ordre de 10 % de la valeur vénale du bien. Ils peuvent être estimés à 25 000 €.

En 2016, la ville de Nîmes avait estimé le coût de la démolition et de la mise en sécurité de ce bien à 42 000 €, qui peut être arrondi à 45 000 €

Ainsi, le montant de l'estimation de l'opération globale de délocalisation est de **325 000 €**.

Nature	Montant TTC
Valeur vénale du bien (estimation novembre 2020)	255 000,00 €
Indemnité de réemploi	25 000,00 €
Démolition et mise en sécurité	45 000,00 €
<b>Total</b>	<b>325 000,00 €</b>

## 6. Analyse comparative des solutions étudiées et choix de la procédure

Au regard des éléments ci-dessus, il est avéré que ce secteur est soumis à une menace grave pour les vies humaines.

VULNERABILITE MAJEURE – MENACE GRAVE POUR LA VIE HUMAINE	
Hauteurs d'eau sur le site	> 1,5 m
Vitesse d'écoulement	> 3 m/s
Isolement	isolement complet pendant la crue

Par ailleurs, aucun moyen de sauvegarde par des mesures collectives et/ou individuelles ne peut être mis en place pour ce bien.

Tableau récapitulatif des alternatives		
Création d'une solution de protection collective	Mesure d'adaptation individuelle	Délocalisation du bien
Economiquement largement supérieur à la délocalisation	IMPOSSIBLE	<b>322 k€</b>

Au vu de cette analyse, la DDTM propose l'acquisition du bien suivant la procédure d'expropriation du fonds de prévention des risques naturels majeurs. L'acquéreur des terrains sera l'Etat.

L'acquisition de cette habitation est indispensable au vu de la menace grave pour les vies humaines qui a été caractérisée dans ce rapport.

## **7. Synthèse**

Sur la commune de Nîmes, au vu de l'ampleur de la crue à montée rapide du 3 octobre 1988, la ville de Nîmes et l'Etat ont engagé une action spécifique visant à analyser la situation de plusieurs dizaines de biens soumis à une menace grave sur les vies humaines pour leurs occupants. Cette action a permis de délocaliser 54 habitations dans le cadre de la procédure d'acquisition amiable et pour le compte de la ville de Nîmes.

En 2017, au regard des éléments techniques présentés par la Ville de Nîmes, l'Etat avait estimé que le bien de la famille HUCK était éligible à la procédure d'acquisition amiable. Aussi, le fonds Barnier avait été mobilisé afin de permettre l'acquisition de ce bien par la Ville de Nîmes, pour un montant évalué à 255 000 €.

**Cependant, le titre de propriété de ce bien a été transmis par la voie d'une donation intégrant une clause d'inaliénabilité. A ce titre, faute d'accord du donateur, la vente n'a pu être réalisée et la procédure d'acquisition amiable n'a donc pu aboutir.**

Dans ces conditions et afin de poursuivre la démarche de délocalisation, seule une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique peut être mise en œuvre, sous l'autorité d'une personne publique. **C'est la raison pour laquelle il a été décidé de délocaliser ce bien dans le cadre réglementaire d'une procédure d'expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur.**



**PRÉFÈTE  
DU GARD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE ET PARCELLAIRE PRECEDANT LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION D'UN  
BIEN EXPOSE A UN RISQUE NATUREL MAJEUR

---

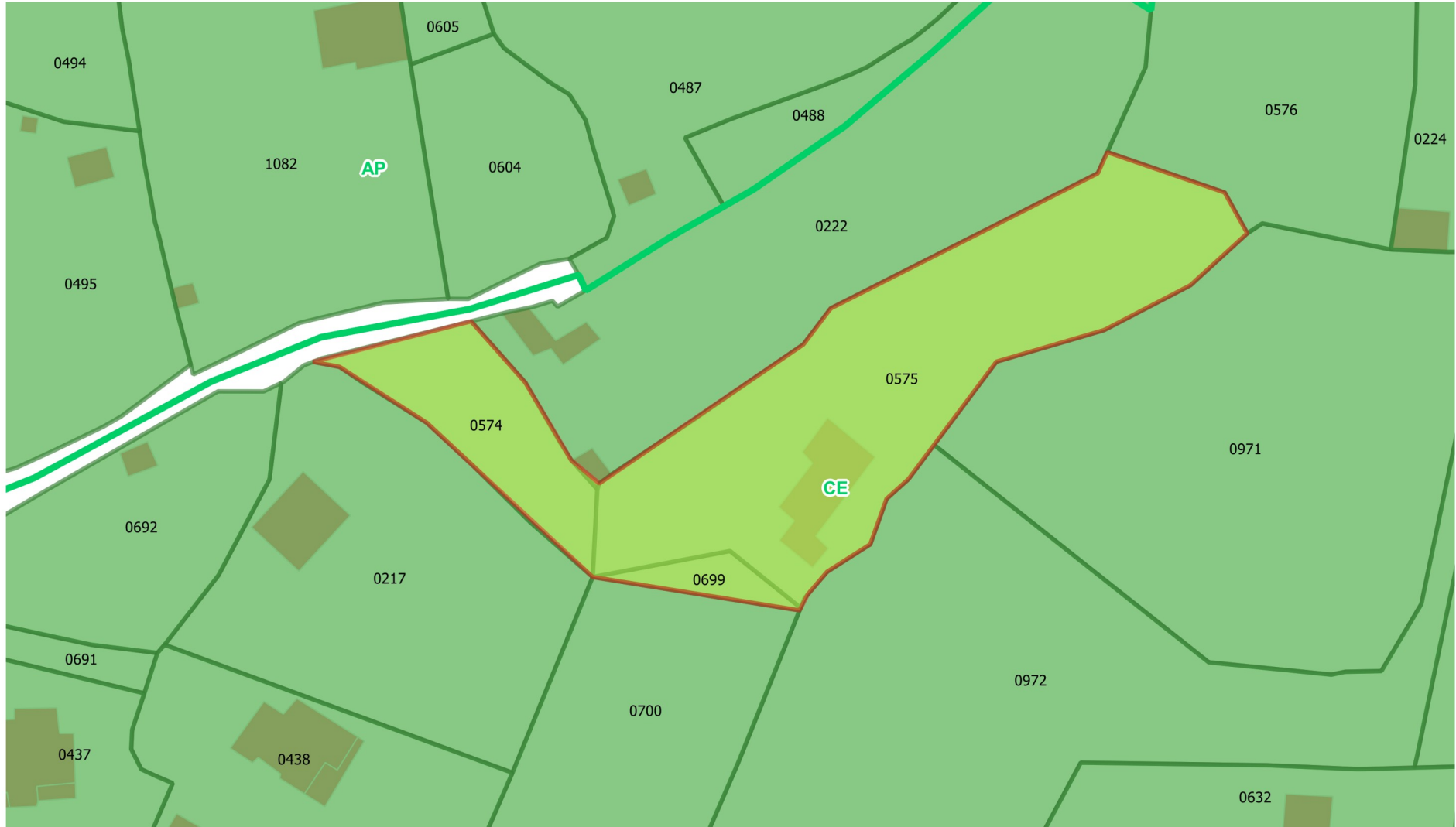
## DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

R.131-3 DU CODE DE L'EXPROPRIATION

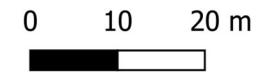
---

### **1 - PLAN PARCELLAIRE**

# Commune de Nîmes - Plan parcellaire



 Périmètre DUP



Source : IGN - BD Parcellaire



**PRÉFÈTE  
DU GARD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE ET PARCELLAIRE PRECEDANT LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION D'UN  
BIEN EXPOSE A UN RISQUE NATUREL MAJEUR

---

## DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

R.131-3 DU CODE DE L'EXPROPRIATION

---

## **2 - ETAT PARCELLAIRE**

## Biens exposés à un risque naturel majeur

Commune de NIMESPROPRIETAIRE REEL (personne physique) ou SON REPRESENTANT (personne morale)

Propriétaire

- Madame ROUVIER ANNIE GERMAINE GINETTE MARIE RENEE  
née le 22/03/1955 à Nîmes  
épouse de Monsieur HUCK  
demeurant 102, impasse du Puits de Fontanne 30000 Nîmes

Références cadastrales		Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Adresse ou lieu-dit	Surface à acquérir (m <sup>2</sup> )	Surface restante (m <sup>2</sup> )
S <sup>on</sup>	N <sup>o</sup>					
CE	574	560	non bâtie	impasse du Puits de Fontanne	560	0
CE	575	2360	bâtie	impasse du Puits de Fontanne	2360	0
CE	699	97	non bâtie	impasse Myriam	97	0

## Origine de la propriété

Les parcelles CE 574, CE 575 et CE 699 appartiennent à Madame ROUVIER Annie, aux termes des actes suivants :

- donation (acquisition) de Monsieur ROUVIER né le 20/05/1923 et de son épouse Madame BARRY née le 31/01/1927, aux termes de l'acte du 23/09/1977 établi par Maître DUTRIEUX suppléant de l'étude FERRIER, publiée à la Conservation des Hypothèques le 15/12/1977 – Volume 159 n°38 Contenant une réserve du droit de retour et une interdiction d'aliéner.

- convention de servitudes du 20/04/1979, établie par Maître DUTRIEUX suppléant de l'étude FERRIER, entre la titulaire et les époux MOULIN né le 25/07/1939 et BRUNEL née le 05/03/1936, publiée à la Conservation des Hypothèques le 17/05/1979 :

- droit de passage au profit de la parcelle CE 222,
- passage en sous sol de canalisation d'eaux.